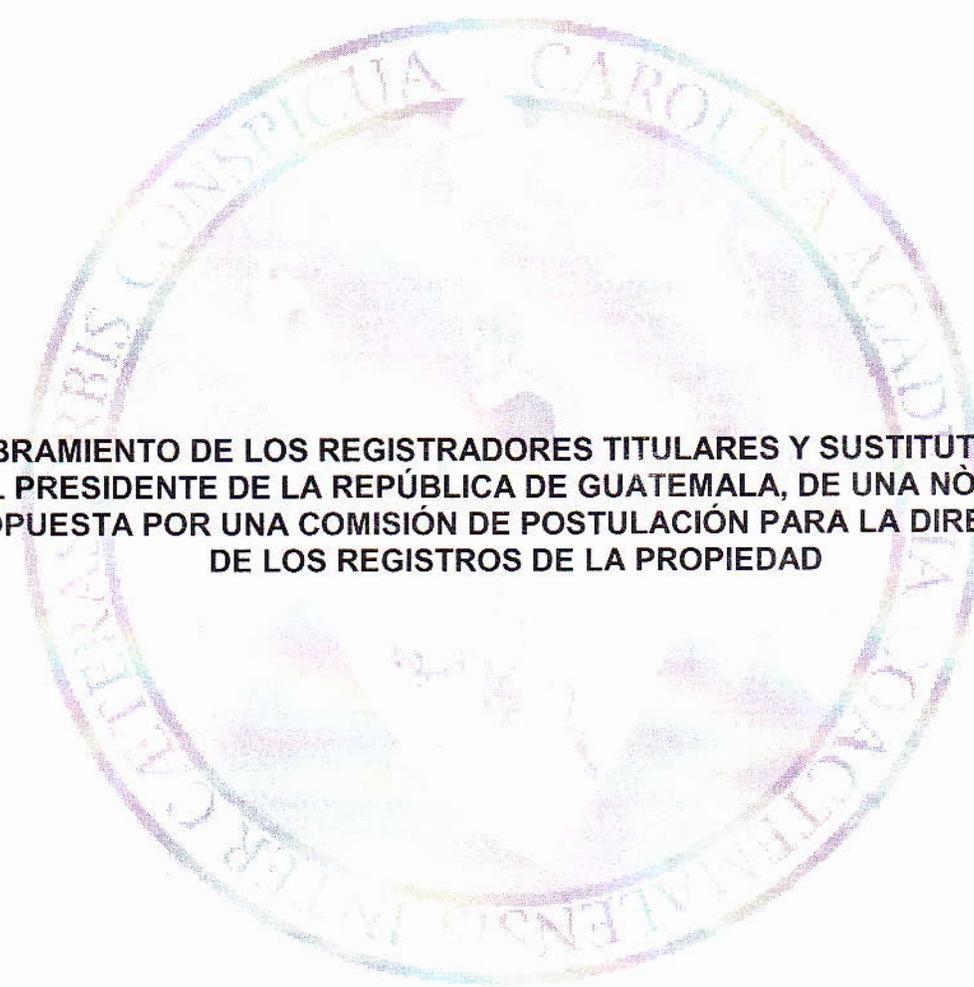


**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**



**NOMBRAMIENTO DE LOS REGISTRADORES TITULARES Y SUSTITUTOS, POR
EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA, DE UNA NÓMINA
PROPUESTA POR UNA COMISIÓN DE POSTULACIÓN PARA LA DIRECCIÓN
DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD**

EMILIO ALBERTO SAGASTUME COLINDRES

GUATEMALA, NOVIEMBRE 2012

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

**NOMBRAMIENTO DE LOS REGISTRADORES TITULARES Y SUSTITUTOS, POR
EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA, DE UNA NÓMINA
PROPUESTA POR UNA COMISIÓN DE POSTULACIÓN PARA LA DIRECCIÓN
DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva
de la
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
de la
Universidad de San Carlos de Guatemala
Por:

EMILIO ALBERTO SAGASTUME COLINDRES

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 Gálvez
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 Sociales y del Examen General Público).



LIC. SAUL LESTER CAMEY LIMA
ABOGADO Y NOTARIO

9ª avenida 14-25 Zona 1 Registro General de la Propiedad, segundo nivel
Tel. 22209040- 55779281

Guatemala, 24 de octubre de 2011

Licenciado
Carlos Manuel Castro Monroy
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Su despacho.

Respetable Licenciado:

En atención a la providencia de esa unidad de fecha 19 de agosto del presente año, en el cual se me nombra **ASESOR** de tesis del bachiller **EMILIO ALBERTO SAGASTUME COLINDRES**; de su trabajo de tesis INTITULADA: **“NOMBRAMIENTO DE LOS REGISTRADORES TITULARES Y SUSTITUTOS, POR EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA, DE UNA NÓMINA PROPUESTA POR UNA COMISIÓN DE POSTULACIÓN PARA LA DIRECCIÓN DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD”**. De la revisión practicada, sugerí algunas correcciones de tipo gramatical y de redacción que consideré que eran necesarias, para mejor comprensión del tema que se desarrolla, cumplido lo anterior, opino lo siguiente:

Se realizó por parte del estudiante, un análisis documental y jurídico en materia notarial, civil y administrativa. En el lapso de la asesoría, así como en el desarrollo del trabajo de tesis, manifestó sus capacidades en investigación; además, en una de sus conclusiones, el cual constituye un aporte científico, manifestó que no hay ninguna reforma al Código Civil, en cuanto a la forma de nombrar a los Registradores de la Propiedad y sus sustitutos, por lo que recomienda que debe reformarse, en el sentido de que se establezca un proceso de oposición en que los nombramiento de dichos funcionarios, sean cargos obtenidos por medio de ese proceso de oposición y dejar de ser puestos de confianza.

Comprobé que el sustentante, abarcó las instituciones jurídicas relacionadas a los

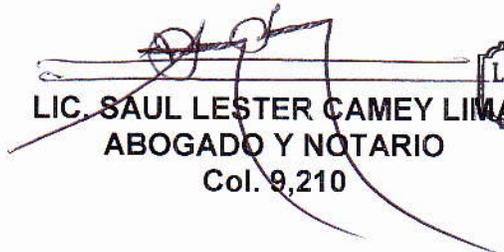


temas desarrollados, definiciones y doctrinas, así como el marco legal de la materia, el cual puede servir de base para otros trabajos de investigación en la rama del derecho y así cumplir con un aporte al derecho por su estudio analítico.

El estudiante aceptó las sugerencias realizadas durante la elaboración de la tesis, y aportó al trabajo sus propias opiniones y criterios, los cuales lo enriquecen, sin embargo pueden ser no compartidos y sujetos a polémica, pero en cualquier caso, se encuentran fundamentados, puesto que son planteamientos serios y ordenados que demuestran un buen manejo de criterio jurídico sobre la materia. Con respecto a las conclusiones y recomendaciones, mi opinión es que son acordes al tema investigado y la utilización de la técnica de investigación bibliográfica que comprueba que se hizo la recolección de bibliografía actualizada.

Por lo expuesto **OPINO** que el trabajo del bachiller **EMILIO ALBERTO SAGASTUME COLINDRES**, se ajusta a los requerimientos científicos y técnicos que se deben cumplir de conformidad con la normativa respectiva, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, las conclusiones, recomendaciones y bibliografía utilizada, son congruentes con los temas desarrollados dentro de la investigación, por lo que al haberse cumplido con los requisitos mínimos establecidos en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y Examen General Público, resulta procedente emitir el **DICTAMEN FAVORABLE**, aprobando el trabajo asesorado.

Con muestras de mi consideración y estima, me suscribo, como atento y seguro servidor.


LIC. SAUL LESTER CAMEY LIMA
ABOGADO Y NOTARIO
Col. 9,210

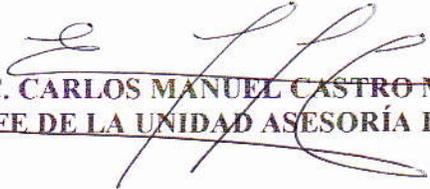
Lic. Saul Lester Camey Lima Abogado y Notario
--



**UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES.** Guatemala, tres de noviembre de dos mil once.

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A) : **SANDRA ELIZABETH SIGÜENZA MELÉNDEZ**, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante: **EMILIO ALBERTO SAGASTUME COLINDRES**, Intitulado: **"NOMBRAMIENTO DE LOS REGISTRADORES TITULARES Y SUSTITUTOS, POR EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA, DE UNA NÓMINA PROPUESTA POR UNA COMISIÓN DE POSTULACIÓN PARA LA DIRECCIÓN DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD"**.

Me permito hacer de su conocimiento que está facultado (a) para realizar las modificaciones de forma y fondo que tengan por objeto mejorar la investigación, asimismo, del título de trabajo de tesis. En el dictamen correspondiente debe hacer constar el contenido del Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, el cual dice: "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 las 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 estime pertinentes".


LIC. CARLOS MANUEL CASTRO MONROY
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS



cc.Unidad de Tesis
CMCM/jrvch.



LICDA. SANDRA ELIZABETH SIGÜENZA MELÉNDEZ
ABOGADA Y NOTARIA
7ª. Av. 8-56 Zona 1 6-17 6to Nivel
Edificio El Centro
Teléfono: 59186187-22209040

Guatemala, 10 de enero de 2012

Licenciado
Carlos Manuel Castro Monroy
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Su despacho.

Respetable Licenciado Castro Monroy:

Me honra informarle que en cumplimiento de la designación recaída sobre mi persona como **REVISORA**, según resolución proferida por la Unidad de Asesoría de Tesis a su digno cargo de fecha tres de noviembre del año dos mil once, del bachiller **EMILIO ALBERTO SAGASTUME COLINDRES**; quien elaboró el trabajo de tesis INTITULADA **“NOMBRAMIENTO DE LOS REGISTRADORES TITULARES Y SUSTITUTOS, POR EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA, DE UNA NÓMINA PROPUESTA POR UNA COMISIÓN DE POSTULACIÓN PARA LA DIRECCIÓN DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD”**. Procedí a la revisión del trabajo de tesis en referencia, por lo que consideré lo siguiente:

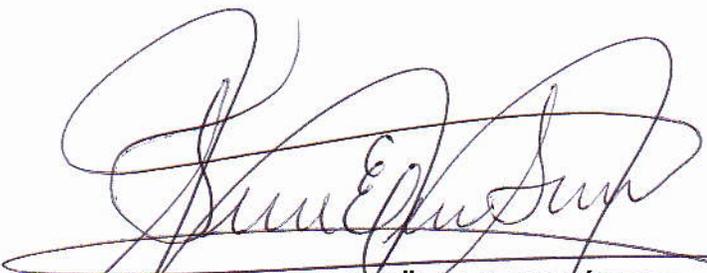
El tema está redactado de una forma sistemática, de fácil comprensión didáctica, abarcando las disciplinas jurídicas notarial, civil y administrativa. Se presenta un aporte científico en las conclusiones y recomendaciones, al indicar que no existe en la legislación guatemalteca, un procedimiento adecuado para el nombramiento de los Registradores de la Propiedad y sus sustitutos, recayendo en el Presidente de la República, dichos nombramientos y recomienda para ésto que se cree una Comisión de Postulación, que elija una terna de candidatos de reconocida honorabilidad, para cada uno de los Registros, y que el que tenga la mayor puntuación, sea el nombrado para dirigir tan importante Institución.



En tal virtud, el contenido de la tesis, abarca las etapas del conocimiento científico, ya que la recolección de información realizada fue de gran apoyo a su investigación, dado que el material es considerablemente actual y vanguardista, con lo cual el sustentante aportó al trabajo sus propias opiniones y criterios, los cuales lo enriquecen, por lo que pueden ser sometidos a su discusión y aprobación definitiva, pero en cualquier caso, se encuentran fundamentados, pues son planteamientos serios y ordenados que demuestran un buen manejo de criterio jurídico sobre la materia.

Las conclusiones y recomendaciones fueron redactadas en forma clara y sencilla para esclarecer el fondo de la tesis en congruencia con el tema investigado, las mismas son objetivas, realistas y bien delimitadas. Resalto que atendió las sugerencias y observaciones señaladas, defendiendo con fundamento aquellas que consideró necesario. En cuanto a la estructura formal de la tesis, la misma fue realizada en una secuencia ideal para un buen entendimiento de la misma, así como la utilización de los métodos deductivo e inductivo, analítico y la utilización de las técnicas de investigación bibliográfica y documental que comprueba que se hizo la recolección de bibliografía actualizada.

En consecuencia, emito **DICTAMEN FAVORABLE**, en el sentido que el trabajo de tesis desarrollado por el bachiller **EMILIO ALBERTO SAGASTUME COLINDRES**, cumple 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; por lo que puede ser impreso y discutido como tesis de graduación en examen público.


LICDA. SANDRA ELIZABETH SIGÜENZA MELÉNDEZ.
ABOGADA Y NOTARIA
Col. 6,469





FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, zona 12
GUATEMALA, C.A.



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 11 de octubre de 2012.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante EMILIO ALBERTO SAGASTUME COLINDRES, titulado NOMBRAMIENTO DE LOS REGISTRADORES TITULARES Y SUSTITUTOS, POR EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA, DE UNA NÓMINA PROPUESTA POR UNA COMISIÓN DE POSTULACIÓN PARA LA DIRECCIÓN DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD. 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 large, stylized handwritten signature in red ink, appearing to be 'BAMO/iyr.'.

Lic. Avidán Ortiz Orellana
DECANO



Rosario





DEDICATORIA

- A DIOS:** Ser supremo que guía mi camino y que nunca me abandona en la adversidad. Merecedor de toda honra, porque de Él, para Él y por Él, son todas las cosas, fuente inagotable de conocimiento y sabiduría.
- A MIS PADRES:** Israel Jacobo Sagastume Argueta y Elisa de Jesús Colindres Tobar, por darme la vida y ser parte esencial en ella, porque gracias a su amor incondicional, su apoyo y sabiduría, han logrado que hoy culmine este triunfo.
- A MI ESPOSA:** María del Carmen Lorenzo Tintí, por su amor, apoyo, admiración y comprensión.
- A MIS HIJAS** Rosa Elisa y Jessica Marisol (suspendiendo su sueño eterno, como una muestra para honrar su memoria), por ser mis mayores inspiraciones y grandes amores, a quienes dedico este y todos mis triunfos.
- A MIS NIETAS:** Emily Rosmery y Luisa Alejandra, que son mis mayores tesoritos y que esto, les sirva de ejemplo a seguir
- A MI YERNO:** Noé Geovanny Rivas, por su respeto y cariño
- A MIS HERMANOS:** María De Los Angeles, Héctor Antonio (+), María Elizabeth (+) Israel Jacobo, José Manuel, Olga Manna y Rodolfo Florentín, por su amor, respeto y cariño.
- A MIS SOBRINOS:** A todos, que este triunfo sea un ejemplo a seguir.
- A MIS CUÑADO(A)S:** Por su aprecio y cariño



A MIS AMIGOS: En general, por todo su apoyo, aprecio y cariño

**A LOS
PROFESIONALES
QUE ME HAN**

APOYADO: Miles de gracias por todo su apoyo y colaboración en mi preparación académica.

EN ESPECIAL A: La Gloriosa y tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala, centro de estudios donde realicé mis sueños y forjadora de mejores profesionales en el país, y a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, que hoy me honra con tan preciado galardón, a quien pondré muy en alto en el noble ejercicio de la profesión.

A USTED: Por su presencia, muchas gracias.



ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i

CAPÍTULO I

1. La propiedad.....	1
1.2. Contenido del derecho de propiedad.....	3
1.3. La propiedad, como un derecho natural.....	6
1.3.1. La propiedad como derecho patrimonial.....	6
1.4. La propiedad privada, su importancia en la actualidad.....	7
1.5. Garantía del derecho de propiedad.....	8
1.6. Principios del derecho de propiedad.....	9
1.6.1. Principios de limitación.....	9
1.6.2. Principio de exclusividad.....	10
1.6.3. Principio de perpetuidad.....	10
1.7. Características del derecho de propiedad.....	11
1.8. Elementos que integran la relación jurídica de dominio.....	12
1.9. Clasificación del derecho de propiedad.....	13
1.9.1. Por el sujeto.....	13
1.9.2. Por el objeto.....	14
1.9.3. Por la relación.....	14
1.10. Acciones que nacen del derecho de propiedad.....	15
1.11. Teorías de la propiedad.....	15
1.11.1. Teorías clásicas.....	16
1.11.2. Teorías modernas.....	17
1.12. Modos de adquirir la propiedad.....	18
1.12.1. Por la ley (los contratos).....	18
1.12.2. Por la sucesión hereditaria.....	19
1.12.3. Por la donación.....	19
1.12.4. Definición de la ocupación.....	20



1.12.5. Elementos de la ocupación.....	21
1.13. Modos de extinción de la propiedad.....	23
1.13.1. Características.....	25
1.13.2. Elementos.....	26
1.14. El sentido social de la propiedad en Guatemala.....	27
1.15. Facultades que integran el dominio, extensión y limitación de este derecho y en particular de la propiedad inmueble.....	30
1.15.1. Facultades de disposición.....	31
1.15.2. Facultades de uso y aprovechamiento.....	31
1.15.3. Acciones que nacen del derecho de propiedad.....	32

CAPÍTULO II

2. La función registral.....	33
2.1. Antecedentes históricos del derecho registral.....	33
2.1.1 Roma.....	33
2.2. Derecho registral.....	35
2.2.1. Definición.....	35
2.2.2. Características del derecho registral.....	36
2.2.3. Naturaleza jurídica del derecho registral.....	36
2.2.4. Objeto y fin del derecho registral.....	37
2.3. Publicidad registral.....	37
2.3.1. Definición.....	37
2.3.2. Clasificación.....	37
2.4. Sistemas registrales.....	38
2.4.1. Definición.....	38
2.4.2. Clasificaciones.....	38
2.5. Principios fundamentales del derecho registral.....	45
2.6. Principios organizativos del derecho registral.....	48
2.6.1. Principio de publicidad.....	48
2.6.2. Principio de inscripción.....	49

2.6.3. Principio de especialidad.....	49
2.6.4. Principio de consentimiento.....	49
2.6.5. Principio de tracto sucesivo.....	50
2.6.6. Principio de rogación.....	50
2.6.7. Principio de legalidad.....	50
2.6.8. Principio de independencia y territorialidad.....	50
2.6.9. Principios de igualdad de oportunidades, imparcialidad y calificación en el acceso a la profesión.....	51
2.6.10. Principios de autogestión y autonomía financiera.....	52
2.6.11. Principio de recuperación de costos.....	52
2.6.12. Principios de responsabilidad personal del registrador y estabilidad Profesional.....	53
2.6.13. Principio de descentralización.....	53
2.6.14. Principio de colaboración y subordinación.....	54
2.6.15. Principio de fe pública registral.....	54

CAPÍTULO III

3. Registro General de la Propiedad Inmueble.....	57
3.1. Antecedentes históricos.....	57
3.2. Definiciones.....	62
3.3. Denominaciones.....	66
3.4. Clasificación de los registros.....	70
3.5. Clasificación de los registros según su naturaleza.....	74
3.6. Evolución del registro.....	74
3.7. Modernización registral.....	79
3.8. Principios que rigen el Registro General de la Propiedad.....	80
3.8.1. Especialidad.....	81
3.8.2. Determinación.....	81
3.8.3. Legalidad.....	82
3.8.4. Prioridad.....	82



3.8.5. Publicidad.....	83
3.8.6. Principio de rogación.....	83
3.8.7. Principio de legalidad.....	84
3.8.8. De consentimiento.....	85
3.8.9. De calificación.....	85
3.8.10. De inscripción.....	86
3.8.11. De tracto sucesivo.....	86
3.8.12. Principio de fe pública registral.....	86
3.9. Actos que son inscribibles.....	87
3.10. Clases de inscripciones.....	90
3.11. Inscripciones de dominio.....	91
3.11.1. Formas.....	91
3.11.2. Efectos.....	92
3.12. Sistemas registrales.....	92
3.12.1. Sistema registral según la forma.....	92

CAPÍTULO IV

4. Nombramiento de los Registradores titulares y sustitutos, por el Presidente de la República de Guatemala, de una nómina propuesta por una Comisión de Postulación, para la dirección de los Registros de la Propiedad.....	97
4.1. Aspectos doctrinarios y legales del registro.....	97
4.1.1. Primacía de la constitución.....	98
4.1.2. Características del Registro Central.....	101
4.1.3. Títulos inscribibles del registro.....	103
4.1.4. Marco jurídico del Registro General de la Propiedad de la zona Central.....	105
4.2. Efectos del Registro General de la Propiedad.....	106
4.3. Omisión del Registro General de la Propiedad.....	109
4.4. Categoría de los Registros.....	109
4.5. De las cancelaciones.....	117

	Pág.
4.5.1. Antecedentes históricos de la transmisión de inmuebles	118
4.5.2. La transmisión formal del dominio.....	120
4.6. Bienes que se inscriben en el Registro de la Propiedad.....	120
4.7. Regulación legal.....	122
4.8. Trámite de inscripciones en el Registro de la Propiedad.....	123
4.9. Procedimiento Registral.....	124
4.10. Procedimiento registral en la actualidad.....	127
4.11. Trámite de los documentos en el registro.....	127
4.12. Extensión de certificaciones.....	129
4.13. Registro de avisos de disposiciones de última voluntad.....	129
4.14. La función calificadora registral.....	129
4.14.1. Efectos de la función calificadora.....	130
4.15. Libros en el Registro General de la Propiedad.....	131
4.16. Inscripciones en el Registro General de la Propiedad.....	132
4.16.1. Recursos de impugnación contra la calificación registral.....	133
4.17. Principales efectos de las inscripciones.....	133
4.18. Su ubicación en la administración pública.....	133
4.19. Organización administrativa en el Registro General de la Propiedad.....	134
4.19.1. Jerarquía administrativa en el Registro General de la Propiedad.....	134
4.20. La figura del Registrador.....	134
4.21. Personal del Registro.....	136
4.22. Misión del Registro de la Propiedad de la zona central.....	137
4.23. Análisis jurídico del Registro de la Propiedad de la Zona Central en la legislación guatemalteca.....	137
CONCLUSIONES	145
RECOMENDACIONES	147
BIBLIOGRAFIA	149



INTRODUCCIÓN

El presente trabajo se deriva que el nombramiento de los registradores de la propiedad, es un procedimiento que no tiene ningún control, dejando al Presidente de la República a su libre elección de escoger a cualquier persona para estos cargos; muchas veces lo que influye en esta decisión son factores políticos y predominan intereses personales para designar a los registradores de la propiedad. Cabe mencionar que este tipo de puestos de la administración pública, son bien codiciados y perseguidos por la mayoría de notarios influyentes en el país, debido a las grandes sumas económicas que manejan estos registros.

Con el transcurrir del tiempo el Registro de la Propiedad tiene una importancia jurídica incalculable, entre las cuales se encuentra que debe brindar certeza y seguridad jurídica al derecho de propiedad sobre bienes inmuebles y muebles identificables, inscribiendo los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales, de conformidad con la ley. Por lo tanto la creación de un procedimiento de elección al cargo de Registrador de la Propiedad por medio de una Comisión de Postulación es necesaria para limitar el abuso del organismo Ejecutivo, y así terminar con el antiguo procedimiento en el cual se nombra de forma subjetiva este cargo. La función de las Comisiones de Postulación sería la de proponer al Presidente de la República, a través de una nómina que contendrá el listado de los candidatos con un perfil idóneo para el cargo de Registrador de la propiedad y su respectivo sustituto. La propuesta incluye que la comisión de postulación sea integrada por los Decanos de las Facultades de Ciencias Jurídicas de las Universidades del país, presidiendo la misma el Decano de la Universidad de San Carlos de Guatemala, un representante del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, un representante del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial, y un representante de la Comisión Nacional Registral.

El objetivo general de la investigación fue: Establecer las diferencias jurídicas que existe entre el actual procedimiento de nombramiento para los Registradores de la Propiedad y el procedimiento por medio de una comisión de postulación; y los específicos fueron: Comprobar que a través del nombramiento de los Registradores de



la Propiedad por medio de una nómina propuesta por una Comisión de Postulación, ayudará a la consolidación del régimen de legalidad y fortalecimiento del Estado; demostrar que a través de la investigación, que es mejor proponerle una nómina de candidatos con un perfil idóneo al Presidente, que dejarlo a su libre elección, ocasionando con ello favoritismos personales, políticos, es por ello que la mayoría de nombramientos de funcionarios, es a través de una nómina de candidatos propuesta por una Comisión de Postulación.

Se comprobó la hipótesis, al establecer la necesidad de modificar el procedimiento actual para nombrar Registradores de la Propiedad de Guatemala, para evitar nombramientos por intereses políticos o personales, siendo la solución que el Presidente de la República lo elija por medio de una nómina de candidatos, propuesta por una Comisión de Postulación. Para el desarrollo del trabajo se utilizaron los siguientes métodos de investigación: analítico, sintético, inductivo, deductivo; y, las técnicas de investigación empleadas fueron la documental y la científica jurídica.

Esta tesis está contenida en cuatro capítulos, de los cuales el primero, tiene como propósito el estudio de la propiedad, principios del derecho de propiedad; el segundo, trata lo relacionado a la función registral, derecho registral, características del derecho registral, en el tercero, se busca establecer qué es el Registro General de la propiedad inmueble, principios que rigen el Registro General de la Propiedad; y el cuarto, está dirigido a describir el nombramiento de los registradores titulares y sustitutos, por el Presidente de la República de Guatemala, de una nómina propuesta por una Comisión de Postulación, para la dirección de los registros de la propiedad, marco jurídico del Registro General de la Propiedad, efectos del Registro General de la Propiedad, misión del Registro General de la Propiedad, análisis jurídico del Registro de la Propiedad de la zona central en la legislación guatemalteca.

Por lo anterior, el presente trabajo de tesis servirá como aporte académico a la Universidad de San Carlos de Guatemala, a estudiantes de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por lo interesante del tema de investigación jurídico-social.



CAPÍTULO I

1. La propiedad

Referirse a la propiedad, es traer a la mente la idea de la relación jurídica existente de un sujeto con una cosa, debido a que no se puede concebir la propiedad de un objeto ajeno si no entra a escena el ser humano. En derecho se entiende por propiedad algo que nos pertenece y que es útil al hombre para subsistir.

Para ahondar en cuanto a la propiedad privada es necesario tener un concepto en relación de lo que es la propiedad en general, y para el efecto el tratadista Rojina Villegas Rafael, enseña que “aplicando la definición del derecho real a la propiedad, ésta se manifiesta en el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en el sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto.”¹

Los juristas Bonnecase Julien y Figueroa Alonzo Enrique, definen la propiedad como “el derecho real tipo, en virtud del cual, en un medio social dado y en el seno de una organización jurídica determinada, una persona tiene la prerrogativa legal de apropiarse, por medio de actos materiales o jurídicos, toda la utilidad inherente a una cosa mueble o inmueble.”²

El Código Civil guatemalteco establece en el Artículo 464 que la propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de

¹ Rojina Villegas, Rafael. **Compendio de derecho civil**. Pág. 79.

² Bonnecase, Julien y Enrique Figueroa Alonzo. **Tratado elemental de derecho civil**. Pág. 481.



las obligaciones que establecen las leyes. Asimismo, el Artículo 468 del mismo cuerpo legal regula, el propietario tiene derecho de defender su propiedad por los medios legales y de no ser perturbado en ella, sin antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio. En estas normas jurídicas se puede comprender el derecho que el Propietario tiene de defender su propiedad por los medios legales que la ley le confiere.

La propiedad es el derecho real por excelencia e implica un poder directo e inmediato sobre las cosas. Es oponible frente a todos, siendo los restantes derechos reales, derechos sobre cosa ajena, constituidos sobre la base de una de las facultades que perteneciendo en principio al dominio, se separa de él en un momento dado. La propiedad se ha entendido incluso como paradigma del derecho subjetivo, poder jurídico por excelencia, en concreto y en general integrado por un conjunto unitario de facultades cuyo ejercicio y defensa quedan al arbitrio del titular.

Los autores clásicos caracterizaban el dominio subrayando los siguientes atributos: ius utendi, o derecho de servirse de la cosa; ius fruendi o derecho de percibir sus rentas y frutos, si es fructífera la cosa sobre la que versa el dominio; ius abutendi, o derecho de disponer de la cosa, conservarla, donarla, destruirla o incluso abandonarla, llegado el caso; y por último; ius vindicandi, o facultad de reclamar la propiedad de la cosa, junto con la tenencia de la misma, siempre que hubiera sido arrebatada de un modo injusto a su legítimo propietario, como se pretende su estudio en la presente investigación, a través de la acción de amparo en contra del Registrador de la Propiedad en los casos que se mencionarán más adelante.

Considerando todos los elementos señalados, y conforme la doctrina vigente, los rasgos que caracterizan la propiedad la presentan como unitaria y unívoca, lo que no



impide contemplarla como contrapuesta a la posibilidad de adjudicarle usos y contenidos plurales y distintos. Asimismo, es importante subrayar el carácter perpetuo de la propiedad, en contraste con derechos reales transitorios, como el uso, la habitación o el usufructo. Esta concepción resalta que la propiedad del bien depende de la existencia del mismo: la propiedad dura tanto como dura la cosa.

Otros elementos caracterizadores de la propiedad son la facultad de exclusión, la indeterminación de medio para gozar de la cosa (posibilidades de acción protegidas en el orden jurídico) y la autonomía frente al Estado. Avanzado el siglo XX, y sin cuestionar de forma taxativa ninguno de estos factores, la dinámica del liberalismo económico y las alteraciones del mercado capitalista han planteado algunos matices dentro de esta concepción de la propiedad, por imperativos sociales insoslayables, crisis y conflictos bélicos generalizados, entre otras causas.

1.2. Contenido del derecho de propiedad

En la actualidad existen dentro de la doctrina una gran variedad de definiciones de la propiedad y por tener relevancia dentro del tema se desarrollarán algunas de ellas:

El tratadista Peniche López Edgardo, la propiedad la define como “el derecho que una persona tiene sobre una cosa para gozar y disponer de ella con las modalidades y limitaciones que fijen las leyes.”³ Según esta definición, la propiedad es un derecho real que se tiene sobre una cosa, cuyo dominio corresponde a un solo individuo sin limitación de tiempo y las restricciones que dispongan las leyes.

³ Peniche López, Edgardo. **Introducción al derecho civil**. Pág. 157.



El jurisperito Rojinas Villegas Rafael, hace mención que la propiedad es “el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto.”⁴

La propiedad dice Fairén Martínez Manuel, “es el paradigma del derecho subjetivo, el punto clave del mundo patrimonial, hasta el punto de que todas las instituciones jurídico- privadas de trascendencia económica encuentra en la propiedad su más genuina expresión y participan de algún modo en el arquetipo máximo que constituye el dominio.”⁵

El Artículo 464 del Código Civil guatemalteco, Decreto-Ley 106, al referirse al contenido del derecho de propiedad preceptúa: la propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes. Si el propietario tiene derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes, este da al propietario el derecho de defender su propiedad por los medios legales y de no ser perturbado en ella, si antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio, así mismo, le otorga el derecho de reivindicar la cosa de cualquier poseedor o detentador, y el derecho de disfrutar de los frutos de sus bienes y de todo lo que se le incorpore por accesión. El derecho de propiedad está garantizado en el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala.

⁴ Rojina Villegas, Rafael. **Ob. Cit.** Pág. 78.

⁵ Fairén Martínez, Manuel. **La propiedad, teoría de errores.** Pág. 225.



Reviste importancia el hecho de que la propiedad no concede únicamente derechos sino también limitaciones a la misma, es por ello que se encuentra normada en el Código Civil en el capítulo II, título II del libro II (De los bienes, de la propiedad y demás derechos reales), limitaciones de prohibiciones y de obligaciones mismas que pueden ser legales o voluntarias, dentro de las primeras podemos citar aquellas contempladas expresamente en la ley, en las segundas, aquellas establecidas por la voluntad del propietario, tal es el caso de las servidumbres.

Asimismo, se puede definir Propiedad como todo derecho que tiene una persona en el goce, disfrute y disposición de sus bienes, dentro de los límites que determina la ley. El derecho de propiedad, además de presentar rasgos propios del derecho real, como derecho subjetivo patrimonial, afirma el tratadista Adroque Manuel que “se integra con poderes, facultades, deberes y limitaciones. Entre ellos son destacables el poder de disposición, la facultad de usar y gozar del bien, el deber de hacer un ejercicio regular, las limitaciones impuestas por la naturaleza y el destino económico-social de la cosa.”⁶

El poder de disposición del propietario, de preponderante contenido jurídico, le permite transmitir su derecho (enajenación). La destrucción de la cosa, que puede ser legítima, constituye también el ejercicio de este poder. Es la forma de aprovechamiento de los bienes consumibles. En los bienes de producción, la destrucción puede llegar a ser ilícita. En el derecho de propiedad son inalienables y constituyen la estructura más profunda de los derechos reales -aspecto interno- (situación jurídica) y en su aspecto externo (relación jurídica).

⁶ Adroque, Manuel. **El derecho de propiedad en la actualidad.** Pág. 49.

1.3. La propiedad, como un derecho natural

La propiedad, concebida en su sentido más lato, es un derecho natural por cuanto el hombre necesita de los bienes para satisfacer sus necesidades. Estos bienes los presenta la naturaleza o son obra del trabajo humano. La propiedad es el más robusto de los derechos subjetivos patrimoniales y reúne en cabeza de su titular (singular o plural) Poderes, facultades, deberes y limitaciones. Su objeto es una cosa (que admite modalidades, tanto desde la perspectiva espacial, como desde la temporal), vale decir, una porción material, de valor, aislada del mundo exterior, y, como no existe un señorío privado superior al del propietario, la estructura y contenido de ese derecho se hallan estrechamente ligados a la naturaleza de la cosa, que constituye su asiento, y a su destinación económica. La propiedad es el mayor derecho que puede pertenecer al sujeto (individual o plural) sobre una cosa.

1.3.1. La propiedad como derecho patrimonial

La propiedad es el arquetipo del derecho subjetivo patrimonial, constituye el modelo más característico y es el que ha desatado las más airadas polémicas. Acuerda a su titular la facultad de usar y gozar de la cosa y el poder de disponer de la misma. Si los derechos reales son por naturaleza fuertes, la propiedad es el más poderoso de todos.

El escritor Adroque Miguel, menciona que “sus caracteres, la autonomía, la plenitud y su diversificación, la hacen ocupar un lugar central en el campo de la economía lo que lleva a la caracterización de la propiedad como derecho patrimonial.”⁷

⁷ **Ibíd.** Pág. 55.



1.4. La propiedad privada, su importancia en la actualidad

La importancia de la propiedad se reconoce en los propios textos constitucionales, que suelen consagrar como fundamental el derecho a la propiedad privada (también la de los medios de producción) lo cual no impide que, en ocasiones, se subordine la riqueza del país -en sus distintas formas y sea cual fuere su titularidad- al interés general. Por otra parte, los propios textos constitucionales introducen el concepto de función social como paliativo o criterio moralizador y rector del uso y disfrute de la propiedad.

No se olvide, con todo, que en cuanto derecho fundamental vincula a todos los poderes públicos, siendo necesario respetar en todo caso su contenido esencial, lo cual no está reñido con la posibilidad de que sean susceptibles de expropiación forzosa bienes o derechos concretos, aun cuando nadie podrá ser privado de su propiedad sino por autoridad competente y causa justificada de utilidad pública, previa la indemnización que corresponda.

El objeto de la propiedad son las cosas materiales susceptibles de posesión y en determinados supuestos, ciertos bienes inmateriales. El propietario de un terreno, en una afirmación de antaño, lo es hasta las estrellas y hasta los infiernos; en la actualidad se entiende que la extensión objetiva del dominio está limitada por el punto al que alcance la posibilidad de utilización y el interés razonable y merecedor de tutela del propietario. Juegan un papel importante al respecto los reglamentos de policía, las leyes sobre aguas y minas, y las normas sobre tendido de cables eléctricos y telefónicos o las relativas a la navegación aérea.



Uno de los derechos individuales y fundamentales de la persona es la propiedad privada a la cual el Estado debe de garantizar el ejercicio de este derecho y crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes de conformidad con la ley. La Constitución Política de la República de Guatemala en el Artículo 39 establece: se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos. En la actualidad, los ciudadanos guatemaltecos se han visto preocupados por la falta de seguridad sobre los bienes inmuebles por:

1. Las continuas demandas ordinarias;
2. Por las numerosas acciones constitucionales;
3. Por las continuas informaciones de los diarios escritos y electrónicos, en los cuales se indica que se deben tomar medidas urgentes para frenar los fraudes que se han descubierto y que llegan por lo menos a quince casos mensuales; en donde estafadores utilizan escrituras falsas para dar autenticidad a negocios jurídicos aparentemente legítimos.

1.5. Garantía del derecho de propiedad

La Constitución Política de la República garantiza el derecho a la propiedad privada, en su Artículo 39, que dice: 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.

1.6. Principios del derecho de propiedad

1.6.1. Principio de limitación

El propietario puede en principio, ejercer los poderes más amplios sobre la cosa, que es objeto de su derecho. Puede extraer de ella toda la utilidad económica que contiene; sin embargo, el derecho de propiedad no es absoluto si es restringido por las leyes y los reglamentos. La fórmula legal sólo puede justificarse si ve en ella un permiso otorgado por la ley al propietario de hacer todo lo que no le está prohibido. La libertad es la regla; lo que debe precisarse es la limitación.

Mentalmente, la limitación de los poderes del propietario se traduce en primer término, a la posibilidad de cumplir todos los actos de uso y de goce. Tratándose de un inmueble, por ejemplo, puede no sólo percibir los frutos y las cosechas, sino también hacer ejecutar todos los trabajos que le plazca, incluso perjudiciales para él; puede talar los árboles, arrasar las construcciones que existen, abrir excavaciones, agotar una cantera, destruir los objetos que le pertenecen.

Por otra parte, puede transformar la sustancia de la cosa e incluso destruirla; eso es precisamente lo que los antiguos llamaban el -absus- palabra que designaba el consumo de la cosa y no el abuso en el sentido moderno de la palabra que designan el acto contrario al derecho. El derecho de propiedad se distingue de los demás derechos

reales por esa característica esencial: el usufructuario, por ejemplo, tiene el uso de la cosa, pero con el cargo de conservar su sustancia.

1.6.2. Principio de exclusividad

El derecho de propiedad es exclusivo en el sentido de que sólo el propietario se beneficia con la totalidad de las prerrogativas inherentes a aquél. Un derecho de propiedad no podría pertenecer en su totalidad a dos titulares.

Puede suceder que dos o varias personas tengan derechos diferentes sobre la cosa. Así sucede cuando la cosa está sometida a un usufructo o a la copropiedad; pero esa situación implica un desmembramiento de la propiedad.

Puede suceder también que dos o varias personas tengan sobre la cosa derechos de la misma naturaleza, pero concurrentes. Así sucede bajo el régimen de la copropiedad. Pero, esa concurrencia de los derechos entraña la limitación recíproca de los mismos, no teniendo cada propietario más que una cuota-parte indivisa de la propiedad, tal como lo establece el Artículo 485 del Código Civil, Decreto Ley 106, emitido en el año 1984, hay copropiedad cuando un bien o derecho pertenece pro indiviso a varias personas, y cada uno puede pedir la división ya que se establece en el mismo cuerpo de ley, que ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad.

1.6.3. Principio de perpetuidad

En materia de propiedad, la noción de perpetuidad, reviste un significado distinto según se considera el derecho en sí mismo o sus condiciones de ejercicio. El derecho de



propiedad es perpetuo en el sentido que no le es asignada duración alguna, dura tanto como su objeto. Por lo menos, así ocurre en la inmensa mayoría de los casos. El derecho de propiedad es perpetuo en otro sentido, según el cual su existencia es independiente de su ejercicio no pudiendo perderse por el mismo.

1.7. Características del derecho de propiedad

El autor Fairén Martínez Manuel, afirma que "la doctrina civilista tradicional asignaba al derecho de propiedad los siguientes caracteres:

- Ser un derecho absoluto. Aquí se confiere un poder ilimitado sobre la cosa, es decir, el propietario ejercía su derecho de manera arbitraria. Esto constituía el *ius abutendi* de los romanos.
- Ser un derecho exclusivo. En el sentido de que sólo el propietario se beneficia con la totalidad de las prerrogativas inherentes a tal derecho. Impide el uso y disfrute del bien por terceras personas.
- Ser un derecho perpetuo. Al no estar sujeto a limitación temporal. No conlleva una razón de caducidad."⁸

Estos caracteres enunciados por la doctrina antigua o tradicional, fueron objeto de críticas por parte de la doctrina moderna, la cual según Adroque Manuel establece que "la propiedad no puede ser un derecho absoluto, en virtud de que se opone a las

⁸ Fairén Martínez, Manuel. **Ob. Cit.** Pág. 225.

limitaciones a que está sujeto el dominio por el interés público, porque tal afirmación, sería contraria a la consideración social que debe privar en este derecho.”⁹

En relación a la exclusividad, no es nota esencial por cuanto que nada impide que puedan coexistir sobre la cosa otros derechos al lado de la propiedad sin que éste, sin embargo, quede desnaturalizado. En lo que se refiere a la perpetuidad, ésta no es una característica fundamental, cuanto cabe señalar una propiedad temporal como la intelectual.

1.8. Elementos que integran la relación jurídica de dominio

El jurisconsulto Castán Tobeñas José, explica y expone su criterio clasificatorio en la siguiente forma:

“Sujetos.

- Sujeto activo o titular del dominio, ha de ser una persona o pluralidad de personas determinadas.
- Sujeto pasivo: Que es indeterminado, es toda la colectividad en general. Estos sujetos constituyen los elementos personales de la relación dominical.
- Objeto del dominio: La concepción clásica del derecho de propiedad circunscribe éste al círculo de las cosas corporales. Sin embargo, en la doctrina moderna hay una tendencia a ampliarlo a toda clase de cosas, en virtud de que hay que comprender que pueden ser objeto de la relación dominical, no sólo las cosas

⁹ Adroque, Manuel. **Ob. Cit.** Pág. 94.

visiblemente corporales, sino también las fuerzas o energías naturales susceptibles de utilización económica.”¹⁰

El objeto del dominio, para letrado Puig Peña Federico, es el elemento real del dominio privado y señala que “no todo objeto del mundo exterior puede ser elemento real del dominio privado; se precisa en efecto, que las cosas sean apropiables y además, susceptibles de valor.”¹¹ Contenido del derecho. Constituido por el poder o conjunto de poderes que pertenecen al titular.

1.9. Clasificación del derecho de propiedad

El jurista Castán Tobeñas José, clasifica el derecho de propiedad atendiendo “al sujeto, objeto y a la relación dominical.”¹²

1.9.1. Por el sujeto

- **Pública.** Que es la que corresponde al Estado o corporaciones públicas, se destina a satisfacer directamente necesidades colectivas.
- **Privada o patrimonial.** La propiedad privada puede ser de un solo sujeto (bien sea éste una persona individual o jurídica), o de varios al mismo tiempo (copropiedad).

¹⁰ Castán Tobeñas, José. **Derecho civil español, común y foral.** Pág. 81.

¹¹ Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil español.** Pág. 62.

¹² Castán Tobeñas, José. **Ob. Cit.** Pág. 85.

1.9.2. Por el objeto

- **Mobiliaria.** Recae sobre un sujeto que, por sí mismo, afronta límites definidos en el espacio.
- **Inmobiliaria.** Se caracteriza, principalmente, por la aplicación del principio de publicidad, facilitada por la institución del registro.

Por razón de la especialidad que revisten ciertos objetos, existen otras varias clases de propiedad como la de aguas, la de las minas, la forestal, la pecuaria, etc.

1.9.3. Por la relación

- **Plena.** Tiene lugar cuando todas las facultades normales de la propiedad se hayan consolidadas en el propietario.
- **Menos plena.** Cuando estas facultades están distribuidas entre diversas personas, esta se subdivide en: propiedad dividida: cuando la cosa pertenece íntegramente a varios dueños aunque para fines o provechos distintos. Propiedad limitada o gravada.

Cuando el dueño está privado de alguna de las facultades dominical, la propiedad gravada puede serlo material o formalmente, según se afecte la limitación a las facultades de goce (como en el caso de la servidumbre) o a las de libre disposición (como la hipoteca).

1.10. Acciones que nacen del derecho de propiedad

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 doctor Aguirre Godoy Mario, afirma que “el término doctrinario de acción procesal significa: la pretensión de que es titular uno o más sujetos de un derecho legítimo, activando al órgano jurisdiccional competente, es un poder jurídico que compete al individuo, como un atributo de su personalidad.”¹³

De lo anterior, se establece en el Código Civil que la persona que sufre o está amenazada con un daño porque otro se exceda o abusa en el ejercicio de su derecho de propiedad, puede exigir que se restituya al estado anterior, o que se adopten las medidas del caso, sin perjuicio de la indemnización por el daño sufrido.

Además que el propietario tiene derecho de defender su propiedad por los medios legales y de no ser perturbado en ella, si antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio. El propietario de una cosa tiene el derecho de reivindicarla de cualquier poseedor o detentador.

1.11. Teorías de la propiedad

Tanto los juristas como los filósofos y sociólogos han querido buscar un fundamento sólido a la propiedad, formulando multitud de teorías, la mayoría de las cuales carecen hoy de interés y actualidad. Algunos autores, al clasificarlas exponían doctrinas que

¹³ Aguirre Godoy, Mario. **Derecho procesal civil guatemalteco**. Pág. 47.

negaban todo fundamento a la propiedad y que propugnaban por su abolición, algunas incluso extremas, como la que en nuestros días se pretende mantener en la China comunista, mediante la abolición total de la propiedad privada, con el sistema de las comunas. El jurisconsulto Castán Tobeñas José, afirma que “las teorías de la propiedad se clasifican en clásicas y modernas.”¹⁴

1.11.1. Teorías clásicas

➤ Teoría de la ocupación

Se pone de fundamento la propiedad en la apropiación que el hombre hizo de la cosa nullis (cosas que no tienen dueño), para servirse de ellas en la satisfacción de sus necesidades y que, de una mera apropiación pasajera, pasó a integrar una relación permanente y estable, garantizada por el respeto de cada uno a las adquisiciones de los demás.

➤ Teoría del trabajo

Algunos economistas justifican la propiedad exclusivamente por el trabajo mediante el cual imprime el nombre a las cosas y el sello de su personalidad.

➤ Teoría de la convención

Fue la convención y no meramente la ocupación o el trabajo, la que únicamente pudo justificar la adquisición de cada uno de los miembros de la sociedad.

¹⁴ Castán Tobeñas, José. **Ob. Cit.** Pág. 88.



➤ Teoría de la ley

La propiedad se funda exclusivamente en la ley, ya que únicamente la ley puede sancionar la renuncia de todos y servir de título al goce de uno solo, suprimida la ley, dice Bentham, la propiedad desaparecería.

1.11.2. Teorías modernas

Destacan estas teorías que vincular la propiedad con la personalidad individual es una continuación de la persona en el espacio y precisa de recursos estables para su propia existencia y del destino que el hombre está llamado a cumplir en la tierra, constituyendo un deber encaminado a la conservación de su propia existencia.

Se atribuye a la propiedad la misión de reforzar al individuo en su lucha por la existencia y la justifican exclusivamente en atención a la utilidad o servicio que reportan a la sociedad.

Según el autor Castán Tobeñas José, “una tercera posición, -mantenida por la generalidad de los civilistas modernos y admitida por la iglesia en la encíclica de León XIII, -de rerum novarum- (el nuevo orden de las cosas) fundamenta la propiedad en la naturaleza humana que, aunque normalmente se presenta en forma individual tiene, no obstante, una triple modalidad: individual, familiar y social, la primera se desenvuelve no en un sentido absoluto, sino limitado, en interés de la familia y de la sociedad.”¹⁵

¹⁵ Castán Tobeñas, José. **Ob. Cit.** Pág. 123.



1.12. Modos de adquirir la propiedad

Históricamente, la propiedad nace con el dominio, el cual desde un punto de vista subjetivo es un tecnicismo jurídico, tanto el dominio como la propiedad son sinónimos, su institución es fundamental ya que a su alrededor gravita todo el universo jurídico del derecho privado.

1.12.1. Por la ley (los contratos)

De conformidad con las leyes vigentes de Guatemala, en materia de contratos el traslado del dominio y propiedad de un bien mueble o inmueble se realiza mediante una escritura pública a través de la cual las partes se obligan. El Artículo 1574 del mismo cuerpo legal establece: Toda persona puede contratar y obligarse, 1.- Por escritura pública; 2.- Por documento privado o por acta levantada ante el alcalde del lugar; 3.- Por correspondencia; y 4.- Verbalmente.

Tal es el caso del contrato de compraventa, a través del cual el vendedor transfiere la propiedad de una cosa y se compromete a entregarla y el comprador se obliga a pagar el precio en dinero, así lo reza el Artículo 1190 del Código Civil, Decreto-Ley 106.

El ordenamiento legal guatemalteco también establece que los contratos válidamente celebrados, pendientes de cumplimiento, pueden rescindirse por mutuo consentimiento o por declaración judicial en los casos que establece dicha ley y se encuentran regulados en los Artículos 1574 al 1604 del Código Civil.

1.12.2. Por la sucesión hereditaria

La propiedad también es susceptible de adquirirse por medio de la sucesión hereditaria, o sea el acto a través del cual una persona al morir hereda a otra persona sus derechos y obligaciones, institución conocida como sucesión por causa de muerte o herencia, la que puede ser a título universal, cuando el causante nombra como heredero de la totalidad de su patrimonio a una sola persona; es testamentaria cuando el causante hizo testamento, e intestada, cuando la persona fallecida no hizo testamento. Contrario a ello, se encuentra la sucesión hereditaria a título particular o legado, en la cual la persona recibe uno o más bienes específicos, que solo puede existir cuando la persona hizo testamento en el que debe constar el legado, o sea la declaración de voluntad del causante diciendo que deja a determinada persona o personas, determinado bien o bienes.

1.12.3. Por la donación

También es factible adquirir la propiedad a través de la donación entre vivos, contrato por medio del cual una persona transfiere a otra la propiedad de una cosa, a título gratuito.

La donación como ya se expuso puede ser a título gratuito, remuneratoria y onerosa, cuando se trata de aquellos casos que hay que entregar algún precio por la cosa. La donación debe ser estimada y aceptada por el donatario en el mismo acto o bien en acto separado, siendo necesario que la donación de bienes inmuebles se otorgue y acepte en escritura pública, misma que puede ser revocada por el donante por algunas causas justificadas que enumera la ley.

Al respecto, el jurisconsulto Puig Peña Federico al referirse a los modos de adquirir la propiedad señala “se contempla el origen de gran número de propiedades, se ve que en su nacimiento pueden intervenir diversas clases de hechos, puede ser la naturaleza misma en el desenvolvimiento de sus leyes la que le da causa y nacimiento a la propiedad. Puede también, en otras ser la misma sociedad la que, con un acto de autoridad provoque el nacimiento del dominio, por cuestiones de beneficio colectivo en el caso de la expropiación. Finalmente pueden ser los particulares los que den causa y nacimiento a la propiedad, a través de un acto de soberanía privada sobre las cosas.”¹⁶

1.12.4. Definición de la ocupación

El tratadista Borda Guillermo, al referirse a la ocupación la define como “la aprehensión de una cosa sin dueño, para lo cual se necesita demostrar la voluntad o propósito del ocupante de apropiarse de la cosa y que carezca de dueño y sea de aquellas cuyo dominio se adquiere por ocupación según las disposiciones legales.”¹⁷

Asimismo, se puede definir ocupación como el modo de adquirir la propiedad de una cosa que no pertenece a nadie o sobre la cual nadie formula reclamación por medio de la toma de posesión, acompañada de la intención de hacerse propietario de ella. el tratadista De Diego Clemente, expresa que la ocupación es “la aprehensión de una cosa corporal que no tiene dueño con ánimo de adquirir la propiedad. En esta definición se infieren dos elementos que se exigen para que la ocupación sea un modo de adquirir la propiedad, siendo estos: el elemento formal y elemento personal.”¹⁸

¹⁶ Puig Peña, Federico. **Ob. Cit.** Pág. 171.

¹⁷ Borda, Guillermo. **Manual de derecho civil.** Pág. 62.

¹⁸ De Diego, Clemente F. **Curso elemental de derecho civil español, común y foral.** Pág. 188.



1.12.5. Elementos de la ocupación

a) Elemento formal

Que exista la aprehensión de una cosa la cual consiste en el acto por cuya virtud se somete a la cosa a nuestro poderío, de una manera eficaz y ostensible, para que no exista duda sobre ello, que por lo general será una ocupación material de propia mano.

b) Elemento personal

El autor De Diego Clemente F., afirma que “el aprehensor de la cosa tenga la intención de haberla para sí, para lo que es necesario un elemento de voluntad adquisitiva para que se realice el pase jurídico de la cosa a nuestro patrimonio, o sea el acto de toma de posesión de la misma.”¹⁹

El jurista guatemalteco Brañas Alfonso, señala que “hay ocupación cuando alguien toma una cosa para sí que no pertenece a nadie o pertenece a dueño ignorado o éste la ha abandonado. Además, que para que jurídicamente pueda hablarse de ocupación son necesarios generalmente los siguientes requisitos: En relación al sujeto, se requiere capacidad para adquirir y propósito o intención de apropiarse de la cosa. En relación al objeto, se requiere que la cosa no pertenezca a nadie o que pertenezca a dueño ignorado o a dueño que la haya abandonado.”²⁰

En referencia a este tema, el Código Civil guatemalteco, Decreto-Ley 106, no adopta ninguna clasificación de los modos de adquirir la propiedad, simplemente se limita a

¹⁹ **Ibíd.** Pág. 205.

²⁰ Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil.** Pág. 310.

enumerarlos, sin orden previamente establecido. Por ello, a continuación se hace una exposición de los mismos, el cual establece en el Artículo 589: las cosas muebles o semovientes que no pertenecen a ninguno, pueden adquirirse por ocupación, de conformidad con lo dispuesto en leyes especiales.

Dicha normativa específica en el Artículo 591, que son bienes muebles que pueden ser objeto de ocupación, las piedras, las conchas y otras sustancias que se encuentren en las riveras del mar, los ríos y arroyos de uso público y que no presentan señales de dominio anterior; así como las cosas cuya propiedad abandona voluntariamente su dueño.

Respecto a los bienes inmuebles, dispone el Código en el Artículo 590 que no pueden adquirirse por ocupación; y los que no estén reducidos a propiedad particular pertenecen a la Nación.

Asimismo, el Artículo 592 de ese cuerpo legal establece que el tesoro encontrado en terreno propio, pertenece al descubridor, (o sea al mismo dueño del terreno). Si el tesoro es encontrado en terreno ajeno, fortuitamente o con permiso del dueño del terreno, el tesoro se dividirá por partes iguales entre el propietario del terreno y la persona que haya hecho el descubrimiento.

Debe suponerse que el descubrimiento de un tesoro es considerado como una forma específica de ocupación, en vista que el dueño no existe o es ignorado. Según el Código Civil, es bien mostrenco todo bien mueble o semoviente (ganado de cualquier especie), al parecer extraviado y cuyo dueño se ignora. El Código regula esta clase de ocupación obligando a informar a la autoridad municipal más cercana sobre el

encuentro de uno de esos bienes, para que haga pública esa circunstancia, se fije un término a fin que se presente el dueño y si no apareciere proceda a la venta en pública subasta de lo encontrado. A la persona que hubiere encontrado el bien, corresponde el diez por ciento del valor de la venta, más el pago de los gastos (Artículo 596 al 599).

De la misma manera, el Código Civil guatemalteco regula la caza y la pesca, en el Artículo 600 preceptúa, son susceptibles de ocupación por la caza y la pesca los animales bravíos o salvajes, y sistematiza dicha circunstancia del Artículo 601 al 610.

Existen leyes de carácter administrativo que reglamentan la ocupación de animales sin dueño, tales, por ejemplo, las relativas a la caza y pesca, enjambres de abejas, etc., por lo que esta normativa en el Artículo 611 establece, el ejercicio de la caza y la pesca se sujetarán a los reglamentos sobre la materia.

1.13. Modos de extinción de la propiedad

Los antiguos tratadistas no hicieron una clasificación de los modos extintivos de la propiedad, tan solo consignaron una simple enumeración de los mismos. el tratadista Sánchez Román Felipe, los clasificó “en voluntario e involuntarios o forzosos. Los modos voluntarios pueden determinar la extinción de una manera directa, como la transmisión por acto unilateral o bilateral. De igual manera, el abandono o renuncia, o de una manera indirecta, como sucede, por ejemplo con el acto injusto voluntario que llevare consigo la pérdida del dominio. Entre los modos involuntarios o forzosos se pueden citar, a modo de ejemplo, la muerte del sujeto, la extinción total fortuita de la

cosa, las acciones rescisorias, el acto del Estado y la pérdida de la propiedad por ministerio de la ley.”²¹

Según la escuela francesa, distingue los diferentes modos extintivos de la propiedad, dependiendo si los efectos que se produzcan sean absolutos o relativos. Son modos absolutos, los que producen la extinción del derecho, sin que pueda revivir en otra persona, desapareciendo para siempre y para todos.

Entre los modos absolutos de la extinción del dominio se encuentra en primer lugar, la destrucción física o material de la cosa objeto de este derecho y en segundo término, la destrucción jurídica, integrada por la salida de la cosa fuera del comercio de los hombres.

Los modos relativos, son aquellos por cuya virtud deja de pertenecer la propiedad a su actual propietario, para pasar a un tercero.

Entre los modos relativos de extinción del dominio se encuentran:

- La enajenación;
- La ley;
- Cuando la voluntad del poder público lo determina;
- Cuando la voluntad del propietario determina la extinción; y
- Cuando la voluntad del anterior dueño es la causa de la extinción del dominio.

²¹ Sánchez Román, Felipe. **Estudios de aplicación del derecho civil**. Pág. 242.

La Ley sustantiva no expresa las razones por las que puede extinguirse la propiedad, únicamente indica que con respecto a la copropiedad la misma puede cesar, el Artículo 503 del Código Civil, Decreto-Ley 106, expresa la copropiedad cesa por la división de la cosa común, por su pérdida, destrucción o enajenación; y por la consolidación o reunión de todas las cuotas en un solo copropietario.

1.13.1. Características

La doctrina civilista tradicional del jurista Puig Peña Federico indica que “se asigna al derecho de propiedad los siguientes caracteres:

- a) Ser un derecho absoluto. Aquí se confiere un poder ilimitado sobre la cosa, es decir, el propietario ejercía su derecho de manera arbitraria. Esto constituía el -ius abutendi- de los romanos.
- b) Ser un derecho exclusivo. En el sentido de que sólo el propietario se beneficia con la totalidad de las prerrogativas inherentes a tal derecho. Impide el uso y disfrute del bien por terceras personas.
- c) Ser un derecho perpetuo. Al no estar sujeto a limitación temporal. No conlleva una razón de caducidad.”²²

Estos caracteres enunciados por la doctrina antigua o tradicional, fueron objeto de críticas por parte de la doctrina moderna, la cual establece que la propiedad no puede ser un derecho absoluto, en virtud de que se opone a las limitaciones a que está sujeto el dominio por el interés público,

²² Puig Peña, Federico. **Manual de derecho civil español**. Pág. 93.

El jurista Puig Peña Federico, sería contraria a la consideración social que debe privar en este derecho; “en relación a la exclusividad, no es nota esencial por cuanto que nada impide que puedan coexistir sobre la cosa otros derechos al lado de la propiedad sin que éste, sin embargo, quede desnaturalizado.”²³

En lo que se refiere a la perpetuidad, ésta no es una característica fundamental, por cuanto cabe señalar una propiedad temporal como la intelectual.

1.13.2. Elementos

El autor Puig Peña Federico explica y expone su criterio clasificatorio en la siguiente forma:

“Sujetos:

- a) Sujeto activo o titular del dominio, ha de ser una persona o pluralidad de personas determinadas.
- b) Sujeto pasivo. Que es indeterminado, es toda la colectividad en general. Estos sujetos constituyen, los elementos personales de la relación dominical.
- c) Objeto del dominio. La concepción clásica del derecho de propiedad circunscribe éste al círculo de las cosas corporales. Sin embargo, en la doctrina moderna hay una tendencia a ampliarlo a toda clase de cosas, en virtud de que hay que comprender que pueden ser objeto de la relación dominical, no sólo las cosas

²³ **Ibíd.** Pág. 94.

visiblemente corporales, sino también las fuerzas o energías naturales susceptibles de utilización económica. El objeto del dominio, es el elemento real del dominio privado y señala que no todo objeto del mundo exterior puede ser elemento real del dominio privado; se precisa en efecto, que las cosas sean apropiables y además, susceptibles de valor.”²⁴

Contenido del derecho. Constituido por el poder o conjunto de poderes que pertenecen al titular.

1.14. El sentido social de la propiedad en Guatemala

Al analizar la evolución del ordenamiento jurídico guatemalteco, se concluye que en él ha prevalecido, casi en forma absoluta, la concepción individualista del derecho de propiedad.

En 1825 se promulgó la primera Constitución del Estado de Guatemala, en la cual se encuadraba la propiedad dentro de la sección de derechos particulares de los habitantes, además garantizaba la individualidad de toda la propiedad. La ley constitutiva de la República de Guatemala en 1879 establecía que las autoridades estaban instruidas para mantener a los habitantes en el goce de sus derechos que son: la libertad, igualdad, seguridad de la persona, de la honra y de los bienes. En 1921 se decretó la Constitución Política de la República de Centroamérica, la que persistió en esta línea de pensamiento, pues se garantizaba a los habitantes de la república la vida, la honra, la seguridad individual, la libertad, la propiedad, la igualdad ante la ley y el derecho de defensa.

²⁴ **Ibíd.** Pág. 96.



Se establece que durante más de un siglo la legislación en materia de propiedad, ha mantenido su posición de defensores de los intereses de los grupos sociales hegemónicos y de las clases dominantes, lo que denota, como rasgos distintivos del desarrollo histórico de la formación económica y social guatemalteca, la omnipresencia de un tipo de relación entre dominantes y dominados. Contra lo anterior, surgió la mejor expresión histórica que lo constituyó el movimiento revolucionario de octubre de 1944, el cual concluye abruptamente en 1954. Las leyes de contenido económico, político y social que pone en vigencia el primer gobierno revolucionario, surgen bajo la inspiración de un aire renovador y humanístico.

En la Constitución de 1945 quedó plasmado un nuevo pensamiento económico y social, en el cual la propiedad dejó de ser un derecho individual, incluyéndose su regulación dentro del título IV que comprendía el régimen económico y hacendario del Estado. El Artículo 90 de esa Constitución estipula, el Estado reconoce la existencia de la propiedad privada y la garantiza como función social sin más limitaciones que las determinadas en la ley, por motivos de necesidad o utilidad pública o de interés nacional. El Artículo 91 señala, quedan prohibidos los latifundios. La ley los califica y consignará las medidas necesarias para su desaparición.

Los latifundios existentes por ningún motivo podrán ensancharse y mientras se logran su redención en beneficio de la colectividad, serán objeto de gravámenes en la forma que determina la ley. El Estado procurará que la tierra se reincorpore al patrimonio nacional. Lo anterior constituye una clara manifestación del trasfondo del movimiento renovador que se había iniciado en aquella época.



En 1954, la oligarquía y el imperialismo recuperaron el control del Estado y del poder político, aunque no lograron echar por tierra todos los avances logrados en los 10 años de revolución. Sin embargo, con el rompimiento de la vía revolucionaria de desarrollo y la reimplantación de la vía terrateniente en el agro, también se dio lugar a una penetración más acelerada del capital extranjero y al aumento de la dependencia hacia los Estados Unidos de América.

La actual Ley de transformación agraria, Decreto 1551 del Congreso de la República entró en vigor a partir del 3 de noviembre de 1962 y, aunque en su parte considerativa forma la crítica acerca de la ineficacia del estatuto agrario si establece, la creación de más propietarios de tierra, no usufructuarios por lo que es conveniente dotar a la república de una ley que norme la garantía constitucional a la propiedad privada, las condiciones indispensables para que el propietario alcance en el más alto índice el desarrollo y utilización de sus bienes, y que regule al mismo tiempo las obligaciones y limitaciones a la propiedad que sean adecuadas para la transformación de la tierra ociosa, la protección del patrimonio familiar y el mejor aprovechamiento de los recursos naturales de la nación.

La Constitución de 1985, en el Artículo 39, garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos. Sin embargo, no es propio de la vida en sociedad el ejercicio absoluto de este derecho. Tal afirmación encuentra también asidero en el principio que



la misma Constitución recoge en el Artículo 44, de que el interés social prevalece sobre el particular. Ello en armonía con el principio de dominio eminente del Estado sobre su territorio, según el cual, éste puede ejercer su actividad como ente soberano, para el logro de sus fines con la amplitud que le permite la Ley fundamental del país. Tales principios se conforman con el contenido del Artículo 40 constitucional, que faculta al Estado para expropiar la propiedad privada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público.

Según la legislación guatemalteca el sentido social de la propiedad se radica en el progreso individual y el desarrollo nacional de todos los guatemaltecos, que se establece en el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, en el que dice, se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional de todos los guatemaltecos.

1.15. Facultades que integran el dominio, extensión y limitación de este derecho y en particular de la propiedad inmueble

El juriconsulto Espín Cánovas Diego afirma, “que las facultades del dominio equivalen al pleno aprovechamiento de una cosa, sin otras limitaciones que las que resultan del orden jurídico y del poder de disposición del propietario.”²⁵ La doctrina divide en dos categorías las facultades que integran el dominio:

²⁵ Espín Cánovas, Diego. **Manual de derecho civil español**. Pág. 76.

1.15.1. Facultades de disposición

Esta categoría, la doctrina la subdivide en clases:

- a) 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.
- b) 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.

1.15.2. Facultades de uso y aprovechamiento

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.

El derecho de propiedad en la concepción romanista era considerado con facultades ilimitadas. Sin embargo, en el derecho moderno dicha concepción ha dejado de tener validez en virtud de que en los diferentes ordenamientos jurídicos, se regulan limitaciones y obligaciones para los propietarios.

Las limitaciones de la propiedad pueden ser legales, o sea las que están establecidas en las leyes. En el Código Civil están contenidas en los Artículos 473 al 484, y el 465 que regulan el abuso de derecho. Las limitaciones legales obedecen al interés social, ya que la convivencia social exige la necesidad de la subordinación de los intereses

privados a los intereses colectivos. Las limitaciones también pueden ser voluntarias, cuando son establecidas por la voluntad del propietario. Por ejemplo, la servidumbre.

1.15.3. Acciones que nacen del derecho de propiedad

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 doctor Aguirre Godoy Mario, afirma que “el término doctrinario de acción procesal significa la pretensión de que es titular uno o más sujetos de un derecho legítimo, activando al órgano jurisdiccional competente, es un poder jurídico que compete al individuo, como un atributo de su personalidad.”²⁶

De lo anterior, se establece, en el Código Civil que la persona que sufre o está amenazada con un daño porque otro se exceda o abusa en el ejercicio de su derecho de propiedad, puede exigir que se restituya al estado anterior, o que se adopten las medidas del caso, sin perjuicio de la indemnización por el daño sufrido. Además que el propietario tiene derecho de defender su propiedad por los medios legales y de no ser perturbado en ella, si antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio. El propietario de una cosa tiene el derecho de reivindicarla de cualquier poseedor o detentador.

²⁶ Aguirre Godoy, Mario. **Ob. Cit.** Pág. 47.



CAPÍTULO II

2. La función registral

2.1. Antecedentes históricos del derecho registral

2.1.1. Roma

En Roma no existió la publicidad registral, debido a que es de creación germánica. Según el jurista Espín Cánovas Diego, “en Roma existieron los siguientes: La mancipatio: Surge únicamente de la res mancipi, no importando si se trataba de bienes inmuebles o de bienes muebles, era una forma de contratación formalista debido a sus frases, los gestos y la actuación de los que intervenían en los actos, estableciendo que las personas no quedaban obligadas. En la mancipatio existía el mancipio accipiens quien era el adquirente, y el mancipio dans quien era transferente. También existía el libripens quien es el agente público y los testesi classicis que eran cinco testigos. Los anteriores al momento de celebrar los actos comparecían para que el mancio accipiens pronunciará las palabras rituales nuncupatio, al mencionar esta palabra se colocaba la mano sobre la cosa el cual significaba el bien inmueble enajenado, el cual podía consistir en un poco de tierra, luego el libripens con una rama de árbol golpeaba la balanza.”²⁷

Así mismo hace referencia Espín Cánovas Diego que “la in jure cessio: Se usaba únicamente para la res mancipi, ya fuera bienes inmuebles o bienes muebles, este consistía en un juicio fingido que encubría el negocio de transferencia de bienes. Un

²⁷ Espín Cánovas, Diego. **Ob. Cit.** Pág. 9.

simulacro de juicio reivindicatorio, en el que el demandado confesaba la demanda. El in jure cedens quien era el transferente, es decir el demandado, concurría con el vindicans quien era el adquirente, quien era el vindicante, es decir el demandante, ante la presencia del magistrado. Con los debidos ritos procesales de la -legis actio sacramenti in rem, el in jure cedens aceptaba la demanda del vindicante. El magistrado por la actitud de ambos de la aceptación de la demanda, establecía que la propiedad era propiedad del vindicante. La mancipatio y la in jure cessio desaparecieron paulatinamente durante la época clásica, y en el cual va naciendo la traditio.”²⁸

La traditio: Esta se aplicaba según el autor Espín Cánovas Diego, “a toda clase de bienes, sin la necesidad de realizar ritos y formalismos. La traditio trataba de la entrega de la cosa con desapoderamiento, en la actualidad tradición significa entrega. Solemnidad ante el thinx: Esta es una forma solemne de transmisión de los bienes inmuebles. Esta forma se lleva a cabo mediante el ejercicio de ciertos ritos y simbolismos que se realizaban ante la asamblea popular o el consejo comunal y la ceremonia era presidida por el jefe de la asamblea el thinxmann. En este acto el transmitente entregaba al adquirente de manera simbólica ante la asamblea el inmueble, y éste último quedaba investido de la titularidad de la cosa.”²⁹

Auflassung: En esta clase la entrega de la cosa era similar a la anterior, con la diferencia que la entrega del inmueble se hacía ante un juez, aquí más bien parecía un juicio ficticio de jurisdicción voluntaria, debido a que el juez constataba públicamente la investidura, en éste no existe una entrega simbólica, sino que únicamente el transferente abandona el inmueble y el juez proclamaba la investidura, de esta manera

²⁸ **Ibid.** Pág. 12.

²⁹ **Ibid.**

nace el principio de registración ya que en el thinx y auflassung ejercían procesos orales, luego escritos de los cuales se inscribían en los archivos judiciales o en los archivos municipales y, por último se transcribieron en libros municipales.

2.2. Derecho registral

2.2.1. Definición

Derecho registral según Carral y de Teresa Luis, se define como “el conjunto de normas de derecho público que regulan la organización del Registro Público de la Propiedad, el procedimiento de inscripción, y los efectos de los derechos inscritos. El derecho registral es un sector del derecho civil, creado para la protección de los derechos.”³⁰

Por lo anterior, se puede definir al derecho registral como el conjunto de normas jurídicas, principios, instituciones y jurisprudencia en el cual se regula el registro de las propiedades y el control integral y sistemático de las mismas a través de una institución pública denominada Registro General de la Propiedad Inmueble, en el que se lleva el control de las inscripciones, anotaciones, cancelaciones, desmembraciones, de bienes inmuebles, bienes muebles y demás derechos reales con el objeto de garantizar la propiedad privada en el que tanto una persona individual o jurídica tiene derecho de poseer una cosa ya sea mueble o inmueble, de usarla según la voluntad del propietario, percibir todos los frutos y disponer de ella, regulando a su vez las relaciones entre personas cuyo fin es la publicidad registral y brindar la seguridad jurídica que se encuentra regulado en la Constitución Política de la República de Guatemala.

³⁰ Carral y de Teresa, Luis. **Derecho notarial y registral**. Pág. 212.



2.2.2. Características del derecho registral

Entre las principales características del derecho registral se pueden mencionar:

- a) Es de orden público
- b) Es protector y legitimador
- c) Es regulador

2.2.3. Naturaleza jurídica del derecho registral

La naturaleza del derecho registral se entiende desde dos puntos de vista:

1. Adjetivo: porque constituye una formalidad, ya que organiza el registro, regula el modo y forma de llevarlo así como las estructuras de sus asientos.
2. Sustantivo: Es todo lo que se regula en los principios registrales, es decir todo lo que responde a normas, teorías y conceptos puramente normativos.

El contenido y naturaleza del derecho inmobiliario registral, establece una división del mismo, en dos partes: Parte sustantiva o material: la finca y su inmatriculación; los actos y derechos inscribibles; los principios fundamentales y la anotación preventiva. Parte adjetiva u orgánica: los asientos registrales en su aspecto formal; proceso de registración (promoción, calificación, recursos y en general el modo de llevar el registro y procedimiento correspondientes) y organización de los registros.

Coincidiendo con lo anterior, en cuanto a una doble naturaleza del derecho registral, es importante hacer mención que el derecho registral carece de sustantividad por no ser independiente frente al derecho civil, ya que éste es parte del derecho civil.

La legislación guatemalteca por su parte concuerda con el pensamiento antes mencionado, ya que lo relativo al Registro General de la Propiedad se guía dentro del cuerpo de normas atingentes del Código Civil, siendo así que la naturaleza jurídica del derecho registral es de carácter público, al tenor de lo que establece el Artículo 124 del Código Civil, el que en su segundo párrafo, refiriéndose al Registro de la Propiedad, establece en su parte conducente: son públicos sus documentos, libros y actuaciones.

2.2.4. Objeto y fin del derecho registral

El derecho registral tiene su objeto en la existencia de ser un instrumento de seguridad jurídica, otorgando como fin dicha seguridad en el tráfico inmobiliario.

2.3. Publicidad registral

2.3.1. Definición

Es un medio a través del cual se puede obtener información sobre los bienes muebles o inmuebles o sobre las personas en general. Es el acceso a la información registral.

2.3.2. Clasificación

Publicidad registral notificativa: Notifica a determinadas personas de ciertos actos jurídicos, sirve para que un acto jurídico no esté viciado de nulidad absoluta.

- ✓ **Publicidad registral declarativa:** Da fe pública ante terceros de que un derecho le pertenece a determinada persona.

- ✓ **Publicidad registral constitutiva:** Da fe pública de la constitución o creación de un hecho que tiene consecuencia jurídica y que ese derecho le pertenece a una determinada persona.

2.4. Sistemas registrales

2.4.1. Definición

El sistema registral según Carral y de Teresa Luis, se define como “el conjunto de normas que en un determinado país regulan las formas de publicidad de los derechos reales sobre los bienes inmuebles a través del Registro de la Propiedad, así como el régimen y organización de esta institución. Es el conjunto de normas reguladoras de la institución del Registro de la Propiedad, tanto desde un punto de vista sustantivo, es decir, el valor de los asientos como forma de constitución o publicidad de aquellos derechos, como desde un punto de vista formal, es decir, la organización y el régimen del registro.”³¹ Se puede definir al sistema registral como conjunto de elementos que integran al derecho registral en sus distintas funciones.

2.4.2. Clasificaciones

Los sistemas registrales son variados, sin embargo para la presente investigación se establecerá una clasificación de las más importantes para el derecho registral, atendiendo a la creación, funcionamiento y finalidades del mismo.

³¹ Carral y de Teresa, Luis. **Ob. Cit.** Pág. 420.

a) Según la forma

- **Sistema de transcripción**

Este sistema se refiere cuando un documento es archivado o se copia literalmente en los libros del registro.

- **Sistema de folio personal**

Este sistema establece que en los libros del registro se llevan a cabo las inscripciones por medio de índices de propietarios o de titulares de propiedades.

- **Sistema de folio real**

Este sistema explica que los libros al momento de introducir una inscripción se hará por medio de fincas, a la cual a cada una le corresponde un folio y en el mismo se inscriben las anotaciones, limitaciones, gravámenes, transmisiones, desmembraciones que sufra dicha finca.

b) Según la eficacia

Una vez realizada la inscripción en el registro, surgen determinados efectos que se producen los cuales son:

1) Efectos de hecho

Estos efectos son comunes a todos los registros, ya que en todos existe el asiento, siendo su característica informativa, al poder ser consultado por cualquier persona.

2) Efectos probatorios

Este efecto establece que de cada inscripción realizada en el registro es un medio privilegiado de prueba. El registro lleva implícito el principio de eficacia por lo que exige la inscripción en declaraciones de voluntad para producir la eficacia contra terceros.

- **Sistema alemán**

El autor Pérez Fernández Bernardo indica que “en el sistema alemán rige el sistema de folio real, es decir que cada finca posee su propia hoja siendo esta un cuaderno donde se inscriben las relaciones reales, la hoja tiene tres secciones siendo la primera que contiene las relaciones de propiedad, la segunda contiene las cargas y limitaciones y la tercera contiene las anotaciones, gravámenes y limitaciones. Dentro del procedimiento que se lleva a cabo en el sistema alemán se inicia con la presentación de una solicitud de inscripción, en el cual se anota al momento de presentarla al registro. La solicitud contiene la declaración unilateral del titular permitiendo se afecte su derecho, y no es necesario que aparezca el consentimiento del beneficiado por la inscripción, por ello la inscripción es el último elemento constitutivo de cualquier modificación real del negocio jurídico.”³²

La inscripción tiene una doble eficacia, ya que se presume que los derechos inscritos existen tal como están registrados, debido a que la inscripción es plenamente eficaz a favor de cualquier adquirente de buena fe quien se convierte en el verdadero titular.

³² Pérez Fernández, Bernardo. **Derecho registral**. Pág. 156.

- **Sistema suizo**

El sistema suizo es un sistema muy parecido al sistema alemán, ya que también lleva el sistema del folio real y es constitutivo. Asimismo indica el tratadista Pérez Fernández Bernardo, “el sistema suizo exige la presentación de un plano oficial para establecer la concordancia con la realidad, a su vez se requiere el consentimiento del propietario de la finca para que pueda efectuarse algún cambio en su derecho. Los asientos del registro tienen función constitutiva, pero para surtir sus efectos precisa que previo a la inscripción exista un negocio jurídico causal justificativo del derecho real que el registro da vida.”³³

El contenido del registro se presume exacto, mientras, en la forma debida, no se demuestre lo contrario (legitimación registral), y dicho contenido, aunque discrepe de la realidad jurídica, es mantenido a favor de terceros que adquirieron sus derechos confiados en los datos registrales (fe pública registral).

- **Sistema australiano**

El sistema australiano es conocido también con el nombre de sistema torrens porque fue creado por Sir Robert Richard Torrens, ya que quiso dar una gran seguridad a los títulos de las propiedades en Australia. Había dos clases de títulos: títulos directos que consistían que estos venían directamente de la corona y por lo tanto era inatacable, y el título derivado y en esta como no existía un sistema de registro se prestaba a toda clase de fraudes. Por lo anterior, Sir Robert Richard Torrens procuró que todos los títulos fueran directos. A raíz de esto nace la matriculación siendo esta el acceso al registro

³³ **Ibíd.** Pág. 157.



público, consistía de manera voluntaria y una vez hecha la finca quedaba sometida al sistema registral, y tenía por objeto comprobar la existencia de la finca, su ubicación, límites y acreditar el derecho del propietario, creando un título único.

El procedimiento de la matriculación consistía en la presentación de una solicitud al registro, a la que se acompañan planos y títulos, dicha solicitud y demás documentos se sometían a un examen de peritos siendo juristas e ingenieros topógrafos, otorgando una perfección desde el punto de vista legal y físico. Posteriormente a la realización del examen se hacía una publicación que contenía todos los elementos del caso y de individualización de la persona y de la finca, otorgando un plazo para oposición por cualquier persona, una vez finalizado dicho plazo se procedía a efectuar el registro, otorgando certificación del título. El título es irrevocable, conteniendo datos descriptivos y los derechos del titular los cuales servían de prueba

El contenido registral se considera exacto de una manera absoluta. La eficacia constitutiva de los asientos registrales es tal, que no existen más derechos reales que aquellos que nacieron por medio del registro. El asiento es totalmente independiente del acto, negocio o título que lo propició. Lo que el registro publica es toda y la única verdad y, por tanto, ordinariamente, no es factible atacarlo, ya que, técnicamente, no existe disparidad entre el contenido registral y la realidad jurídica extraregistro.

- **Sistema francés**

El sistema francés establece en sus procedimientos el encuadernar los documentos por orden de entrada y se anotaban en un índice de estricto orden cronológico.

También posee un fichero inmobiliario el cual está dividido en un fichero personal y un fichero real, el primero consistía en llevar una ficha por cada propietario de un derecho real y en el cual se mencionan todos los inmuebles o derechos reales de cada propietario y el segundo en sus fichas contienen las fichas que se llevan en relación con las fincas. En el sistema francés su objetivo es tener la precaución de identificar a las personas de los otorgantes, así como a las fincas que han de ser objeto de registro.

El sistema francés es un registro de publicidad negativa, es el hecho de no registro, lo que hace pensar que el registrador conserva su derecho, ya que evita la doble enajenación.

- **Otros sistemas registrales**

Desde el punto de vista de la eficacia y valor jurídico de los asientos registrales, se pueden clasificar los sistemas inmobiliarios en:

- ✓ **Sistemas que reducen el registro a fines de simple publicidad o que adoptan el registro con efectos de requisitos de oponibilidad**

Fue adoptado por primera vez este sistema por el Código Napoleónico y ha sido imitado por Bélgica, Holanda, Italia, Portugal. La constitución o adquisición del dominio y demás derechos reales inmobiliarios se rigen por el derecho común, careciendo el registro de efectos constitutivos. Los actos y contratos registrales que no hayan sido registrados no pueden hacerse valer contra terceros, no son oponibles.



Es un régimen de transcripción, propio de aquellos ordenamientos jurídicos en que la adquisición del dominio y demás derechos reales se verifica por la conclusión del simple contrato (sistema consensualista), sin que se precise ningún modo o requisito que venga a sumarse, o a complementar, al título adquisitivo.

- ✓ **Sistemas que atribuyen a los asientos registrales efectos convalidantes, presumen la exactitud del registro y protegen plenamente a los terceros**

Este sistema fue establecido en España y vigente en Cuba y demás países hispanoamericanos que se inspiraron en la ley hipotecaria española de 1861. La publicidad registral de los derechos reales inmobiliarios, cuyo nacimiento y eficacia se rigen por el derecho civil, ésta es la regla general, voluntaria, si bien en algún supuesto, el derecho real no es eficaz hasta que se haya practicado el asiento registral correspondiente.

No limitan la efectividad del registro a la mera publicidad y a la oponibilidad frente a terceros de los actos registrados, sino que producen efectos convalidantes. Se establece la presunción de exactitud del registro; lo que el registro expresa es verdad, es decir, coincide con la situación jurídica en que el inmueble se encuentre en la realidad, los derechos reales inscritos existen y disfrutan de completa eficacia jurídica.

Cuando las formas registrales contrastan con las formas constitutivas civiles de los derechos reales, las primeras triunfan sobre las segundas, la apariencia registral vence a la realidad jurídica extraregistrada, y el titular inscrito es mantenido en su adquisición (principio de la fe pública registral).

- **Sistemas que atribuyen al registro eficacia constitutiva**

Las formas registrales de publicidad pueden estar establecidas de manera tal que las mismas sean necesarias para que el derecho real se constituya y nazca. Los asientos registrales tienen la función principal de dotar de existencia a los derechos reales, eficacia constitutiva, y la subsidiaria de realizar por sí mismos la función de publicidad.

2.5. Principios fundamentales del derecho registral

En una intervención personal consideramos, que principios son el comienzo o fundamento de algo donde la ley escrita no puede abarcar todas las posibilidades o eventos que en la vida se presentan, los que constituyen la razón de ser del derecho registral, revistiendo los actos o contratos jurídicos de conformidad con la ley como son: El principio de inscripción, rogación, legalidad, fe pública registral y seguridad, permanencia, publicidad, matriculación y tracto sucesivo.

Principio de inscripción: Este principio constituye la razón de ser del derecho registral y surge con el objeto de darle validez y fe pública a los actos y contratos revistiendo dichos actos de autenticidad por intermedio de los registradores, constituyendo, la inscripción de un acto jurídico. Ejemplo de ello inscripción de nacimientos, de matrimonios, asientos extemporáneos, personas jurídicas, etc., etc.

Rogación es por medio del cual se promueve la actualización del registro. Concretamente este principio se refiere a que los registros en general no podrán ejercer, sino a petición de parte interesada, cualquier inscripción conforme la ley sin embargo, para ciertos casos procederá de oficio conforme lo ordena la ley. El Artículo 1



del Código de Notariado Decreto Número 314, el cual establece: Que el notario tiene fe pública para hacer constar y autorizar actos y contratos en que intervenga por disposición de la ley o a requerimiento de parte.

De legalidad, debe entenderse que es aquel por el cual todo el accionar de la administración y toda la decisión de los tribunales ha de ser el resultado de la aplicación de la ley. Es la plena vigencia del ordenamiento jurídico, por encima de la voluntad del funcionario que debe sujetarse estrictamente a la ley. En la esfera de derecho registral, este principio es aquel por medio del cual se impone que los documentos a anotar en el Registro General de la Propiedad reúnan los requisitos exigidos por las leyes para sus registros, para lo cual es necesario someter los mismos a un previo examen, verificación o calificación que asegure su validez o perfección.

El Artículo 154 La Constitución Política de la República de Guatemala, como principio de legalidad establece que: Los funcionarios son depositarios de la autoridad, responsable legalmente por su conducta oficial, sujetos a la ley y jamás superiores a ella. Los funcionarios y empleados públicos están al servicio del Estado y no de partido político alguno. La función pública no es delegable, excepto en los casos señalados por la ley, y no podrá ejercerse sin prestar previamente juramento de fidelidad a la constitución.

Finalmente este principio establece concretamente que el registro podrá examinar y juzgar acerca de la calificación de los documentos que se pretende inscribir y verificar, si reúnen los requisitos legales, en caso contrario se rechazará en forma razonada la solicitud y los devolverá a los interesados. Es imperativa para el registro, la calificación de los documentos que se presentan para su inscripción previos a su registro.

De fe pública registral y seguridad: Este principio indica que todos los actos del registro se basan en la fe pública que tiene el Registro Civil, en ejercicio de sus funciones legales. En consecuencia, los actos que realiza son ciertos, existe certidumbre o certeza jurídica y producen plena prueba; salvo el derecho de redargüirlos de nulidad o falsedad en la vía judicial que corresponda.

El Código Civil Decreto Ley 106 en su Artículo 375 establece fe pública del registrador: el registrador es depositario del Registro Civil y en el ejercicio de las funciones que le son propias, goza de fe pública y es responsable, mientras que no pruebe que el hecho es imputable a otra persona, por las omisiones, alteraciones, falsificaciones, y suplantaciones cometidas en las actas del registro. El registrador como tal depositario, tiene a su cargo la conservación de los libros y documentos relativos al estado civil de las personas.

De permanencia. Este principio se basa en el tratamiento técnico de los documentos que se presentan al Registro Civil, paralelamente a la necesidad imperativa de la reproducción y modernización de los registros, en virtud de que dichos documentos se proyectan hacia futuro y garantizan la reproducción auténtica del acto.

De publicidad: Este principio indica que los actos, hechos y/o sus modificaciones que se inscriban en el registro son públicos. Este principio se cumple de dos formas: Por simple exhibición de los asientos registrales, testimonios, resoluciones jurídicas o administrativas, o cualquier otro documento relacionado con una institución pública y; Por las certificaciones que expide el registro.

La consulta es gratuita. El Artículo 1124 del Código Civil Decreto Ley 106 establece que: El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus libros y actuaciones.

Doctrinariamente la publicidad registral debe restringirse en publicidad material y publicidad formal. Según el tratadista guatemalteco Muñoz Nery Roberto, “la publicidad material se precisa aludiendo a la posibilidad legal de conocimientos de las situaciones jurídicas y en ese sentido se confunde y se identifica con la registración. Agrega que se utiliza cuando se habla de la publicidad de los derechos reales. En cambio, a la llamada publicidad formal, que se refiere a la información acerca de las situaciones jurídicas registrales, que se usa cuando se habla de la publicidad de los asientos.”³⁴

2.6 Principios organizativos del derecho registral

Para determinada rama del derecho es necesaria la existencia de ciertas directrices que puedan orientar, encaminar o conducir y esto se logra a través de los principios establecidos en el derecho registral de los cuales se encuentran los siguientes:

2.6.1. Principio de publicidad

El principio de publicidad es el principio registral por excelencia, ya que es indispensable en la publicidad existente en el Registro de la Propiedad Inmueble, por lo

³⁴ Muñoz, Nery Roberto. **Introducción al estudio del derecho notarial**. Pág. 66.

que a través de este se revelan la situación jurídica de los inmuebles, debido a que toda persona tiene derecho a consultar las inscripciones y obtener certificaciones del mismo.

2.6.2. Principio de inscripción

La inscripción es todo procedimiento que se realiza al quedar asentado un hecho en el Registro de la Propiedad Inmueble, una vez realizada una inscripción adquiere mayor firmeza y protección por la presunción de exactitud de que son investidos, debido a la fuerza probatoria que le otorga el registro.

2.6.3. Principio de especialidad

Este principio es conocido también con el nombre de principio de determinación, debido a que otorga publicidad registral en donde determina con precisión el bien objeto de los derechos.

Las características indispensables de este principio es establecer con exactitud la finca (sistema de folio real) siendo esta la base física de la inscripción, el derecho que es el contenido jurídico, económico y la persona quien es el titular del derecho.

2.6.4. Principio de consentimiento

El principio de consentimiento desarrolla que para que se realice en el registro una inscripción debe basarse esta en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho, por lo que debe de fundarse en un acuerdo de voluntades entre el vendedor y el comprador.



2.6.5. Principio de tracto sucesivo

Este principio también es conocido como de trato continuo, este principio es de sucesión, de ordenación, siendo un derivado del principio de consentimiento por lo que el titular queda protegido contra todo cambio realizado sin la anuencia del titular.

2.6.6. Principio de rogación

Este es un principio de importancia, debido que establece que el registrador no puede realizar una inscripción de oficio, debido a que necesita que alguna persona efectúe la solicitud.

2.6.7. Principio de legalidad

Este principio establece el impedimento del ingreso al registro de títulos inválidos o imperfectos. El principio de legalidad presume que todo lo registrado ha sido realizado legalmente y el único medio para establecer dicha legalidad es la realización de exámenes conocidos como la calificación registral.

2.6.8. Principio de independencia y territorialidad

El Registro de la Propiedad Inmueble es una institución jurídica de derecho privado que presta un indudable servicio público, en el que sus inscripciones están dotadas de los importantes efectos de los principios registrales aplicados con independencia por el registrador con el ánimo de proteger el tráfico jurídico y contribuir con ello al fortalecimiento del estado de derecho.



Para que el registrador pueda ejercer su actividad de forma independiente debe configurarse como un jurista investido de funciones públicas al mismo tiempo que un profesional del derecho que bajo su responsabilidad controla el tráfico jurídico, asesora y protege a los clientes.

Para que las decisiones de los registradores generen confianza absoluta es necesario que se les doten de las mismas garantías de independencia y autonomía que tienen los Jueces, por lo que es preciso que las inscripciones del registro se practiquen en la circunscripción territorial donde radica el inmueble.

Dichos principios acompañados de un conocimiento completo del ordenamiento jurídico por parte del registrador, son presupuestos esenciales para la creación de un sistema registral moderno y eficiente.

2.6.9. Principio de igualdad de oportunidades, imparcialidad y calificación en el acceso a la profesión

El acceso a la profesión de registrador se realizará según el método más idóneo, que determine el Estado, el cual debe estar fundamentado en los principios de calificación, imparcialidad e igualdad de oportunidad, si bien, según la doctrina más autorizada es la oposición pública.

Al configurarse el Registro de la Propiedad Inmueble como una institución esencialmente jurídica por su procedimiento, contenido y control que ejerce el registrador, es necesaria una completa formación jurídica de éste. La selección y formación de los encargados del sistema se considera un tema clave para su buen

funcionamiento, debiéndose designar registradores profesionales como única alternativa para tener una organización registral fuerte, recomendando que sean seleccionados los mismos por un sistema de oposición entre personas con título universitario.

2.6.10. Principios de autogestión y autonomía financiera

La organización del registro deberá realizarse conforme a los principios empresariales propios del sector privado de autogestión y autonomía financiera, de tal forma que permita al registrador:

- Contratar a los empleados, debidamente formados, que necesite para atender el servicio público correctamente, ya que el éxito del sistema registral requiere la formación de su personal a todos los niveles;
- Adquirir los recursos materiales indispensables para el funcionamiento de la misma;

2.6.11. Principio de recuperación de costos

Los honorarios a satisfacer por los usuarios del Registro de la Propiedad Inmueble serán fijados por el estado respectivo atendiendo al servicio realmente prestado que se fijará teniendo presente no solo las operaciones materiales realizadas, sino también los efectos protectores que ofrece el sistema y la responsabilidad producida por los errores del mismo. De este modo, el importe abonado por el usuario será fijado atendiendo a la seguridad que proporciona el sistema, a la responsabilidad por los errores cometidos, y



teniendo en cuenta el trabajo realizado y los costes de mantenimiento y conservación del registro.

2.6.12. Principios de responsabilidad personal del registrador y estabilidad profesional

Los registradores deberán responder personalmente del inadecuado funcionamiento del registro y de los daños cometidos por errores en el ejercicio de su función, contribuyendo con ello no sólo a incentivar una actuación profesional y responsable de los encargados del registro, sino a evitar al Estado todo tipo de coste en esta materia.

2.6.13. Principio de descentralización

Para facilitar el cumplimiento de los objetivos anteriormente indicados se aconseja la creación de un órgano corporativo, colegio o asociación cuyo funcionamiento se determinará en sus estatutos respectivos y que se sustentará por las cuotas colegiales satisfechas por sus miembros que será fijada atendiendo a los criterios de número de asientos practicados. Estos órganos corporativos servirán de enlace entre los registradores, la administración y la sociedad. Para llevar a cabo sus fines se aconseja la descentralización de la estructura colegial creando órganos y cargos como son: decanos y asambleas regionales. Este órgano central velará:

- Por la aplicación de las nuevas tecnologías en el registro con vistas a ofrecer a la sociedad un servicio público de calidad utilizando la más avanzada tecnología;

- Promover la formación continuada de los registradores mediante la creación de centros de estudios, organización de cursos, jornadas, conferencias y envío de libros;
- Controlar e inspeccionar la actividad registral y defender a sus miembros ante los tribunales;
- Proponer reformas legislativas y adoptar todas aquellas medidas que contribuyan al prestigio de la función registral.

2.6.14. Principio de colaboración y subordinación

Debido al carácter transversal que tiene la función registral y sin perjuicio de la actuación independiente del registrador en el ejercicio de su actividad debe, por un lado, prestar su colaboración con otras administraciones en aquellas materias que estén relacionadas con la actividad registral, y por otro, estar subordinado a las decisiones de sus órganos directivos en la supervisión del cumplimiento de determinados objetivos.

2.6.15. Principio de fe pública registral

Este principio constituye la manifestación más importante del superior principio de presunción de exactitud del registro. La presunción legitimadora de extraordinario valor en el orden procesal, por ser una presunción legal o -iuris tantum-, no es suficiente, ya que el adquirente está sujeto a una posible impugnación y demostración de la inexactitud registral, con el riesgo de quedar sin efecto la adquisición. La presunción de exactitud resulta insuficiente para conseguir la seguridad plena en el tráfico jurídico

inmobiliarios, por ello, para conseguir protección integral las legislaciones registrales más avanzadas crearon el principio de fe pública registral.

El principio de la fe pública registral enseña que el registro se reputa siempre exacto en beneficio del adquirente que contrató confiado en el contenido de los asientos, y lo protege de manera absoluta en su adquisición, siempre y cuando se cumplan los requisitos exigidos en la ley. Este principio beneficia al tercero que al considerar como verdadero el contenido del asiento registral del derecho del cual es titular, es mantenido en su derecho con una presunción iuris et de iure, es decir, una presunción del derecho que no admite prueba en contrario.

Para entender la protección absoluta que brinda el principio de fe pública al registro, debe tenerse en cuenta que toda transmisión del dominio, así como todo acto de gravamen, exige la existencia de un acto o contrato válido, y la pre-existencia del derecho transmitido o gravado en el patrimonio del enajenante, sin la preexistencia del derecho, la transmisión es imposible, porque nadie pueda dar lo que no tiene.

El acto o contrato objeto de la inscripción solo debe llegar al registro cuando es válido, de no serlo no puede dar vida al derecho real; la calificación y la aplicación del principio de legalidad en dicha actividad por parte del registrador tiende a garantizar que los títulos inscritos sean válidos, perfectos y eficaces, pero en el caso de que no lo sean, y a pesar de ello fueran inscritos, el registrador se inhibe en la cuestión de su validez, sin convalidarlos ni subsanar los vicios de nulidad. Si el título inscrito es efectivamente el dueño o titular de los bienes porque el registro y la realidad coinciden, los actos

dispositivos realizados no ofrecen dificultad alguna en la vida registral, ni en la extra registral.

Pero si por cualquier causa no hay concordancia entre el registro y la realidad jurídica, o si el derecho está sujeto a limitaciones, condiciones o modificaciones que no constan en el registro, y el verdadero titular o el favorecido por aquellas circunstancias no inscritas no solicitó la rectificación de la inscripción, y efectúa un acto dispositivo a favor de otra persona y esta inscribe un derecho, se opera ipso iure, una rectificación de la realidad jurídica a favor de la situación aparente que los asientos reflejan y la adquisición es perfecta e inatacable. Lo que antes era una simple titularidad aparente, fortalecida por una presunción -iuris tantum-, se convierte en una titularidad real y efectiva fortalecida por una presunción -iuris et de iure-. Con arreglo al principio de fe pública, la ley transforma la autenticidad de los asientos en una verdad casi incontrovertible cuando se trata de asegurar a los terceros que contratan confiados en lo que refleja el registro.

La fe pública registral es la seguridad absoluta dada a todo aquel que adquiere el dominio o un derecho real del titular inscrito, de que su transferente era dueño o titular del derecho correspondiente en los mismos términos que resulten de los asientos y subsana o convalida los defectos de titularidad, en caso de que por inexactitud del registro no lo fuera verdaderamente, o tuviere su derecho limitado por causas que no resulten del mismo registro. El principio de fe pública tiene una doble actuación:

CAPÍTULO III

3. Registro General de la Propiedad Inmueble

Como fundamento a esta investigación, es imprescindible referirse a los aspectos generales que servirán de base para el desarrollo del tema, como: antecedentes históricos, definiciones, características, elementos y otros que nos servirán para sustentar el presente trabajo, sobre el registro de la propiedad.

3.1. Antecedentes históricos

Al inicio de los tiempos del hombre, este se vio en la importante necesidad de dejar constancia de acontecimientos relacionados con las personas con respecto de sus bienes, hasta la fecha no se ha logrado determinar de donde se originó realmente el primer registro de bienes, pero se establece que el hombre se preocupó porque dichas inscripciones estuvieran robustecidas de seguridad dando origen a la creación de una institución que garantizará el cumplimiento de dicho procedimiento.

Indica el escritor Carrillo Catillo Alfonso, que “el Rey Carlos III de España en el año 1768 publicó una pragmática en la cual mando a establecer que diferentes pueblos se reunieran teniendo un solo registro común a todos. En los libros del registro se estableció que debía tomarse razón de todos los instrumentos relativos a imposiciones, o consideradas por tales, que constara estar gravados con alguna carga, hipotecas, o cualquier gravamen y estableciendo el procedimiento para el cual se logrará la liberación. La anterior pragmática hizo obligatoria la inscripción de los derechos reales, teniendo la sanción de no hacer fe en juicio los títulos que no tuvieran esta formalidad,

se estableció el plazo en que debían hacerse las inscripciones y de esta manera data la obligación de poner al pie de las escrituras una razón advirtiendo a los otorgantes la obligación de presentarlas para su inscripción en el registro, además de regularizar las inscripciones con el fin de que aparecieran con orden y claridad; designó los documentos sujetos a inscripción y la forma en que debían hacerse, la razón que era necesario poner en los documentos registrados, los honorarios de los registradores, la fianza que éstos quedaban obligados a prestar para ejercer el cargo, sus responsabilidades, la manera de custodiar los libros y la intervención de los jueces en los registros.³⁵

Así mismo refiere Carrillo Castillo Alfonso que “el registro de hipotecas quedó implantado en Guatemala basado en la pragmática del Rey Carlos III, la cual fue promulgada el 31 de enero 1768, el primer asiento en los libros de fue con fecha 24 de abril de 1777. La pragmática del rey fue ampliada por real cédula del 9 de febrero de 1778, en la cual se ordena que se anoten necesariamente en los oficios de hipotecas todas las escrituras que contuvieran la constitución de hipotecas expresas, especiales sin excepción alguna y señala algunos de los actos inscribibles como los censos, las fianzas, cartas de pago, empeños, desempeños, cualquiera otra hipoteca que procediera de ventas, cartas de dote, donaciones o posesiones de herencia o posesión de bienes en virtud de sentencia.

La real cédula publicada el 16 de abril de 1783 establecía el oficio de hipotecas en todas las cabezas de partido, confiando a las audiencias respectivas la designación de los pueblos en que debían instalarse, el tiempo necesario para la presentación de las

³⁵ Carrillo, Alfonso. **El Registro de la Propiedad**. Pág. 3.

escrituras y los derechos que debían pagarse por la toma de razón de documentos. Dichos oficios de hipotecas podían ser puestos en venta y renunciables y para su enajenación eran rematados al mejor postor. Una instrucción que se publicó el 25 de agosto de 1802 completó la real cédula anterior con disposiciones para hacer efectiva la creación y las funciones de los anotadores de hipotecas, en ella se establecían en que pueblos debían establecerse los registros de hipotecas, se ordena la inscripción de los documentos que contuvieran hipotecas especial, señalada y expresa, se posee el servicio para el caso de vacante o suspensión de los anotadores, se prescribe que para cada pueblo se lleven registros separados con toda distinción y claridad, se señala el plazo de seis días para la presentación de las escrituras, debiendo ser la primera copia de la escritura la que se exhiba para su anotación, hace extensiva la obligación de registrar las escrituras para presentarlas en juicio, guardando la preferencia por el orden de las fechas en que se anotarán, no pudiendo hacer esta después de presentadas al juicio.”³⁶

Para Carrillo Castillo Alfonso, “este sistema hipotecario era en extremo defectuoso, pues establecía el registro para los derechos reales, pero dejaba sin inscripción el dominio que abarca en toda su extensión los primeros, además permitía dejar ocultas las hipotecas y los gravámenes que afectaban de algún modo la propiedad inmueble quedando sin garantía los contratos. A instancia de la cámara de representantes de Guatemala, de la corte de justicia, de la sociedad económica y del consejo de estado, el gobierno de Guatemala encargó al jurisconsulto don Manuel Ubico elaborar un proyecto de ley hipotecaria basada en los principios de la legislación moderna, además formuló el proyecto de ley hipotecaria, el cual está basado en la ley vigente de España, por lo

³⁶ **Ibíd.** Pág. 4.



que la comisión codificadora lo incluyó en la elaboración del primer Código Civil en Guatemala con fecha 15 de septiembre de 1877.

Tres meses antes por el Decreto 175 dictado por el General Justo Rufino Barrios con fecha 19 de junio de 1877, se crearon y organizaron tres registros, con sede el primero en la ciudad capital, el segundo en el departamento de Jutiapa y el tercero en el departamento de Quetzaltenango, y de manera simultánea se emitió el reglamento del registro el cual establecía las características de los libros, la obligación de firma y autorización del juez y del registrador, se regula que los libros deben ser foliados con inscripciones, anotaciones y asientos bajo el sistema de tracto sucesivo, teniendo los libros margen suficiente para anotar cualquier razón, la obligación del registrador de autorizar con su firma las inscripciones, cancelaciones y anotaciones y con media firma las notas marginales y los libros de los asientos y norma como deben realizarse las inscripciones. Se crearon dos tipos de libros: el primero era para fincas urbanas y el segundo era para fincas rústicas. Una vez realizadas las operaciones en los libros de inscripciones se trasladaban a los índices.”³⁷

Continúa mencionando el tratadista Carrillo Castillo Alfonso que “el registro quedó definitivamente abierto al público el 17 de septiembre de 1877 siendo el primer registrador el jurisconsulto don Enrique Martínez Sobral. Con fecha 31 de mayo de 1892 se estableció el registro de San Marcos con su zona especial, el 23 de julio de 1892 se creó el registro de Retalhuleu y el Suchitepéquez, el 1 de noviembre de 1897 se redujeron nuevamente a tres los registros con sede en la ciudad capital, Jalapa y Quetzaltenango.”³⁸ El 30 de abril y 27 de mayo de 1898 se dictaron acuerdos mediante

³⁷ *Ibíd.*

³⁸ *Ibíd.* Pág. 5.



los cuales el Registro de la Propiedad Inmueble en Guatemala quedó dividido en seis secciones diferentes en la forma siguiente:

1. Primer Registro de la Propiedad con sede en la ciudad capital y comprendía los departamentos de Guatemala, Amatitlán, Sacatepéquez, Chimaltenango y Santa Rosa.
2. Segundo Registro de la Propiedad con sede en el departamento de Quetzaltenango abarcando los departamentos de Quetzaltenango, Retalhuleu, Suchitepéquez, Totonicapán, Huehuetenango, Sololá y Quiché.
3. Tercer Registro de la Propiedad con sede en Jalapa, abarcando los departamentos de Jalapa y Jutiapa.
4. Cuarto Registro de la Propiedad con sede en Zacapa, abarcando los departamentos de Zacapa, Chiquimula e Izabal.
5. Quinto Registro de la Propiedad con sede en Cobán, abarcando los departamentos de Alta Verapaz, Petén y Baja Verapaz.
6. Sexto Registro de la Propiedad con sede en San Marcos, abarcando el departamento de San Marcos.

En la actualidad únicamente existe el Registro General de la Propiedad de la Zona Central con sede en la ciudad capital y abarca los siguientes departamentos: Guatemala, Sacatepéquez, Escuintla, Chimaltenango, Santa Rosa, Jalapa, Jutiapa, Zacapa, Chiquimula, Izabal, Alta Verapaz, Petén, Baja Verapaz y El Progreso; además el Segundo Registro con sede en el Departamento de Quetzaltenango abarcando los

municipios de: Quetzaltenango, Retalhuleu, Suchitepequez, Totonicapán, Huehuetenango, Sololá, Quiché y San Marcos.

El 13 de mayo de 1933 la asamblea legislativa emitió un nuevo Código Civil contenido en el Decreto Legislativo 1932 que entró en vigencia el 30 de junio de 1933 y que reguló el Registro de la Propiedad en el Capítulo VII. Treinta años después, en el Gobierno del Coronel Enrique Peralta Azurdia se emitió el Decreto-Ley 106 de fecha 14 de septiembre 1963, el cual está vigente con fecha de 1 de julio de 1964 y regula el Registro de la Propiedad en el Libro IV.

3.2. Definiciones

El doctor Cabanellas Guillermo presenta la siguiente definición del registro de la propiedad 2es la institución fundamental, es la protección del dominio y demás derechos reales, a cargo de la oficina de igual nombre, reflejada en los libros y asientos correspondientes, donde se anota o se inscribe, lo relacionado con la creación, modificación, transmisión y extinción de tales derechos.”³⁹

En este sentido, el licenciado Escobar Díaz Hermenegildo define al registro de la propiedad de la siguiente forma “es una institución que ha sido creada por el Estado, en donde se inscriben hechos, actos y contratos de los particulares y resoluciones de las autoridades, destinadas a dar fe para el aseguramiento de los derechos que de ellos se derivan.”⁴⁰ Según este jurista, inscribir en el registro de la propiedad quiere decir transcribir literalmente o extractar documentos públicos o privados o asentarlos en los

³⁹ Guillermo Cabanellas, **Diccionario de derecho usual tomo III** .pág. 516.

⁴⁰ Escobar Díaz, Hermenegildo. **Registro de la propiedad, Guatemala**. Pág. 74.

folios de los libros o en los sistemas que se llevan en el registro de la propiedad. De conformidad con lo anterior, el registro de la propiedad se limita al registro de bienes inmuebles, dejando fuera todas las demás actividades que realiza el registro general de la propiedad, tales como las inscripciones de bienes muebles identificables, registro de testamentos, anotaciones, y todas las actividades registrales.

De nueva cuenta Ossorio Manuel, establece que “el registro de la propiedad es una institución destinada a inscribir la titularidad y condiciones del dominio de un bien inmueble determinado, a efectos de la contratación sobre el mismo y como garantía para las partes contrastantes, no solo en lo que se refiere al bien en sí mismo, sino también a las circunstancias personales del propietario (inhibiciones, embargos, promesa de ventas etc.). Se inscriben asimismo en el registro los derechos reales que pesen sobre el inmueble.”⁴¹

Continúa manifestando el autor Ossorio Manuel que “el registro con su minuciosidad habitual en precisar las acciones jurídicas y conexas de mayor interés en cada vocablo. Se asignan a este vocablo las siguientes: Acción o efecto de registrar examen minucioso. Investigación que se hace en un sitio para dar con una persona o cosa. Inspecciones a que son sometidas las personas, a fin de saber si llevan documentos u otras cosas que interesen a quien registra, se registran actos y contratos de los particulares o de las autoridades, libro en que se anotan unos y otros cada una de las anotaciones e inscripciones, avala donde consta lo registrado y lo inscrito.”⁴²

⁴¹ Osorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** Pág. 566.

⁴² **Ibíd.** Pág. 567.

El licenciado Muñoz Nery Roberto, establece que la fe pública registral “es la que poseen los registradores, para certificar la inscripción de un acto que consta en un registro público, el cual tiene autenticidad y fuerza probatoria desde que fue inscrito.”⁴³

En Guatemala existen dos registros de la propiedad. El registro general de la propiedad de la zona central y el registro de la propiedad de la ciudad de Quetzaltenango. Así también se encuentran las oficinas regionales como son Zacapa, Peten, Cobán.

El Registro de la Propiedad lo define el tratadista García Cuevas como “el conjunto de principios y normas destinados a reglar la organización y el funcionamiento de los organismos estatales encargados de receptor fundamentalmente los actos y documentos concernientes a los derechos reales o los que afectan, relativos a los inmuebles, así también las formas y resultados de tales registraciones y, por último, los efectos y consecuencias jurídicas que se derivan de ella.”⁴⁴

Por su parte, el autor Domínguez Valle Juan Luis, lo define como “el conjunto de normas y principios que regulan la organización, el funcionamiento y los efectos de la publicidad registral, en función de la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles.”⁴⁵ Tal como lo establece el jurisconsulto Ossorio Manuel, en el diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales, “Registro de la Propiedad es una institución destinada a inscribir la titularidad y condiciones del dominio de un bien inmueble determinado, a efectos de la contratación sobre el mismo y como garantía para las partes contratantes, no sólo en lo que se refiere al bien en sí

⁴³ Muñoz, Nery Roberto. **Ob. Cit.** Pág. 82.

⁴⁴ Domínguez Valle, Juan Luis. **Consideraciones jurídicas y sociales de la modernización del registro de la propiedad y sus repercusiones negativas frente a la seguridad y certeza jurídica en las inscripciones registrales.** Pág. 8.

⁴⁵ **Ibíd.** Pág. 9.

mismo, sino también a las circunstancias personales del propietario (inhibiciones, embargos, promesas de venta, etc.) Se inscriben en el registro los derechos reales que pesen sobre el inmueble.”⁴⁶

Definición legal: dentro de la legislación el Código Civil Decreto Ley 106, establece en el Artículo 1124 que el Registro General de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones. Asimismo es de agregar que el Registro de la Propiedad también es una institución administrativa, autónoma y que está catalogada como una oficina pública.

Para el tratadista Carral y de Teresa Luis, “Registro General de la Propiedad "es un organismo administrativo ideado para garantizar la seguridad de los derechos adquiridos, es decir de los derechos subjetivos, y la seguridad del obrar jurídico. Es decir la seguridad del tráfico jurídico.”⁴⁷

En una definición personal, el Registro de la Propiedad es una institución pública, que garantiza y da seguridad, así como certeza jurídica a todos los documentos inscribibles por medio de la informática registral y manuscrita, como son: anotaciones, y cancelaciones de dominio sobre los bienes inmuebles y muebles identificables.

El Registro General de la Propiedad se encuentra dirigido por un registrador que es el depositario de la propiedad y en el ejercicio de las funciones que le son propias goza de fe pública y es el responsable, mientras no pruebe que el hecho es imputable a otra

⁴⁶ Ossorio, Manuel. **Ob. Cit.** Pág. 693.

⁴⁷ Carral y de Teresa, Luis. **Ob. Cit.** Pág. 54.

persona, por las omisiones, alteraciones, falsificaciones y suplantaciones cometidas en las actas del registro. El Registrador de la Propiedad como tal depositario, tiene a su cargo la conservación de los libros y documentos relativos a la constitución, modificación y extinción de bienes muebles e inmuebles.

3.3. Denominaciones

El escritor Sánchez Román Felipe, denomina al Registro General de la Propiedad como registro inmobiliario y establece la siguiente definición “es el centro público en el cual se hace constar el verdadero estado de la propiedad de inmueble, por la toma de razón de todos los títulos traslativos de su dominio y de los derechos reales inherentes que la afectan, y aun de cuanto modifica la capacidad de bienes.”⁴⁸

En el sector de la doctrina, con relación al registro de la propiedad, se le han dado varias denominaciones, tales como derecho hipotecario, derecho inmobiliario y derecho registral. El letrado Ossorio Manuel menciona que “el derecho hipotecario en enfoque histórico, el derecho inmobiliario o relacionado con el registro de la propiedad. El que demanda el contrato y derecho real de hipoteca.”⁴⁹

Para el tratadista Cabanellas Guillermo en acepción estricta y poco usual, “es relativo al contrato y derecho real de hipoteca en su significado histórico y preponderante, el derecho inmobiliario o del registro de la propiedad. Abarca en sus estudios teóricos, en su legislación y reglamentos, en las resoluciones circulares de sus órganos directivos lo relacionado con las fincas y su matriculación; los actos, contratos y derechos inscribibles, los principios orgánicos, la anotación preventiva, los asientos, el

⁴⁸ Sánchez Román, Felipe. **Ob. Cit.** Pág. 117.

⁴⁹ Ossorio, Manuel. **Ob. Cit.** Pág. 235.

proceso de inscripción, la rectificación de esta o aquellos, la manera de llevar al registro.”⁵⁰

Dentro de la tendencia, ciertamente discutible, de establecer múltiples divisiones dentro de cada una de las ramas del derecho, especialmente en lo que al civil se refiere, es de uso corriente hablar de derecho inmobiliario haciendo referencia a las normas positivas que rigen. El nacimiento, adquisición, modificación, transmisión y extinción de los derechos de propiedad y sus desmembraciones y gravámenes sobre bienes inmuebles; y en especial, la publicidad necesaria para completar los negocios jurídicos sobre los derechos anteriores.

Para el jurisconsulto Cabanellas Guillermo, “es la parte del derecho civil consagrada a las relaciones jurídicas provenientes de los bienes inmuebles; el conjunto de normas doctrinarias o positivas referentes a los actos y contratos que regulan el nacimiento, modificación, transmisión y extinción de la propiedad y los restantes derechos reales sobre inmuebles. No fue objeto de peculiar tratamiento en el derecho romano, pero durante la edad media se rige el principio fundamental la distinción entre los bienes inmobiliarios y, por otro lado, los inmuebles y semovientes, concretada en la fórmula: (cosas muebles, cosas viles, o dignas de desprecio).”⁵¹

En el Código Civil guatemalteco, Decreto Ley 106 contiene los bienes de la propiedad, que se encuentran principalmente constituidos por el Libro II del dicho código, que se denomina de los bienes de la propiedad y demás derechos reales y en los preceptos que en el Libro II establece los principios de adquirir la propiedad.

⁵⁰ Cabanellas, Guillermo. **Ob. Cit.** Pág. 379.

⁵¹ **Ibíd.** Pág. 382.



Para el autor Roca Sastre Ramón María, derecho registral “es un desenvolvimiento de una parte del derecho de cosas y más concretamente, de los modos de adquirir y perder la propiedad, establecer un conjunto de normas que tienden a formar un ordenamiento sistemático y diferenciado del derecho civil; es, pues, una parte del derecho civil, al cual contempla desde el punto de vista del registro público.”⁵²

El registrador tiene una visión registral de la materia civil; por eso, agrega el tratadista Roca Sastre Ramón María, el derecho registral regula “la expresión registral de los actos civiles de constitución, transmisión, etc. De los derechos reales sobre inmuebles y de los derechos reales de la misma, del tráfico jurídico y por eso tiene que ver con la adquisición la transmisión, la pérdida de los derechos y de los diversos modos de adquirir, lo cual pertenece al derecho civil, sino de su mutabilidad, por eso se habla de él como la dinámica del derecho. Pero es únicamente la dinámica de los derechos inscribibles, o sea de aquellos que requieren hacerse públicos para seguridad del comercio jurídico. En relación a la distinción de bienes muebles e inmuebles y su reflejo en el derecho registral tenemos que por la naturaleza de las cosas, la calidad física de unos bienes u otros, es completamente distinta.”⁵³

Los inmuebles tienen una situación fija conocida, se puede acudir al lugar donde se encuentran para examinarlos e indagar quien es su dueño y su poseedor, ello no es posible cuando se trata de muebles, que son transportables y de fácil desplazamiento.

Esa naturaleza de las cosas hace indispensable establecer reglas distintas para cada tipo de bienes. La posesión de los muebles vale por título: el adquiriente es dueño

⁵² Roca Sastre, Ramón María. **Los principios registrales.** Pág. 98.

⁵³ **Ibid.** Pág. 106.

aunque su causante no lo sea el propietario, y la posesión del mueble se protege casi siempre castigando el apoderamiento como robo. Los inmuebles solo pueden adquirirse del propietario (ser real o aparente registralmente). Se protege con acciones posesorias y en ciertos casos castigando como delitos de despojo, además los muebles tienen por su naturaleza misma un límite determinado, un contorno propio o inconfundible, en cambio son imprecisos desde todo punto de vista, jurídicamente se tienen límites de calidad económica, vertical y horizontal. No están limitados por razón de leyes naturales. Siempre es el derecho que los limita y por tanto, sus colindancias son siempre artificiales y aun mudables si se consideran los elementos que el mismo derecho que fijó los límites, reconoce como factores de mutación legal de los predios, como son la accesión y la usucapión.

Apenas tuvo trascendencia en el derecho romano la distinción entre inmuebles y muebles. Las mismas normas los regían a todos ellos. Así, la mancipatio in jure cessio y la traditio fue en la edad media, el derecho feudal. Cuando subraya la distinción, cuando la preponderancia que la propiedad inmobiliaria había adquirido, ya que no solo proporcionaba riqueza sino también señorío. Consecuentemente el derecho que se aplica a los inmuebles empieza a diferenciarse, con un contenido más extenso y más complejo.

En conclusión, el derecho registral está integrado por tres clases de normas: Civiles que se refieren al objeto de la publicación registral y los efectos de ésta; administrativas que tienen como finalidad organizar el registro; y finalmente normas procesales que establecen los procedimientos específicos para la defensa de los derechos inscritos. A criterio propio, el derecho registral es el conjunto de normas jurídicas de naturaleza

pública, cuya función es crear, modificar o extinguir las diferentes formas de adquirir, enajenar y perder la propiedad, garantizando, dando certeza y seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles y demás derechos reales, para perfeccionar los preceptos constitucionales de seguridad, específicamente a la protección de la propiedad privada, pilar fundamental en un sistema de gobierno democrático.

Esta rama de la ciencias jurídicas ha sido llamada de diversas formas: derecho hipotecario, derecho inmobiliario, derecho registral, de las anteriores denominaciones la que más se acopla a nuestro sistema es el derecho registral, ya que es considerada como la más completa y ajustada al derecho.

3.4. Clasificación de los registros

Existe una variedad de clases de registros, entendiéndolo desde el punto de vista general, se puede indicar que existen varias clases de registros: los registros públicos y privados los que registran datos de personas, datos de cosas. Así también, la clasificación se realiza en función de lo que se pretende registrar, por lo que a continuación se detallan algunas clasificaciones:

- Registro de hecho
- Registro de actos y contratos
- Registro de documentos
- Registro de títulos
- Registro de derechos

- Registro Civil

El registro de hecho consiste en que el registro anota y da a conocer simplemente un hecho, por ejemplo el Registro Civil cuando inscribe el nacimiento o la muerte de una persona. La inscripción no le agrega un elemento más al hecho el cual se ha producido con independencia de su registro. Tiene como fin facilitar la prueba del hecho ocurrido y nada más.

Registro de actos y contratos. El acto jurídico o el contrato no existen sino se inscriben en el registro en el cual quedan incorporados, como por ejemplo: el matrimonio, no existe sino se celebra en el registro civil o ante un notario con fe pública y debe estar inscrito en el registro.

Registro de documento. Es una variedad del registro de hechos. Por documentos se entiende a una cosa mueble representativa de un hecho. En lugar de ser registrado el hecho, lo que se registra es la cosa que contiene el hecho, como por ejemplo se puede citar el testamento, el mandato, etc.

Registro de títulos: Es una variedad del registro de actos y contratos, el acto o contrato ingresa al registro incorporado a un documento, pero en estos casos el documento no es considerado como un hecho, sino como un elemento portante de un negocio jurídico causal (título) que es, en definitiva el objeto del registro. Un ejemplo, puede establecerse en la actualidad con los títulos de propiedad de los vehículos.

Registro de derechos. Este tipo de registro no existe en Guatemala y únicamente se sabe que se realiza en el sistema Alemán mediante el llamado acto abstracto de

enajenación que logra separar la causa del negocio, del efecto, esto es de la transmisión siendo esto último lo registrable en este tipo de registro.

Registro Civil. En Guatemala este registro estaba adscrito a las municipalidades porque así lo regula el Código Civil Decreto Ley 106 establecido en los Artículos del 369 al 440; inclusive en algunos casos el secretario de la corporación municipal hace las veces de registrador civil tal y como lo faculta el Artículo 373 segundo párrafo del código citado. Establece que en los lugares en donde no sea necesario el nombramiento especial de registrador, ejercerá el cargo el secretario de la municipalidad. El tratadista Cabanellas Guillermo indica que “con este nombre y con el del registro del estado civil, se conoce la oficina pública, confiada a la autoridad competente y a los necesarios auxiliares donde consta de manera fehaciente.”⁵⁴

Salvo impugnación por falsedad, lo relativo a los nacimientos, matrimonios, emancipaciones, reconocimientos y legitimación de hijos, adopciones, legitimaciones, vecindades y defunciones de las personas físicas o naturales. Aún cuando los romanos conocieron los censos y la profesión o declaración del nacimiento del hijo, que se habla en tiempo del Emperador Marco Aurelio, no constituye ello antecedente verdadero del moderno registro civil.

Por su parte el jurista Ossorio Manuel, establece “que el origen del registro civil, considerada como institución dedicada al estado civil de las personas, se remota al último periodo de la edad media. La iglesia católica que fue la propulsora, encomendó a los párrocos la tarea de asentar en libros especiales los actos más importantes relativos a la condición y estado civil de sus fieles; tales como el nacimiento, el

⁵⁴ Cabanellas, Guillermo. **Ob. Cit.** Pág. 149.

matrimonio y la muerte, que se relaciona con la esencia de la organización de la familia.”⁵⁵

Las ventajas derivadas de estos registros religiosos se hicieron tan evidentes que las autoridades civiles decidieron hacerse partícipes de las mismas, dando plena fe a los asientos de los libros parroquiales. Este aspecto se acentuó después del concilio de Trento que reglamentó los registros, ordenando que se llevase un libro especial para matrimonios, otro para bautizos y finalmente otro para defunciones. Una serie de circunstancias históricas, tales como el advenimiento de la reforma y el aumento de la población judía en los países de la Europa occidental, determinaron la necesidad de que el Estado, que adquiría un aspecto más secular, llevase el control de todo lo relacionado con el estado civil de sus súbditos, prescindiendo de la injerencia de la iglesia en dicho terreno.

En la legislación guatemalteca, el Registro Civil, como ya se indicó, tenía su fundamento legal en lo preceptuado en los Artículos 369 al 441 del Código Civil Decreto Ley 106 en los cuales se estipula desde sus conceptos generales hasta todos los libros que deben llevarse, así como también detalla las actividades que desarrolla. Además en el Artículo 373 párrafo tercero, el Código Civil estipula que en la capital y cuando fuere posible, en las cabeceras departamentales, el Registrador Civil deberá ser abogado y notario colegiado y hábil para el ejercicio de la profesión. Con la entrada en vigencia del Registro Nacional de las Personas RENAP Decreto Número 90-2005, se suprimen los registros civiles de las 330 municipalidades del país.

⁵⁵ Ossorio, Manuel. **Ob. Cit.** Pág. 235.

3.5. Clasificación de los registros según su naturaleza

Existe otra clasificación de los registros. Según su naturaleza o finalidad, comúnmente se clasifican en: Registros personales y reales y de transcripción e inscripción. Según su naturaleza, se refieren fundamentalmente al sujeto, a las personas físicas o jurídicas. Los reales son aquellos que se refieren al objeto del registro, generalmente las cosas sean muebles o inmuebles.

En los primeros, el registro se efectúa mediante la transcripción literal e íntegra del documento, o por medio de su incorporación o la de una copia. Como por ejemplo en el registro de mandatos, en el registro de inscripción, el asiento se practica realizando un extracto de las constancias que, según la ley, deben ser publicadas. Declarativos y constitutivos, la distinción entre declarativos y constitutivos, radica en cuanto al acto que se inscribe, existe o no como tal, antes de practicarse la correspondiente inscripción.

En los registros declarativos el derecho existe antes que ingrese el documento, la inscripción hace que ese derecho existente extra registralmente, pase a ser oponible a terceros, ejemplo, el Registro de la Propiedad de inmueble; asimismo, la inscripción es constitutiva cuando el derecho nace con ella, como por ejemplo, el registro de vehículos.

3.6. Evolución del Registro

La evolución del registro ha sido muy lenta y sin mayor trascendencia, desde que se estableció en 1877, Al extremo de que hasta hace poco tiempo seguían empleándose los mismos procedimientos que se utilizaban de más de 100 años y se asegura que se



seguirán usando en el sistema de folio real, con la diferencia que en la actualidad por medio electrónico.

La legislación civil, contenido inicialmente en el Decreto de 1932 ha ido evolucionando, es decir su legislación ha mejorado con el paso del tiempo, motivado por la necesidad de actualizarse a los cambios de los usos y costumbres y para adaptarse a los avances de la ciencia, así con el fin de unificar en un solo cuerpo legal las leyes que se encontraban dispersas. Las causas de fondo que generaron la sustitución del original Código Civil contenido en el Decreto Ley 106. Es necesario advertir que ahora no se pretende la unificación de leyes dispersas, sino que lo que se persigue la unificación en la información plasmada en los discos ópticos, que se han comenzado a utilizar, con lo que se salvaguardará la información de una manera mucho más eficaz, en consonancia con los procesos de la automatización registral.

Los cambios se inician a mediados de 1993, pero es a principios del 1996, cuando se pone en marcha la reforma registral, las primeras modificaciones fueron con respecto al pago de honorarios y el destino de éstos, como ente con autonomía financiera. Con anterioridad en 1993, el titular del registro general de la propiedad devengaba honorarios equivalentes al 40%, de los ingresos, otro porcentaje similar se destinaba al pago de honorarios de los operadores, y el restante 20%, cubría los gastos generales de la institución.

Con el transcurso del tiempo esta modalidad de distribuir los ingresos no permitió que se automatizara la institución para responder a las necesidades de los usuarios, pues



derivó en un afán de los titulares de ese ente estatal por enriquecerse, descuidando los propósitos para los que fue creado.

El registro general de la propiedad llegó a convertirse en parte del botín político, en cuanto al presidente de la república que asumiera el cargo, nombraba como registrador a un pariente o amigo íntimo suyo.

Ese fenómeno político y no técnico, dejaba al margen la posibilidad de que quien fuera nombrado registrador se preocupase de mejorar el funcionamiento del registro general de la propiedad, mucho menos que intentara modernizarlo, todo lo contrario, por la modalidad del cobro de honorarios, había una abierta oposición a cualquier cambio que condujera a mejorar los procedimientos de tal manera que no evoluciono en la forma que debiera con el correr del tiempo; no se modernizó y entró en un proceso de envejecimiento que lo condujo al borde del colapso. En lo que respecta a las condiciones físicas, el edificio en que se ubicaba había dejado de ser el adecuado para sus funciones, se carecía de mobiliario, las instalaciones permanecían sin mantenimiento y la atención al público era más deficiente.

Afortunadamente, durante el periodo presidencial del abogado Ramiro De León Carpio, se apoyo a la Comisión Nacional de Reforma Registral, encargada de realizar los estudios para la modernización del registro, lo cual se explicará posteriormente. La reforma fue inaugurada por el presidente De León Carpio, en noviembre de 1995. El Acuerdo Gubernativo Número 317-93 en su Artículo primero suprimió todos los privilegios de repartir los honorarios de los registros públicos pues la remuneración debe ser de acuerdo a la capacidad y a la función que se desempeñe en la relación laboral.



Además de lo anterior, también se acordó modificar el mecanismo de distribución de honorarios, asignándole un sueldo fijo al registrador, con lo que se eliminó un privilegio, y se fijó un porcentaje de los ingresos para el financiamiento de la modernización de la institución.

El cobro de los aranceles actualmente es regulado por el Acuerdo Gubernativo Número 336-96 suscrito por el presidente en ese momento Álvaro Arzú Irigoyen. En el mencionado acuerdo se considera que se incrementen los aranceles de los registros de la propiedad de acuerdo a la realidad, para su debido funcionamiento y modernización. El arancel fijado empezó a aplicarse a los documentos que ingresaron a los dos registros de la propiedad, a partir del 26 de octubre de 1996, un día después de su publicación oficial.

A principios del año 1996, fue nombrado para el cargo de registrador, el licenciado Jorge Rolando Barrios, quien también era presidente del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial, el Instituto juntamente con el Colegio de Abogados y Notarios, fueron las primeras entidades en mostrar interés en la automatización de los procedimientos en el Registro General de la Propiedad. Como un hecho anecdótico, se anota que el licenciado Barrios es descendiente de los generales Justo Rufino Barrios y José María Reina Barrios, presidentes que iniciaron positivamente en el surgimiento de la institución, como se ha visto.

El registrador Jorge Rolando Barrios, ha dedicado especial interés a la reforma registral, con el propósito de sustituir un método obsoleto y arcaico, a un sistema computarizado que brindara mayor seguridad jurídica. Prueba de ello es que en la actualidad ya pueden observarse certificaciones registrales por medio del sistema bancario.



Tanto en la ciudad capital como en los departamentos, estos cambios no solo son necesarios sino que urgentes, para citar un ejemplo: se establecerá una comunicación eficiente con los departamentos del norte del país, tal el caso de el Petén, en donde se inauguró una agencia del registro, en la cual se depositan todos aquellos documentos susceptibles de razonamiento registral y otras operaciones inherentes a esta institución, con lo que se determina que el Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, es el pilar fundamental para lograr descentralizar el registro esto no implica trasladar los libros de su sede en virtud de que en su traslado podía sufrir algún deterioro que no permitiera certeza jurídica de las inscripciones de las fincas, por lo que se ha previsto en vez del traslado físico de los libros, que sean capturados electrónicamente sus imágenes -escaneados- y por lo tanto, pueda obtenerse la información mediante la red de cómputo que el registro actualmente ha empezado a utilizar dentro del sistema de lo que implica la modernización registral.

Debe tomarse en consideración que es imperativa la descentralización regional, en vista de que la población ha ido en aumento, los índices de los negocios y transacciones se han incrementado, también, por lo que es determinante que se opere con agilidad y versatilidad, que redundara en mejorar la productividad.

Es conveniente también hacer énfasis en que los dos considerandos del Acuerdo Gubernativo 121-96, hacen hincapié en que es necesaria la reforma del reglamento, en vista de la tecnificación del registro, a la tecnología que ha de utilizarse en virtud de la modernización registral o es decir de la técnica de cómputo.

Asimismo los 7 Artículos del Acuerdo Gubernativo mencionado, destacan, entre otros importantes elementos, la necesidad de garantizar todo lo que se encuentra registrado

en los folios reales; las operaciones se realizarán mediante un sistema computarizado de lo que ya se está salvaguardando y operándose tanto electrónicamente como manual; a la vez, los discos que capten la información registral tendrán las mismas características de los libros a fin que la información plasmada en los discos ópticos revelen exactamente lo que se ha escrito en los libros, así como quedará fidedignamente microfilmada la información registral, sin ninguna alteración.

3.7. Modernización registral

Con el objeto de una mejor ubicación del problema y la solución que significa la reforma registral, es interesante mencionar las características de los sistemas registrales modernos. Existen registros de hecho y registros de derecho. Estos incluyen documentos y de títulos.

Algunos de estos documentos tienen la característica de que son reservados, en tanto que otros son meramente publicitarios; algunos legitiman y otros convalidan; unos constituyen el derecho real, otros declaran su preexistencia. Ciertos registros parten de la causalidad mientras que otros son abstractos. En algunas ocasiones comprometen los derechos reales en general y en otras se circunscriben a los derechos de crédito y a veces a los derechos intelectuales e industriales.

Otra clasificación lo identifica como registros personales y reales, de transcripción, de incorporación y de inscripción propiamente dichos. Para abundar en referencias sobre los acontecimientos registrales que ocurren cotidianamente y que en un momento determinado podrían tener estrecha o relativa relación con el registro general de la propiedad.

3.8. Principios que rigen el Registro General de la Propiedad

El Artículo 1124 del Código Civil, Decreto Ley 106 indica que el Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos libros y actuaciones.

Dentro de los principios fundamentales que rigen al registro se encuentran: Principio de legalidad, inscripción, rogación, prioridad, tracto sucesivo, seguridad y certeza jurídica. Por ser estos principios similares a los que rigen el derecho registral solo se hace mención de ellos, en consecuencia se hará una breve referencia al principio de prioridad; el mismo consiste en que cuando varios derechos reales coinciden sobre un mismo asunto, debe determinarse si son incompatibles, cuál de ellos debe prevalecer y si son compatibles cómo deben coexistir y qué preferencia tiene uno con relación a los demás.

Conforme a la legislación guatemalteca, el principio de prioridad, se consagra en el Artículo 1141 del Código Civil Decreto Ley 106 que dice: Entre dos o más inscripciones de la misma fecha y relatividad a la misma finca o derecho, determinará la preferencia anterioridad en la hora de entrega del título en el registro.

El Artículo 1142 del Código Civil Decreto Ley 106 establece: si se presentare el mismo día el registro, despacho que tenga orden o mandamiento judicial de notación de demanda o embargo y testimonio de la escritura pública de actos o contratos que



afecten a los mismos bienes o derechos, se atenderá a la hora de entrega de los documentos.

Siendo los principios registrales las bases fundamentales del ordenamiento jurídico registral, tales como publicidad, inscripción, especialidad, consentimiento, tracto sucesivo, rogación prioridad, legalidad, presunción de exactitud registral. Es importante analizar que en los informes circunstanciados presentados por el Registrador de la Propiedad en los amparos presentados en su contra se hace alusión de los siguientes principios.

El licenciado Escobar Díaz indica que son cinco los principios que se estiman como fundamentales en todo registro y que están orientados con base en el notariado para garantizar los derechos adquiridos por las personas en todo aquello que debe ser registrable. Los principios en referencia son los que siguen:

3.8.1. Especialidad

Consiste en que todo derecho, gravamen, desmembraciones y demás limitaciones deben inscribirse en el folio de la finca que afecte rigiéndose estrictamente por el sistema de folio real. El inmueble se encuentra perfectamente identificado con número de finca, folio y libro.

3.8.2. Determinación

Este principio consiste en que hay que cerciorarse del pasivo de la finca en los libros respectivos. Para tal efecto este apartado regula las desmembraciones, sus



modificaciones, sus limitaciones, así como los demás derechos reales que afecten la finca en referencia; hay también un apartado que regula las inscripciones hipotecarias y donde se expresan las condiciones de crédito, plazo, tipo de interés, la cantidad, el lugar de cumplimiento de la obligación, con lo cual se puede conocer en todo momento la situación jurídica del bien raíz.

3.8.3. Legalidad

Los documentos que se presentan al Registro deben de reunir los requisitos de forma y fondo al momento de celebrarse el acto, porque la inscripción en el Registro no es de carácter constitutivo y el título sujeto a inscripción debe ser presentado en duplicado y sin que le falte ningún requisito, pues la insuficiencia del título no puede ni podrá ser suplida por el Registrador, quien está facultado por la ley para rechazar todo documento que no se ajuste a las formalidades que la misma establece. El Registrador hace un extracto del título y lo anota en el libro que corresponde.

Por ello, debe tomarse en cuenta la situación de que el título debe contener todas las circunstancias esenciales que fija la ley, pues son analizados en su forma de integridad legal. Si del examen que se hace del título se comprueba que faltan algunos de los elementos indispensables para su inscripción, el Registrador rechaza el documento, el que razona exponiendo los motivos legales que tiene para su rechazo.

3.8.4. Prioridad

Este principio es de amplia trascendencia para el tráfico jurídico de la documentación legislada, puesto que termina la preferencia de un derecho en caso de colisiones o

dobles ventas realizadas por personas de mala fe, puesto que es indispensable la fecha, la hora de la presentación del documento porque ello determina concretamente a quien corresponde la preferencia de la inscripción. Aquí se materializa el aforismo de que el primero en tiempo, es el primero en derecho, consagrado en nuestro Código Civil en su Artículo 1142.

3.8.5. Publicidad

Este principio es de vital importancia porque sus efectos son de carácter sustantivo, ya que nadie puede alegar que ignoraba lo que aparece, en el Registro de la Propiedad y le perjudique.

La ley entiende como tercero al que no ha intervenido en el acto o negocio contractual. Por eso es que la inscripción debe ser clara, exacta y sin inducir a error a tercero que pretenda reclamar un derecho y por esto mismo los libros deben ser llevados de conformidad con la ley para que hagan fe, ya sea en juicio o fuera de él. De tal manera que los títulos sujetos a inscripción, y que sean llevados con este fin al registro, no pueden perjudicar a tercero y así lo afirma el Artículo 1122 del Código Civil al preceptuar que los libros de los registros serán públicos.

3.8.6. Principio de rogación

Indica que el procedimiento registral solamente puede ser iniciado a instancia de parte, mediante solicitud o petición dirigida al Registrador, salvo cuando excepcionalmente este pueda actuar de oficio. Por consiguiente, la función del Registrador de la Propiedad es rogada.

El Artículo 1127 del Código Civil establece que "la inscripción en el Registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que deba inscribir. La petición de inscripción es el elemento fundamental del principio de rogación y esta petición está exenta de formalismo. Presentado el documento en el registro en horas y días hábiles se extenderá por el registrador el asiento de presentación, que recoge un breve contenido del título presentado y que se hará por el orden con que se presenten los títulos teniendo una duración de sesenta días, quince días o treinta días, de acuerdo a la clase y naturaleza del título a inscribir.

3.8.7. Principio de legalidad

En virtud del principio de legalidad, sólo puede tener acceso al Registro de la Propiedad, los títulos válidos y perfectos, es decir, los que reúnan los requisitos de fondo y de forma exigidos por las leyes, los cuales se presumen auténticos. Para hacer efectivo este principio se exige por la legislación:

Con carácter general, que los títulos inscribibles sean escrituras públicas, documentos judiciales o documentos administrativos. Que los títulos presentados sean calificados por el Registrador, al sólo efecto de practicar, suspender o denegar el asiento solicitado. En un sistema en que los asientos registrales se presumen o estiman exactos o concordante con la realidad jurídica, es lógica, de una parte, la exigencia de la autenticidad legal de los títulos presentados, ya que ello representa una garantía no solo de la verdad de su contenido, sino de la conformidad a derecho de este y de otra, la calificación que el Registrador hace de dicho título es en juicio de crítica jurídica que desemboca en su resolución, término del procedimiento registral.

3.8.8. De consentimiento

el escritor Fernández del Castillo Bernardo, indica que “para que en los asientos del registro de la propiedad exista una modificación, es necesaria la voluntad del titular registral o de quien lo sustituya. En sentido negativo, nadie puede ser dado de baja en el registro sin su consentimiento tácito o expreso.”⁵⁶

Este principio es de vital importancia para la presente tesis, ya que el Registro de la Propiedad no debe de permitir que se venda dicho bien, si ya existe una otorgación de la donación, para que el Estado de Guatemala no deje de seguir prestando los servicios a la población, en virtud de que muchos de ellos lo ocupan centros de salud y escuelas, provenientes de donaciones que hacen los particulares.

3.8.9. De calificación

Fernández del Catillo Bernardo afirma que es "llamado también como legalidad, consiste en que todo documento, al ingresar al registro de la propiedad, dentro de su procedimiento de inscripción, debe ser examinado por el registrador en cuanto a sus elementos de existencia y validez, es decir, si satisface todos los requisitos legales que para su eficacia exijan los ordenamientos jurídicos. A esta actividad se le llama calificadora, y es concurrente con la notarial, por ejemplo, cuando se constituye una sociedad anónima, el notario examina la legalidad del negocio jurídico y redacta la escritura y más tarde el registrador lo califica para su inscripción. También nos referimos a que el título es un derecho y una obligación del registrador, quien bajo su

⁵⁶ Fernández del Castillo, Bernardo. **Ob. Cit.** Pág. 72.

responsabilidad y dentro del plazo señalado por la ley, lo debe realizar de manera independiente, así como en forma personalísima y libre de cualquier presión."⁵⁷

3.8.10. De inscripción

La solicitud de inscripción en el registro de la propiedad no se realiza de oficio, es un acto potestativo y rogado. La transmisión de la propiedad se verifica por mero efecto del contrato, sin necesidad de su inscripción. Ahora bien, si se desea que la adquisición sea oponible frente a cualquier tercero, es necesaria su inscripción en el registro de la propiedad.

3.8.11. De tracto sucesivo

Las inscripciones de propiedad inmuebles en el Registro de la Propiedad, se efectúan dentro de una secuencia o concatenación entre adquisiciones y transmisiones sin que haya ruptura de continuidad.

Sin embargo, en muchos casos en el contrato de donación no se llega a culminar el trámite de aceptación de donación, por no existir una inscripción provisional en el Registro de la Propiedad, dándole oportunidad al donante para que pueda enajenar el inmueble, llegando a existir una ruptura por parte del donante.

3.8.12. Principio de fe pública registral

La fe pública es la creencia notoria. Según lo estipulado en el Artículo 1223 del Decreto-Ley 106 del Código Civil expresa que solo harán fe los libros del registro

⁵⁷ **Ibid.** Pág. 80.



llevados legalmente y el Artículo 1129 del mismo cuerpo legal citado manifiesta que en ningún tribunal ni oficina pública se admitirán escrituras ni documentos que no hayan sido previamente razonados por el registrador. Además el Artículo 1179 del Código Civil preceptúa que la liberación o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, solo podrá acreditarse por la certificación del registro en que se haga constar el estado de dichos bienes. El Artículo 1184 del Código Civil establece que en caso de discordancia entre las certificaciones expedidas por el registrador y los asientos a que se refieren se estará a lo que de estos resulte, salvo la acción del perjudicado por aquellas para exigir la indemnización correspondiente del registrador que hubiera cometido la falta.

3.9. Actos que son inscribibles

Según el Decreto-Ley 106, Código Civil, regula sobre las inscripciones lo siguiente:
Artículo 1125, en el registro se inscribirán:

- 1) Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos.
- 2) 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.
- 3) La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido.

- 4) Las actas y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos.
- 5) Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales.
- 6) (Artículo 78 del Decreto Ley número 218). 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;
- 7) 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.
- 8) Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes.
- 9) Las concesiones otorgadas por el ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas.
- 10) La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial.
- 11) La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente;
- 12) 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. .



13)(Artículo 78 del Decreto Ley número 218). 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

14)(Artículo 78 del decreto ley número 218). Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.

Artículo 1126. Se inscribirán asimismo en el registro, los instrumentos o títulos expresados en el artículo anterior, otorgados o expedidos en país extranjero, que reúnan los requisitos necesarios para hacer fe en juicio y las providencias o sentencias firmes pronunciadas en el extranjero, cuando se hayan mandado cumplimentar por los tribunales de la república, y afecten derechos reales.

Artículo 1127. (reformado por Artículo 2 Decreto número 124-85). La inscripción en el registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir. Los registradores harán toda inscripción, anotación o cancelación, dentro del término de ocho días, contado desde la fecha de recepción del documento. Si éste diere lugar a varias de las operaciones antes indicadas, el término se ampliará en seis días más.

Artículo 1128. (reformado por Artículo 3 Decreto Número 124-85). Si el documento presentado no fuere inscribible o careciere de los requisitos legales necesarios, el registrador lo hará constar en un libro especial que se llevará para tales efectos y en el propio documento, el cual devolverá al interesado, expresando la hora y fecha de

recepción en el registro, así como la ley en que se funda para suspender o denegar la inscripción.

Artículo 1129. (Artículo 81 del Decreto Ley número 218). En ningún tribunal ni oficina pública se admitirán escrituras ni documentos sujetos a inscripción, que no hubieren sido razonados por el registrador.

3.10. Clases de inscripciones

Se distinguen varias clases de inscripciones, las cuales se detallan a continuación:

- **Definitivas:** Producen una situación jurídica de duración indefinida.
- **Provisionales:** Son de duración más o menos reducida y con efectos sólo tangenciales respecto al bien a que se refieren.
- **Extensas:** Contienen todos los datos que exige la ley (como la primera inscripción de dominio de un bien inmueble).
- **Concisas:** Omiten las que ya constan con anterioridad (como la segunda inscripción de dominio).
- **Voluntarias:** Se efectúan a solicitud de la parte interesada.
- **Forzosas:** Por mandato de la ley, sin necesidad de gestión.

3.11. Inscripciones de dominio

3.11.1. Formas

El ordenamiento Civil guatemalteco establece: Que La primera inscripción será la del título de propiedad o de posesión y sin ese requisito no podrá inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien. Dicha inscripción solamente podrá modificarse, ampliarse o enmendarse en los siguientes casos:

- a) En virtud de resolución judicial firme,
- b) A la presentación del testimonio de escritura pública.
- c) Cuando los otorgantes de un acto o contrato que haya dado origen a la primera inscripción de un bien mueble, inmueble o derecho real, comparezcan todos solicitando la modificación, ampliación o enmienda de tal inscripción, por haberse cometido error u omisión en la escritura pública o en el documento original, y
- d) Cuando el propietario solicite que se le consigne la ubicación o la dirección del inmueble. En estos casos los datos los declarará bajo juramento en la escritura pública correspondiente y el notario transcribirá el documento extendido por la municipalidad respectiva, en el que conste la ubicación o dirección del bien de que se trate y su identificación registral, en los demás casos que expresamente autorice la ley. (Artículo 1130 del Código Civil).

3.11.2. Efectos

El primer efecto lo establece el Artículo 1129 del Código Civil al indicar que: En ningún tribunal ni oficina pública se admitirán escrituras ni documentos sujetos a inscripción, que no hubieren sido razonados por el Registrador. Y, el segundo es que garantizan plenamente los derechos de terceros.

3.12. Sistemas registrales

Personalmente se entiende por sistemas registrales, los métodos utilizados por el registro para dejar constancia de las múltiples operaciones que se llevan a cabo dentro de sus instalaciones, en el ejercicio de sus funciones y atribuciones, para el cumplimiento de sus fines y principios.

Los sistemas posibles de registro inmobiliario son numerosísimos, ya que puede responder su creación y funcionamiento a necesidades, puntos de vista y finalidades distintas. Por lo tanto, en este aspecto no sería factible clasificarlos de una manera unitaria a menos que las clasificaciones fueran interminables o inexactas.

Por lo tanto, en este aspecto no sería factible clasificarlos de una manera unitaria, a menos que la clasificación fuese interminable o inexacta. Por lo tanto, se estudiará según los tipos de eficacia jurídica que persiguen aunque se considera el punto de vista de la forma en que se lleva y dentro de los cuales se encuentran:

3.12.1. Sistema registral según la forma

- Transcripción

- Personal
- Folio real
- Según la eficacia concedida a la transcripción

Según la forma: Es el sistema por el cual el documento se redacta atendiendo a las formalidades y solemnidades que la ley le impone tanto al profesional del derecho, como al funcionario del registro.

Transcripción: Esta consiste en que el documento se archiva o se copia íntegramente en los libros del registro.

Personal: Consiste en que los libros se ordenan por índices alfabéticos de personas o sea propietarios o titulares de derechos reales.

Folio real: Este consiste en que los libros se llevan por fincas, a cada una de las cuales se le abre folio, en donde se inscriben todos los cambios, gravámenes, transmisiones, etc. Relacionados con esa finca.

Sistemas registrales según la eficacia concedida a la transcripción: Según la eficacia, se pueden completar distintos sistemas, según el efecto que en el registro produce.

Los escritores Mazeaud Henri y León Jean, hacen mención de los sistemas registrales “cuando se habla de sistemas registrales se hace referencia a las diferentes formas en que se pueden organizar los registros inmobiliarios, así como también a los diferentes

efectos que en éstos puede tener la inscripción, no sólo en cuanto a ser declarativos o constitutiva, sino también en lo concerniente a la protección de los terceros.”⁵⁸

Asimismo en una forma muy general se puede encontrar tres tipos de sistemas: el francés, el alemán y el australiano o Torrens:

Sistema francés

Manifiesta Mazeaud Henri y León Jean, que “en vísperas de la Revolución Francesa, salvo el régimen particular de algunas costumbres entre los actos traslativos o constitutivos de derechos reales, únicamente las donaciones eran publicadas. Durante la Revolución Francesa se dictó la ley del 9 de menciador del año III, por la cual se creó la publicad de las hipotecas sin prever la de las transmisiones inmobiliarias, lo que constituía una grave falla que se subsano con la ley del 11 de brumario del año VII, que ordenó al mismo tiempo la publicidad de las hipotecas y las de las transmisiones inmobiliarias, pero solamente cuando esas transmisiones recayeran sobre derechos reales susceptible de hipoteca. La sanción por la falta de publicidad es la inoponibilidad a los terceros de la transmisión o constitución del derecho real. Pero entre las partes, el contrato es válido y productos de obligaciones.”⁵⁹

Sistema alemán

Al respecto refieren los tratadistas Mazeaud Henri y León Jean, “la historia del Registro Inmobiliario alemán es un pedazo del auténtico ser de Alemania. El especial sentido de las formas y de los símbolos que animaba al primitivo derecho alemán continuó

⁵⁸ Mazeaud, Henri y León Jean. **Lecciones de derecho civil**. Pág. 329.

⁵⁹ **Ibid.** Pág. 330.

desarrollándose respecto de los negocios inmobiliarios, en especial los referidos a su transmisión.”⁶⁰

Al principio, la entrega de la cosa se operaba en forma solemne y en presencia de testigos cuando se refería a los inmuebles, solemnidad que se denominaba *auflassung*. Luego, la entrega ya no se operaba en el mismo inmueble, sino que las partes concurrían al tribunal o al ayuntamiento, y se comenzó a redactar documentos en los que constaba la entrega, los cuales quedaban en poder de las partes.

Sistema australiano o torrens

El elemento fundamental de este sistema pasa por la matriculación del inmueble que es el requisito fundamental para que el inmueble quede incorporado al sistema. Esto significa que en un determinado lugar pueden coexistir un sistema Torrens, aplicable a las propiedades que han sido matriculadas con un sistema distinto aplicable a las que aún no lo fueron. La matriculación o inmatriculación se inicia con una solicitud del propietario de incorporarse al sistema. El registro realiza un pormenorizado análisis de los títulos correspondientes a esa propiedad, así como también de la configuración física del bien, es decir que el análisis es jurídico y topográfico.

Si no se encuentra objeción, y previa posibilidad de que los terceros formulen oposición al pedido de inmatriculación, el registro dicta una resolución disponiéndola y emitiendo el segundo elemento fundamental del sistema que es llamado certificado de título. Este se emite por duplicado, el original queda en el registro y constituye su título de propiedad.

⁶⁰ Mazeaud, Henri y León Jean. **Lecciones de derecho civil**. Pág. 329.

Al observar los diferentes sistemas registrales anteriormente citados, se puede decir que actualmente el Registro de la Propiedad está basado en un sistema que esté acorde a las normas y necesidades que vive actualmente la sociedad y esas son, en cuanto a su inscripción, anotación, registro y control de los bienes inmuebles y muebles que poseen las personas. Sin embargo, para poder inscribir las donaciones en el Registro de la Propiedad se necesita el testimonio de la escritura pública de la otorgación y aceptación, ya que no permite su inscripción provisional cuando el donante otorga dicha donación, permitiendo que el donante pueda vender el bien.

Entre las clases de inscripciones, el jurista guatemalteco Brañas Alfonso, distingue las siguientes: “Definitivas y provisionales: las primeras producen una situación jurídica de duración indefinida. Las segundas, de duración más o menos reducida, y con efectos sólo tangenciales respecto al bien a que se refieren.

Extensas y concisas: las primeras contienen todos los datos que exige la ley (como la primera inscripción de dominio de un bien inmueble). Las segundas, omiten las que ya constan con anterioridad (como la segunda inscripción de dominio. Voluntarias y forzosas: las primeras se efectúan a solicitud de parte interesada. Las segundas, por mandato de la ley, sin necesidad de gestión.”⁶¹ El Código Civil, este no regula ninguna inscripción provisional cuando el donante otorga la donación a favor del Estado de Guatemala, ya que el legislador no se percató que el donante puede enajenar su bien, mientras que se llega a culminar el trámite de aceptación de la donación, permitiendo se pierdan muchos de ellos; en la cual se encuentran funcionando escuelas, centros de salud y estaciones de policías, dejando el Estado de seguirlos prestando.

⁶¹ Brañas, Alfonso. **Ob. Cit.** Pág. 378.



CAPITULO IV

4. Nombramiento de los registradores titulares y sustitutos, por el presidente de la República de Guatemala, de una nomina propuesta por una comisión de postulación, para la dirección de los Registros de la Propiedad

4.1. Aspectos doctrinarios y legales del registro

Es el conjunto de normas jurídicas, principios, instituciones y sistemas que regulan la inscripción, anotación y cancelación de derechos y obligaciones y cosas. Cuando se habla de registro, necesariamente se tiene que hablar de publicidad propiamente dicha y de publicidad registral como lo establece el tratadista Cornejo Américo Atilio, al mencionar que “cuando se habla de publicidad se debe hacer referencia a tres elementos: Por un lado, aquello que se quiere dar a conocer, por el otro, los destinatarios de aquella, finalmente, el medio a utilizar para que llegue o pueda llegar a conocimientos de los destinatarios.”⁶²

Lo que se quiere dar a publicidad son los hechos, tomando este concepto en sentido amplio, los destinatarios son personas y los medios consisten en una actividad conducente al fin propuesto. Por su parte, López de Zavala, citado por el tratadista Cornejo Américo Atilio establece que “la publicidad puede ser enfocada desde tres ángulos: Como cognoscibilidad, actividad y medio. Como cognoscibilidad no es conocimiento sino posibilidad de conocer, es el conocimiento puesto a disposición del público, debe ser permanente, puede ser extraída en cualquier momento y en general, destinada al público.

⁶² Cornejo, Américo Atilio. **Derecho registral**. Pág. 149.

Esta cognoscidad está referenciada a hechos, en sentido amplio y se produce en base a una declaración, señal hecha por el órgano competente, puesta a disposición del público y previstos por la ley. Es el conjunto de normas jurídicas, principios, instituciones y sistemas que regulan la inscripción, anotación y cancelación de derechos y obligaciones relacionados con las personas.”⁶³

Los autores Muñoz Nery Roberto y Muñoz Roldan Rodrigo, indican que “se debe distinguir los registros administrativos de los registros jurídicos. Un registro no es jurídico por que se rija por normas jurídicas, ya que en tal caso no serian registros jurídicos el de la policía, el de farmacéuticos, etc. Cabe identificar lo normativo de lo jurídico.”⁶⁴

Para el tratadista Cornejo Américo Atilio, “los registros deben contemplarse desde tres puntos de vista: como oficina pública, como conjunto de libros y como institución, expresa que a criterio la única verdadera concepción es aquella que considera al registro como una institución, siendo solo objeto el examen de los libros. La caracterización de la oficina. A su juicio, el fin de los registros es proporcionar plena seguridad en el trafico.”⁶⁵

4.1.1. Primacía de la constitución

La Constitución Política de la República de Guatemala, prevalece sobre cualquier ley o tratado internacional. Este principio se encuentra establecido en el Artículo 204, que también se relaciona con el 44 que indica que los derechos y garantías que otorga la

⁶³ **Ibíd.** Pág. 151.

⁶⁴ Muñoz, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldan. **Derecho registral inmobiliario guatemalteco.** Pág. 66.

⁶⁵ Cornejo Américo, Atilio. **Ob. Cit.** Pág. 28.



constitución no excluyen otros que, aunque no figuren expresamente en ella, son inherentes a la persona humana. La primacía de la constitución que se fundamenta en las normas que rigen al accionar de las partes procesales y que basadas en leyes forman parte de la seguridad jurídica que debe garantizar el Estado de Derecho.

El Artículo 1. Protección a la persona. El Estado de Guatemala se organiza para proteger a la persona y a la familia; su fin supremo es la realización del bien común.

Artículo 2. Deberes del Estado. Es deber del Estado garantizarle a los habitantes de la Republica la vida, la libertad, la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la persona.

Artículo 4°. Libertad e Igualdad. En Guatemala, todos los seres humanos son libres e iguales en dignidad y derechos. Artículo 5°. Libertad de Acción. Toda persona tiene derecho a hacer todo lo que la ley no prohíbe, no está obligado a acatar órdenes que no estén basadas en ley o emitidas conforme a ella. Artículo 12. Derecho de defensa. La defensa de las persona y sus derechos son inviolables. Nadie podrá ser condenado, ni privado de sus derechos, sin haber sido citado, oído y vencido en proceso legal ante juez o tribunal competente y preestablecido.

Artículo 28. Derecho de petición. Los habitantes de la República de Guatemala tiene derecho a dirigir individual o colectivamente, peticiones a la autoridad, la que está obligada a tramitarlas y deberá resolverlas conforme a la ley. Artículo 41,42 y 43. El principio de la protección al derecho de propiedad de autor, inventor, a la libertad de industria, comercio y trabajo.



La garantía de los derechos sociales, tales como: Protección a la familia, al matrimonio, a la unión de hecho, a la igualdad de los hijos, a la maternidad, a los menores, a la adopción, a los alimentos, a la cultura, a la educación, deporte, salud, seguridad y asistencia social y al trabajo.

En caso de que se quiera violar la seguridad jurídica que tiene un ciudadano, empieza a operar la justicia y con base a ella, surge el principio de que la justicia es gratuita; esta afirmación se encuentra reconocida en el Artículo 203 de la Constitución Política de la República y el párrafo segundo del Artículo 57 de la Ley del Organismo Judicial, y tiene relación con la economía en el proceso y la garantía de que los jueces tienen obligación de actuar, circunstancia que afirma el principio de seguridad jurídica que debe prevalecer en la administración de justicia.

No puede negarse justicia por falta de ley. Este principio es una acepción al principio de que toda resolución debe ser fundada en ley, sin embargo, de conformidad con el Artículo 15 de la Ley del Organismo Judicial, los jueces no pueden suspender, retardar ni denegar la administración de justicia, sin incurrir en responsabilidad. Por ello, en los casos de falta, oscuridad, ambigüedad o insuficiencia de la ley, debe resolver de acuerdo a los criterios que se establecen en el Artículo 10 de la referida ley, o sea atendiendo al espíritu de la misma, al de la historia fidedigna de su institución, a las disposiciones de otras leyes sobre casos análogos y al modo que parezca más conforme a la equidad y a los principios generales de derecho.

El Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, establece que el registro general de la propiedad deberá ser organizado a efecto de que en cualquier



departamento o región que la ley específica determine, se establezca su propio registro y el respectivo catastro fiscal.

El Artículo 1124 del Código Civil, establece que el registro de la propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones.

El Artículo 1221 del Código Civil, Decreto Ley 106. El registrador llevará así mismo los libros que sean necesarios para las inscripciones y los demás que determine el reglamento del registro. Se adiciona en el último párrafo, según el Decreto-Ley número 124-85 del jefe de Estado establece que queda facultado para innovar progresivamente el actual sistema, adoptando la microfilmación de los documentos, la computación, y teleproceso, de acuerdo con las posibilidades económicas del registro.

4.1.2. Características del registro central

El Registro General de la Propiedad Inmueble de la zona central, así como el Segundo Registro de la Propiedad Inmueble es un registro público, es decir una institución creada por el Estado, en el cual a través de su funcionario quien es el Registrador da fe de actos y contratos en relación con la inscripción de diversos bienes. Sus características son:

- Tiene una organización territorial.
- Es un registro de títulos inscribibles.

- Contiene un marco jurídico.

Organización territorial

El Registro General de la Propiedad como institución es uno, pero con el objeto de cumplir con los fines de descentralización plasmados en la Constitución Política de la República de Guatemala, administrativamente puede organizarse en varios, actualmente existen dos registros en Guatemala, siendo estos:

El registro con sede en la ciudad capital el cual comprende los departamentos de: Guatemala, Sacatepéquez, Chimaltenango, Santa Rosa, Jutiapa, Jalapa, Zacapa, Chiquimula, El progreso, Izabal, Escuintla, Peten, Alta y Baja Verapaz.

El segundo registro, con sede en la ciudad de Quetzaltenango, el cual comprende los departamentos de Retalhuleu, Suchitepéquez, Totonicapán, Huehuetenango, Sololá, Quiché, San Marcos y Quetzaltenango.

Cada registro se encuentra a cargo de un registrador, el cual es nombrado por el presidente de la república por medio de acuerdo gubernativo a través del Ministerio de Gobernación de conformidad con la ley, únicamente los guatemaltecos de origen, que ostenten los títulos de Abogados y Notarios pueden ser nombrados como tales. Además, cada registro puede contar con uno o varios registradores auxiliares, los cuales son designados por el Registrador Propietario bajo su responsabilidad, éstos deben ostentar las mismas calidades exigidas por la ley para ocupar el cargo de registrador titular.



El Registro de la Propiedad está organizado por el sistema del llamado folio real y consiste en aperturar una cuenta corriente a cada finca individualizada. El sistema de folio real tiene su origen en la ley hipotecaria española de fecha 8 de febrero de 1861 y el primer asiento que se hizo en el registro de hipotecas fue con fecha 24 de abril 1867.

Según lo preceptuado en el Artículo 1220 del Código Civil establece que los libros que se llevan en el Registro de la Propiedad Inmueble son los siguientes:

- a) De entrega de documentos;
- b) De diario o de asientos;
- c) De inscripciones;
- d) De cuadros estadísticos;
- e) De índices.

Todos los libros son públicos y no se pueden sacar por ninguna razón del registro, cualquier exhibición únicamente se efectúa en el registro.

4.1.3. Títulos inscribibles del registro

El objeto directo e inmediato de la inscripción es el título, sin embargo es importante mencionar que no todos los títulos son inscribibles, ya que por regla general únicamente lo serán aquellos que determinen efectos de carácter jurídico-reales, con lo cual se excluyen obligaciones de carácter puramente personal, a excepción de aquellos actos en que la protección legal de un grupo específico se superpone a la protección del



Registro. Como por ejemplo: los arrendamientos, considerados puras obligaciones de carácter personal con simple eficacia interpartes.

Negocios Jurídicos inscribibles de naturaleza bilateral (compraventa) o unilateral (opción de compra) Actos y negocios inter vivos (cesión de derechos) y Mortis causa (proceso sucesorio).

Actos y negocios jurídicos realizados por particulares y sometidos a las normas de derecho privado (donaciones) y los actos de derecho público mediante los órganos estatales o administrativos (sentencias judiciales y concesiones administrativas).

Actos y negocios contenidos en instrumentos públicos notariales (primer testimonio), resoluciones judiciales (autos dictados en un proceso de titulación supletoria), resoluciones administrativas (resoluciones dictadas en un procedimiento de denuncia de excesos), meras solicitudes con firma legalizada de interesado (solicitud de cancelación de gravamen hipotecario en virtud de haber operado la prescripción) y documentos contables (facturas compraventa de vehículos). Documentos otorgados en territorio guatemalteco y en el exterior (Sentencias extranjeras).

La inscripción es una actividad rogada y el registro general de la propiedad un registro de títulos, por lo que el procedimiento registral se inicia con la presentación del título o documentos que contienen el acto o contrato inscribible de conformidad con la ley y un duplicado claramente legible.

Recepción del documento por el registro, el cual al recibirlo, marca la hora de recepción y el número correlativo que le corresponda. La calificación de los documentos que



ingresan al registro. La clasificación y repartición equitativa entre los operadores de los documentos. Suspensión, rechazo o inscripción. Firma del registrador. Pago y devolución de los documentos.

4.1.4. Marco jurídico del Registro General de la Propiedad de la zona central

El fundamento legal para el Registro General de la Propiedad se encuentra plasmado en diversas normativas que abarcan desde disposiciones de índole constitucional hasta normas reglamentarias. Como principio general, en primer término, el Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, establece, el Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal.

Asimismo, a nivel de leyes ordinarias, esta institución es objeto de especial regulación en el Código Civil, el cual en el libro IV contiene disposiciones de carácter general regulando aspectos no solo relacionados con su organización y funcionamiento, sino con los efectos, forma y alcances de las inscripciones registrales.

Existen otras normas dispersas en la legislación, entre las cuales se distinguen dos grupos: Tendientes a la regulación de la actividad registral tanto en aspectos sustanciales como procedimentales, dentro de las cuales se pueden mencionar: Ley de rectificación de medidas, Código de Notariado, Ley de Movilización Voluntaria de Bienes registrados y procedimiento, de localización y desmembración de derechos sobre inmuebles pro indiviso.

Otras relaciones con el derecho de propiedad de inmueble, las cuales protegen el derecho a la propiedad, reforzando los principios que inspiran la actividad registral, Ley de Titulación Supletoria, Ley de Transformación Agraria. Dentro de las normas reglamentarias o de menor jerarquía se pueden mencionar las siguientes:

- Reglamento del Registro General de la Propiedad contenido en el Acuerdo Gubernativo Número 25-2005.
- Arancel General de los Registros de la Propiedad contenido en el Acuerdo Gubernativo Número 325-2005.

4.2. Efectos del Registro General de la Propiedad

Los efectos que producen las inscripciones efectuadas en el registro general de la propiedad, de acuerdo con el sistema jurídico que los sustenta y principios registrales que le sirven de base, son los siguientes:

- a) Oponibilidad frente a terceros desde la fecha de entrega al registro del documento respectivo.
- b) La inscripción no convalida los actos o contratos nulos según las leyes;
- c) Una vez inscrito el derecho, las acciones revisorias o resolutorias no perjudican al tercero que haya inscrito su derecho, excepto: Cuando expresamente se hayan estipulado por las partes el registro.

- d) Cuando se ejercita una acción revocatoria de enajenación el acreedor y los terceros que hayan sido cómplice en el mismo;
- e) Y cuando tratándose de una acción revocatoria de las mencionadas anteriormente, el tercero haya adquirido el derecho a título gratuito. Solo perjudica a terceros lo que aparezca inscrito en el Registro General de la Propiedad.

La inscripción produce efectos declarativos, ya que el derecho nace extra registralmente de acuerdo con el ordenamiento jurídico guatemalteco 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. Constituye por ende el punto de partida en la sede registral de la aplicación de la regla *priori tempore priori iure* (El primero en tiempo es el primero en derecho).

Constituye prueba material del estado que conserva el inmueble. Otorga presunción de legitimación, o sea, que se presume que el derecho registrado existe, que corresponde con la realidad jurídica y que pertenece al titular inscrito.

De hecho estos efectos son comunes a todos los registros pues en todos ellos el asiento existe, tiene un carácter informativo, y puede ser consultado por cualquier persona, y existen sin necesidad de producir determinados efectos.

Probatorios el registro de la propiedad es un medio privilegiado de prueba de lo consignado en el asiento. En ciertos casos, como en el caso del registro civil el asiento



puede ser aún, un medio específico de prueba. El registro es presupuesto de eficacia contra terceros (sistemas declarativos) o la eficacia o la validez misma del acto. (Sistema constitutivo).

Otro efecto lo constituye la llamada inscripción sustantiva que es el máximo de eficacia atribuido a la inscripción, ya que ésta opera el cambio en el derecho registrado, sin necesidad del acuerdo de transferencia. En la actualidad ya no hay propiamente inscripciones sustantivas, debe afirmarse que sin registro no existe el derecho.

Ya quedó claro que la inscripción sustantiva es aquella que sirve a todos los efectos reales sin necesidad de un acuerdo de transferencia. Ahora se analizará otro efecto, como lo es la inscripción declarativa, que es aquella cuya eficacia estriba únicamente en declarar la existencia, la transmisión, la modificación o la extinción de un derecho. Ya operado fuera del registro por un negocio jurídico que se contiene con el título que se presenta al registro. Es decir que el derecho nace extra registralmente, ante el notario. La inscripción constitutiva no hace caso omiso del acuerdo de transferencias de la creación o extinción del derecho, sino que exige como requisito inexcusable para que el derecho quede constituido, transferido, extinguido etc.

El sistema de inscripción sustantiva, como ya se comentó, únicamente existe en Australia; el de inscripción constitutiva, existe con toda fuerza, en Alemania, en España rige el sistema declarativo, pero en su Código Civil y en su ley hipotecaria, se establece que para las hipotecas quedan válidamente constituidas, es indispensable que el documento en que se constituya sea inscrito en el registro de la propiedad. El sistema aclarativo cuyos efectos se alejan más del constitutivo, es el que rige en Francia. Por

eso se pone como prototipo del sistema declarativo. Tomando en consideración estos diferentes grados de eficiencia que se otorga por la legislación a la inscripción, se distinguen fundamentalmente cuatro sistemas registrales que son: El Francés, el alemán y suizo, los sistemas intermedios, como el español y el mexicano y el sistema Australiano.

4.3. Omisión del Registro General de la Propiedad

Los principales problemas que pueden derivarse de la omisión de registro de un título inscribible, es la de privarlo de los efectos que produce su inscripción y que fueron señalados, supera especialmente en cuanto a la publicación y la oponibilidad erga omnes. Por otro lado, el titular del derecho, queda en una situación de inseguridad jurídica.

Asimismo, si bien es cierta la inscripción únicamente produce efectos declarativos, no constitutivos y es considerado un acto puramente voluntario del interesado, es recomendable inscribir los contratos pendientes de cumplimiento, en virtud de lo dispuesto por el Artículo 1,129 del Código Civil, Decreto Ley 106 anteriormente transcrito.

4.4. Categoría de los Registros

Se ha aceptado que los registros de inscripciones de testamento son eminentemente publicitarios, tomando el concepto de publicidad como sinónimo de noticia y nada añaden a la mera información, razón por la cual no califican. Demás el conocimiento de sus asientos solo es accesible a quienes invocan un interés legítimo.

En lo que se refiere a los efectos registrales ultra publicitario, figura en esta categoría aquellos registros de derechos reales, vale mencionar la prenda, la hipoteca, con o sin desplazamiento, que sus respectivas restricciones, legales generan publicidad, pero también provocan otros efectos.

Previamente es necesario advertir que el hecho de que los registros sean públicos, en contraposición a ser privados, no significa necesariamente que todos sean publicitarios, lo que ya se está salvaguardando y operándose tanto electrónicamente y manual, a la vez; los discos que capten la información registral tendrán las mismas características de los libros, así como quedará fidedignamente microfilmada la información registral, sin ninguna alteración.

Alguno de ellos, efectivamente ostentan una publicidad restringida, como avisos que generan la inscripción de testamentos. Sus asientos expresan por lo general, de la existencia de un testamento, pero no de su contenido, de manera que solo producen informes a solicitud de jueces y de notarios por las sucesiones judiciales y extrajudiciales, cuando se acredita el fallecimiento del testador. Dentro de las clases de registros tenemos:

- a) Registro de hechos
- b) Registros de derechos
- c) Registros que crean títulos
- d) Registro de títulos



- e) Registros legitimadores
- f) Registros personales
- g) Registros reales
- h) Registro de transcripción
- i) Registro de inscripciones

Registro de hechos: Son aquellos que consignan acontecimientos o comprobaciones, como el caso del registro civil, que efectúa anotaciones de nacimientos, matrimonios con registros de asientos tipo notarial y municipal; así también se lleva un registro de las anotaciones de las capitulaciones matrimoniales, divorcios, uniones de hecho legalizadas ante autoridad competente, fallecimientos y otras más. En cuanto a las condiciones y características de las personas que se dedican al comercio así como lo referente a sociedades de tipo mercantil, son actividades que deben ser inscritas en el Registro Mercantil.

De derechos: Aquí se contemplan los registros notariales, por ser una colección ordenada de hojas de protocolo que deben de registrarse en los diferentes registros, tal como lo determina la ley, según el acto o contrato que se celebre.

Que crean títulos: Algunos registros de la propiedad admiten derechos personales y los transforman en derechos reales, por medio del proceso inscriptivo. No reciben títulos, sino documentos, que convalidan sus derechos, como herencia, legados, y donaciones mortis causa, a la vez que crean la titulación ex post facto, prescindiendo a veces de la causa genética.



De títulos: Si el título en su doble aceptación (título-causa, título-instrumento), es reconocido como tal por el registro, y del documento mismo resulta el cumplimiento del modo -traditio-, cuando ese requisito es exigible se encuentra frente a un registro declarativo, como son los inmobiliarios del país.

Los autores De Castro y Bravo Federico, argumentan que “la registración es esencial para reconocer la existencia del derecho real, imponiéndose por lo tanto, el principio de publicidad, estableciéndose necesariamente la inscripción del contenido del instrumento jurídico. Verbigracia: la hipoteca sea constituida en sede notarial mediante instrumento notarial debidamente aceptado, garantizado y que contenga las modalidades de plazo, intereses y otros teniéndose que inscribir y quedar registrada dicha operación en el registro, para que dicho derecho real adquirido, constituido o modificado, surta efectos erga omnes, frente a terceros.”⁶⁶

Legitimadores: La legitimación supone la presencia de un oficial calificador que actúa con base a la investidura que le confiere el Estado. En el caso de los derechos reales, la calificación intrínseca está a cargo del autor del documento que generalmente es un juez o notario y la calificación extrínseca es atributiva a las facultades otorgadas a los jueces competentes, o registradores por los efectos jurídicos que emanan de la calificación intrínseca.

Actualmente, todos los registros de la propiedad son legitimadores, aunque en su origen alguno de ellos solo tenía el carácter de publicitario. Al respecto la legitimación se presenta en dos facetas:

⁶⁶ De Castro y Bravo, Federico. **Compendio de derecho civil**. Pág. 224.

Legitimación propiamente dicha, que se basa en una presunción *huris tantum*, la que no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes. Legitimación convalidante o simplemente convalidación cuyos efectos son una presunción *iure et de iure*.

Personales: Son aquellos que son clasificados dentro de esas categorías figuran los registros de notarios en el Archivo General de Protocolos y de abogados en la Corte Suprema de Justicia.

Reales: Aquí se incluyen todos aquellos que emplean la técnica de folio real, la cual implica que las inscripciones registrales quedan plasmadas en un sistema establecido, para que queden inscritas todas aquellas anotaciones, desmembraciones o cancelaciones que se hayan efectuado a la finca o al bien que se operen dentro de las inscripciones registrales que corresponda. También el folio real ayuda a establecer un estudio de la finca o del bien mueble y todas las modificaciones que se relacionen con estos bienes susceptibles de inscripciones y de operaciones registrales.

De transcripción, aquí en este sistema es transcrito íntegramente en los libros fundiales. Éstos son aquellos que contienen todas las inscripciones y operaciones que pueden efectuarse en el folio real que se ha definido.

De esa forma, las operaciones registrales funcionaron en el registro de Francia hasta que se aplicó la técnica de la modernización, que consiste en archivar en forma sistemática un ejemplar del documento portador del derecho inscribible. Por lo general, ese ejemplar lo aporta el propio rogante.



De inscripciones, cuando se parte del documento auténtico y fije el principio de la matricidad, los registros no necesitan una versión integral del documento presentado, pues su texto ya figura en otros registros públicos -publico notarial- en un expediente judicial o en actuaciones administrativas a donde se remite el asiento, que constituye la fe pública notarial, judicial y administrativa respectivamente.

En estos supuestos basta una inscripción propiamente dicha, que se practica sobre la base de una escritura o solicitud preparada por el propio rogante, con firma legalizada por notario activo. Por otra parte, el sistema de remisión al documento original, mediante notas relativamente breves, ya sea en folio real, solo se practica en pocos países, incluyendo Guatemala, que cuenta con una infraestructura notarial orgánica y de tipo latino.

Sistema automatizado de operación registral por las consideraciones que se han vertido, especialmente ante el avance de la tecnología y los requerimientos de una mayor seguridad registral y otros factores más, es determinante que el Registro General de la Propiedad se modernice.

En la revista número 4 del Registro General de la Propiedad explica que la reforma registral contempla que el amparo de los tipos de registros según la organización y el procedimiento de los mismos que se desarrollan con base a un sistema automatizado denominado Dorian, que emplea la empresa GBM de Guatemala, que tiene a su cargo la computarización de las operaciones registrales.

El mencionado sistema automatizado de operaciones registrales se divide en: sub-sistemas, los que abarcan todas las funciones y operaciones principales del Registro General de la Propiedad y son los siguientes:

- Sub-sistema de recepción de documentos.
- Sub-sistema de registro de documentos.
- Sub-sistema de operación de análisis
- Sub-sistema de operación de proceso de registrador.
- Sub-sistema de publicados en almacenamiento en discos ópticos.
- Sub-sistema administrativo de caja, y;
- Sub-sistema de consulta y certificaciones.

Mediante la aplicación de todo este documento altamente tecnológico, se alcanza la modernización en el registro lo que implica continuar con la tecnología del folio real, que gradualmente irá desapareciendo el uso físico de los libros donde se efectúan las inscripciones actuales, para que finalmente queden dichas operaciones e inscripciones en la misma técnica de folio real, pero dentro de un sistema computarizado.

Según opinión generalizada, si no es apropiado en servicio y el funcionamiento de un registro, ineludiblemente también se deteriora la legitimidad notarial, con lo que, asimismo disminuye la credibilidad del sentir popular, que ha formado una idea expectable que Carnelutti ha dado en llamar la figura jurídica del notario.

Lo anterior conduce a considerar que es necesario el perfeccionamiento de la técnica operacional, de manera que el derecho registral requiere del auxilio de otras disciplinas científicas, como ocurre actualmente con la tecnología computarizada. Se deduce que la modernización se desarrolla con el apoyo que se podría denominar de las ciencias auxiliares. Esta denominación genérica no implica, necesariamente, que se fije una tabla de valores, sino que consiste en la colateralidad de conocimientos que no integran la especialidad.

A estas alturas ya son familiares para el léxico registral, expresiones como informática, microfilmación, discos ópticos, toma de tiempo, muestreo, seguimiento, cibernética, bachs y otros más; factor que en otra razón de peso, para la legalización se cubra bajo el manto de la evolución científica, la que ofrece procesos de conservación de la información, salvaguardándola en procesos de conciliación del folio real por finca o por bien mueble.

Otro proceso es la indexación de imágenes de cada página por finca, garantizando que lo microfilmado es lo que dice el libro, mediante la aplicación del sistema, con extremo cuidado, para lo cual se ha hecho las denominadas cunas, que son las que mantienen en suspenso al libro de consultas, a fin de que no se deshojen en el momento de ser microfilmados.

Es relevante mencionar, también, la importancia técnica en el folio real en el disco óptico, toda vez que tiene las ventajas de ser indestructible y existe la reproductividad fotostática, lo que es posible recurriendo al microfilm, mas como dispositivo que ayuda a ahorrar un alto porcentaje de espacio. Dentro de este sistema automatizado de modernización registral se encuentran aspectos novedosos entre ellos:

4.5. De las cancelaciones

Al respecto la legislación guatemalteca establece, que las inscripciones se cancelarán en virtud del documento en que conste haberse extinguido legalmente los derechos u obligaciones inscritos. (Artículo 1167 del Código Civil)

Podrá pedirse la cancelación total de las inscripciones y anotaciones: 1. Cuando se extingue por completo el inmueble objeto de la inscripción o el derecho real inscrito; 2. Cuando se declare la nulidad del documento en cuya virtud se haya hecho la inscripción; y 3. Cuando se declare la nulidad de la inscripción a consecuencia de lo dispuesto en el Artículo 1145. (Artículo 1169 del Código Civil).

El Registrador, a solicitud escrita de parte interesada, cancelará: 1. Las inscripciones hipotecarias con plazo inscrito, cuando hubieren transcurrido 10 años después de haber vencido éste o su prórroga y, por el transcurso de 2 años, los demás derechos reales sobre inmuebles; 2. Las inscripciones de derechos sobre bienes muebles identificables, cuando hubieren pasado tres años desde el vencimiento del plazo o de la prórroga inscritos; 3. Las anotaciones de demanda y de embargo después de cinco años de su fecha; y 4. La prenda agraria después de 2 años del vencimiento del plazo fijado en el contrato. (Artículo 1170 del Código Civil).

Además de lo previsto en el inciso 3 del Artículo 1170 de este Código, las inscripciones o anotaciones decretadas judicialmente en los casos establecidos en los incisos 1, 2, 4. y 6. del Artículo 1149, se cancelarán en cualquier tiempo a la presentación del despacho que contenga la resolución judicial que así lo disponga. En los demás casos del citado Artículo, podrá hacerse la cancelación, al presentarse testimonio de escritura



pública en la cual exprese su consentimiento la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, sus causahabientes o representantes legítimos. (Artículo 1171 del Código Civil).

La anotación se cancelará, no sólo cuando se extinga el derecho anotado, sino también cuando en escritura pública se convenga o en providencia judicial se disponga convertirla en definitiva. (Artículo 1172 del Código Civil).

4.5.1. Antecedentes históricos de la transmisión de inmuebles

En el derecho romano se dio origen al notariado latino, aquí nace la documentación de los actos de transmisión de dominio, debido que en este momento el hombre se vio en la necesidad de regular sus actos en sociedad dentro de la organización jurídica y por ello fue necesario regular los actos de transmisión de dominio, desde el traspaso de la propiedad. Desde el momento en que el hombre descubrió la manera de constatar el traspaso de la propiedad nace la necesidad de documentarlo a través de un procedimiento notorio y que no hubiera ninguna duda con respecto al acto de transmisión del bien.

Según el jurisconsulto Puig Peña Federico, “en Roma en el derecho clásico, no todos los acuerdos de voluntades concluía en una obligación amparada por la ley; el formalismo de los primeros tiempos del derecho romano, obligaba a las partes que querían transmitir un derecho con validez erga omnes y amparado por el orden jurídico, a seguir ciertas formas so pena de dejar desamparado al adquirente del derecho. Fue así como las palabras pactum, pactum conventum, pactio, conventio, consensus, distinto del etimológico sentido individual de cada expresión, devinieron en el viejo

derecho romano clásico en meros actos de consentimiento sin valor legal, resumidas en los aforismos latinos *ex nudo pacto actionem non nasci* y *-nuda pactio obligationem non parit-*.⁶⁷

Para el letrado Puig Peña Federico, “la transmisión del dominio es un elemento preciso, sin el cual el contrato podría ser nulo, ya que debía de existir una *datio rei* es decir la entrega de una cosa, respecto de esta clase de contratos reales, no solo bastaba el consentimiento sino que era preciso transmitir de hecho la cosa siguiendo ciertas formalidades. En la compraventa del derecho romano una vez pagado el precio de la compra, el adquirente apenas tenía una *actio in personam* contra su vendedor, y en cierta época se otorgó al comprador una acción posesoria contra el vendedor tendiente a obtener la *traditio* de la *-res-* adquirida delineándose claramente dos elementos que componían el derecho real, siendo el contrato como *iusta causa traditionis* y la *traditio* como cumplimiento de hecho del contrato, el procedimiento para complementar ambos elementos era la *in iure cessio* utilizándose también la *mancipatio* y la *traditio* y en último término la *usucapio*, mediante estas formas se otorgaba al adquirente una doble acción contra el trasmite de su dominio, siendo una originada por el contrato y la otra dirigida a demandar coercitivamente la entrega de la cosa transmitida.”⁶⁸

Los documentos en cuanto a la forma fueron distinguidos en Roma dentro de tres formas básicas que son:

- *Nomen transcriptio*: El contrato literal más antiguo ligado a la costumbre de los *paterfamilia* de llevar libros contables en el que se asentaban los negocios;

⁶⁷ Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil español, derechos reales.** Pág. 182.

⁶⁸ *Ibíd.*

- Syngrapha y quirographa: De origen griego y surgió como reconocimiento de duda para el primero y doble redacción suscrita por dos partes para el segundo, relativos a obligaciones en general;
- Título prescriptivo de la querella: Consiste en un escrito que comprobara que había transcurrido el término legal para exigir la obligación, comprobándose así una prescripción.

4.5.2. La transmisión formal del dominio

Menciona Lobón Cervía Marta, que “la transmisión nace en el instante del consentimiento de las partes en cuanto a cosa y precios, los cuales son elementos fundamentales de todo contrato de compraventa, bilateral, oneroso, sinalagmático y erga omnes. La transcripción se define como: se extiende en los libros copia íntegra del documento respectivo; facilitándose así a cualquier interesado el conocimiento de todos los pormenores del asunto y alejando la posibilidad de que se suprima, por impericia o descuido del empleado, cualquier dato de importancia.”⁶⁹

4.6. Bienes que se inscriben en el Registro de la Propiedad

Según el Artículo 1125 del Código Civil, en el Registro de la Propiedad se inscribirán:

1. Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos.

⁶⁹ Lobón Cervía, Marta. **Los bienes patrimoniales de la administración.** Pág. 71.

2. 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.
3. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido.
4. Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos.
5. Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales.
6. 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.
7. 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.
8. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes.
9. Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas.



10. La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial, o comercial.
11. La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente.
12. La declaratoria judicial de interdicción y cualquier 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.
13. 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.
14. Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.

4.7. Regulación legal

La Constitución Política de la República establece en el Artículo 230, el Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio Registro de la Propiedad y el respectivo catastro fiscal. El Código Civil determina en el Libro IV, todo lo relativo al Registro General de la Propiedad, del Artículo 1124 al 1250, destacando entre estos los siguientes: El Artículo 1125 instituye los títulos sujetos a inscripción, el 1127 el plazo para realizar las inscripciones; del Artículo 1130 al 1148 indica la forma y efectos de la inscripción; el Artículo 1164 insta la oposición del interesado por la denegatoria, suspensión de la anotación, cancelación o inscripción de los documentos

presentados al registro; del 1185 al 1215, se refiere a las inscripciones especiales; del Artículo 1216 al 1219 se regula lo concerniente a la inspección del registro; del 1220 al 1224 estatuye los libros que se deben llevar en el Registro de la Propiedad; del Artículo 1225 al 1241 sobre los requisitos de los Registradores; del 1242 al 1250 en relación con los errores en los libros y su rectificación.

4.8. Trámite de inscripciones en el Registro de la Propiedad

Corresponde a la secretaría general darle ingreso a los documentos para su trámite y agotado el mismo en su caso, devolverlos a los interesados. Al recibir un documento, se marcará en el mismo la hora de su recepción y el número que corresponda, igual cosa se hará en el duplicado, en el que también se anotará el número de tomo y el número de copia. Acto seguido, se hará la inscripción en el libro de entregas. Para resguardo de la información se tomará dos copias electrónicas del documento original; una quedará archivada en el sistema de cómputo y la otra se guardará en las bóvedas del Banco de Guatemala u otro banco del sistema.

A la persona que presente un documento se le entregará una contraseña en la que se hará constar el número que se le asignó en el documento y la cantidad depositada a cuenta de honorarios. El duplicado de esta contraseña quedará en poder del departamento de contabilidad del registro. Si los documentos no llenan los requisitos de forma, son rechazados dentro de las 24 horas siguientes a su presentación. Asimismo, son revisados por las personas delegadas de Finanzas Públicas quienes verifican si los mismos cumplen con el impuesto correspondiente.



El secretario general hará la separación de los documentos, atendiendo al asunto de que se trate y procederá al reparto de los mismos, en forma equitativa, entre los operadores de cada sección de inmuebles, muebles, testamentos y certificaciones, anotando en el libro de entregas la clave que corresponda al operador. Los operadores recibirán los documentos por conocimiento y se harán responsables ante el registrador, de su custodia, de los timbres, y demás atestados que contengan.

Cuando se utilice la forma electrónica para operar, la secretaría conservará el documento original y lo remitirá en forma electrónica a la pantalla que a cada operador se le asigne; una vez efectuada la operación o rechazado el documento, el operador emitirá la razón correspondiente que remitirá a la secretaría para ser agregada al documento original. Posteriormente los documentos son trasladados al departamento jurídico donde se realiza un análisis de fondo de la operación, verificando si la misma está de conformidad con la ley. El departamento de contabilidad recibirá los documentos operados, las certificaciones y cualquier otro documento que cause honorarios, para su debido control contable, debiéndolos trasladar diariamente al despacho del registrador para su firma. El contador general responderá ante el registrador; de la custodia de los timbres y demás atestados que contengan los documentos. Firmados los documentos se trasladaran a la secretaría general para su clasificación y entrega a los interesados, previo pago de los honorarios causados

4.9. Procedimiento Registral

De conformidad a lo establecido en el Artículo 1125 del Código Civil Decreto- Ley 106 estipula que se pueden inscribir:

- Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos;
- Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles;
- Los contratos de promesa sobre inmuebles;
- La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido;
- Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles y derechos reales sobre los mismos;
- Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales;
- Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal;
- El arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes y obligatoriamente cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año;
- Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como las naves aéreas y los gravámenes que se impongan sobre cualesquiera de estos bienes;

- Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas hidrocarburos y su transmisión y gravámenes;
- Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas;
- La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial;
- La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente;
- La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes;
- Los edificios que se construyan en predio ajeno con consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas;
- Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.

Se inscribirán también los instrumentos o títulos expresados del Artículo 1124, otorgados o expedidos en país extranjero, que reúnan los requisitos para hacer fe en juicio, y las providencias o sentencias firmes pronunciadas en el extranjero, cuando se hayan mandado cumplimentar por los tribunales de la República, y afecten derechos reales.

4.10. Procedimiento registral en la actualidad

Al inicio en Guatemala, el procedimiento de inscripción era efectuado exclusivamente en forma manual y así perduró por muchos años. Actualmente, este sistema dio paso al sistema electrónico. Es importante señalar que en el año de 1985, los legisladores dejaron la puerta abierta a la implementación de cambios en el procedimiento registral aplicado hasta esa fecha, mediante la incorporación al Código Civil de modernizaciones de gran trascendencia. No obstante, no fue sino hasta el año de 1990, cuando se creó la primera comisión nacional de reforma registral, que los presupuestos plasmados en ley empezaron a tomar forma, siendo prioridad de dicha comisión, entre otras, la modernización y salvaguarda de la información del Registro General de la Propiedad

4.11. Trámite de los documentos en el registro

Los documentos que se especifican el título anterior a través de la extensión de certificaciones para acreditar los derechos reales de los bienes y sus limitaciones, así como de testamentos y donaciones por causa de muerte. La inscripción de bienes muebles e inmuebles en el Registro de la Propiedad Inmueble se realiza de la siguiente manera:

- Se presenta el documento original y una copia en la ventanilla de recepción de reparto automático y se anota en el libro de entrega de documentos, con su número y se extiende al interesado la contraseña donde consta el número que le correspondió al documento y la suma de dinero que en pago de honorarios anticipo;



- Se procede a ordenar los documentos dividiéndolas en bienes muebles o bienes inmuebles y el operador se encarga de calificarlo es decir revisar el documento verificando a exactitud de todos los datos y que no exista alguna anomalía de los mismos, en esta etapa el documento es aceptado o rechazado;
- Estando el documento en poder del operador este lo asienta en el libro diario o de asientos, en un plazo de 24 horas;
- La inscripción debe contener un resumen de los datos más importantes del contrato como los nombres y apellidos de los otorgantes, fecha de presentación del título o documento, precio si lo hubiere, fecha de la escritura, nombre del notario que autorizó y la cantidad de los honorarios;
- Los asientos deben llevar numeración cardinal y deben estar firmados por el registrador;
- Realizado el asiento en el libro diario o de asientos, se pasa al libro mayor en el que en la columna principal del dominio se hace la inscripción consignando los datos que ordena el Artículo 1131 del Código Civil;
- Se realiza una revisión jurídica en el departamento jurídico en donde se unifican los criterios de asesores jurídicos;
- Luego los documentos son trasladados a firma electrónica del registrador;
- Por último, se procede a la devolución del documento.



4.12. Extensión de certificaciones

El procedimiento es de la siguiente manera:

- a) La solicitud se entrega en recepción de documentos, aquí se ordena y se entrega a los oficiales certificadores;
- b) Los certificadores proceden a copiar el estado actualizado del bien incluyendo las limitaciones que presente o si carece de ellas;
- c) Luego la papelería es pasada a control contable;
- d) Por último, el documento es devuelto a secretaría a entrega de documentos para que el interesado lo recoja.

4.13. Registro de avisos de disposiciones de última voluntad

El notario presenta a secretaría el aviso correspondiente; secretaría lo envía a la sección de testamentos y donaciones por causa de muerte; se realiza el asiento en el libro de avisos de testamentos y se archiva el aviso; al fallecer el testador se presentará el testimonio del testamento abierto, con duplicado y certificación de la partida de defunción; el registro lo anotará en el libro de asientos y razonará el testimonio.

4.14. La función calificadora registral

La función calificadora se presenta en el derecho administrativo, en el derecho procesal, en el derecho notarial y en el derecho registral. Calificar significa apreciar o determinar

las calidades o circunstancias de una persona o cosa. Las características de la calificación son:

- Obligatoria;
- Independiente;
- Responsable.

La naturaleza civil de la función calificadora descansa en tres teorías elaboradas por la doctrina:

- a) La que la considera similar a la función judicial;
- b) La que adjudica a la función calificadora una naturaleza administrativa;
- c) La que sostiene que la función calificadora encuadra dentro de la jurisdicción voluntaria.

Los requisitos de la función calificadora son: subjetivos y objetivos, los primeros hace referencia a la enumeración de las actuaciones calificadoras del registrador, del titular y del sustituto, y el segundo hace referencia a las calificaciones que se hacen de los documentos presentados al registro para su inscripción y que consisten en la idoneidad formal y la idoneidad jurídica y de fondo.

4.14.1. Efectos de la función calificadora

Entre los efectos de la función calificadora se encuentran:



- La aceptación del documento o título para su inscripción;
- La suspensión del título porque haga falta algún requisito de forma o de fondo;
- El rechazo del registro solicitado.

4.15. Libros en el Registro General de la Propiedad

De acuerdo al Artículo 3 del Reglamento de los Registros de la propiedad, además de los libros ordenados por el Código Civil, los Registros de la propiedad llevarán los siguientes:

- a) De prendas: común, agraria, ganadera, agrícola-industrial y de bienes muebles;
- b) De Propiedad Horizontal;
- c) De inscripciones especiales;
- d) De vehículos motorizados;
- e) De naves y aeronaves;
- f) De minas;
- g) De concesiones otorgadas por el Estado para la explotación de cualquier recurso natural renovable o no renovable.
- h) De avisos notariales de testamentos y donaciones por causa de muerte;
- i) Libro de entrega de documentos; y,

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

4.16. Inscripciones en el Registro General de la Propiedad

Son muchas las inscripciones que se llevan a cabo en el Registro General de la Propiedad, pero para efectos de la presente investigación se mencionarán las siguientes:

- Derechos reales sobre bienes muebles identificables.
- Vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.
- Finalidad de la inscripción en el Registro General de la Propiedad
- Tiene dos objetivos, los cuales son:
 - Perpetuación del acto de inscripción
 - Servir de prueba en juicio y fuera de él.

En primer lugar la inscripción en Registro General de la Propiedad de bienes muebles o inmuebles inscribibles, tiene como fin perpetuar el acto, y con ello, el acto servirá de prueba frente a terceros, para que pueda servir de prueba en juicio y fuera de él.

✓ Obligación de inscripción en el Registro General de la Propiedad

Es importante recordar que en ningún tribunal ni oficina pública se admitirán escrituras ni documentos sujetos a inscripción que no hubieren sido razonados por el registrador

al tenor del Artículo 1129 del Código Civil, el cual dice: En ningún tribunal, ni oficina pública se admitirán escrituras ni documentos sujetos a inscripción, que no hubieren sido razonados por el Registrador.

4.16.1. Recursos de impugnación contra la calificación registral

Entre los recursos de impugnación contra la función calificadora registral se encuentran:

- El recurso de revocatoria;
- El recurso de nulidad;
- El recurso de amparo.

4.17. Principales efectos de las inscripciones

Entre los principales efectos de las inscripciones se encuentran los siguientes: Solo se admiten en los tribunales de justicia y en las oficinas administrativas los títulos sujetos a inscripción que hayan sido debidamente razonados por el registro; Garantizar los derechos a terceros. Artículo 1129 y 1148 del Código Civil.

4.18. Su ubicación en la administración pública

El Registro General de la Propiedad Inmueble se ubica dentro de la administración pública como dependencia de la Presidencia de la República, cuyas funciones se relacionan con el Ministerio de Gobernación, y se encuentra bajo la supervisión de los juzgados de primera instancia del ramo civil.

4.19. Organización administrativa en el Registro General de la Propiedad

De acuerdo al Artículo 26 del Reglamento del Registro general de la propiedad cada Registro contará con:

- Un Secretario General,
- Un Departamento de Contabilidad,
- Un Departamento de Tesorería,
- Auditoría Interna y;
- Personal de apoyo.

4.19.1. Jerarquía administrativa en el Registro General de la Propiedad

Los Registradores, en su respectivo Registro, regirán todas y cada una de las relaciones internas de la institución y tendrán a su cargo el nombramiento y remoción del personal que sea necesario. El régimen al que debe sujetarse la organización administrativa del Registro General de la Propiedad en cuanto al régimen y funciones se fija en un reglamento que se emite por conducto del Ministerio de Gobernación a propuesta del Registrador de acuerdo al Artículo 26 del Reglamento del Registro General de la Propiedad.

4.20. La figura del registrador

El registrador es el funcionario público encargado de calificar, anotar, inscribir y certificar todo lo concerniente a los actos y contratos que pueden constar en el Registro

de la Propiedad Inmueble con relación a los bienes inmuebles y muebles inscribibles y derechos reales. De conformidad con lo establecido en el Artículo 1125 del Decreto-Ley 106 Código Civil establece que cada registro está a cargo de un registrador nombrado por el Presidente de la República, en acuerdo gubernativo a través del Ministerio de Gobernación. Para ser nombrado registrador de la propiedad se requiere ser guatemalteco, abogado y notario, colegiado activo de conformidad con lo establecido en el Artículo 1126 del Código Civil.

Según lo establecido en el Artículo 1227 del Decreto-Ley 106 establece que el cargo de registrador es incompatible con el ejercicio de las profesiones de abogado y notario y de todo empleo o cargo público. Además de lo establecido en el Artículo 1128 del mismo cuerpo legal citado, estipula que antes de entrar a ejercer el cargo, los registradores garantizan las responsabilidades en que pudieran incurrir, con hipoteca o fianza, ya que el Ministerio de Gobernación fija el importe de la garantía atendiendo a la importancia del registro entre mil y diez mil quetzales.

El Artículo 1233 del Decreto-Ley 106 establece que en cada registro hay un registrador sustituto, nombrado por el Organismo Ejecutivo, a propuesta y bajo la responsabilidad del propietario. Hace sus veces en casos de ausencia, enfermedad o incompatibilidad en el desempeño de sus funciones. El sustituto debe tener las mismas calidades que el propietario. Si excediere de un mes el tiempo de la enfermedad, el sustituto debe prestar garantía en los mismos términos que el propietario. El Artículo 1241 del Código Civil regula que los registradores perciben los honorarios que fija el arancel y costean sin tasa alguna los gastos ordinarios de oficina, que incluyen la provisión y conservación de libros del registro.

4.21. Personal del registro

Además del Registrador, de conformidad con lo establecido en el reglamento del Registro de la Propiedad Inmueble, cuenta con el siguiente personal nombrado por el registrador:

- Un secretario general;
- Un jefe del departamento de contabilidad;
- Un jefe del departamento de tesorería;
- El personal de apoyo necesario.
- Del anterior personal, se establece las funciones y requisitos de cada uno, siendo los siguientes:

El secretario general debe ser abogado y notario y colegiado activo, tiene a cargo la clasificación previa de los documentos que ingresan para determinar a qué departamento corresponden así como la distribución del trabajo diario a los operadores cuidando que la repartición sea equitativa y justa y los honorarios que puedan percibir los operadores. El contador del registro debe ser perito contador o contador público o auditor, colegiado activo con cinco años de experiencia. Es el responsable del control contable de los documentos operados, de las certificaciones expedidas y del manejo de la contabilidad en el registro.

El tesorero debe de ser perito contador y es el encargado de efectuar los pagos que correspondan hacer al registro. Los operadores en el registro están separados en dos

grupos: el primer grupo se encarga de la inscripción de bienes inmuebles y el segundo grupo realiza la inscripción de bienes muebles. El Registro de la Propiedad Inmueble es una de las pocas instituciones de la administración pública que trabaja de manera autónoma por lo que la mayoría de los empleados es remunerado a base de un sistema de honorarios. Los ingresos del registro están basados en el arancel para los registros de la propiedad contenido en el Acuerdo Gubernativo Número 1061-88

4.22. Misión del Registro de la Propiedad de la zona central

Actualmente se tiene como misión del Registro de la Propiedad la siguiente: El Registro General de la Propiedad es la Institución responsable de realizar con honestidad y de conformidad con la ley, las actividades registrales relativas a los bienes inmuebles y muebles identificables, mediante la utilización óptima de sus recursos humanos, materiales, financieros y tecnológicos, para satisfacer a los usuarios, garantizando seguridad jurídica y contribuyendo al desarrollo social y económico del país.

4.23. Análisis jurídico del Registro de la Propiedad de la zona central en la legislación guatemalteca

En este título se analizan, los Artículos de la legislación guatemalteca, que se consideran, más importantes o que tienen estrecha relación con el Registro de la Propiedad de la zona central.

Es importante señalar que en algunos Artículos que se señalan en este apartado son también de aplicación para otros registros.

Constitución Política de la República de Guatemala.

La ley suprema de Guatemala, es la Constitución Política de la República de Guatemala, por orden de jerarquía se inicia el análisis en los Artículos de esta ley. Artículo 230. Registro General de la Propiedad. El Registro General de la Propiedad deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio Registro de la Propiedad y el respectivo catastro fiscal.

✓ Comentario

Es importante indicar, que la Constitución Política, invita al Registro de la Propiedad, a ser un ente descentralizado, siendo lo ideal, puesto que el número de habitantes de Guatemala, es significativo y más los que son propietarios, por lo que debería de cumplirse a cabalidad esta norma, ya que actualmente únicamente existen delegaciones que son entes receptores de documentos, coartando así el derecho Constitucional que indica la descentralización total del Registro de la Propiedad.

Código Civil

La ley ordinaria que en alguna manera desglosa las funciones, atribuciones y demás regulación, del Registro de la Propiedad de la zona central, es el Código Civil decreto ley número 106, puesto que contiene un libro completo que legisla lo relativo al Registro siendo este el libro IV, sin embargo en otros libros del mismo texto se regulan algunos tópicos. Se analizan algunas de las normas que contiene este cuerpo legal.



Libro I Título II Capítulo I

Artículo 119. Las capitulaciones matrimoniales deberán constar en escritura pública o en acta levantada ante funcionario que haya de autorizar el matrimonio. El testimonio de la escritura o la certificación del acta, se inscribirán en el Registro Civil, una vez efectuado el matrimonio y también en el Registro de la Propiedad, si se afectaren bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos.

✓ Comentario

Por medio de este Artículo, obliga la inscripción de las capitulaciones matrimoniales, cuando existan en dichas capitulaciones, bienes inmuebles.

Artículo 131. (Reformado por el Decreto Número 27-99 Artículo 1) Bajo el régimen de comunidad absoluta o en el de comunidad de gananciales, ambos cónyuges administrarán el patrimonio conyugal, ya sea en forma conjunta o separadamente. Cada cónyuge o conviviente tiene la libre disposición de los bienes que se encuentran inscritos a su nombre en los registros públicos, sin perjuicio de responder ante el otro por la disposición que hiciere de los bienes comunes.

✓ Comentario

En este Artículo se establece básicamente, la libre disposición de bienes de los cónyuges bajo el régimen, de comunidad absoluta y de gananciales.

Capítulo II

Artículo 175. (Aviso al Registro Civil). Dentro de los quince días siguientes, el alcalde o el notario dará aviso al Registro Civil jurisdiccional para que proceda a la inscripción de la unión de hecho, ... La certificación del acta municipal o el testimonio notarial, se presentarán al Registro de la Propiedad, si se hubieren declarado inmuebles, como bienes comunes.

✓ Comentario

Se presenta la obligatoriedad de inscribir los bienes cuando se realiza una unión de hecho y existan bienes inmuebles.

Capítulo X

Del patrimonio familia.

Artículo 352. (Concepto). El patrimonio familiar es la institución jurídicosocial por la cual se destina uno o más bienes a la protección del hogar y sostenimiento de la familia.

Artículo 353. (Bienes sobre los cuales puede constituirse). Las casas de habitación, los predios o parcelas cultivables, los establecimientos industriales y comerciales, que sean objeto de explotación familiar, pueden constituir el patrimonio de familia, siempre que su valor no exceda de la cantidad máxima fijada en este capítulo.



Artículo 356. (Carácteres del patrimonio). Los bienes constituidos en patrimonio familiar son indivisibles, inalienables, inembargables y no podrán estar gravados ni gravarse, salvo el caso de servidumbre.

Artículo 359. Si el inmueble constituido en patrimonio familiar fuere inscrito únicamente a nombre del cabeza de familia, se entenderá que ha sido constituido para el sostenimiento del cónyuge, de los hijos menores o incapaces y de las personas que tengan derecho a ser alimentadas por aquél.

Artículo 361. (Aprobación judicial). Para la constitución del patrimonio familiar se requiere la aprobación judicial y su inscripción en el Registro de la Propiedad, previos los trámites que fije el Código Procesal Civil y Mercantil. Sin embargo, cuando el Estado proceda al parcelamiento y distribución de un bien nacional, podrá darle a cada parcela el carácter de patrimonio familiar y bastará esa calificación legal, para su constitución y registro. En lo demás, este patrimonio familiar se regulará de conformidad con lo dispuesto en este capítulo en todo lo que le sea aplicable.

Artículo 363. (Termina el patrimonio). El patrimonio familiar termina: 1o. Cuando todos los beneficiarios cesen de tener derecho a percibir alimentos; 2o. Cuando sin causa justificada y sin autorización judicial, la familia deje de habitar la casa que debe servirle de morada, o de cultivar por su cuenta la parcela o predio vinculado; 3o. Cuando se demuestre la utilidad y necesidad Cuando se expropian para la familia, de que el patrimonio quede extinguido; 4o. los bienes que lo forman; y 5o. Por vencerse el término por el cual fue constituido.

Artículo 364. El patrimonio familiar a término fijo, debe indispensable para que el menor de los miembros actuales mayoría de edad; pero en ningún caso podrá constituirse un patrimonio familiar por un término menor de diez años.

Artículo 368. El Ministerio Público intervendrá en la constitución, extinción y redacción del patrimonio familiar.

✓ Comentario

El establecimiento del patrimonio familiar es una de las obligaciones que tiene el Registro de la Propiedad, por lo que debe de tener el especial cuidado al momento de su inscripción.

Libro II Capítulo III Párrafo III De la propiedad horizontal

Artículo 528. (Propiedad singular en edificios de varios pisos, departamentos y habitaciones). (Artículo 18 del Decreto ley número 218). Los distintos pisos, departamentos y habitaciones de un mismo edificio de más de una planta, susceptibles de aprovechamiento independiente, pueden pertenecer a diferentes propietarios, en forma separada o en condominio, siempre que tenga salida a la vía pública o a determinado espacio común que conduzca a dicha vía.

Artículo 531. (Debe constituirse por escritura pública). El régimen de la propiedad horizontal se debe constituir por escritura pública, que ha de inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble. La escritura constitutiva debe contener los requisitos siguientes: 1. Declaración del propietario o propietarios de someter a este régimen el



inmueble de su propiedad; 2. Situación, medidas y colindancias del terreno, así como una descripción total del edificio y mención de sus servicios de agua, electricidad y cualesquiera otros de que goce; 3. Descripción de cada piso con los datos que sean necesarios para su identificación; 4. El valor del inmueble y el de cada piso; 5. Descripción de los elementos y partes comunes del edificio y de los elementos y partes comunes limitados a las unidades independientes; y 6. Cualquier otro dato que consideren conveniente los otorgantes.

Artículo 558. La cancelación del régimen de propiedad horizontal de un inmueble, deben hacerla constar los propietarios en escritura pública que debe inscribirse en el Registro de la Propiedad. Las fincas filiales se refundirán en la finca matriz en la cual se harán las inscripciones respectivas a favor de los comuneros y los gravámenes y anotaciones que pesaren sobre las fincas canceladas, en su caso.

✓ **Comentario**

La función que cumple el Registro de la Propiedad es sumamente importante en el caso de la propiedad horizontal, puesto que debe registrarse y si se disuelve la propiedad horizontal se debe de hacer en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad.





CONCLUSIONES

1. El nombramiento de los Registradores de la Propiedad, es realizado únicamente por el Presidente de la República, mediante acuerdo gubernativo, a través del Ministerio de Gobernación.
2. No se ha reformado el Código Civil, en cuanto a la forma de nombrar a los Registradores de la Propiedad y sus respectivos sustitutos, para que cualquier abogado y notario con capacidad, tenga la oportunidad de ejercer dicho cargo.
3. En la Ley de Comisiones de Postulación, contenida en el Decreto número 19-2009 del Congreso de la República de Guatemala, se regula y establece la selección de las nóminas de candidatos a cargos que ejercen funciones públicas de relevancia para el Estado de Guatemala.
4. Actualmente no existe ninguna Comisión de Postulación, que elija una terna de profesionales del derecho, para que dirija las instituciones tan importantes como lo son los Registros de la Propiedad.





RECOMENDACIONES

1. El nombramiento de los Registradores de la Propiedad, se debería hacer por medio del Congreso de la República de Guatemala, como se hace con otros funcionarios de alta jerarquía, tales como el Procurador de los Derechos Humanos, Procurador General de la Nación y otros, para no dejar la decisión únicamente al Presidente de la República.
2. El Registro General de la Propiedad, por medio del Organismo Ejecutivo, debe solicitar una reforma al Código Civil, para instituir un proceso de oposición en que los nombramientos de Registradores y sus sustitutos, sean cargos obtenidos por medio de ese proceso de oposición y dejar de ser puestos de confianza o políticos.
3. De ser compleja la reforma al Código Civil, debería gestionarse la ampliación del Decreto número 19-2009, Ley de Comisiones de Postulación, para que se incluya en ésta, los puestos de Registradores de la Propiedad, a efecto de que el nombramiento de dichos puestos, no recaigan únicamente en una persona, como el Presidente de la República.
4. Elegir a la Comisión de Postulación, que considero debería ser integrada por los Decanos de las Facultades de Ciencias Jurídicas y Sociales de las Universidades del país, un representante del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, un representante del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial y



BIBLIOGRAFÍA

- ADROGUE, Manuel. **El derecho de propiedad en la actualidad**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Abeledo-Perrot. 1995, 190 págs.
- AGUIRRE GODOY, Mario. **Derecho procesal civil guatemalteco**. 2t., Facultad Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala: Ed. Unión Tipográfica, 1982.
- BONNECASE, Julien y Enrique ^{Mimicula} FIGUEROA ALONZO. **Tratado elemental de derecho civil**, parte B, Distrito Federal, México: Ed. Pedagógica Iberoamericana, S.A. Distribuidor Harla, S.A. C. V., 2000. 1048 págs.
- BORDA, Guillermo. **Manual de derecho civil**. Parte General Buenos Aires, Argentina: Ed. Edhasa, 1993.
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. 4a. ed.; Guatemala, Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, 1998.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. 1t. al 6t. 14a. Ed.; Buenos Aires, República de Argentina: Ed. Heliasta S.R.L., 1979.
- CARRAL Y DE TERESA, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**. 10a. ed., México, México: Ed. Porrúa, 1988.
- CARRILLO CASTILLO, Alfonso. **El Registro de la Propiedad**. VI Jornada de Derecho Notarial del Norte, Centroamérica y el Caribe, Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala.
- CASTAN TOBEÑAS, José. **Derecho civil español, común y floral**. Madrid, España: Ed. REUS S.A., 1978.
- CORNEJO, Américo Atilio. **Derecho registral**. Editorial Astrea. Buenos Aires, 2001.
- DE CASTRO Y BRAVO, Federico. **Compendio de derecho civil**. Madrid, España, Ed. Instituto de estudios políticos, talleres gráficos gonzáles, (s.f).



DOMINGUEZ VALLE, Juan Luis. **Consideraciones jurídicas y sociales de la modernización del Registro de la Propiedad y sus repercusiones negativas frente a la seguridad y certeza jurídica en las inscripciones registrales.** Impreso Usac, Guatemala, 1993.

ESCOBAR DIAZ, Hermenegildo. **Registro de la propiedad, Guatemala:** Ed. Jurídicas Especiales, 2005.

ESPIN CANOVAS, Diego. **Manual de derecho civil español.** Editora Revista de Derecho Privado. Madrid, España, 1975.

FAIRÉN MARTÍNEZ, Manuel. **La propiedad, teoría de errores.** (s. l. i.); ed. Revista de derecho civil, vol. 1, febrero de 1963.

FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. **Derecho registral.** 5a. Ed. Argentina. (s.e), (s.f).

LOBÓN CERVÍA, Marta. **Los bienes patrimoniales de la administración.** Manual de derecho administrativo II. ed. Colex. (s.l.i.), 1997.

MAZEAUD, ^{Munizola} HENRI, León y Jean. **Lecciones de derecho civil.** Parte 3a, vol. II, (s.e), (s.l.i.), (s.f).

MUÑOZ, Nery Roberto. **Introducción al estudio del derecho notarial.** 10a. Ed.; Guatemala: Ed. Infoconsultores, 2003.

MUÑOZ, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldan. **Derecho registral inmobiliario guatemalteco.** 2a. Ed.; Guatemala, Guatemala: Ed. Llerena, S.A., 2005.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta S.R.L., 1981.

PÉREZ FERNÁNDEZ, Bernardo. **Derecho registral.** 10a. Ed.; México: Ed. Porrúa, 2010.

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español.** 1t.; 3a. Ed.; Madrid, España; Ed. Pirámide, S.A., 1966.



PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español, derechos reales.** tomo II, .; Madrid, España: Ed. Pirámide, S.A., 1978.

PUIG PEÑA, Federico. **Manual de derecho civil español.** Madrid, España: Ed. Pirámide, S.A., 1996.

ROCA SASTRE, Ramón María. **Los principios registrales.** 5a. Ed. Tomo I. España: (s.e), 2000.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Compendio de derecho civil.** 6a. ed., México: Ed. Porrúa. S.A. 1985.

SÁNCHEZ ROMAN, Felipe. **Estudios de aplicación del derecho civil.** Tomo 2. Granada, España: (s.e), 1879.

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, 1963.

Código Procesal Civil y Mercantil. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala. Decreto Ley 107, 1964.

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

Ley del Organismo Judicial. Congreso de la Republica de Guatemala. Decreto 289,1989.

Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles. Congreso de la República. Decreto número 1598, 1998.



Reglamento del Registro General de la Propiedad. Acuerdo Gubernativo Número 359-87, 1987.

Reglamento de la Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolos. Presidencia de la República de Guatemala, Acuerdo Gubernativo número 737-92, 1992.

Arancel General para los Registros de la Propiedad. Acuerdo Gubernativo 339-96.



BIBLIOGRAFÍA

- ADROGUE, Manuel. **El derecho de propiedad en la actualidad**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Abeledo-Perrot. 1995, 190 págs.
- AGUIRRE GODOY, Mario. **Derecho procesal civil guatemalteco**. 2t., Facultad Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala: Ed. Unión Tipográfica, 1982.
- BONNECASE, Julien y Enrique Figueroa Alonzo. **Tratado elemental de derecho civil**, parte B, Distrito Federal, México: Ed. Pedagógica Iberoamericana, S.A. Distribuidor Harla, S.A. C. V., 2000. 1048 págs.
- BORDA, Guillermo. **Manual de derecho civil**. Parte General Buenos Aires, Argentina: Ed. Edhasa, 1993.
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. 4a. ed.; Guatemala, Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, 1998.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. 1t. al 6t. 14a. Ed.; Buenos Aires, República de Argentina: Ed. Heliasta S.R.L., 1979.
- CARRAL Y DE TERESA, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**. 10a. ed., México, México: Ed. Porrúa, 1988.
- CARRILLO CASTILLO, Alfonso. **El Registro de la Propiedad**. VI Jornada de Derecho Notarial del Norte, Centroamérica y el Caribe, Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala.
- CASTAN TOBEÑAS, José. **Derecho civil español, común y foral**. Madrid, España: Ed. REUS S.A., 1978.
- CORNEJO, Américo Atilio. **Derecho registral**. Editorial Astrea. Buenos Aires, 2001.
- DE CASTRO Y BRAVO, Federico. **Compendio de derecho civil**. Madrid, España, Ed. Instituto de estudios políticos, talleres gráficos gonzáles, (s.f).



DOMINGUEZ VALLE, Juan Luis. **Consideraciones jurídicas y sociales de la modernización del Registro de la Propiedad y sus repercusiones negativas frente a la seguridad y certeza jurídica en las inscripciones registrales.** Impreso Usac, Guatemala, 1993.

ESCOBAR DIAZ, Hermenegildo. **Registro de la propiedad, Guatemala:** Ed. Jurídicas Especiales, 2005.

ESPIN CANOVAS, Diego. **Manual de derecho civil español.** Editora Revista de Derecho Privado. Madrid, España, 1975.

FAIRÉN MARTÍNEZ, Manuel. **La propiedad, teoría de errores.** (s. l. i.); ed. Revista de derecho civil, vol. 1, febrero de 1963.

FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. **Derecho registral.** 5a. Ed. Argentina. (s.e), (s.f).

LOBÓN CERVÍA, Marta. **Los bienes patrimoniales de la administración.** Manual de derecho administrativo II. ed. Colex. (s.l.i.), 1997.

MAZEAUD, Henri, León y Jean. **Lecciones de derecho civil.** Parte 3a, vol. II, (s.e), (s.l.i.), (s.f).

MUÑOZ, Nery Roberto. **Introducción al estudio del derecho notarial.** 10a. Ed.; Guatemala: Ed. Infoconsultores, 2003.

MUÑOZ, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldan. **Derecho registral inmobiliario guatemalteco.** 2a. Ed.; Guatemala, Guatemala: Ed. Llerena, S.A., 2005.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta S.R.L., 1981.

PÉREZ FERNÁNDEZ, Bernardo. **Derecho registral.** 10a. Ed.; México: Ed. Porrúa, 2010.

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español.** 1t.; 3a. Ed.; Madrid, España; Ed. Pirámide, S.A., 1966.