

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

**ERRORES REGISTRALES EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE
LA ZONA CENTRAL**

ROSANA ISABEL BAUTISTA JEREZ

GUATEMALA, MARZO 2013

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

**ERRORES REGISTRALES EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE
LA ZONA CENTRAL**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

ROSANA ISABEL BAUTISTA JEREZ

el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADA Y NOTARIA

Guatemala, marzo 2013



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

DECANO	Lic. Avidan Ortíz Orellana
VOCAL II.	Lic. Mario Ismael Aguilar Elizardi
VOCAL III.	Lic. Luis Fernando López Díaz
VOCAL IV.	Br. Víctor Andrés Marroquín Mijangos
VOCAL V.	Br. Rocael López González
SECRETARIA:	Licda. Rosario Gil Pérez

**TRIBUNALQUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente:	Lic. Obdulio Rosales Dávila
Vocal:	Lic. Jaime Amilcar González Dávila
Secretario:	Lic. Hector Anibal De León Velasco

Segunda Fase:

Presidente:	Lic. Marco Tulio Pacheco Galicia
Vocal:	Lic. José Rolando Rosales Hernández
Secretaria:	Licda. Edna Mariflor Urungaray López

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 la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

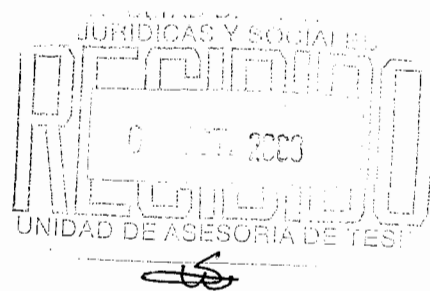


JORGE EDUARDO AVILÉS SALAZAR
ABOGADO Y NOTARIO

15 Avenida 7-40 Zona 13.
Ciudad de Guatemala.
Teléfono 23326471

Guatemala, 5 de septiembre de 2008.

Licenciado
Mario Ismael Aguilar Elizardi
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Ciudad



Licenciado Aguilar Elizardi:

Cumpliendo con la designación de esa unidad de fecha 4 de mayo de 2006 procedí a asesorar el trabajo de tesis de la Bachiller **ROSANA ISABEL BAUTISTA JEREZ**, intitulado **ERRORES REGISTRALES EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE LA ZONA CENTRAL**.

En el desarrollo de la investigación la Bachiller Bautista Jerez tuvo estrecha relación con el Registro General de la Propiedad habiendo incursionado en las actividades propias de los operadores registrales obteniendo un importante bagaje que pone a disposición de los estudiantes y profesionales específicamente en la inscripción de actos y contratos en esa entidad de registro, contribuyendo con ello a condensar experiencias que nacen del ejercicio de la profesión del Notario que ilustran con claridad y precisión la acción equivocada o desacertada del operador ya sea por omisión, adición o equivocación, obligando al interesado en inscribir el acto o contrato a revisar tanto las razones registrales como los asientos correspondientes para que haya congruencia entre ambas y se cumpla así con la seguridad jurídica del acto inscrito.

La investigación se desarrolló utilizando el método deductivo y la técnica documental, apoyándose en la bibliografía adecuada al tema. Aporta contenido de utilidad para la comunidad universitaria de las escuelas de Derecho, así como para los Notarios habida cuenta que los errores seguirán existiendo en tanto los operadores registrales sean seres

humanos, sin embargo conocer de su existencia mediante la lectura del trabajo de investigación realizado por la Bachiller Bautista Jerez constituye una posibilidad de reducir su comisión.

El aporte científico y técnico que la bachiller hace en su trabajo de tesis, tiende a mejorar el tema de la seguridad jurídica en la inscripción de los actos y contratos, ello y sus opiniones personales enriquecen el tema investigado y hacen del trabajo un aporte oportuno para coadyuvar en reducir, evitar o limitar la comisión de errores que en un momento dado pueden causar daños y perjuicios a quienes interesa la inscripción.

El trabajo de investigación cumple con los requisitos de forma y fondo que para el efecto establece la reglamentación interna de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales y su contenido se desarrolla utilizando una redacción sencilla y entendible que hace de su lectura un acto ameno.

Se le hicieron algunas recomendaciones que fueron atendidas y, con fundamento en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, su trabajo de investigación llena los requisitos para su aprobación, por lo que puede continuar con el trámite respectivo a efecto de que, en su momento, sea discutido en examen público.

Atentamente,



Lic. JORGE EDUARDO AVILÉS SALAZAR

ABOGADO Y NOTARIO

Colegiado 3231

LIC. JORGE EDUARDO AVILÉS SALAZAR

ABOGADO Y NOTARIO

UNIVERSIDAD DE SAN
CARLOS DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, Zona 12
GUATEMALA, C. A.



UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, diecisiete de octubre de dos mil ocho.

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A) CARLOS ENRIQUE AGUIRRE RAMOS, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante ROSANA ISABEL BAUTISTA JEREZ, Intitulado: "ERRORES REGISTRALES EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE LA ZONA CENTRAL".

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 técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, las conclusiones, las recomendaciones y la bibliografía utilizada, si aprueban o desaprueban el trabajo de investigación y otras consideraciones que estimen pertinentes".


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

cc.Unidad de Tesis
CMCM/ragm



Guatemala, 12 de enero de 2009



Licenciado

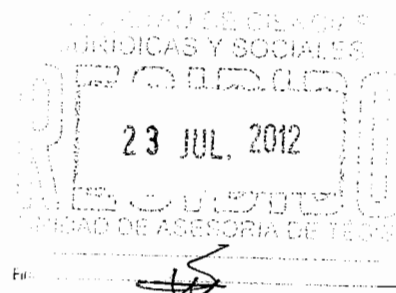
Carlos Manuel Castro Monroy

JEFE DE LA UNIDAD DE ASESORIA DE TESIS

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

SU DESPACHO



Licenciado Castro:

De conformidad con el nombramiento emitido por esa coordinación, con fecha **diecisiete de octubre de dos mil ocho**, en el que se dispone nombrar al suscrito como **REVISOR** de tesis de la estudiante **ROSANA ISABEL BAUTISTA JEREZ**, informo:

La postulante presento el tema de investigación intitulado **"ERRORES REGISTRALES EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE LA ZONA CENTRAL"**.

En cuanto el tema investigado, leí detenidamente cada capítulo, los cuales se interrelacionan entre sí, la suma importancia con respecto a los errores registrales cometidos en el Registro General de la Propiedad, de la zona central; habiendo aplicado adecuadamente el método deductivo y la técnica documental, que permitieron obtener la información de que al cometer **errores registrales** en dicha institución los operadores incurren en varios errores; lo cual en el desarrollo de la investigación con el resultado casos concretos que si existe dichos errores que efectivamente cometen los operadores registrales.

El aporte científico del trabajo de tesis radica en la forma que actualmente si se cometen los **Errores Registrales** es implementar un sistema de control de calidad de las operaciones, como también discutimos algunos puntos de trabajo, los cuales razonamos, así también, el contenido de la investigación es un gran aporte para los estudiantes y profesionales.

Realizada la investigación por la Bachiller **Bautista Jerez**, recomendando la necesidad de introducir modificaciones que beneficien dicha institución para que no se cometan esos errores y que exista congruencia entre el documento y el



asiento principal y así evitar los errores que causan perjuicio a los otorgantes y al notario afianzando con ello la certeza jurídica registral.

Las conclusiones y recomendaciones fueron redactadas en forma clara y sencilla para establecer el fondo de la tesis en congruencia con el tema investigado, las mismas alcanzaron los objetivos propuestos.

La investigación también se desarrolló utilizando la técnica documental, apoyándose en la bibliografía adecuada al tema.

Dicha investigación puede ser motivo de amplia discusión para la sociedad guatemalteca y constituye un aporte muy significativo tanto para estudiantes como para los Abogados y Notarios.

En definitiva, el contenido del trabajo de tesis, se ajusta a los requisitos de forma y fondo establecido en el Artículo 32 exigidos por el Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, resulta procedente dar el presente **DICTAMEN FAVORABLE**, aprobado en el trabajo de tesis revisado.

Atentamente,

Carlos Enrique Aguirre Ramos
Licenciado Carlos Enrique Aguirre Ramos
Revisor de Tesis
Col. 3426

Carlos Enrique Aguirre Ramos
ABOGADO Y NOTARIO

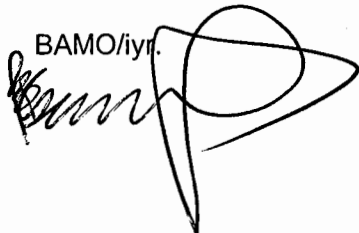


FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES
Ciudad Universitaria, zona 12
GUATEMALA, C.A.



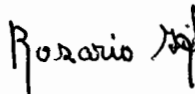
DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 23 de enero de 2013.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante ROSANA ISABEL BAUTISTA JEREZ, titulado ERRORES REGISTRALES EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE LA ZONA CENTRAL. 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.



Lic. Avidán Ortiz Orellana
DECANO



Rosario 



DEDICATORIA

A DIOS:

Por haberme dado el regalo más grande que es la vida, la realidad de culminar esta etapa en mi vida y con su bendición lograr este éxito, porque sólo Él sabe mis esfuerzos y calificará mis obras.

A MIS PADRES:

Pablo César Bautista González y Marta Olivia Jerez Barrios de Bautista con amor fraternal, gracias por cuidarme y guiarme desde mi nacimiento, por darme lo mejor; tener paciencia de las llegadas tardes de estudio y las desveladas. Este éxito no es sólo es mío, sino también de ustedes gracias por todo.

A MI HERMANA, Y CUÑADO:

Con aprecio y cariño.

A MIS SOBRINAS:

Con amor y que la culminación de esta carrera les sirva de ejemplo.

A LOS LICENCIADOS:

Juan Ajú Batz y Julio Caballeros Galindo, gracias por sus consejos, confianza, paciencia, ya que ustedes son como mi segunda guía y mis maestros para terminar este esfuerzo, no tengo más palabras que decirles, Dios les bendiga siempre.



A MIS AMIGAS:

Sara Cristina Herrera Sosa, Sandra Elizabeth Xocoy Caná, Elsa López, Nancy Lorena Lemus Duarte, por sus palabras de aliento y a todas ustedes por su ayuda brindada, gracias por su valiosa amistad de años.

A:

Toda mi familia en general, gracias por su confianza y cariño.

A:

Universidad de San Carlos de Guatemala y muy Especialmente a la gloriosa Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.



ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i

CAPÍTULO I

1. Derecho registral.....	1
1.1. Definición del derecho registral.....	1
1.2. Nociones generales sobre el derecho registral.....	1
1.3. Origen.....	2
1.4. Derecho registral de derecho personales.....	3
1.5. Denominación que se dan al derecho registral.....	3
1.6. Naturaleza jurídica.....	4
2. Características del derecho registral.....	5
3. Principios del derecho registral, aplicado al Registro General de la Propiedad	7
3.1. Su naturaleza y su enumeración.....	7
3.2 Principio de publicidad.....	8
3.3 Principio de inscripción.....	10
3.3. Principio de rogación.....	12
3.4. Principio de consentimiento.....	13
3.5. Principio de prioridad o rango.....	14
3.6. Principio de especialidad o determinación.....	15
3.7. Principio de legalidad.....	17
3.8. Principio de legitimación y fe pública registral.....	18

CAPÍTULO II

4. Funciones del Registro General de la Propiedad.....	21
4.1. Títulos inscribibles en el Registro General de la Propiedad.....	22
4.2. Breve resumen del proceso registral de documentos.....	24
4.3. Procedimiento manual de inscripción.....	24



	Pág.
4.4.Procedimiento electrónico.....	25
4.5. Organización territorial del Registro General de la Propiedad, de la zona central.....	27
4.6. Derecho registral inmobiliario.....	29
4.7.Características del derecho registral inmobiliario.....	31
4.8. La seguridad en el tráfico jurídico.....	31
5. Sistemas registrales	31
5.1. Sistema francés.....	32
5.2. Sistema alemán.....	32
5.3. Sistema australiano o torres.....	34
5.4. Sistema español.....	35

CAPÍTULO III

6. Registro General de la Propiedad de la zona central.....	37
6.1. Historia del registro.....	37
6.2. Marco jurídico.....	39
6.3.Antecedentes históricos.....	41
6.4. Época Colonial y Post Colonial.....	41
6.5. Época de la Revolución Liberal de 1871.....	42
6.6. Época Moderna.....	42
6.7. Época actual.....	42
7. Definición del Registro General de la Propiedad.	43
7.1. Fines del registro.....	44
7.2. Documentos inscribibles.....	45
7.3. Origen del Registro General de la Propiedad de la zona central.....	47
7.4. Obligaciones del Registro General de la Propiedad de la zona central...	50
7.5. Evolución y modernización del Registro General de la Propiedad.....	52
7.6. Principios registrales.....	56



	Pág.
7.7. Principio de fé pública.....	59
7.8 Principio de legalidad.....	60
7.9. Efectos que producen las inscripciones efectuadas en el Registro General de la Propiedad, de la zona central.....	61
7.10. Sistema del folio real.....	62
7.11. Los registros públicos.....	62
7.12. Tipos de registros públicos.....	64

CAPÍTULO IV

8.El derecho registral en Guatemala.....	69
8.1. Origen.....	69
8.2. Características del sistema guatemalteco.....	72
8.3. La integración al Código Civil.....	73
8.4. La obligatoriedad de registro.....	73
8.5. Evolución que las normas registrales han tenido en la legislación guatemalteca.....	73
8.6. Proceso registral guatemalteco.....	75
8.7. Reglamento de los registros de la propiedad.....	75
8.8. Breve información respecto al reglamento de los registros de la propiedad	76
8.9. Breve información con respecto al sistema de informática en el Registro General de la Propiedad.....	77
8.10 Arancel General de los Registros de la Propiedad.....	77
8.11. Sistema registral.....	78
8.12.El Repartimiento de las tierras que se dieron a los vecinos de esta ciudad de Santiago	80
8.13. Responsabilidad y seguridad jurídica en el Registro General de la Propiedad, de la zona central.....	82
8.14.Seguridad jurídica.....	83



	Pág.
8.15.El Registrador del Registro General de la Propiedad.....	85
8.16.Generalidades.....	85
8.17. La responsabilidad del Registrador del Registro General de la Propiedad	87
8.18. Logística.....	93

CAPÍTULO V

9. Errores y omisiones en que pueden incurrir al inscribir títulos de propiedad en el Registro General de la Propiedad.....	95
9.1. Definición de error.....	95
9.2. Error accidental.....	104
9.3. Definición de error de palabra.....	104
9.4. Definición de error de fondo.....	104
CONCLUSIONES	109
RECOMENDACIONES	111
ANEXOS	113
BIBLIOGRAFÍA	137



INTRODUCCIÓN

En el presente tema de investigación, me base en los errores registrales en el Registro General de la Propiedad de la zona central dentro de este punto se trata de comprender y establecer si el sistema registral es adecuado, para que no se den los errores registrales; determinar si el personal tiene capacidad para ocupar los puestos, si tiene un adiestramiento para cumplir con el cometido adecuado, si en los contratos que le hacen al personal tiene como requisitos: ortografía, caligrafía, síntesis y las normas elementales que exija la Real Academia Española.

Para los efectos de la investigación, me planteo interrogantes que al cometer los operadores incurren en los siguientes: errores en la inscripción, error mecanográfico en el folio, error material, error generado por una interpretación errónea, error en anotación indebida, error en calificación ilegal, error de omisión que afecte el fondo del acto escrito; lo cual en el Registro General de la Propiedad de la zona central, realicé una investigación y encuentre unos ejemplos de algunos casos que se encuentran establecidos en los anexos se logró establecer, que efectivamente, en reiteradas ocasiones, se incurre en tales deficiencias.

En ese contexto, el problema planteado para la presente investigación se definió así:
¿ Se trata de comprender y establecer si el Sistema Registral es adecuado, para que no se den los Errores Registrales en el Registro General de la Propiedad zona central?

El marco teórico que fundamentó la investigación se circunscribe a conceptos, categorías, leyes y principios teóricos, en este sentido tendrá que estudiarse los errores que comenten los operadores en el Registro General de la Propiedad de la Zona central, al momento de inscribirse documentos registrales.

La hipótesis que planteó fue: Los errores que cometen los operadores en el Registro



General de la Propiedad de la zona Central, al momento de inscribirse documentos registrables son los siguientes: Error material, error por concepto, errores en la inscripción, error mecanográfico en el folio, error generado por una interpretación errónea, error en anotación indebida, error por calificación legal y error de omisión.

El objetivo general fue: Establecer cuales son los errores fundamentales en que incurren los operadores al desconocer el daño que causan a las personas particulares, individuales, jurídicas y litigantes.

Los supuestos de los que partió la investigación fueron: a) Existe un procedimiento para subsanar los errores que se cometen en el Registro General de la Propiedad de la zona central; b) El mal adiestramiento de los operadores del Registro General de la Propiedad de la zona central, al cometer errores en los documentos registrales, trae como consecuencia inmediata perjuicios a los litigantes.

Los métodos aplicados para la realización de la presente fueron el analítico-sintético me permitirá descomponer la información obtenida en partes, para estudiar cada una de ellas por separado, respecto a las técnicas se emplearon las bibliográficas y documentales.

La investigación se dividió en cinco capítulos: el primero que consiste en el derecho registral; el segundo capítulo, aborda las funciones del Registro General de la Propiedad; tercer capítulo, se trata de la historia del Registro General de la Propiedad; cuarto capítulo, el derecho registral en Guatemala; en el último de ellos Errores y omisiones en que se pueden incurrir al inscribir títulos de propiedad en el Registro General de la Propiedad.

Con base de ello se formularon las conclusiones y recomendaciones correspondientes, con las cuales se comprobó la hipótesis planteada y se alcanzaron los objetivos propuestos.



CAPÍTULO I

1. Derecho registral

La importancia del derecho registral dentro del sistema jurídico guatemalteco deviene de qué es un conjunto de normas jurídicas que regulan las relaciones entre personas y cuyo fin es brindar seguridad jurídica a las mismas.

1.1. Definición del derecho registral

Cornejo, Américo Atilio, define al derecho registral así “ es el conjunto de principios y normas que tienen por objeto reglar los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos; así como también la forma como han de practicarse tales registraciones y, los efectos y consecuencias jurídicas que derivan de éstas.”¹

Miltón Tereso. García Secayda; expresa que “ el Derecho Registral es que regula el funcionamiento y la actividad de los Registros Públicos, para proteger los derechos de los titulares así como de los terceros interesados.”²

1.2. Nociones generales sobre el derecho registral

En mi opinión, la rama del derecho se encarga de regular lo referente a los Registros,

¹ . Cornejo, Américo. Atilio. **Derecho registral**. pág. 11

² . García Sacaya, Milto Toereso. **La legitmitacion de la función calificadora del registrador de la Propiedad inmueble**.Pág. 1,4.



sea de bienes o de persona, debieran ser denominado simplemente DERECHO REGISTRAL y, reconocerse como sus ramas, cada una con las normas aplicables a sus actividades propias del DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO, cuando el objeto de su registro sea los bienes inmuebles; DERECHO REGISTRAL MOBILIARIO, si va a referirse al registro de bienes muebles; si su objeto va ser la inscripción de derechos personales, DERECHO REGISTRAL DE DERECHOS PERSONALES; para la propiedad industrial o intelectual, el DERECHO REGISTRAL DE DERECHOS INTELECTUALES y, para los aspectos de la actividad mercantil el DERECHO REGISTRAL MERCANTIL.

1.3. Origen

En un principio, la rama del derecho que se encargaba de regular todo lo relativo a los bienes era el derecho civil. Su antecedente es el derecho romano, que nos llegó por medio del código de napoleón. Remontándonos a tal antecedente, es de afirmar que el derecho romano clásico hizo una distinción entre bienes muebles e inmuebles; la cual alcanzó gran importancia económico-social en el derecho medieval actualmente, si bien persiste tal división, es con el objeto de conocer qué bienes son susceptibles de identificación indubitable y, consecuentemente pueden inscribirse en un registro esta posibilidad en un principio se observó particularmente para los bienes inmuebles, dando lugar a que surgiera una nueva rama del derecho: el derecho inmobiliario registral con el tiempo tal concepto evolucionó, en el entendido que no sólo los bienes inmuebles son susceptibles de inscripción registral, sino también los bienes muebles identificables e incluso derechos personales e



intelectuales; por lo que en nuestros tiempos esta rama del derecho se conoce simplemente como derecho registral.

1.4. Derecho registral de derechos personales

Para la propiedad industrial e intelectual, el derecho registral de derechos intelectuales y, para la actividad mercantil el derecho registral mercantil.

En sus inicios la finalidad del derecho registral fue administrativa, debido a la necesidad de llevar cuenta de cada titular. Posteriormente, a consecuencia de la clandestinidad que existía en las cargas y gravámenes sobre inmuebles, que hacia imposible conocer su verdadera situación, surgió la necesidad de la publicidad, que originó el nacimiento de un registro que fuera un medio de seguridad jurídica, con tal importancia, que obligó a los legisladores a crear un conjunto de normas, principios y doctrinas que regularan la organización de tales registros públicos, que desembocó en lo que hoy conocemos como derecho registral.

Como se expresó anteriormente, la actividad registral ha ido desarrollándose y evolucionando de tal forma, que actualmente no sólo abarca la propiedad inmueble sino también la propiedad mueble, industrial e intelectual, así como aspectos del comercio y de las personas.

1.5. Denominación que se dan al derecho registral

De muy diversas maneras se llama a esta rama de la ciencia jurídica: derecho hipotecario, derecho inmobiliario, derecho registral. En realidad el menos adecuado



es el de derecho hipotecario. Se le llama así en España porque la ley que lo regula y su reglamento se llaman Ley y Reglamento Hipotecarios, pero como puede comprenderse fácilmente, el registro abarca eso y mucho más. El nombre no responde al contenido pues el registro regula un campo mucho más amplio que el de la hipoteca.

Luis Carral y Teresa, expresa, "El Derecho Registral es un sector del Derecho Civil, creado por la protección de los derechos. "Es (dice ROCA SASTRE, N.E.J. I, 516) un desenvolvimiento de una parte del Derecho de cosas y más concretamente, de los modos de adquirir y perder la propiedad. Estableciendo 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." ³

1.6. Naturaleza jurídica

En cuanto a establecer si pertenece al derecho público o al derecho privado, es difícil, ya que si bien regula las relaciones entre los particulares, siempre aparece el Estado como un ente soberano que no sólo crea normas para su desenvolvimiento sino también vigila que éstas sean cumplidas. En cuanto a si es derecho adjetivo o sustantivo, el derecho registral es adjetivo, pues su objetivo es organizar los registros públicos, estableciendo los lineamientos a seguir para la correcta inscripción de lo presentado.

³. Carral Luis y Teresa. **Derecho notarial y derecho registral**. pág. 211



A continuación se explica brevemente la división del derecho público y derecho privado, señalando los principales elementos que pueden permitir tal división. Se debe iniciar diciendo que esta división surge por la necesidad de separar la actividad que concierne al Estado y la que concierne al individuo en sus actuaciones dentro del campo jurídico. La distinción entre derecho público y privado puede darse de acuerdo a varios elementos: en primer lugar puede observarse según la norma si va a limitar la voluntad de los particulares, mientras más se limite, más se estará en presencia del derecho público y mientras menos en presencia del derecho privado; en segundo lugar, se debe analizar las relaciones entre el individuo y el Estado, para distinguir si éstas son de obediencia o de cierta igualdad; y por último, de acuerdo a los fines que la norma persigue: salvaguardar el interés individual o particular, o bien el beneficio común. Otra distinción muy útil, es la que se refiere al poder coercitivo del Estado para la aplicación de la norma, en el sentido que la norma sea aplicada por la voluntad de las partes, por así convenir a sus intereses y así permitirle el ordenamiento jurídico; o por el contrario, va a aplicarse aún en contra de la voluntad de los particulares.

2. Características del derecho registral

De acuerdo con el autor Bernardo Pérez Fernández del Castillo pueden señalarse como caracteres del Derecho Registral los siguientes:⁴

-Su función trasciende de la sola protección de la propiedad o posesión de ciertos

⁴. Bernardo Pérez, Fernández del Castillo. **Derecho registral**. pág. 126



derechos reales, pues también constituye garantía y seguridad dentro de la comunidad social; además que los actos que se inscriben surten efectos y son oponibles frente a terceros.

-No sólo se refiere a bienes inmuebles, sino a bienes muebles y a propiedad industrial;

-Contiene tres elementos fundamentales:

- a) Sustantivo: Que constituye el estudio de los derechos inscribibles;
- b) Adjetivo: Que consiste en la regulación del procedimiento de inscripción;
- c) Orgánico: que es lo que se refiere a la regulación de la organización del Registro Público.

-Como sus principales finalidades pueden señalarse, el ser una Institución que proporciona seguridad jurídica en el tráfico de los derechos reales sobre bienes inscritos y, dar publicidad sobre las cosas y derechos reales;

-Presta un servicio público;

Para señalar algunos caracteres del derecho registral en nuestro país, podemos repasar lo que al respecto establece la tesis de MiltonTereso García Secyda, para quien puede resumirse en las siguientes:



-En un derecho más o menos reciente, pues se inició a regular con el Código Civil de 1877;

-No está codificado, encontrándose sus normas esparcidas en otros cuerpos legales, como el Código Civil, Código Procesal Civil y Mercantil y Código de Notariado;

-Tiene un carácter instrumental, que se manifiesta en sus normas que dan lineamientos para inscribir actos y contratos y, en las que establecen la forma de organizarse de los registros públicos para su funcionamiento.

3.Principios del derecho registral, aplicado al Registro General de la Propiedad

3.1. Su naturaleza y su enumeración

Son los principios registrales el resultado de una exégesis que se hace de los preceptos legales sobre el registro público. Roca Sastre, dice que son los principios las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, así como el resultado de la síntesis o condensación del ordenamiento jurídico registral. Por ello, los principios registrales sirven de guía, economizan preceptos y facilitan la comprensión de la materia y convierten la investigación jurídica en científica.



3.2. Principio de publicidad

Este es un principio principal en el derecho registral encontramos el principio de publicidad, aunque no desarrollado como principio por parte de tratadistas extranjeros, en nuestro ordenamiento jurídico se encuentra como principio constitucional, según lo preceptuado en el Artículo 31 de la Constitución Política de la República de Guatemala, que establece que todos tenemos derecho de conocer lo que conste en los archivos, fichas o cualquier otro forma de registro estatal, la finalidad de esta información, así como la corrección, rectificación y actualización.

Con respecto a la publicidad, el tratadista Francisco Hernández Gil, mencionado por América Atilio Cornejo indica “en sentido amplio, publicidad es la actividad dirigida a difundir y hacer notario un acontecimiento. En un sentido menos amplio, consiste en la exteriorización o divulgación de una situación jurídica para producir cognoscibilidad general.”⁵

Carlos Enrique Palomo Lobo, se refiere, “en sentido más estricto y técnico por publicidad debemos entender el sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible a todos, determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad en el tráfico, en los diferentes registros, ya sea públicos o privados se exteriorizan situaciones jurídicas o personales, tal el caso de las iglesias que tienen un registro de personas que no producen efectos jurídicos, también se puede mencionar a los partidos políticos que tienen un control de sus afiliados

⁵. Francisco Hernández Gil. *Derecho registral*. pág. 160.



que tampoco produce efectos jurídicos y tantos otros registros de existencia en nuestro medio, hay que hacer la distinción de los registros privados, no siempre producen efectos jurídicos el hecho que bienes, datos personales o cualquier otra circunstancia se encuentren en algún archivo o tipo de banco de datos.”⁶

En lo referente a publicidad registral, es necesario aclarar que se tiene un concepto diferente en cuanto se refiere publicidad y para el efecto el tratadista Francisco Atilo Cornejo indica que Publicidad Registral es “aquella publicidad Jurídica que se obtiene por medio de un órgano específico denominado registro.”⁷

En nuestro medio, la publicidad registral se obtiene por medio de certificaciones que extienden los registradores, tal caso del registro mercantil, registro civil, registro de cédulas, registro tributario unificado, registro fiscal de vehículos, marcas, no dejando de mencionar el registro general de la propiedad, que contiene datos que en determinado momento producen obligaciones para con el Estado o familiares, para poder establecer qué vínculos, existen en entidades, bienes o personas.

También podemos mencionar que es de vital importancia porque sus efectos son de carácter sustantivo, ya que nadie puede alegar que ignoraba lo que aparece en el registro general de la propiedad y que perjudique.

⁶ . Palomo Lobo, Carlos Enrique. **La necesaria Implementación de un Sistema de Información en el Registro General de la Propiedad.** pág. 15, 16.

⁷ . **Ibíd.**

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.

3.3. Principio de inscripción

Debe entenderse por inscripción todo asiento en el registro público. Significa también el acto mismo de inscribir. Así, los derechos nacidos extra-registralmente al inscribirse adquieren mayor firmeza y protección por esa presunción de exactitud de que son investidos, por la fuerza probatoria que el registro les da. Por ello, este principio tiende a precisar la influencia que el registro ejerce en los derechos sobre inmuebles y también decide si la inscripción en el registro es elemento determinante o no para que el **negocio dispositivo** provoque el efecto jurídico. Con relación a este principio el tratadista Celestino A. Cano Tello, referido por Eduardo Caicedo Escobar, indica “La inscripción en el registro general de la propiedad de la zona central de las fincas y de los derechos reales sobre las mismas es la base para la aplicación de los preceptos inmobiliarios. Sin la inscripción de la finca en el registro no puede hablarse de registro inmobiliario, por eso este es un principio común a los sistemas registrales.”⁸

⁸ Tello Canp Celestino A. **Derecho registral**. pág. 150



En nuestra legislación encontramos este principio en los Artículos 1149 y 1150 del Código Civil, que establecen lo relacionado con las anotaciones y sus efectos, con ello cabe mencionar que la inscripción puede ser voluntaria, cuando la persona así lo disponga, tal el caso de limitar los bienes, según la ley de inmovilización voluntaria de bienes; puede ser forzada, cuando por orden judicial o administrativa se decreta por medio de una resolución o sentencia; puede ser obligatoria, cuando por orden judicial o administrativa ordena la situación, tal el caso de los remates de los bienes y el propietario es obligado a escriturar por medio de un remate y hasta en caso extremo el juez puede otorgar la escritura traslativa de dominio del bien cuando el propietario se niega a efectuar el traslado del mismo; y es necesario cuando se necesita que exista una forma de obligar a otra que cumpla con su obligación, tal el caso de las prendas o hipotecas.

Dice Carral que respecto de la obligatoriedad de las inscripciones existen dos casos extremos: de una parte, la inscripción forzosa, que puede exigirse coercitivamente, sujeta a plazos y sanciones y que en caso de no efectuarse se lleva a cabo el registro de oficio, en rebeldía de la parte interesada; y el otro extremo, en que la inscripción es facultativa, voluntaria, quedando el derecho más o menos igual con o sin registro, por tratarse de sistemas de registro que se alejan del tipo germánico.

La inscripción es el requisito indispensable para que el título cumpla su finalidad, para el cual fue creado, y que produzca sus efectos legales, ya que se puede establecer que no corresponde únicamente al legítimo propietario la realización de una anotación, ya que existen anotaciones o inscripciones de carácter administrativo



o judicial, según lo establece nuestro ordenamiento jurídico.

3.3. Principio de rogación

En otras legislaciones es también denominado Principio de Instancia, el tratadista Atilio Cornejo indica que “toda modificación de una determinada situación general debe ser pedida (instado) por una persona especialmente legitimada para ello” y se encuentra en nuestro ordenamiento jurídico, preceptuado en el párrafo primero del artículo 1127 del Código Civil que establece que la inscripción en el registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho y se deba inscribir, para lo cual es necesario que los documentos produzcan efectos en el registro general de la propiedad, tienen que ser razonados por un registrador, tal como lo establece el artículo 1129 del Código Civil, donde establece que en ningún tribunal ni oficina pública se admitirán escrituras ni documentos sujetos a inscripción, cuando no hubieren sido razonados por el registrador, en consecuencia, se afirma que de oficio, ningún registro puede efectuar anotaciones o inscripciones.

Con base a este principio, los asientos de los registros se practican únicamente a solicitud de parte interesada, por mandato de autoridad judicial o autoridad administrativa, la petición de inscripción es una declaración de voluntad, con lo cual se exterioriza la voluntad de los particulares con derecho en la misma, es necesario indicar que para hacer una anotación por parte del registro general de la propiedad, tiene que verificarse por medio de los registradores, quienes debe constatar si el instrumento o documento con el cual se va a efectuar la anotación, cuenta con los

requisitos establecidos por la ley y verificar si la persona quien realiza solicitud de la anotación respectiva es titular del bien a inscribir o a efectuarle la anotación.

3.4. Principio de consentimiento

La transmisión del dominio o la constitución de un derecho real exigen la convergencia del consentimiento del que transfiere y de quien adquiere, tal el caso de la presentación al registro general de la propiedad de la zona central, del documento que producirá efectos jurídicos seguidos de la inscripción en el registro. En cuanto a nuestra legislación se refiere, lo encontramos en el momento de efectuar el contrato, ya que la parte a quien corresponde o tiene la obligación de la inscripción del bien tiene que presentar el documento respectivo al registro general de la propiedad y la otra parte no puede impugnar dicha inscripción, a menos que se haya dado una simulación de contrato, en el cual ya no sería una solicitud del titular que pretende sino que una orden judicial, el principio de consentimiento lo encontramos en los Artículos 1125 y 1127 del Código Civil, que preceptúan que las inscripciones en los registros puedan pedir las persona, siempre que tengan interés en asegurar el derecho que se deba inscribirse. Este es muy importante vincular este principio con el consentimiento o consensualismo del contrato, que toma como fundamento el acuerdo de voluntades y es la piedra angular del contrato, formada por el concurso de voluntades, al que se refiere el Artículo 1518 del Código Civil.



3.5. Principio de prioridad o rango

Este principio nace de la posibilidad de que existan dos o más títulos contradictorios.

La contradicción puede ser de dos clases o títulos: Que se trate de dos derechos cuya existencia sea imposible, como lo serían dos ventas de una misma cosa; y si se trata de derechos que aunque pueden coexistir, exijan un puesto diferente, como el caso de dos hipotecas sobre una misma cosa.

Esta coexistencia sí es posible, pero en orden diferente, llamado: **rango**. La regla romana consistía en que el primero que compra es el propietario, la cual se transforma en la nueva regla de que **es primero en derecho el primero en registrar**.

El tratadista Caicedo Escobar escribe: "Según este principio el acto registrable que primero ingrese al registro se antepone, con preferencia excluyente a superioridad de rango, a cualquier acto registrable que, siendo incompatible o perjudicial no hubiere ingresado aún en el registro, aunque fuese de fecha anterior, este principio refiere que el primer documento u orden de efectuar un acto registrable sobre un bien, será inscrito, siempre que concuerden los datos de quien otorga el bien, ya que si la persona que está transfiriendo un bien no figura como propietario o con algún mandato para realizarlo, el mismo no puede ser inscrito y el documento tiene que producir efectos jurídicos no puede ser inscrito, por lo cual no tiene el valor que supuestamente ha de producir, según lo establece el Artículo 1141 del Código Civil, el cual indica que entre dos o más inscripciones de una misma fecha y relativas a la

misma finca o derecho, determinará la preferencia a la anterior en la hora de la entrega del título en el registro, dándole prioridad a las anotaciones por orden inscripción en el libro respectivo, cuidando siempre el rango o dándole prioridad al primer documento presentado.”⁹

3.6. Principio de especialidad o determinación

Este impide el ingreso al registro de títulos inválidos o imperfectos y de este modo contribuye a la concordancia del mundo real con el mundo registral. Se presume que todo lo registrado lo ha sido legalmente y el medio de lograrlo es sometiendo los títulos a examen que es lo que se llama la calificación registral.

En cuanto a este principio se refiere, manifiesta el tratadista Caicedo Escobar que “Este principio llamado también, principio de determinación, porque la publicidad registral exige determinar con precisión el bien objeto de los derechos. Quizás esa designación sería más correcta que la que se usa de “especialidad”, que nació como oposición o reacción contra la “generalidad” de las hipotecas. La especialidad es básica y rige ampliamente en los sistemas que configuran la finca como una unidad registral. Su objeto es la determinación exacta de los derechos inscribibles y organización del registro sobre la unidad registral finca, por manera que a cada predio se le destine una hoja registral o folio real propio donde se relata su historia jurídica.”¹⁰ De esa consecuencia, podemos indicar que nuestra legislación tiene

⁹. Escobar Caicedo. *Op Cit.*; pág. 17, 18

¹⁰- *Ibidem*, *Op. Cit.* pág. 18, 19.



contemplado, este principio, ya que el sistema utilizado por el registro general de la propiedad, identifican los bienes por folio, libro y finca, así también se identifica el número de libro y el departamento al que corresponde, según lo preceptuado en el Código Civil en sus Artículos 1133 y 1134 que indican que cuando la finca corresponda por su situación a dos o más departamentos, se efectuará la anotación en el registro del territorio en donde estuviere enclavada la casa de habitación de las principales oficinas del bien, en su defecto el departamento en donde haya mayor parte del terreno, y a falta de ello en donde el interesado considere oportuno, así también indica que las inscripciones relativas a un bien anteriormente inscrito, se omitirán aquellas circunstancias respecto de él consten ya en el registro, haciéndose referencia y citándose el número, libro y folio que se encuentren, pero se expresarán las alteraciones que el mismo haya sufrido. En consecuencia, esta forma de identificación de las propiedades o bienes, permite una manera segura de identificar los mismos, actualmente el sistema de informática con la que cuenta el registro general de la propiedad, ha fortalecido aún más la identificación de los bienes, aunque el principio refiera a la segura exigibilidad para el deudor por parte del acreedor la forma de identificación permite anotar las limitaciones que cada bien tiene, ya que se puede establecer en las certificaciones la columna de las anotaciones, la historia del bien y la columna de las observaciones, en donde constan la forma en que han sido canceladas a un tienen vigente alguna anotación o limitación por parte de alguna entidad o persona.



3.7. Principio de legalidad

Los documentos que se presentan al registro deben 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 esta 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, debemos tomar en cuenta la situación de que el título puede 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 tienen para su rechazo. El Artículo 1,128 del Código Civil establece: que 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 llevara 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.



3.8. Principio de legitimación y fe pública registral

Llamada también “Fides Pública.” Consiste este principio en que solamente el titular del derecho puede disponer libremente del mismo, es decir, lo inscrito en el Registro es una verdad oficial y por ello debe declararse eficaz erga omnes.” ¹¹

Según el tratadista Caicedo Escobar: “constituyen las dos manifestaciones del superior principio de presunción de exactitud del registro. Los sistemas registrales de desenvolvimiento técnico en aras de alcanzar un nivel alto de verosimilitud, han establecido como medio para dar perfecta visibilidad al estado jurídico de los fondos, el sistema de folio real, en el que a cada inmueble corresponde una hoja donde se lleva su historial jurídico”. ¹²

En nuestro sistema registral, en lo que se refiere al registro general de la propiedad de la zona central, cada finca tiene su historial jurídico de una manera exacta, tal como se muestra en las anotaciones donde constan los traslados de los bienes, el número de instrumento público, la fecha de creación del instrumento, el notario que lo autoriza y actualmente en el sistema de informática o computo que existe en el registro general de la propiedad de la zona central, figura ya la firma electrónica del registrador que verifica tal documento, así como el valor por el cual se efectuó tal transacción o el motivo por el cual fue realizado el bien, ya que puede ser también por resolución judicial, según lo referido en el Artículo 1166 del Código Civil que preceptúa. “Toda anotación expresará: El inmueble o derecho real a que se

¹¹ . Escobar Cacielo, *Op. Cit.*; pág. 18, 19.

¹² . *Ibid.*



contraiga: el juez que la hubiere decretado, si fuere el caso: las personas a quienes afecte, el título de su procedencia, el importe de las obligaciones si pudieren determinarse: la fecha y hora de entrega del documento en el registro. La falta de alguno de estos requisitos hará ineficaz la anotación.”

El registro general de la propiedad no sólo se refiere a bienes inmuebles, sino se extiende a todo bien mueble identificable, según lo preceptuado por el Artículo 1214 del Código Civil, que preceptúa. “La inscripción de un bien mueble identificable se hará en un libro especial a la presentación de la escritura o documento legalizado o copia legalizada de los mismos en que conste la transferencia de dominio y con los requisitos que además establezca el reglamento del registro”, los alcances de nuestra legislación son más extensivos a los principios desarrollados, ya que si consta la forma de cómo se desarrolla su historial jurídico y su actual propietario, la forma de adquirirlo y la fecha exacta del traspaso o la transacción.

En cuanto al desglose de los principios de legitimación y de fe pública registral, el tratadista antes referido indica que por: “El principio de legitimación, el contenido, de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez, ello implica que el propietario de un bien, se entere o posteriormente de efectuada la transacción del bien establezca que ha sido estafado en su patrimonio, puede por orden judicial dejar sin efecto la anotación o transacción que obra en el historial jurídico del bien, lo mismo ocurre cuando sobre un bien exista una anotación o transacción supuestamente efectuado por el propietario y existan evidencias o indicios que demuestran



fehacientemente fraude o falsedad en documentos, firmas, personas, etc., puede invalidar esas anotaciones, únicamente por orden judicial.

Es la legislación procesal civil, el trámite para anular una anotación realizada sobre un bien registrable, en el registro general de la propiedad, es por medio del juicio ordinario civil, lamentablemente el proceso para obtener la sentencia es muy lento, debido a las fases o etapas del juicio y más tardado cuando éste llega a la fase de dictarse la sentencia y la misma es apelada e incluso acudir hasta la Casación.

En lo que respecta al principio de fe pública registral se refiere el tratadista mencionado: “el principio de la fe pública registral enseña que el registro se reputa siempre exacto o en beneficio del adquirente que contrató confiado en el contenido de los asientos y los 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. A veces son muchos los requisitos que el registro exige para realizar una anotación en el historial jurídico de un bien, pero en cuanto más requisitos deben cumplirse, mayor es la seguridad que se otorga, porque en este sentido es más difícil sorprender a los registradores y por ende, es poco probable vulnerar la seguridad de otorgamiento del registro general de la propiedad.



CAPÍTULO II

4. Funciones del Registro General de la Propiedad

El registro general de la propiedad de la zona central realiza las funciones de inscribir, anotar y cancelar los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos sobre bienes inmuebles y muebles identificables, así como registrar los testamentos y certificar cada una de las funciones mencionadas; estas funciones se cumplen siguiendo un sistema definido, que se inicia con la recepción de documentos y solicitudes varias para su trámite en las cajas de tesorería, cobrándose un anticipo por el trabajo a realizar. Estos documentos posteriormente pasan por un scanner y luego al departamento de pre-calificación para su calificación de forma. Si los documentos llenan los requisitos de forma son trasladados para el reparto respectivo, previa clasificación de los mismos.

Si los documentos no llenan los requisitos de forma; son rechazados dentro de las veinticuatro horas siguientes a su presentación. Así mismo son revisados por las personas delegadas de Finanzas Públicas, quienes verifican si los mismos cumplen con el impuesto correspondiente.

El secretario general y sus asistentes proceden al reparto equitativo de los documentos a los respectivos operadores de cada sección de inmuebles, muebles, testamentos y certificaciones. Cada operador realiza el trabajo de inscribir, anotar y cancelar (según su función) lo relativo al dominio y demás derechos reales sobre los



distintos bienes, en los respectivos libros, en forma manual o por el proceso de reparto electrónico. Los operadores realizan un estudio de las fincas y de los documentos, del cual se rechazan o suspenden las operaciones si los mismos no llenan los requisitos de Ley. 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 finalmente, previo a la revisión de contabilidad; se procede a la firma de los mismos por el Señor registrador.

4.1. Títulos inscribibles en el Registro General de la Propiedad

El objeto directo e inmediato de la inscripción es el título, ya que como se explicará más adelante, el registro general de la propiedad es un registro de títulos. 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”.¹³

¹³ . Ibid.



Los títulos inscribibles son:

- Negocio jurídico inscribibles de naturaleza bilateral (compraventa) o unilateral (opción de compra),
- Actos y negocios **intervivos** (cesión de derechos) y **mortis causa** (procesos sucesorios);
- Actos y negocios jurídicos realizados por particulares y sometidos a las normas de derecho privado (donaciones) y los actos de derecho público dimanantes de los órganos estatales o administrativos (sentencias judiciales y concesiones administrativas).
- Actos y negocios contenidos en instrumento público notariales (primer testimonio), resoluciones judiciales (auto dictado en un proceso de titulación supletoria), resoluciones administrativas (resolución dictada en un procedimiento de denuncia de excesos), meras solicitudes con firma legalizada del interesado (solicitud de cancelación de gravámenes hipotecarios en virtud de haber operado la prescripción) y documentos contables (factura compraventa de vehículos).
- Documentos otorgados en territorio guatemalteco y en exterior (sentencias extranjeras).

4.2. Breve resumen del proceso registral de documentos

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 procedimiento electrónico.

Es importante señalar que en 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 modificaciones de gran trascendencia. No obstante, no fue sino 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 de la propiedad.

4.3. Procedimiento manual de inscripción

Con el objeto de adaptar el procedimiento de inscripción manual, no sólo a las circunstancias socioeconómicas del país que se han sucedido en el tiempo, sino a las variantes necesidades del usuario, se introdujeron, en el mismo, importantes cambios que han reforzado y garantizado la aplicación del principio de seguridad jurídica; no obstante, en estricta observancia de los principios registrales y disposiciones legales, se conservaron los siguientes procedimientos:

Las fases del procedimiento son las siguientes:



- 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 documento que contiene 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, anticipo de honorarios.

- 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; y

- Pago y devolución de los documentos.

4.4. Procedimiento electrónico

Este procedimiento se principió a implementar el día 15 de octubre de 1996, y comprende específicamente dos sub-procesos:



- **Conservación de Libros:** es el proceso de filmación por medio de cámaras digitales, para controlar el correcto uso de los libros cuidando que los usuarios que lleguen a consultar un libro no alteren sus datos, o pueden destruir alguna hoja.

El proceso de conservación lo conforman los sub-procesos siguientes:

- **Revisión de libros:** el operador revisa el estado de la finca que va a operar, para ver si no existen anotaciones, embargos, nombres correctos de los propietarios etc.

- **Escaneo de los libros:** que transforman los documentos físicos al formato electrónico.

- **Indexación:** Consiste en los plazos, el tiempo que se llevaría para poder inscribir un documento, y el costo según la tarifa específica del Arancel General de los Registros de la Propiedad (Acuerdo Gubernativo 325-2005).

Consolidación: dar firmeza a los documentos que se están revisando y el contenido de cada uno de ellos; para garantizarle al usuario los derechos de propiedad dentro la sociedad guatemalteca, estén ciertamente seguros y disponibles.

Estudio de la finca: cada operador realiza un estudio de cada finca para ver si no existe hipoteca, gravámenes, anotaciones de embargo, nombre del propietario actual.



4.5. Organización territorial del Registro General de la Propiedad, de la zona central

Ana Beatriz, Fernández Molina, expresa que “El registro general de la propiedad como institución es uno, con el propósito de cumplir con los fines de descentralización plasmados en la Constitución Política de la República, administrativamente puede organizarse en varios”.¹⁴

Actualmente existen dos registros en Guatemala, siendo éstos:

- registro general de la propiedad, con sede central en la ciudad capital; ubicado en la 9 avenida 14-25 zona 1, el cual comprende los departamentos de Guatemala, Sacatepéquez, Chimaltenango, Santa Rosa, Jutiapa, Jalapa, Zacapa, Chiquimula, El Progreso, Izabal, Escuintla, Petén, Alta y Baja Verapaz. Este registro abrió otras oficinas en Montúfar ubicado en el Centro Comercial Montúfar sobre la once 11 calle, zona 9 de esta ciudad capital, en Escuintla con sede en el Centro Comercial Plaza Palmeras, local número 70, sede en Teculután Centro Comercial Plaza las Cascadas, local 17, Km. 121.5 Carretera al Atlántico, Teculután, Zacapa, en Cobán con sede en 6ª. avenida 1-28 zona 2, Edificio La Portada, oficina “B” segundo nivel.

¹⁴ Fernández Molina, Ana Beatriz. *La legitimidad de la función Calificadora del registrador de la propiedad Inmueble*. pág. 6.



- El segundo registro general de la propiedad, con sede en la ciudad de Quetzaltenango, ubicado en 6 avenida 8-50 zona 2, edificio Plaza Real, local número ocho, Santa Elena Petén 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 mediante de acuerdo gubernativo emitido por el Ministerio de Gobernación. De conformidad con la ley, únicamente los guatemaltecos de origen que ostenten el título de abogado y notario pueden ser nombrados como 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.

La inscripción produce efectos declarativos no constitutivos, ya que el derecho nace extraregistralmente de acuerdo con el ordenamiento jurídico guatemalteco.

- Determinar la preferencia del derecho, ya que la fecha y la hora de presentación del documento al registro de la propiedad, establece concretamente a quien corresponde la prioridad o preferencia de la inscripción. Es así como la inscripción constituye por ende el punto de partida en la sede registral de la aplicación de la regla **priori tempore prior 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.

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 supra, especialmente en cuanto a la publicidad y la oponibilidad **erga omnes**, por otro lado, el titular del derecho, queda en una situación de inseguridad jurídica.

Así mismo, si bien es cierto que en nuestro país 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 1129 del Código Civil establece: "En ningún tribunal ni oficina pública se admitirán escrituras ni documentos sujetos a inscripción, que no hubieren sido razonados por el Registrador".¹⁵

4.6. Derecho registral inmobiliario

Los registros están a cargo de un cuerpo especial de funcionarios, denominados registradores de la propiedad. En los sistemas de transcripción (como es el caso del sistema francés) el registrador se limita a transcribir el acto o contrato: se podría decir que el papel del registrador es el de un cualificado archivador de contratos. En

¹⁵. **Manual del registro general de la propiedad.** pág. 1, 2,3.



cambio, en los sistemas de inscripción (la mayoría de los países latinoamericanos lo siguen), el registrador es un especialista en **derecho inmobiliario** que debe examinar el acto o contrato (en general, el título), escudriñar en su contenido y decidir si puede o no inscribirse y en qué términos. Esta labor de análisis se denomina calificación del título.

El principio de exactitud registral, unido al de legitimación registral, tiene como efecto que se presume que lo que dice el registro es cierto, salvo que se demuestre lo contrario. Por ello, quien adquiere una propiedad confiando en lo que el registro publica, se ha de ver protegido aunque lo que constara en el registro fuera falso. Si el comprador de una vivienda la ha adquirido porque se la transmitió una persona que en el registro aparecía como dueño y con plena capacidad para vender, no se verá afectado si luego se descubre que el registro se encontraba equivocado (principio de buena fe registral).

Definición del derecho registral inmobiliario

“El derecho registral inmobiliario es la rama del derecho registral, que se integra con todas las normas y principios referentes a la inscripción de actos o contratos que afecten derechos reales que recaigan sobre los bienes inscritos; también se encarga de organizar a la institución que hará efectiva tal tarea: El Registro de la Propiedad”.¹⁶

¹⁶ . Plan Estratégico. **Registro General de la Propiedad**. pág. 1 y 2.

4.7. Características del derecho registral inmobiliario

Por existir en este punto discrepancias doctrinarias de cierta consideración, se estima conveniente presentar al respecto el enfoque de los siguientes características que son:

Sustantividad y adjetividad

Es sustantivo porque para inscribir un acto o contrato debe existir conocimiento del derecho civil que regula los bienes y derechos que originan las inscripciones. Es también adjetivo porque señala la manera en que debe hacerse la inscripción de los documentos que se presentan y establece la organización del registro como institución.

4.8. La seguridad en el tráfico jurídico

Esto constituye su fin esencial, lo cual realiza a través de normas que permitan la consulta sencilla y pronta sobre la situación jurídica de los bienes inscritos y de todos los derechos que sobre ellos existan.

5. Sistemas registrales

Bajo esta denominación se agrupan las distintas formas en que pueden organizarse los registros inmobiliarios, así como los efectos que pueden tener las inscripciones,



ya sean declarativas o constitutivas y, respecto a la protección de terceros. Los sistemas registrales son cuatro:

5.1. Sistema francés

Este sistema inicialmente se ocupó de publicar las transmisiones de propiedad, gravámenes hipotecarios y ciertos derechos personales que recaían sobre los derechos reales; posteriormente incluyó la transmisión de propiedad originada por causa de muerte y los actos declarativos; finalmente incluyó las prohibiciones de enajenar y gravar.

Al principio, los registros llevaban por los apellidos de los propietarios aplicando el sistema cronológico personal; éste era oponible a terceros, pero no protegía al adquirente de las nulidades que pudieran contener el acto inscrito. En 1955 se instauró un sistema de publicidad real por medio de ficheros ordenados por parcelas, pero siempre mantuvieron el sistema cronológico personal. Es de suma importancia señalar que prohibía publicar un acto de transmisión si el anterior no había sido inscrito.

5.2. Sistema alemán

Dio gran importancia a la entrega de la cosa, que debía ser en forma solemne y, si se refería a inmuebles en presencia de testigos, en el tribunal o en el ayuntamiento redactando para ello un documento, que quedaba en poder de las partes. A partir del



siglo XII, los negocios sobre inmuebles se asentaban en **repertorios oficiales** que se transformaron luego en libros permanentes; lo que transformó la inscripción en un acto creador de derechos, ya que la transmisión del inmueble era inconclusa hasta que se inscribía.

En el siglo XX se impone un sistema registral caracterizado por ser una sección especial de los tribunales de distrito; en cada municipio hay un distrito, dirigido por un Juez y dos funcionarios: el llevador del registro y, el oficial especial. El procedimiento es de jurisdicción voluntaria y, el Estado es el responsable por las inexactitudes. El acceso a los libros es público. A cada finca pertenece una hoja llamada **folio real**, donde es expuesta en tres secciones: lo referente al dominio; las cargas y límites que tenga y, las hipotecas. El registro no procede de oficio, sino siempre a petición de parte. Para que se opere la inscripción de propiedad se necesita del consentimiento bilateral y, que quien autoriza sea quien tenga el derecho inscrito a su nombre. La inscripción es constitutiva, lo que quiere decir que ésta es uno de los presupuestos necesarios para adquirir el derecho; asimismo, se requiere de la inscripción para la extinción del derecho sobre el bien inscrito. Existe una presunción de que sólo los derechos inscritos existen, pero se admite prueba en contrario. Esto último con la finalidad de proteger a los terceros de buena fe, ya que quien obtuvo una adquisición a título gratuito y se ve perjudicado, tiene en su favor el ejercicio de una acción personal, con efectos contra terceros.

5.3 Sistema australiano o torres

Su elemento fundamental e indispensable es la inscripción del inmueble; pero aún así, es importante señalar que junto con él puede coexistir otro sistema, en el cual no sea necesario el anterior requisito.

El proceso de inscripción, también se conoce con los nombres de **matriculación o inmatriculación**. Se realiza a petición del propietario; el registro hace un análisis jurídico y topográfico, que al no encontrar oposición, permite que se dicte la resolución que ordena la inscripción. Aquí no termina este sistema, porque precisamente junto con la resolución que permite la inscripción, nace el segundo elemento fundamental de este Sistema, que es el certificado de título. El dominio sólo se transfiere con este certificado más el acto causal que origina la transmisión.

El certificado de título, se emite con duplicado; el original es el que se queda en el registro y constituye el folio registral y, la copia es la que se entrega al propietario convirtiéndose en el título de propiedad.

En este sistema es importante resaltar que, con cada transferencia, el dominio vuelve al Estado y, es éste quien le transfiere al adquirente. Si existe un error que perjudique a tercero, se subsana con una indemnización, que se hace efectiva mediante un sistema de seguros muy completo que se encuentra incorporado al registro y se cubre con cada operación que ingresa al registro.

Algunas de las características que pueden señalarse en este sistema son: que es real, en el sentido que es el inmueble lo que constituye la unidad de registro; la inscripción es constitutiva y convalidante, porque limpia el título de cualquier nulidad, al volver al Estado las cosas, en cada transferencia.

5.4. Sistema español

Este sistema supera algunas de las deficiencias encontradas en los anteriores y da al registro exactitud y seguridad. En él adquieren gran importancia los principios de fe pública registral y legitimación. A todo adquirente de buena fe, le concede la garantía que podrá apoyarse en el título que está inscrito aunque fuese nulo; cuando el título esta inscrito, no puede ejercitarse contra él la acción reivindicatoria, sin embargo, el verdadero dueño si puede hacer valer su derecho por medio de una acción de daños y perjuicios o bien, una acción de enriquecimiento sin causa.

De acuerdo con el funcionamiento del registro, sus principales características son:

- que el registrador ejerce plenamente su función calificadora;
- para la transmisión inmobiliaria, deben concurrir el título y el modo, ya que de lo contrario, el bien no podrá ingresar en el patrimonio del adquirente;
- aunque la inscripción sea voluntaria, se advierte al notario que debe llevar el título al registro;



- observa el principio de tracto sucesivo;

- se llevan dos libros: el de tracto y el de inscripción. Cuando la finca ingresa en el registro se le asigna un número y en el libro de inscripciones de una vez se la asignan varios asientos para realizar todas las anotaciones que se refieran a ella, que serán junto con las declaraciones de los interesados, la manera de probar lo referente a la finca inscrita.



CAPÍTULO III

6. Registro General de la Propiedad de la zona central

El sistema aplicado en Guatemala para registrar cualquier tipo de propiedad, puede tener mucha influencia del sistema utilizado en España, porque es el único material que ha circulado entre los profesionales que se dedican a esta materia.

Según Neri Muñoz este sistema: “desde sus orígenes es adoptado para la realización de las operaciones registrales que fue el folio real o sistema alemán, con pocas variantes”.¹⁷

6.1. Historia del registro

El inicio del registro de la propiedad data del año de 1776, naciendo con el nombre de registro hipotecario, el cual fue fundado por el rey de España, don Carlos II. Este registro se mantuvo hasta el día 15 de septiembre de 1877, cuando el General Justo Rufino Barrios, presidente de la República de Guatemala, suscribió el Decreto 175 por medio del cual creó la institución registral, regulando únicamente la propiedad inmueble. Posteriormente con la vigencia del Código Civil del año de 1963, se da vigencia al proyecto de ley elaborado por el jurisconsulto don Manuel Ubico.

¹⁷ . Muñoz, Neri. *Derecho registral inmobiliario guatemalteco*. Pag. 16.



El Código civil en 1963, que fué objeto de varias reformas contenidas en el Decreto Legislativo número 2010, abrió nuevos campos en el derecho registral, ya que contempló la inscripción de otras clases de bienes. “La normas de derecho registral aplicables actualmente se encuentran contenidas en el Decreto Ley 106, emitido el 14 de septiembre de 1963, con la novedad de la creación del registro de muebles identificables y la inscripción de derechos reales sobre los mismos (prendas)”.¹⁸

El Acuerdo Gubernativo de 19 de junio de 1877, que creó tres registros con sus correspondientes zonas, residiendo las oficinas en la capital, en Jutiapa y en Quetzaltenango.

El de 31 de mayo de 1892, que estableció uno en San Marcos con su zona especial.

El de 23 de julio del último año citado que creó un nuevo registro en Retalhuleu, comprendiendo este departamento y el de Suchitepéquez.

El de 1º de noviembre de 1897 que los redujo a tres, con asiento en la capital, en Jalapa y en Quetzaltenango.

Por último, los de 30 de abril y 27 de mayo de 1898 que organizan los registros en la forma que se expresa en el párrafo siguiente:

¹⁸ . García Coni, Raúl R., y Ángel A. Frontini. **Derecho Registral Aplicado**. páginas 44, 45, y 46



Esta forma era la del establecimiento de los registros del primero al sexto, así:
Ciudad capital, Quetzaltenango, Jalapa, Zacapa, Cobán y San Marcos.

Por último, ha sido organizado el Registro en sus dos asientos principales que son la ciudad capital de Guatemala y Quetzaltenango.

Se denomina: Primer registro, al de la ciudad capital y segundo registro al establecido en Quetzaltenango, cuya organización se rige por los Acuerdos de 10 y 28 de julio de 1933, 12 de junio de 1934 y 1º. de junio de 1936.

Al primer registro de la propiedad le corresponden los departamentos de Guatemala, Sacatepéquez, Chimaltenango, Santa Rosa, Jalapa, Jutiapa, Zacapa, Chiquimula, El Progreso, Izabal, Escuintla, Petén, Alta y Baja Verapaz.

Al segundo registro, cuya sede es Quetzaltenango, le corresponde: El departamento de Quetzaltenango, Retalhuleu, Suchitepéquez, Totonicapán, Huehuetenango, Sololá, Quiché y San Marcos.

6.2. Marco jurídico

El fundamento legal para el funcionamiento del registro 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". Así mismo, al nivel de leyes ordinarias, esta institución es objeto de especial regulado en el Código Civil, el cual en el libro IV contiene disposiciones de carácter general y especial 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 podemos mencionar Ley de Rectificación de Área Decreto Ley 125-83, Código de Notario, Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados Decreto Ley 62-97 y Ley reguladora del Procedimiento de Localización y Desmembración de Derechos sobre inmuebles Proindivisos Decreto Ley 82-84.

Otras relacionadas con el derecho de propiedad inmueble, las cuales tutelan y protegen el derecho a la propiedad, reforzando los principios que inspiran la actividad registral: Ley de Titulación Supletoria y Ley de Transformación Agraria.

Dentro de las normas reglamentarias o de menor jerarquía, podemos mencionar las siguientes:

- Reglamento de los Registros de la Propiedad, contenido en el Acuerdo Gubernativo número 30-2005; y

- Arancel General de los Registros de la Propiedad, contenido en Acuerdo Gubernativo número 325-2005.

6.3. Antecedentes históricos

El registro nació de la necesidad de llevar una cuenta a cada titular. Es decir, que en un principio tuvo una finalidad meramente administrativa, sin propósito de publicidad, puesno se había descubierto siquiera la conveniencia de ésta.

La necesidad de la publicidad quedó manifiesta cuando la clandestinidad de las cargas y de los gravámenes que recaían sobre los inmuebles fue tal que se hacía imposible conocer la verdadera situación de éstos. Entonces aquel registro que nació por una razón administrativa con miras a llevar una cuenta a cada titular, se convirtió en un registro con miras a la publicidad; y así, puede decirse que el registro nació como un medio de seguridad del tráfico jurídico.

6.4. Época Colonial y Post-Colonial

Con anterioridad a la creación del Registro General de la Propiedad, al promulgarse el Código Civil de 1877, en la administración del General Barrios, correspondía a las jefaturas policías, hacer la inscripción en el registro de la propiedad inmueble,



situación que predominó en la época de la colonia y aún en la época de la independencia en sus inicios. En esas épocas, los títulos registrables eran aquellos expedidos por el Rey de España.

6.5. Época de la Revolución Liberal de 1871

La legislación de la revolución liberal de 1871, trabajo como consecuencia que en el año 1877, se promulga el primer Código Civil y dentro del mismo, se da el marco legal que crea la institución encargada del registro de la propiedad inmueble. En los inicios del registro de la propiedad, hubo registros en varios departamentos de la república, pero actualmente únicamente existen dos registros, el de la zona central, con sede en la ciudad capital y el segundo registro, con sede en la ciudad de Quetzaltenango.

6.6. Época Moderna

La época moderna del Registro General de la Propiedad, inicia con la promulgación y entrada en vigencia del Código Civil en el año de 1963. En este Código, son objeto de inscripción registro otra clase de bienes, es decir ya no sólo los bienes inmuebles, abriendo con ello nuevos campos al derecho registral.

6.7. Época actual

Actualmente es el libro cuarto del Código Civil, Decreto Ley 106, el cual regula lo



relativo al Registro General de la Propiedad, con la novedad de creación del registro de bienes muebles susceptibles de inscripción y de anotación, como lo son, a manera de ejemplo, los vehículos, maquinaria agrícola e industrial.

7. Definición del Registro General de la Propiedad

El Registro de la Propiedad es un órgano administrativo de carácter público, el cual garantiza la seguridad de los derechos adquiridos y la seguridad en la disposición de los mismos, es decir, seguridad en el tráfico jurídico. Nuestra administración pública lo sitúa dentro de la esfera del Ministerio de Gobernación (Artículo 19 de la Ley del Organismo Ejecutivo) no obstante la inspección técnica corresponde al Organismo Judicial, (Artículos 1217 y 1219 del Código Civil). El derecho Civil, en su parte correspondiente, rige el tráfico de bienes (eminentemente inmuebles) y que opera a través del registro de la propiedad, se le denomina derecho inmobiliario.

La norma constitucional que fundamenta al registro general de la propiedad es el Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, el cual ya fue citado anteriormente. El Código Civil actual en el libro IV (del registro de la propiedad), título primero (De la inscripción en general), capítulo I (De los títulos sujetos a inscripción), nos brinda una definición de registro de la propiedad el cual establece textualmente “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 inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones.”. El Registro

General de la Propiedad fue creado juntamente con el Código Civil y de procedimientos en el año 1877, según el decreto 175 del Gobierno del general Justo Rufino Barrios, el cual empezó a regir el quince de septiembre del mismo año.

7.1. Fines del registro

La finalidad última del registro es la seguridad y garantía del tráfico jurídico, el cual se logra a través de la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes muebles e inmuebles identificables. Siendo como consecuencia de estos actos la publicidad del acto, el cual no constituye un fin sino un medio de lograr la seguridad jurídica.

Dentro de los fines secundarios que persigue el registro encontramos:

-Fines estadísticos: Estos permiten reflejar la cantidad de contratos traslativos de dominio, en igual forma proporcionar los datos monetarios que implica toda y cada una de las transacciones. En la actualidad existe la obligación de que en el registro se lleve un libro de cuadros estadísticos que debe de ser enviado al Ministerio de Gobernación (Artículos 1220, 1231, 1232 del Código Civil).

-Fines fiscales: El registro es un contralor fiscal indirecto, ya que el mismo colabora con el Estado mediante la información que le proporciona para que se lleve a cabo la recaudación de impuestos. (Impuesto único sobre inmuebles).



7.2. Documentos inscribibles

En Guatemala el Registro de la Propiedad es un registro de títulos, es decir, que estos constituyen el objeto directo e inmediato de la inscripción. Ahora bien, es importante señalar que no sólo son inscribibles los títulos que contengan actos y negocios jurídicos celebrados entre particulares y sometidos a las normas del derecho privado, si no también los actos de derecho público dimanantes de los órganos del Estado o de la Administración Pública, es por ello que también son títulos inscribibles: los que contengan actos de naturaleza administrativa y judicial. Para que un título sea inscribible, se requiere que: a) Determine efectos de carácter jurídico-real; b) Contengan actos y contratos susceptibles de inscripción de conformidad con la ley; c) Reúnan los requisitos de fondo y forma estipulados por el ordenamiento jurídico vigente; d) Estén revestidos de autenticidad y hagan fe por sí mismos o con otros complementarios.

De conformidad con la legislación vigente en Guatemala son títulos inscribibles los siguientes:

- Testimonios o copias simples de escrituras públicas autorizadas por notario.

- Facturas legales, esto es para la inscripción de bienes muebles identificables.

- Resoluciones de índole administrativa y judicial, los cuales deben de constar por escrito y deben de contener todos los requisitos que la ley establece según su naturaleza.

Es por ello, que nuestro país aún cuando se le concede un valor probatorio, el documento electrónico no es susceptible de inscripción. La firma digital no se encuentra regulada, aún, a pesar de que la misma es utilizada en **espacios abiertos** como elemento necesario para dar seguridad a la contratación electrónica producto del desarrollo del comercio nacional e internacional.

La responsabilidad registral, aún cuando no se encuentra expresamente regulada en nuestro ordenamiento jurídico como tal, encuentra su sustento en las disposiciones legales tales como:

- En relación con las partes: el acto o contrato contenido en el título inscribible;
- En relación con el Notario que autoriza: la obligación de éste de **advertir** a las partes de la necesidad de registrar el título si procediera de conformidad con la ley;
- En relación con terceros: la oponibilidad **erga Omnes**;
- En relación con el registrador: la obligación de prestar garantía por los daños y perjuicios que pudiera causar.



-Como ya lo he mencionado con anterioridad, en Guatemala el objeto directo e inmediato de la inscripción en el registro de la propiedad es el título, considerado tanto desde el punto de vista material (hecho, acto o negocio jurídico por virtud del cual un sujeto deviene titular de un derecho), como formal (documento en el cual queda inserto o plasmado el título material). El instrumento público, es el título por excelencia que pone en movimiento el sistema registral guatemalteco y le siguen en importancia los documentos judiciales y guatemalteco y le siguen en importancia los documentos judiciales y los expedidos por la Administración Pública. No obstante es importante señalar que no todos los títulos son inscribibles, ya que únicamente lo serán aquellos que reúnan ciertas características como:

-Determinar efectos de carácter jurídico real, con lo que 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.

7.3. Origen del Registro General de la Propiedad de la zona central

El Registro General de la Propiedad de la zona central de Guatemala data del año 1776, el cual nació con el nombre de **registro hipotecario**. Dicha institución tiene su fundamento Constitucional en el Artículo 230 del la Carta Magna. Actualmente se encuentra ubicado en la 9 avenida y 14 calle de la zona 1. La institución por excelencia que se encarga del registro de las propiedades es el registro general de la propiedad, sin embargo existen otras instituciones que manejan información de



propiedades, como una función de control, pero las mismas no se constituyen como oficinas de registro propiamente dichas. Encontramos por ejemplo:

-Departamento de Bienes del Estado en el Ministerio de Finanzas Públicas: Este lleva un control de los bienes adscritos a los diferentes ministerios.

-DICABI (Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles): Lleva un control inmobiliario para determinar el valor de los bienes para efectos fiscales y controlar que la inscripción de los bienes concuerden con las medidas física de los mismos.

-Catastro Municipal: Este se encuentra en todas las municipalidades del país, para efectos también fiscales, es decir del pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles.

-Ocret (Oficina de Control de las Reservas del Estado): Está encargada de dar en arrendamiento bienes ubicados en áreas de reserva de la nación.

-Fondo de Tierras: Es una entidad descentralizada del Estado, cuya función principal es facilitar el acceso a la tierra en propiedad a personas carentes de recursos, esta lleva un control de las fincas rústicas con vocación agropecuaria, forestal e hidrobiológica inscritas a favor del Estado; tierras rurales que no estén inscritas a favor de particulares y tierras que se adquieran por la venta de excesos.



- Registro General de la propiedad, de la zona central

Actualmente el registro general de la propiedad de la zona central, con sede en la ciudad capital, es el registro base o central en donde se encuentra toda la información la cual comprende los departamentos de Guatemala, Sacatepequez, Chimaltenango, Santa Rosa, Jutiapa, Jalapa, Zacapa, Chiquimula, El Progreso, Izabal, Escuintla, Petén (con actual agencia), Alta Verapaz y Baja Verapaz. Tendrá a su cargo el Registro de las demás zonas que no lo tengan propio y como Registro General, el control y vigilancia de los demás registros de la propiedad (Artículo 1216 del Código Civil).

En Guatemala, se le conoce como registro general de la propiedad de la zona central por su ubicación, ya que las funciones de los registros están determinadas por territorio, no por su importancia y manejo de la información registral, pues la información que se maneja en la ciudad capital, no es de conocimiento del segundo registro de la propiedad ubicado en Quetzaltenango y viceversa. Son entidades autónomas e independientes, tanto así que el registro general de la propiedad de la zona central se encuentra en estos momentos modernizado y en el segundo registro ubicado en la ciudad Quetzaltenango todavía se opera manualmente. El segundo registro con sede en la ciudad de Quetzaltenango, abarca una zona registral territorial que cubre los departamentos de Retalhuleu, Suchitepequéz, Totonicapán, Huehuetenango, Sololá, Quiche, San Marcos y Quetzaltenango.



7.4. Obligaciones del Registro General de la Propiedad de la zona central

El registro de la propiedad según el actual Código Civil Decreto Ley 106, es una institución pública, la cual tiene a su cargo toda anotación, cancelación e inscripción de todos aquellos actos relativos al dominio y demás derechos reales sobre inmuebles y muebles identificables. La primera obligación que surge a raíz de la creación del registro de la propiedad es la necesidad de designar a la persona idónea que ejercite su cargo con toda honorabilidad y es por tal razón, que cada registro debe de contar con un registrador.

A) ¿Quién tiene a su cargo el nombramiento del registrador?

El registrador será nombrado por el Presidente de la República, en acuerdo gubernativo a través del Ministerio de Gobernación (Artículo 1225 del Código Civil).

B) ¿Qué características debe de reunir el registrador y cual es su función?

Se requiere ser guatemalteco de origen, Abogado y Notario colegiado activo. El cargo de registrador es incompatible con el ejercicio de las profesiones de Abogado y Notario al igual que con todo empleo o cargo público. Como característica importante de los registradores, encontramos que es obligación antes de iniciar su cargo, garantizar las responsabilidades en que pudieren incurrir.

C) ¿Quién efectúa las inspecciones en el registro de la propiedad de la zona central?



El Artículo 1217 del Código Civil en su parte conducente establece: “ La inspección de cada registro la tendrá a su cargo el juez de Primera Instancia de lo Civil, designado anualmente por la Corte Suprema de Justicia...” El objetivo de estas inspecciones es para observar la marcha de las oficinas, del estado en que se encuentra la información que es procesada, la actividad y competencia del personal.

Esto lo harán constar en acta la cual contendrá todas aquellas observaciones, enviará posteriormente una copia de dicha acta a la Corte Suprema de Justicia, para que si fuera el caso dicte todas aquellas medidas que considere necesarias.

D) Qué libros deben de llevarse en el registro General de la Propiedad?

El registro General de la propiedad debe de llevar los siguientes libros principales:

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

Además de los libros ordenados por el Código Civil, según el Artículo 3 del Reglamento del registro general de la propiedad (Acuerdo Gubernativo 30-2005), el registro llevará los siguientes:

Libros de Prendas: común, agraria, ganadera, agrícola-industrial y de bienes muebles;



- De propiedad horizontal;
- De inscripciones especiales;
- De vehículos motorizados;
- De naves y aeronaves;
- De minas;
- De concesiones otorgadas por el Estado para la explotación de cualquier recurso natural renovable o no renovable;
- De avisos notariales de testamentos y donaciones por causa de muerte; y
- Libro de entrega de documentos; y
- Cualquier otro que sea necesario para el buen funcionamiento de la institución.

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

7.5. Evolución y modernización del Registro General de la Propiedad

La evolución del registro general de la propiedad de la zona central ha sido muy lenta y sin mayor trascendencia desde que se estableció el mismo, al extremo de que hasta hace poco tiempo, seguían empleándose los mismos procedimientos obsoletos de hace cien años. La modernización del registro de la propiedad, es lenta y costosa pero como todo cambio implica capacitación, inversión de tiempo y paciencia de los usuarios ya que lo que anteriormente parecía un proceso interminable, hoy por hoy parece una odisea. El presente siglo deja como legado una nueva era: la era de la información. Ha sido un período de múltiples avances en el campo de la tecnología,



la cual encuentra su base en la obtención, manejo, distribución y procesamiento de la informática. En el registro de la propiedad se seguirá utilizando el sistema de folio real, con el cambio que toda la información que antes la obtenían de libros, tendrá un acceso más práctico mediante la implementación de computadoras basadas en un sistema electrónico. Mediante este sistema no se pretende la unificación de las leyes dispersas, sino que lo que se pretende lograr es la unificación de la información registral, para que exista concordancia entre el folio real y toda la información plasmada en los discos ópticos, con lo que se pretende salvaguardar la información más eficazmente y así evitar el gran problema de extravío de información y de esta manera lograr llevar un historial exacto de todo lo inscrito en el registro.

Los cambios se iniciaron a mediados de mil novecientos noventa y tres, pero no es hasta mil novecientos noventa y seis que se pone en marcha la reforma registral. Las primeras modificaciones se llevaron a cabo en el aspecto financiero, respecto a modo, distribución y manejo de los fondos que se percibían a través de los honorarios, ya como un ente con autonomía financiera. El gran error en el aspecto financiero lo constituía que lo que percibía el registro era invertido para el pago de honorarios de trabajadores y un mínimo los gastos generales de la institución. Con el transcurso del tiempo esta modalidad de distribución de ingresos no permitió que se automatizara la institución para responder a las necesidades de los usuarios y del ritmo tan avanzado que llevaba la modernización, pues mas bien se convirtió en una mina de oro para todas aquellas personas que laboraban en dicha institución, desvirtuando de esta manera los fines para los cuales fue creado. Todo esto provocó que el sistema registral empezara a colapsar y se hiciera cada día mas evidente,



tanto en las condiciones físicas en las que permanecía el edificio, al igual que en la carencia de recursos para la inversión en mobiliario y equipo para la implementación y buen manejo de dicha institución todo lo cual dejaba mucho que desear para el cumplimiento de sus funciones.

Un avance en la modernización del sistema es que en la actualidad ya se pueden obtener certificaciones registrales por medio del sistema bancario, tanto en la ciudad capital como en los departamentos. También es la inauguración de la agencia registral en el departamento de Petén, esta oficina no funciona como una agencia receptora de documentos, ya que los únicos facultados para esto son los Registros de la Propiedad de la zona central y el de Quetzaltenango. Sin embargo, la oficina está facultada para dar información y certificaciones necesarias a los usuarios. Se recalca que esta agencia no es un registro independiente, si no una derivación del principal, para descongestionar y facilitar el uso e información a nivel departamental, máxime por la distancia a la que se encuentra el departamento del Petén con la ciudad capital. Al igual que ésta, se pretende inaugurar diversas agencias en toda la República de Guatemala.

La información, para que sea procesada, es necesario enviarla al registro general de la propiedad de la zona central mediante discos ópticos, para que esta sea la encargada de procesar toda la información proporcionada y asentarla donde sea pertinente, esto es parte del proyecto de descentralización previsto. Esto responde en parte al hecho de que la población ha crecido notablemente, y los índices de



negocios y transacciones se han incrementado de tal manera que se necesita operar con agilidad y versatilidad.

El documento electrónico en Guatemala, que actualmente le llaman **consulta electrónica**, es de reciente edición la información que contiene no tiene valor probatorio porque es sólo para efectos informativos del estado de la finca.

Otro aspecto de la modernización es la firma digital, la cual es un medio de control de alteración de documentos electrónico que la tecnología moderna ha puesto a disposición de los usuarios de computadoras, quienes en la mayoría de los casos, efectúan transacciones que desean sólo sean conocidas por otro individuo o un grupo limitado de personas. En Guatemala, como en muchos países, se ha aceptado la necesidad de reconocer la validez del documento electrónico para que la firma digital **adquiera operatividad**, es decir no se concibe separada del soporte digital o electrónico. Por otro lado, no se ha legislado en forma expresa sobre la misma y desarrolla una infraestructura informática que permita su aplicación en un marco de seguridad jurídica. Por ser un componente de los documentos electrónicos a la firma digital no puede atribuírsele de conformidad con el sistema jurídico guatemalteco efectos de índole registral, sino únicamente contractuales, al igual que el documento electrónico.



7.6. Principios registrales

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

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



- Principio de publicidad

El objeto del registro es establecer la publicidad, la cual tiende a dar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario y garantía a los derechos reales inscritos, evitando gravámenes o limitaciones que no reflejan la realidad y que tienden a afectar a terceros. Lo que está inscrito en el registro general de la propiedad de la zona central se entiende que es de conocimiento público; ya que toda persona puede tener acceso libre a todos los documentos, libros y actuaciones que aparezcan en el mismo. Este sistema hoy en día es más versátil debido a la implementación de los sistemas electrónicos, los cuales hacen el acceso a la información más práctico y en menor tiempo. Debido a lo accesible que pretende ser el registro nadie puede aducir ignorancia de los asientos en los libros de la institución y desde el momento en que se inscriben en el registro, puede éste llegar a tener efectos contra terceros.

- Principio de rogación o instancia

Esto significa que cualquier inscripción que se realice en el registro debe ser requerida por aquella persona que tenga interés en hacerla, el registrador carece de facultad para actuar de oficio, aunque existen ciertas excepciones a este principio, como lo constituye la presentación de un testamento donde se constituye Patrimonio Familiar en el cual deberán anotarse de oficio todos los bienes afectados y cuando al registro se presenta título resultante de un remate como lo establece los Artículos 1125 inciso 2º., 1127 del Código Civil.



- Principio de inscripción

Toda inscripción implica un asiento que se realiza en los libros registrales autorizados, haciendo hincapié en el asiento principal o primera inscripción que otorga un derecho real a su titular y lo faculta a disponer de este derecho, otorgándole protección y preferencia. Cuando la inscripción tiene por objeto que el acto o contrato surta efectos contra terceros se le llama inscripción declarativa.

- Principio de especialidad

Este principio manifiesta la preferencia que el registro le otorga a la primera inscripción que en esencia constituye el título que le da garantía al derecho de propiedad o posesión sobre la cosa. Este principio indica la manera en la cual es llevada y realizada cada una de estas inscripciones o anotaciones, nuestro sistema utiliza un libro el cual en cada folio se emplea en la parte izquierda todo lo referente a anotaciones de derechos reales y la derecha los gravámenes, y en el centro se consta toda aquella, información pertinente a la descripción del bien descripción del bien, (descripción del bien, linderos, área, etc.), las cuales tienen sus respectivas columnas para anotaciones preventivas y cancelaciones.

-Principio de tracto sucesivo

Esto se manifiesta en la historia de cada uno de los bienes inscritos en el registro, ya que como ya hemos mencionado, la primera inscripción es el título que acredita los



derechos que tiene una persona sobre ellos, el cual a su vez es requisito necesario para cualquier anotación posterior. Los bienes a través del tiempo pueden ser objeto de diversos cambios, como lo son las transmisiones, modificaciones o limitaciones. Para que surta efectos, todo debe, quedar registrado para asegurar el tráfico de los bienes. De esta forma se crea una serie ininterrumpida de inscripciones y cualquier omisión al respecto crea una inexactitud registral que afecta no solo a las personas; sino además a los bienes. El Artículo 1130 del Código Civil regula este principio.

-Principio de seguridad

Este principio garantiza el cumplimiento de obligaciones anteriormente contraídas. Lo importante respecto de este principio reside en que cualquier interesado puede estar seguro que no contraerá cargas, imposiciones o limitaciones de las que no hubiera sido oportunamente informado. Esto se refleja en toda aquella información que pueda recabar sobre el bien, lo cual debe aparecer inscrito hasta la fecha actual. Recordemos que no se puede alegar ignorancia respecto de lo que este inscrito en el registro.

7.7. Principio de fé pública

En Guatemala existen diversas formas de fe pública, entre ellas encontramos la fe pública notarial, administrativa, judicial, registral, esto se refiere más que todo a aquellas personas o entidades que intervienen y que por tal razón dotan de



seguridad y validez los actos que autorizan. Este principio asegura la validez derivada de la institución registral, que da confianza y credibilidad a los mismos. Es la garantía que tiene un tercero de buena fe para adquirir un derecho debidamente inscrito, tal y como aparece en el registro, por ser considerada dicha inscripción como verdadero y exacto. Esto se hace independientemente de que si el documento con posterioridad es declarado inexacto, o que contenga actos nulos, la inscripción que se realiza sobre el mismo no convalida la nulidad del documento, ni la del acto o contrato respectivo. Por tanto no puede perjudicar a terceros por el sólo hecho de la inscripción.

7.8. Principio de legalidad

Este principio se basa en la función calificadora que tiene el registrador al realizar actos de calificación registral y obliga a todo registrador a calificar todos los documentos que se presentan, para asegurar que cada uno de ellos cumple con los requisitos exigidos por nuestro ordenamiento legal. Para llevar un control exacto de los documentos que son rechazados, el registrador tiene la obligación de hacer constar esta situación en un libro especial que se lleva para tales efectos, al igual que deberá estampar en el documento mismo la razón y fundamento por el cual se suspende o deniega la inscripción (Artículo 1128 Código Civil).



7.9. Efectos que producen las inscripciones efectuadas en el Registro General de la Propiedad, de la zona central

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

-La inscripción no convalida los actos o contratos nulos según las leyes.

-Una vez inscrito el derecho, las acciones rescisorias o resolutorias no perjudican al tercero que haya inscrito su derecho, excepto:

-Cuando expresamente se hayan estipulado por las partes y consten en el registro;

-Cuando se ejercite una acción revocatoria de enajenación en fraude de acreedores y el tercero haya sido cómplice en el mismo; y

-Cuando tratándose de una acción revocatoria de las mencionadas en el inciso anterior, el tercero haya adquirido el derecho a título gratuito

-Solo perjudica a terceros lo que aparezca inscrito o anotado en el registro.

-La inscripción produce efectos declarativos y no constitutivos, 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 quién corresponde la prioridad o preferencia de la inscripción. Es así como la presentación constituye el punto de partida en la sede registral de la aplicación de la regla **el primero en tiempo es el primero en derecho**.

-Constituye prueba material del estado que conserva el inmueble.

-Otorga presunción de legitimación, puesto que se presume que el derecho registrado existe, que corresponde con la realidad jurídica y que pertenece al titular inscrito.

7.10. Sistema del folio real

Este es el sistema registral mediante el cual los libros se llevan por fincas, a cada una de ellas se les abre un folio, en el que se inscriben todos los cambios, gravámenes, transmisiones y datos relacionados con cada finca.

7.11. Los registros públicos

En un país pueden crearse los registros que sean necesarios para llevar un orden estricto, con fines de publicidad y seguridad de hechos, derechos, actos y contratos.

En Guatemala existen los siguientes:



Registro Civil, de la propiedad mueble e inmueble y otros bienes susceptibles de registro, mercantil, de propiedad industrial, de procesos sucesorios, de cooperativas, de panteones en los cementerios y de mercancías y valores. El de mas reciente creación es el Registro de Valores y Mercancías, el cual fue creado para llevar un control de las entidades que realizan operaciones bursátiles y otras actividades similares.

- Concepto

Los registro públicos son instituciones que, con el fin de brindar plena seguridad; hacen que la publicidad sea su base y fundamento. Son contemplados desde tres puntos de vista: Como oficina publica, conjunto de libros y como institución. Los autores Raúl García Coni y Ángel Frontini explican que la concepción más realista es la que los contempla como una institución pública que atiende intereses de particulares, dentro de una relación jurídica y que el hecho que en ellos se examinen libros y que estén caracterizados como una oficina son nada más aspectos referentes a su organización.

Guillermo Cabanellas define un registro público como “una Oficina donde se registran actos y contratos de los particulares o de las autoridades, explica que son instituciones cuya finalidad es dar fe de actos, documentos, contratos y resoluciones, ya sean judiciales o administrativos. Continúa exponiendo que tales registro están estructurados como oficina y libros, y que sus principales clases son: Registro Civil,



Registro de la Propiedad y Registro Mercantil.”¹⁹

7.12. Tipos de registros públicos

En doctrina existen diversas clasificaciones que tratan de agrupar a los distintos registros públicos de acuerdo con su contenido, así como a sus implicaciones. “Para hacer más fácil su estudio y basándonos en las clasificaciones que el autor Raúl García Coni y Ángel Fortunas son:”²⁰

-Registros de hechos jurídicos

Son aquellos que anotan y dan a conocer algún hecho jurídico: explicando que el mismo ha ocurrido independientemente de su registro, por ejemplo; el nacimiento o la muerte de una persona. Dentro de estos registros se encuentran los registros de documentos, que se encargan de registrar todos los documentos que contengan hechos jurídicos.

- Registros de actos y contratos

Esta clase de registros se caracteriza porque en ellos el acto o contrato que pretende registrarse debe celebrarse por el funcionario competente y dentro del registro.

¹⁹ . Cabanellas. Ob. Cit.; pág. 336

²⁰ . García Coni Raúl y Frontini Ángel. Ob.Cit. pág. 150



- Registro de derechos

En estos registros lo que sucede es que se separa el acto de enajenación, de la transmisión; en otras palabras, se separa la causa del efecto. Lo que se registra es la transmisión.

Es importante subrayar que también puede calificarse de acuerdo a la finalidad que persiguen, agrupándose en:

a) Registros declarativos

Son aquellos en los que una vez está inscrito el derecho, éste es oponible frente a terceros; es decir, que el derecho ya existe antes de ingresar en el registro y la inscripción únicamente lo hace oponible al resto de la sociedad. Es importante señalar que es ésta la que aplica nuestro Código Civil.

b) Registros constitutivos

Ellos registran un derecho que previo a ello, aún no existe; en otras palabras, el derecho que pretende ser inscrito nace con la inscripción que se realiza.

-Técnicas registrales

Son los mecanismos que se utilizan para llevar a la práctica alguno de los sistemas



registrales. Estas técnicas van a variar dependiendo del sistema registral que va a ponerse en práctica y también de acuerdo con los detalles que impliquen los procesos formales requeridos para efectuar los asientos, individualizarlos y ordenarlos.

Las técnicas registrales más utilizadas y conocidas son:

- De transcripción

Esta técnica se utilizó en el Sistema francés y consiste en que los operadores del registro asienten o transcriban íntegramente el documento. Se deja asentado en el libro la copia textual del documento inscrito, constituyendo así el antecedente, la historia fiel y verdadera de la finca en cuestión. Prácticamente no existe aquí una función calificadora, debido a que se realiza una copia exacta del instrumento, archivado un duplicado del original; por todo ello puede afirmarse que el registrador tiene una función sin mayor responsabilidad ante terceros.

- De inscripción

Según esta técnica al presentarse un documento para ser inscrito, se toman los datos esenciales para poder identificar lo que se pretende inscribir. Aquí si existe una función calificadora por parte del registrador, la cual es exteriorizada en el análisis y examen que se hace del título a inscribir y es precisamente de este análisis y examen que se hace del título a inscribir y es precisamente de este análisis, del que



dependerá de su inscripción o rechazo. Es importante subrayar que esta técnica junto con la del folio real son las utilizadas en nuestro país, manifestándose en el Artículo 1130 y 1131 del Código Civil, al establecer los datos que deben anotarse en una primera inscripción y al mismo tiempo señala en cuanto a las posteriores inscripciones, la obligación de establecer los datos necesarios para identificar al nuevo adquirente.

-Del folio real

Quiere decir que la unidad de registro es la cosa o bien inscrito; generalmente se refiere a cosas muebles o inmuebles. Esta técnica consiste en asignar un folio para cada bien con el objeto de facilitar tanto su localización, como un completo historial del bien en cuestión. El inmueble que se inscribe recibe el nombre de **finca**, por ser un concepto que comprende una unidad territorial perfectamente delimitada. Como se explicó antes, esta técnica se utiliza también en nuestro país y se regula en el Artículo 1131 del Código Civil, cuando indica el contenido que debe expresar toda inscripción.

- Del folio personal

Consiste en ordenar y clasificar los asientos de acuerdo al sujeto titular del derecho; en esta técnica se hace una referencia a los aspectos generales de la persona. "El folio personal no es otra cosa sino la individualización de las inscripciones de

acuerdo al titular del derecho".²¹



²¹ . Caicedo Escobar, Eduardo. **Derecho Inmobiliario registral. Registro de la propiedad y seguridad jurídica**.Editorial. Pág. 17



CAPÍTULO IV

8. El derecho registral en Guatemala

De conformidad con el tratadista Luis Carral y de Teresa, “es un sector del derecho civil, creado para la protección de los derechos”.²² Para el jurista Roca Sastre, derecho registral “es un desenvolvimiento de una parte de adquirir y perder la propiedad, estableciendo 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”.²³

8.1. Origen

En nuestro país existe una influencia Germano-Español; pues el sistema alemán, se introdujo de manera directa a través del sistema español.

La influencia germánica llegó a Guatemala de manera más bien indirecta, con la Ley Hipotecaria del 8 de febrero de 1861 y su primera reforma del 21 de diciembre de 1869.

²² Carral Luis y Teresa. **Derecho notarial y derecho registral**. Pág. 100

²³ Roca, Sastre. **Derecho Inmobiliario registral**. Pág. 17



En el año de 1871, Guatemala era dirigida por un gobierno liberal, que pretendía una reforma legal general en el país; el sistema hipotecario estaba lleno de vicios y deficiencias que creaban la necesidad de sustituirlo, lo que los llevó a promover la formulación de un proyecto de ley hipotecaria. La situación que se vivía en aquella época estaba caracterizada por la existencia de **hipotecas legales**, consistentes en hipotecas preconstituidas por la ley con el fin de proteger diversos derechos, de tal manera que inclusive se llegó a constituir hipoteca por interpretación analógica. Esto significaba incertidumbre tanto en la libre disposición de los bienes, como en la capacidad de responder de las obligaciones. Además de este grave problema, se adhiere el de todos los bienes que a pesar de estar gravados con una hipoteca, tal situación no se encontraba inscrita como consecuencia de la no-inscripción del dominio (que en este tiempo no era obligatoria). El jurisconsulto guatemalteco Manuel Ubico, fue el encargado de elaborar un proyecto que regulara el sistema hipotecario; el cual elaboró entre los meses de febrero de 1871 y abril de 1873. La finalidad de dicho proyecto era mejorar el sistema existente conservando los parámetros que ya existían. Sus principales aportaciones fueron:

- la adaptación del sistema de folio real;
- la obligatoriedad de la inscripción registral;
- la reducción de las llamadas **hipotecas legales**;
- la suspensión de las **hipotecas judiciales**, sustituyéndolas por anotaciones preventivas; y
- la técnica de los asientos, dividiéndolos en tres secciones según su naturaleza, lo que facilitaba su consulta así como la actuación del registrador.



De lo que contenía el proyecto, a lo que contiene nuestro Código Civil actual, los cambios más revelantes los siguientes:

- El haber agregado la cancelación de la hipotecas, en el Decreto 1932 de la Asamblea Legislativa, en el año 1933;
- El haber ampliado el término para efectuar las operaciones; en el actual Código Civil, Decreto Ley 106;
- La obligación establecida en el Artículo 1128 del Código Civil, que cuando un documento no sea inscribible, debe hacerse constar en un libro especial y en el propio documento, fundamentado debidamente en la legislación; en el Decreto Ley 218; actualmente sólo se hace constar en el propio documento tanto el original como su respectivo duplicado;
- Regular lo referente a las anotaciones preventivas; dentro del Decreto 1932 de la Asamblea Legislativa, en el año de 1933;
- La forma en que debe realizarse la primera inscripción de dominio, contemplan la manera de hacerlo de acuerdo a los adelantos tecnológicos; en el Decreto Ley 218;
- Contempla una solución para el problema de la simultaneidad, en atención a la hora de entrega, o bien al documento anterior según el libro de entregas, en el Decreto 1932 de la Asamblea Legislativa, en el año de 1933;

- La impugnación mediante el ocurro, que deberá sustanciarse por la vía de los incidentes ante un Juez de Primera Instancia Civil; en el Decreto Ley 106; y respecto a la inscripción preventiva del derecho, señala que para cuando sea definitiva, el registrador tiene la obligación de cancelar las inscripciones posteriores a la inscripción preventiva, con la petición por escrito del beneficiado, también el Decreto Ley 106.

- Definición del derecho registral

Derecho registral es: “el conjunto de principios y normas que tienen por objeto reglar los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, actos documentos o derechos; así como también la forma como han de practicarse tales registraciones, y los efectos y consecuencias jurídicas que derivan de éstas”.²⁴

El profesor español Pascual Marín Pérez, define “el derecho registral objetivo como el conjunto de normas reguladoras de las relaciones jurídicas relativas a aquellos bienes aptos para engendrar titularidades erga omnes, mediante la publicidad del registro”.²⁵

8.2. Características del sistema guatemalteco

En nuestro sistema, son dos sus principales características:

²⁴ . Caicedo Escobar, Eduardo. **Derecho Inmobiliario registral. Registro de la propiedad y seguridad jurídica**. Editorial. Pág. 17

²⁵ . Marín Pérez Pascual. **Derecho registral**. página. 2



8.3. La integración al Código Civil

El hecho que la legislación registral esté ubicada dentro del Código Civil efectivamente hace posible la existencia de una unidad jurídica respecto a las materias de orden civil; sin embargo el derecho registral es una rama del derecho autónoma, con sus propias finalidades y objeto de estudio.

8.4. La obligatoriedad de registro

“Cuya finalidad es poder brindar seguridad a los terceros, poniendo fin al anterior régimen mixto”.²⁶

8.5. Evolución que las normas registrales han tenido en la legislación guatemalteca

“Las normas registrales fueron incluidas por primera vez en nuestro país dentro del Código Civil de 1877, regulando lo relativo al registro dentro del título que contenía a la hipoteca. Más tarde, esas mismas regulaciones sobre el registro se incluyeron dentro de los **modos de obtener la propiedad** en el Código Civil de 1933, tratando de seguir al Código Francés. Por último, el Código Civil de 1963 recoge las mismas regulaciones dentro de uno de los cinco libros que componen: el libro cuarto, que es

²⁶.Caicedo Escobar,Eduardo.Derecho inmobiliario registral.Registro de la Propiedad y Seguridad Jurídica.Pág.17



denominado **del registro de la propiedad**".²⁷

- **Principios que se aplican en nuestro sistema**

En el sistema guatemalteco se aplican tres sistemas a saber:

a) Sistema de folio real

En el se aplican los principios de:

Especialidad o determinación

b) Sistema de publicidad

Aplicando los principios de:

- Publicidad;
- Fe Pública y
- Prioridad

c) Sistema de inscripción

Contenido los principios de:

- Inscripción;
- Tracto Sucesivo;

²⁷ . Ibid. Pág.2



- Legalidad y
- Prioridad

8. 6. Proceso registral guatemalteco

Al inicio en Guatemala, el procedimiento de inscripción era efectuado exclusivamente en forma manual y así perduró por muchos años. Actualmente, se utiliza el procedimiento electrónico.

Es importante señalar que en el año 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 modificaciones de gran trascendencia. “No obstante, no fue sino hasta el año 1990, cuando se creó la Primera Comisión Nacional de Reforma Registral, que los presupuestos plasmados en ley empezaron a tomar forma, prioridad de dicha comisión, entre otras, la modernización y salvaguarda de la información del registro de la propiedad”.²⁸

8.7. Reglamento de los registros de la propiedad

Es el Acuerdo Gubernativo 30-2005. El mismo indica el modo para lograr un eficaz funcionamiento del registro general de la propiedad de la zona central, mediante la implementación de normas que fijen los detalles sobre el modo de llevar el registro.

²⁸ Palomo Lobo Carlos Enrique. **La necesaria implementación de un sistema de información en el registro general de la propiedad.**



8.8. Breve información respecto al reglamento de los registros de la propiedad

De acuerdo al Acuerdo Gubernativo 30-2005 publicado, el 27 de enero de 2005. “El Presidente de la República CONSIDERANDO: Que para reordenar el funcionamiento de los registros de la propiedad se hace necesaria la emisión de un nuevo reglamento que desarrolle el contenido del Libro IV del Código Civil y que contenga, además disposiciones que permitan aplicar la mejor tecnología. CONSIDERANDO: Que es conveniente crear una Comisión Nacional registral para coadyuvar a obtener una óptima administración de los registros de la propiedad y asegurar que se realicen en los mismo las convenientes inversiones para su modernización, la conservación de los documentos históricos la certeza jurídica. POR TANTO: En ejercicio de la facultad que le confiere el Artículo 183, inciso e) de la Constitución Política de la República de Guatemala. ACUERDA: Emitir el reglamento de los registros de la propiedad. Lo cual se divide en: cuatro capítulos, y tres títulos, lo cual el Título I y capítulo I se compone de lo siguientes: de los registros, el capítulo II del registro de bienes inmuebles, el capítulo III el registro de bienes muebles. El título II; capítulo único: de la organización administrativa del registro, El Título III Capítulo I: comisión nacional registral, Capítulo IV: del trámite de los documentos”.²⁹

²⁹. Ibid. pág. 10.



8.9. Breve información con respecto al sistema de informática en el Registro General de la Propiedad

El Código Civil vigente, preceptúa en su Artículo 1221, último parte: "El registrador llevará asimismo los libros que sean necesarios para las inscripciones especiales y los demás que determine el reglamento del registro. Queda facultado para innovar progresivamente el actual sistema, adoptado la microfilmación de los documentos, la computarización y teleproceso, de acuerdo con las posibilidades económicas del registro" ésta última parte fue adicionada por el Artículo 16 del Decreto Ley 124-85, en el cual ya se menciona un sistema de computarización, que actualmente se encuentra ya implementado, estando el Estado con esta reforma aceptando el sistema de cómputo para los registros, demostrando que día a día se están implementando sistemas que tienen beneficios para la sociedad.

8.10. Arancel General de los Registros de la Propiedad

Este Arancel de conformidad con el Artículo 1. del Acuerdo Gubernativo número: 325-2005, su objetivo es el siguiente: "Por los servicios que presten, los registros de la propiedad percibirán únicamente los honorarios que fija este arancel; los recursos que generen dichos honorarios se destinarán exclusivamente para su funcionamiento, continua modernización y desarrollo. Cuando un documento deba inscribirse en más de un registro y no esté individualizado el valor, precio o estimación correspondiente a cada bien, cada registro percibirá los honorarios por el



total consignado en el documento”.

8.11. Sistema registral

En la época colonial, no se registraban los títulos de propiedad sino las propiedades en el libro de sesiones del Cabildo, las autoridades municipales conocían del caso y la inscribían indicando el nombre del propietario, la extensión del terreno y los colindantes.

Cuando se fundaba una población se levantaba **la traza** de la misma, y el gobernador, oidor o capitán general era quien asignaba los solares o lotes de la ciudad y tierras rurales a los pobladores, en base a los listados que se hacían constar en el libro de actas del cabildo, el escribano real público redactaba las escrituras. Cuando aparecía un nuevo poblador interesado en comprar un solar o lote, entre pobladores los contratos de compraventa se faccionaban ante los oficios del escribano real público, quien, previamente consultaba el libro del cabildo.

Atilio Américo Cornejo expresa, el sistema registral consiste en el “método y procedimiento establecidos jurídicamente para 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.”³⁰

³⁰. Cornejo, Américo, Atilio. **Derecho Registral**. pág. 150



Actualmente en el libro Viejo, encontramos registradas las primeras propiedades urbanas concedidas en lo que hoy es Ciudad Vieja, Sacatepéquez. Estos registros de propiedades de bienes inmuebles consta en este libro, en el acta del 18 de marzo de 1528: “ Estando juntos en su cabildo, el muy notable señor Pedro de Alvarado ciertos vecinos de la dicha ciudad, presentaron ciertas peticiones por las cuales, además de la vecindad e solar que pedían, pidieron a los dichos señores, les hiciesen merced de darles ciertas tierras, en ellas contadas e señaladas, especialmente las siguientes: se le llama **libro viejo** al primer libro de actas del cabildo que utilizó Pedro de Alvarado en lo que hoy es Tecpán Guatemala, Chimaltenango, por su constante consulta en la época, principió a deteriorarse por lo que a finales del siglo XVI se contrató al Escribano Juan de Guevara quien antes de transcribirlo dijo que tenía a la vista. **un libro viejo**. Y, el iniciado por Pedro de Alvarado está casi destruido en el archivo general de centro américa y el transcrito por Juan de Guevara está en la sociedad de geografía e historia de Guatemala y publicado por las cinco Universidades de Guatemala, con motivo del V Centenario del descubrimiento de américa. Alonso Sánchez pidió otra tierra que tenía labrada y desmontada, que este valle Alonso de Luarca, otra tierra en este valle, que tenía comenzada a desmontar. Juan Rodríguez, otra tierra en este valle, en linde de tierra de Salvatierra, y de Cristóbal Rodríguez. A Espinoza otra tierra en linde de tierra de Martín Izquierdo y de Sebastián del Mármol. A Francisco Hernández, herrador, otra tierra en este valle, cere de la **ciénega** en linde de Juan Perez y de Cuetos... Los cuales los dichos vecinos pidieron en cabildo las dichas tierras, y juntamente con ellas vecindades en esta ciudad y los solares que les estaban señalando en la traza



e todo les fue dado sin perjuicio de parte, e las dichas tierras les dieron. ” ³¹

Un mes después de este repartimiento, hubo otro en Santiago de los Caballeros, hoy Antigua Guatemala, que también consta en el Libro Viejo:

8.12. EL Repartimiento de las tierras que se dieron a los vecinos de esta ciudad de Santiago

“El miércoles veinte y dos días del mes de abril año de mil quinientos veinte y ocho años, en presencia de mi Juan Páez Escribano Público y del Cabildo de esta ciudad de Santiago, que es en la provincia de Guatemala, por su majestad. Estando en un ancón de tierra que está enfrente de la dicha ciudad, de la otra parte del río, donde Pedro de Cueto e Sancho de Barahona tiene hechos sus sembrados, parecieron Francisco de Arévalo e Pedro de Valdivieso, regidores en esta dicha ciudad me dijeron que como dicho ancóns y elegidas para dar y medir las tierras de los vecinos de esta dicha ciudad según se contiene en una memoria que para ello les fue dada y firmada del muy notable señor Jorge de Alvarado , Capitán General teniente de Gobernador de estas partes. Después de esto se midió para Jorge de Acuña un pedazo de tierra, en que hay de parte de frente 400 pasos, y de longor hacia la sierra 1400 pasos, que han por linderos, de la una parte, tierra del señor don Jorge de Alvarado, de la otra parte, Gonzalo Dovalle. A Gonzalo Dovalle se midió

³¹. Palomo Lobo Carlos Enrique. **La necesaria implementación de un Sistema de Información en el Registro General de la Propiedad.** páginas, 12, 13



otro pedazo de tierra en que hay de frente al río 700 pasos y 1400 pasos a la sierra, que ha por linderos, de la una parte tierra de Jorge de Acuña, e de la otra parte, tierra de Diego de Rojas. A Diego de Rojas se midió otro pedazo de tierra, en que hay, de frente, 700 pasos e 1400 pasos a la sierra que ha por linderos; de la una parte, tierra de Gonzalo Dovalle, y de la otra, tierra de Bartolomé Sánchez.”³²

En la época colonial hubo un sistema registral, que aunque empírico, era eficiente, aún con muchas limitaciones materiales y tecnológicas de la época. Carmelo Sáenz de Santa María en el Prólogo al libro Viejo indica que El libro se convirtió así en archivo de hidalguía y en registro de propiedades que servían de punto de referencia para nuevas concesiones.

La Ley 13^a. del año 1837 regulaba lo relativo a las usurpaciones de tierras, a la necesidad de colocar mojones de calicanto, a la inseguridad, a falta de títulos y extravió de muchos archivos, porque después de separarse Centroamérica de España, se destruyeron muchos archivos, y se desaparecieron varios libros de cabildos donde constaban las propiedades registradas. En los años de 1823- 1833, se ordenó: abrir un registro de matrículas de tierras en el que se anotarán el nombre del dueño, la extensión, las colindancias, clase de cultivos... Este registro persigue establecer un impuesto territorial en sustitución de los diezmos.

“Puede considerarse como el primer antecedente histórico registral de la época independiente dentro de lo que era la República Federal de Centroamérica, por ser la

³² . Ibidem.



base para el establecimiento de un impuesto territorial y un antecedente de la matrícula fiscal".³³

En 1847, la república de Guatemala decide separarse de la Federación Centroamericana y tres años después, en 1850 se emite la Ley 16ª. que ordenó presentar sus títulos de propiedad a quienes recibieron tierras para cortes de madera entre el río Sibún, Belice y el río Tinto, Honduras.

Finalmente en 1,874, Justo Rufino Barrios, mediante el Decreto 112 reglamenta el cobro de la contribución territorial: En cada Jefatura Política se abrirá un libro para matrícula de los terrenos del respectivo departamento.

8.13. Responsabilidad y seguridad jurídica en el Registro General de la Propiedad, de la zona central

Los principios de seguridad, eficacia y eficiencia para que exista confianza en los habitantes de la nación, se resume que es el Organismo Ejecutivo, a quien corresponde velar por el estricto cumplimiento de las funciones que corresponden al registro general de la propiedad y por ende responsabilidad de dicho Organismo de velar por los preceptos constitucionales.

³³ . Ibidem.



8.14. Seguridad jurídica

La Constitución Política de la República de Guatemala en el Artículo 1, preceptúa: “El Estado de Guatemala se organiza para proteger a la persona y a la familia; su fin supremo es la realización del bien común” que para lograrlo utiliza principios que están enunciados en la Ley del Organismo Ejecutivo, que preceptúa en su Artículo 4: “El fin supremo del Estado es el bien común y las funciones del Organismo Ejecutivo han de ejercitarse en orden a su consecución y con arreglo a los principios de solidaridad, subsidiariedad, transparencia, probidad, eficacia, eficiencia, descentralización y participación ciudadana”, por lo que se establece directamente la obligación del Estado en cumplir con la seguridad de las personas y familias las cuales se encuentran en nuestro país, haciendo uso de los principios referidos, especialmente en los de eficacia, eficiencia y participación ciudadana. Para que exista seguridad jurídica en el registro general de la propiedad, debe implementarse un sistema eficaz y eficiente, tal es el caso con el sistema de computación implementado en el registro general de la propiedad actualmente, que por cierto es muy aceptado por los usuarios; en cuanto al principio de eficiencia, éste debe ser para lograr un objetivo o fin determinado, de esa cuenta debe implementarse un sistema mayor de seguridad para brindar protección a todos los usuarios y a quienes tienen inscritos sus bienes en el mismo, con lo que acreditan la propiedad de los bienes inscritos a su nombre; en participación ciudadano, están involucrados profesionales para cumplir con este mandato, tal como la obligación de las personas de exigir a los notarios que cumplan con las obligaciones que la ley, les impone como es la presentación de los testimonios especiales. En concordancia a lo expresado, el



registro general de la propiedad depende directamente al Organismo Ejecutivo, por medio del Ministerio de Gobernación, lo establece la Ley del Organismo Ejecutivo en el Artículo 36, parte conducente: “al Ministerio de Gobernación le corresponde formular las políticas, cumplir y hacer cumplir el régimen jurídico relativo al mantenimiento de la seguridad de las personas y sus bienes, la garantía de sus derechos...h) Velar por la eficiente administración de los registros públicos sometidos a su jurisdicción...”, que también es complementado con el Artículo 1225 del Código Civil que preceptúa “Cada registro estará a cargo de un registrador nombrado por el Presidente de la República, en acuerdo gubernativo a través del Ministerio de Gobernación...”, por lo que con estos artículos se establece perfectamente de donde proviene la dirección del registro general de la propiedad y su nexo con el Organismo Ejecutivo, “se resume que es el Organismo Ejecutivo, a quien corresponde velar por el estricto cumplimiento de las funciones que corresponden al registro general de la propiedad y por ende responsabilidad de dicho Organismo de velar por los preceptos constitucionales que lo obligan a cumplir con los principios de seguridad, eficacia y eficiencia para que exista confianza en los habitantes de la nación”.³⁴

³⁴ . Opus citatum, Op. Cit. págs. 31 y 32.



8.15. El Registrador del Registro General de la Propiedad

En Guatemala, el Artículo 1125 del Código Civil establece, “ que cada registro estará a cargo de un registrador nombrado por el Presidente de la República, en acuerdo gubernativo a través del Ministerios de Gobernación. Su permuta, traslado o cesación serán acordados en la misma forma”. Para ser nombrado registrador de la propiedad se requiere ser guatemalteco, Notario y Abogado colegiado activo. El cargo de registrador es incompatible con el ejercicio de las profesiones de Abogado y Notario y de todo empleo o cargo público.

8.16. Generalidades

El registrador de la propiedad es el funcionario del registro de la propiedad. El ordenamiento jurídico guatemalteco regula lo relativo a él en el título tercero, capítulo tercero dentro del libro cuarto del Código Civil. Para ser registrador de la propiedad, es necesario ser guatemalteco de origen Abogado y Notario y colegiado activo. En cada registro de la propiedad debe haber un registrador y un registrador sustituto, además también pueden haber uno o varios registradores auxiliares, a quienes nombra el propio registrador de la propiedad a su discreción y bajo su responsabilidad, por un término de cuatro años; estos registradores auxiliares deben ser persona muy honorables pues se encargan de firmar documentos que se elaboran en el registro, como por ejemplo las certificaciones, haciéndolo en la última línea junto con el operador; además verifican los embargos anotados y se encargan



de ver que los libros vayan al día. El registrador de la propiedad es el titular del registro, es nombrado por el Presidente de la República mediante un Acuerdo Gubernativo a través del Ministerio de Gobernación. También es el Ejecutivo el que debe nombrar al registrador sustituto, pero esto a propuesta y bajo la responsabilidad del registrador de la propiedad. La función del registrador sustituto es sustituir al titular, cuando por algún motivo no esté presente, o bien exista incompatibilidad para ejercer sus funciones. El registrador de la propiedad es un funcionario público, la cabeza del registro y, como tal debe encargarse de que el registro cumpla con su finalidad es decir, que debe dirigir todo su funcionamiento interno y, mediante el ejercicio de su función calificadora, debe cuidar que el registro sólo inscriba los títulos o documentos que cumplan con lo preceptuado en el ordenamiento jurídico vigente; también debe firmar y sellar cada asiento que se opere en el registro.

El Código Civil en sus Artículo 1231 y 1232, contiene las obligaciones de llevar cuadros estadísticos de todas las operaciones que se efectúen en cada registro y, además, para el registrador de la propiedad del registro establecido en la ciudad de Guatemala, la obligación de elaborar un cuadro general que contenga todas las operaciones de todos los registros de la propiedad establecidos en el país, el cual deberá enviarse al Ministerio de Gobernación. Es interesante hacer notar que en la práctica el registrador sustituto actúa de manera permanente y, también existen registradores auxiliares que actúan de la misma manera.



8.17. La responsabilidad del Registrador del Registro General de la Propiedad

El Artículo 1228 del Código Civil establece para el Registrador de la Propiedad la obligación de garantizar las responsabilidades en que pudiera incurrir, mediante la constitución de una hipoteca o de una fianza, que fija el Ministerio de Gobernación según la importancia del registro, entre un mil y diez mil quetzales. El registrador antes de comenzar a ejercer sus funciones deberá prestar tal garantía. En cuanto al registrador sustituto, la ley en el Artículo 1223 del mismo cuerpo legal, le impone la misma obligación de prestar tal garantía, cuando al sustituir al Registrador se exceda de un mes. Respecto a la cancelación de tal garantía, el mismo cuerpo legal en el Artículo 1229 estipula que será cancelada hasta un año después de que el registrador cese en el ejercicio de su cargo, salvo que existiesen cuestiones pendientes en su contra. Es interesante señalar que el Artículo 1230 del Código Civil contiene la excepción al saldo insoluto de la hipoteca, pues establece que si al rematarse el inmueble quedase saldo insoluto, entonces el registrador responderá por él con sus demás bienes. Si el registrador al desempeñar sus funciones incurre en algún error ocasionan daños y perjuicios a un tercero, inevitablemente se sitúa dentro del campo de las sanciones. El registro de la propiedad es una institución estatal que además de tutelar la seguridad jurídica, tiene un gran valor en lo que respecta a las inscripciones que realiza y a las certificaciones que extiende, ya que ambas gozan de la presunción legal *juris et de iure*, que obliga al registrador a ser más cuidadoso, para evitar caer en errores o contradicciones y para poder dar a interesados y terceros seguridad en sus inscripciones; seguridad que es avalada por el propio Estado. El registrador ejerce una función pública que tiene delimitada su



jurisdicción y competencia. El registrador como director del registro, es el encargado de que la institución funcione cumpliendo sus objetivos; así que es el responsable de que así se haga. El registro es un ente de derecho público, responsable por los daños y perjuicios que ocasione a causa de sus propias acciones u omisiones, respecto a los instrumento públicos que se presentan al registro.

Existen diversas clases de responsabilidades en las que un servidor público puede incurrir, en primer lugar, hablaremos de la responsabilidad penal o criminal, que surge a consecuencia de constituirse un delito. Debemos tener claro que el hecho de haber satisfecho la indemnización de daños y perjuicios o el haberse sujetado a las multas impuestas no excluye esta responsabilidad. El registrador será sujeto activo de responsabilidad penal o criminal cuando en el ejercicio de su cargo cometa un hecho tipificado como delito dentro de la legislación vigente. En segundo lugar, analizaremos lo referente a la responsabilidad administrativa o disciplinaria, que tiene lugar cuando el registrador emite una resolución que perjudica a los particulares. Por ser el registrador parte del cuerpo administrativo del Estado y un funcionamiento público, está sometido a la potestad disciplinaria de la administración del Estado y un funcionario público, está sometido a la potestad disciplinaria de la administración para asegurar que el servicio que está obligado a prestar será de la mejor manera para cumplir con sus finalidades; si incumple con sus tareas, o comete faltas de decoro o conducta en el desempeño de su cargo, el Estado puede exigirle que rectifique mediante sus órganos idóneos, ejercitando su potestad disciplinaria. En tercer lugar, trataremos lo concerniente a la responsabilidad civil, que tiene lugar por haber causado daños y perjuicios a un tercero. Por ser el Registrador de la



Propiedad un funcionario público, se desarrollara la responsabilidad civil en que pudiese ocurrir, cuando excediéndose en sus funciones ocasionadas daños y perjuicios para lo cual hay que establecer si los criterios de calificación que se utilizan en el registro de la propiedad, en la función calificadora que tiene el Registrador de la Propiedad, se están realizando y aplicando dentro del marco legal establecido; es decir, respetando el ordenamiento jurídico vigente, o bien, se está dando en exceso de los parámetros legales establecidos.

Para ello, es muy importante analizar la responsabilidad que atañe al registrador en el caso que tales criterios se estuviesen aplicando en exceso del marco legal establecido y como consecuencia, se ocasionen daños y perjuicios a los usuarios del registro, lo que necesaria y obligatoriamente implicaría responsabilidad para el registrador de la propiedad, que como funcionario público es responsable del ejercicio de sus funciones. Por lo tanto, vamos a concretarnos a lo que se refiere a su responsabilidad civil.

Fernández Molina, dentro de la misma tesis explica que la responsabilidad jurídica está compuesta por tres tipos de responsabilidad: civil, penal y administrativa. Continúa exponiendo que, la responsabilidad civil surge por diversos motivos, como lo son: el incumplimiento de las leyes civiles; el incumplimiento de las obligaciones; por ciertas acciones y, también por omisiones. Afirma que una de las fuentes de este tipo de responsabilidad es el abuso del derecho y, que la responsabilidad civil de los funcionarios públicos "proviene de la trasgresión de normas jurídicas en perjuicio de los administrados, tomando en cuenta que un daño ocasionado y que ha sufrido un



particular. Surge así un vínculo obligacional entre el funcionario público que es el agente del daño que podríamos llamar deudor, y el particular (la víctima) que puede llamarse el acreedor de la reparación”.³⁵

En la misma tesis se afirma que cuando la actividad del funcionario público ocasiona a un particular daño en su patrimonio, el funcionario incurre en responsabilidad civil. La consecuencia para un funcionario público de incurrir en responsabilidad civil, es la obligación de resarcir a la víctima de los daños y perjuicios que su conducta le ocasionó. Nuestro ordenamiento jurídico es compatible con lo expuesto, pues el Artículo 1645 del Código Civil, obliga a toda persona que ocasione un daño o perjuicio a repararlo. El Artículo 1434 del mismo cuerpo legal se encarga de definir los daños, diciendo que son **pérdidas que el acreedor sufre en su patrimonio y, los perjuicios como gananciales lícitas que deja de percibir** (refiriéndose también al acreedor).

Dentro de la responsabilidad civil, encontramos tres clases de ella: contractual; la que se origina de un contrato; extracontractual: que surge de un hecho ilícito y no de un vínculo jurídico previo entre las partes; y por último, la responsabilidad civil de los funcionarios públicos, que es la que nos interesa.

La responsabilidad civil de los funcionarios públicos ocurre cuando al desempeñar sus funciones, se infringe el ordenamiento jurídico vigente y como consecuencia, se ocasionan daños y perjuicios a terceros; estos daños y perjuicios son una

³⁵ . Molina Fernando. Ob. Cit.; 250



consecuencia de la conducta oficial del funcionario, que deben determinarse a través de un juicio sumario. Es importante tener presente que la acción del perjudicado prescribe por mandato constitucional, contenido en el Artículo 155 segundo párrafo de nuestra Carta Magna, en 20 años.

La responsabilidad civil de los funcionarios públicos es reconocida también en el Artículo 154 de la Constitución Política de la República de Guatemala, que establece que los funcionarios públicos son legalmente responsables por su conducta oficial. Es importante señalar que el Estado, a manera de proteger al ciudadano, tiene una responsabilidad subsidiaria, estipulada en los Artículos 155 de la Constitución y 1655 del Código Civil, en el sentido que tanto el Estado como la Institución Estatal a la que sirva el funcionario responsable, es solidariamente responsable por los daños y perjuicios que se causaron.

En conclusión, el registrador de la propiedad es un funcionario público que si al ejercer sus funciones infringe los deberes que le fueron impuestos por razón de su cargo y como consecuencia de ello se ocasionan daños y perjuicios a los usuarios del registro, es responsable por ellos. Por la naturaleza de la materia que se trabaja en el registro de la propiedad, generalmente el daño que se ocasiona es patrimonial, por lo que el registrador de la propiedad tiene mayor riesgo de incurrir en responsabilidad civil frente al perjudicado, de aquí que surja un vínculo obligacional entre el registrador y el usuario; siendo el registrador responsable de indemnizarlo en los daños y perjuicios que su proceder le ocasione.



Es muy importante que los usuarios del registro conozcan de la responsabilidad civil que puede tener el registrador en el ejercicio de su cargo; con la infracción del funcionario, éste incurre en responsabilidad y, el particular está por ello facultado, por la Constitución y leyes ordinarias, para deducir esta responsabilidad y así, ser indemnizado en los daños y perjuicios que por dicha conducta sufrió.

La responsabilidad civil nace cuando se ha demostrado la culpabilidad del registrador en el desempeño de sus funciones, lo que ha ocasionado daños y perjuicios a los usuarios del registro; una vez ha quedado demostrada tal culpabilidad, al haberse agotado el curso, es optativo para la parte afectada deducir las responsabilidades pertinentes dentro del proceso establecido en nuestro ordenamiento jurídico. Un punto muy importante que no debe dejarse pasar alto, es que en tanto se resuelve el curso y se declara la procedencia de la inscripción denegada, el interesado pudiera perder su derecho de prioridad; por lo que además de lo que se refiere a la responsabilidad debiera regularse la inscripción provisional o anotación preventiva de derecho que ampara al ocurso, así si se resuelve que no procede la inscripción denegada, la provisional o anotación preventiva de derecho se deja sin efecto y, si por contrario se resuelve su procedencia, el titular no habrá perdido su derecho de prioridad, que es lo que le interesa.



8.18. Logística

En lo que se refiere a logística, si bien es cierto que este punto lo maneja en situaciones castrenses o militares, esta es una secuencia de construcción, mantenimiento y transporte de personal militar, de suministros y equipo, por lo cual esta situación debe adecuarse al aspecto registral, ya que es necesario entender las secuencias que deben implementarse en el registro general de la propiedad, es necesario no sólo capacitar al personal, sino también se debe demostrar a las personas qué importancia tiene ellos como unidad, al hacer su trabajo realizan una gran labor no sólo para la institución en que laboran, sino que en este aspecto se encuentra el beneficio de nuestra nación.





CAPÍTULO V

9. Errores y omisiones en que pueden incurrir al inscribir títulos de propiedad en el Registro General de la Propiedad

El error se puede definir como toda desviación de la realidad o de la ley aplicable incorrectamente a algún caso concreto. Esto es algo que no se puede expresar ya que consiste en que al cometer un error; trae la consencuencia de que cambie toda la estructura del documento como: error mecanográfico, error material etc.

9. 1. Definición de error

Según Manuel Osorio el error se define como: "Falso conocimiento concepción no acorde con la realidad. El error suele equiparse a la ignorancia, que no es ya el conocimiento falso, sino la ausencia de conocimiento. Uno y otro son vicios de la voluntad, que puede llegar a causar la nulidad del acto viciado, cuando no mediare negligencia por parte de quien incurrió en ellos, es decir, cuando se trata de un error excusable, y sólo recae sobre el motivo principal del acto. Sea o no excusable, el error de derecho no puede alegarse nunca como excusa." ³⁶

El error se puede definir como toda desviación de la realidad o de la ley aplicable incorrectamente a algún caso concreto.

³⁶ . Ossorio Manuel. Ob. Cit.; pág. 150



El Diccionario de la Real Academia Española indica que error “Es un vicio del conocimiento, causado por equivocación de buena fe, que anula el acto jurídico si afecta lo esencial del mismo o su objeto. La falsedad relacionada puede devenir del que los datos allí consignados se hayan inscrito dolosamente o porque se hubiere incurrido en omisión o error al elaborar un acta correspondiente.”³⁷

- **Error material**

Con frecuencia ocurre en varias Instituciones del Estado, como a continuación citare en el Registro General de la Propiedad de la zona central, en donde escriben mal los nombres propios de los inscritos, invierten también los nombres o los apellidos, inscriben nombres de personas que no tienen derecho a la inscripción, citan mal el número de finca, número de libros; e inscriben en los libros que no corresponden la finca, en fin una cantidad de errores que no se deben inscribir.

Caso concreto error material

El dieciocho de junio de mil novecientos ochenta y cuatro, fue autorizada la escritura número seis (6), en esta ciudad por el notario Carlos Alfredo Escobar Armas, en la que se celebró contrato de Compraventa, VENDEDOR: **Pedro Cajbón Cabrera**. COMPRADORA: **Juana Cajbón Gil**, sobre las fincas números, a) Toda la finca número catorce mil setecientos setenta y tres (14773), folio treinta y nueve (39), del

³⁷ . Diccionario de la Real Academia Española. pág. 215



libro ciento cinco (105) de Sacatepéquez; **b)** Una fracción de: dos mil seiscientos ochenta y ocho metros cuadrados de la finca catorce mil setecientos sesenta y nueve (14769), folio treinta y cinco (35) del libro ciento cinco (105) de Sacatepéquez; **c)** Una fracción de: un mil cincuenta y cuatro punto sesenta y ocho metros cuadrados de la finca catorce mil setecientos setenta y ocho (14778), folio cuarenta y cuatro (44) del libro ciento cinco (105) de Sacatepéquez; por el precio y demás estipulaciones que en dicho instrumento constan; el Primer testimonio se extendió conforme a la ley, se presentó ante el registro general de la propiedad y fue debidamente operado el veintiocho de agosto de mil novecientos ochenta y cuatro.

A continuación transcribo la razón del Registro General de la Propiedad que literalmente dice: "Presentada hoy a las nueve cuarenta y uno. Registradas a favor de: **JUANA CAJBON GIL**, la finca No. 14773, folio 39, libro 105 de Sacatepéquez y las primeras inscripciones de dominio de las fincas nos. 268 y 269, folios 169 y 170 ambas desmembradas de las Nos. 14769 y 14778 folios 39 y 35 respectivamente ambas del libro 105 de Sacatepéquez. Hnos. Q.11.00 Guatemala, 28 de agosto de 1984. E.L. la inscripción de dominio, léase." Firma ilegible. Sello que dice: **REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD GUATEMALA C.A**, sello ilegible Registro General de la Propiedad TESORERIA ENTREGADO 21 diciembre 2006."

Comentario

Resulta, que dicha operación se encuentra bien respecto a la **RAZON** del Registro General de la Propiedad tal como consta en dicha transcripción, pero al ir al libro



ciento cinco (105) de Sacatepéquez, se cometió un error que el nombre de la Parte Compradora, pues se operó como JUAN, siendo el **correcto: JUANA**, tal como consta el testimonio de la escritura antes referida.

- Errores en la inscripción

Carlos Betancur Jaramillo concibe al registrador “ como un historiador de la situación jurídica de los inmuebles desde el punto de vista de su propiedad, limitación y gravámenes; además, como un fedatario de la historia que muestran las inscripciones y cancelaciones realizadas. Más adelante añade que en su función de historiador que da fe o testifica esa realidad, en principio, no podrá con sus decisiones modificar la situación real que se desprende de los actos y contratos que inscribe.”³⁸

Es decir, no tiene competencia para modificar la historia que los actos y hechos revelan por sí mismo. En otras palabras, un registro ilegal no puede, por sí solo, modificar la situación que los actos jurídicos sujetos a inscripción han conformado. Los efectos producidos por una inscripción no se derivan de la manifestación de voluntad del registrador, sino la ley, la que le otorga a la inscripción o anotación ciertos efectos jurídicos.

³⁸ . Betancur Jaramillo, Carlos. Ob. Cit. pág. 250



- Errores mecanográficos en el folio

Es su ocurrencia, generalmente no afecta a las partes ni a terceras personas. También puede presentarse en la constancia de inscripción, (quiere decir cuando al escribir muy rápido mecanográficamente teclamos una letra de más y alteramos el contenido y cambia el sentido de la palabra, y al solicitar una fotocopia del folio correspondiente a una finca nos entregan una constancia tal como se fue con el error mecanográfico).

- Error en anotación indebida

No se tratara de una anotación ilegal, es legal, pero no debió efectuarse de esa manera. A título de ejemplo citada la anotación hecha en un folio que no corresponde, a la apertura de un folio cuando ya existía otro.

- Error en calificación ilegal

Cuando se ordena el registro de un documento que no cumple con los requisitos legales, o existe prohibición o inhibición que impide la inscripción o pretermite las etapas del proceso, o cuando se realiza una inscripción extemporánea.



- Error generado por una interpretación errónea

Esto sucede con frecuencia. El registrador al someter a su estudio un documento, interpreta de manera equivocada una norma; situación que lo lleva a inscribir o negar la inscripción con base en la norma consultada. No es extraño que al surgir a la vida jurídica una nueva legalización o la inexperiencia del funcionario calificador lo lleven a ejercer funciones que no le corresponde. Abandona la órbita de funcionario administrativo e invade la del notario, o la del juez. Los casos más comunes se presentan en la inadmisiónes que no se fundamentan en normas que lo facultan para rechazar un documento.

- Error de omisión

Consiste en omitir una anotación. Se presenta cuando en un documento que ha ingresado a registro constan varios actos sujetos a registro y no se inscriben todos. La situación más grave ocurre en la **omisión** de embargos, pues podría ocurrir que en oficio de embargo o una prohibición judicial afecta varios inmuebles y no aparezcan registrado en todos, y luego llegue un acto de enajenación o de hipoteca que se inscribe sin tener en cuenta el embargo por no encontrarse asentado en el respectivo folio. Este tipo **error** tiene implicaciones no solo entre las partes, si no también frente a terceros.



- Clases de errores y omisiones

Dentro de los errores y omisiones que se pueden incurrir al inscribir en el Registro General de la Propiedad cualquier documento se encuentra los siguientes: a) Esenciales o de omisión; b) Materiales; c) Exceso.

a) Errores Esenciales o de Omisión

Aquel que produce la nulidad del acto porque versa sobre la naturaleza del mismo, sobre la persona o sobre cualidades esenciales del objeto.

b) Error Material

Cuando se han escrito unas palabras por otras, omitiendo la expresión de alguna circunstancia, invirtiendo nombres o apellidos, equivocado los nombres propios o las cantidades al copiarlas.

c) Error de Exceso

Al inscribir una persona como dueña de un inmueble en el Registro General de la Propiedad de la zona central, en dicha Institución consignan datos adicionales a los que en realidad corresponden a la persona.



Caso concreto error de Exceso

En la ciudad de Guatemala, el dieciséis de agosto de mil novecientos noventa y uno, fue autorizada la escritura número trescientos treinta y nueve (339), por el notario Julio Caballeros Galindo, en la que se celebró contrato de Compraventa, **VENDEDORA: AMBROSIA CONCEPCION YANCIS ALQUIJAY VIUDA DE GALLINA, COMPRADOR: RENE GALLINA YANCIS**, se le vendió una fracción de: doscientos ochenta y tres metros cuadrados, sobre la finca número trece mil trescientos ochenta y dos (13,382), folio ochenta y tres (83), del libro ciento setenta y cinco (175) de Sacatepéquez, por el precio y demás estipulaciones que en dicho instrumento consta se extendió el testimonio de conformidad con la ley, se presentó ante el Registro General de la Propiedad y fue debidamente operado el veintiuno de agosto de mil novecientos noventa y uno.

Transcribo la razón del Registro General de la Propiedad que literalmente dice: "RAZON. Presentada hoy a las doce y dos con fecha de hoy fue Registrada a favor de **Rene Gallina Yancis** la primera inscripción de dominio de la finca rústica No. 56, folio 56 libro 381 de Sacatepéquez desmembrada de la finca No. 13382, folio 83, libro 175 de Sacatepéquez. Honorarios tres quetzales Q 3.00 Guatemala veintiuno de agosto de mil novecientos noventa y uno. I 19. firma ilegible. E. L. con fecha de hoy fue Léase. Tdo. Firma ilegible. Omítase. MG. Firma ilegible., sello que dice: **REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD GUATEMALA C.A**, sello ilegible Registro General de la Propiedad **TESORERIA ENTREGADO 9 de Jul. 1998. EGP GUATEMALA C.A.**"



Resulta, que dicha operación se encuentra bien respecto a la **RAZON** del Registro General de la Propiedad tal como consta en dicha transcripción, pero al **solicitar una certificación** correspondiente a la finca número 56, folio 56 libro 381 de Sacatepéquez, que consiste en la primera inscripción de dominio, se cometió un error ya que aparece en inscripción número uno lo que literalmente dice: "INSCRIPCIONES no. 1 terreno ubicado Sumpango departamento de Sacatepéquez compuesto de doscientos ochenta y tres metros cuadrados norte: 8.53 metros con Domingo Gil Sur: 8.53 metros con Victoriano Alquijay, calle por medio; Oriente: 33.20 metros con René Gallina Yancis; Poniente: 33.20 metros con María Gallina Yancis. **René Gallina Yancis y María Gallina Yancis** por veinticinco Quetzales pagados compró a Ambrosia Concepción Yancis Alquijay viuda de Gallina está finca que se desmembró de la No. 13382, folio 83 del libro 175 de Sacatepéquez. Testimonio de la escritura No. 339 Autorizada en esta ciudad el 16 de agosto del año 1991 por el Notario Julio Caballeros Galindo presentada hoy a las 12 y 01 horas, Documento No. 6901 del Libro de entrega, copia No. 289 del tomo 202 de Duplicado. Guatemala 21 de agosto de mil novecientos 91. Hnos. Q 12.00 I19..."

Comentario

Como se puede establecer en este caso se consignó el nombre de: **María Gallina Yancis** un nombre de una persona que no tiene relación con el negocio que originó la inscripción de dominio.



9.2. Error accidental

Es aquel, por recaer sobre cuestiones no determinantes de la voluntad, no anula el acto. Es decir que la inscripción es válida, pero susceptible de enmienda, sea por la vía voluntaria administrativa, notarial o judicial.

9.3. Definición de error de palabra

Es aquel que se comete en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central al efectuarse la inscripción de un documento, no afectando la naturaleza o fondo del mismo y que no hace anulable.

Como ejemplos de **errores** de palabra según a los casos que concierne a este tema:

- Omisión de un **apellido**,
- Omisión o cambio de rumbo, medida lineal
- Sustitución de letras, cambio de letras, omisión de letras;

9.4. Definición de error de fondo

Es aquel que se comete, afectando el fondo del acto o hecho jurídico inscribible y que es susceptible de nulidad si es utilizado como medio de prueba, previo a ser corregido.



Como ejemplo de **errores de fondo** cito los siguientes:

- Omisión de nombre de los comparecientes
- Cambio de nombre de las personas

El Código Civil (Decreto 106). Los errores en los libros y su rectificación, están regulados en el libro IV, capítulo IV.

En la practica se observan **errores** que no están regulados en el Código Civil del libro IV, capítulo IV y que son producto de la falta de atención del operador, tales como: **a)** inscribir los derechos de dominio en una finca distinta a la que se refiere el documento; **b)** interpretar datos inexistentes que motivan la suspensión de la inscripción; **c)** inscribir nombres distintos a lo que se refiere el documento; **d)** inscribir apellidos distintos a los que se consignan en el instrumento público a registrarse; **e)** inscribir área de inmueble distinto al objeto de la venta; **f)** inscribir el porcentaje de la donación distinto al instrumento público; **g)** consignar uno o más compradores no relacionado al objeto de la venta; **h)** inscribir el nombre del lugar donde se encuentra ubicado el inmueble distinto al objeto del documento presentado; **i)** si los cancelaciones de anotación de demanda están debidamente canceladas de conformidad con los despachos de los tribunales. Estos **errores** son **rectificados** por intervención escrita del notario y no causa gastos, sin embargo aparejan perdida de tiempo y perjuicio al contratante si este usa el documento con el error sin corregir.



El notario autorizante no se puede convertir en un **revisor** de las inscripciones realizadas, pues ello atenta contra la **certeza jurídica** que debe cumplir el Registro General de la Propiedad.

Es una forma donde establece que antes de firma el registrador y sellar los asientos e imprimir las razones deben de revisarl, para ver si no existen palabras, testados o intercalados para poder salvarlos, a esto de conformidad con el Código de Notariado en su Artículo 14 establece que “serán nulas las adiciones, enterrrenglonaduras y testados si no se salvan al final del documento y antes de las firmas...”.

De conformidad en el Artículo **1243** del Código Civil establece. “No podrán corregirse los errores u omisiones cometido en los libros del registro, con tachas o intercalando palabras entre líneas después de firmados los asientos”.

También hace referencia de varios errores entre ellos el **error material**, que se encuentra regulado en el Artículo **1244** del Código Civil, cuando se han escrito unas palabras por otras, omitiendo la expresión de alguna circunstancia, invirtiendo nombres o apellidos, equivocando los nombres propios o las cantidades al copiarlas.

Error de concepto cuando algunas de las palabras expresadas en la inscripción alteren o varien su verdadero sentido.



Para **rectificar** los errores se debe de hacer un **NUEVO ASIENTO**, extendiendo en el mismo título la rectificación antes presentado, por lo que el registrador correrá por su cuenta los gastos y perjuicios que del **error** se originó si no fuera posible pagarán a los interesados los gastos de la nueva inscripción y demás rectificaciones ocasionadas.





CONCLUSIONES

1. El Registro General de la Propiedad es una institución pública que ha sido creada por el Estado, que tiene por objeto la inscripción hechos, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre inmuebles y muebles identificables; así como también resoluciones de las autoridades administrativas o judiciales. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones.
2. En el Registro General de la Propiedad de la Zona Central, se cometen errores de: I) error material; II) errores en la inscripción; III) errores mecanográficos en el folio; IV) error en anotación indebida; V) error en calificación ilegal; VI) error generado por una interpretación errónea; VII) error de omisión; VIII) errores esenciales o de omisión; IX) error de exceso; X) error accidental; XI) error de palabra.
3. Los errores generados por una interpretación errónea, se dan cuando el registrador al someter a su estudio un documento, interpreta de manera equivocada una norma; situación que lo lleva a inscribir o negar la inscripción con base en la norma consultada; además los errores que actualmente existen en el Registro General de la Propiedad, de la zona central son atribuidos a la carga de expedientes que se le asignan a cada operador.



4. Además de los **errores** regulados en el Código Civil, en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central también se cometen **errores** que no están registrados en la citada Ley y que son producto de la falta de atención; concentración, análisis o interpretación del operador, tales como inscriben los nombres de personas que no tienen derecho a la inscripción, citan mal el número de finca, número de libros; e inscriben en los libros que no corresponde a la finca.



RECOMENDACIONES

- 1. A los operadores del Registro General de la Propiedad de la zona central, para solucionar el problema que actualmente afecta en esa institución, regular la forma y procedimiento para subsanar los errores en que ellos incurren, también en cuanto la demora de la rectificación de los errores registrales, que cuente con una Asesoría Jurídica específica para un menor desempeño de su función.**
- 2. Que en el Registro General de la Propiedad de la zona central implemente un sistema de control de calidad de las operaciones realizadas, para establecer la congruencia entre el documento y el asiento principal, y así evitar los errores que causan perjuicio a los otorgantes y al notario afianzando con ello la certeza jurídica registral, resulta necesario reestructurar la unidad de análisis de casos que se dan; se debe crear un mecanismo de control.**
- 3. El Presidente de la República en el Registro General de la Propiedad de la zona central establezca en forma específica las sanciones para el Registrador y los operadores del mismo antes descrito, cuando los errores cometidos por ellos en la inscripción, ya están inscritos los títulos de propiedad.**
- 4. Los operadores del Registro General de la Propiedad de la zona central, deben poner en práctica todas las medidas necesarias para lograr el efectivo cumplimiento de su función, como aquellas que establezcan para lograr una**



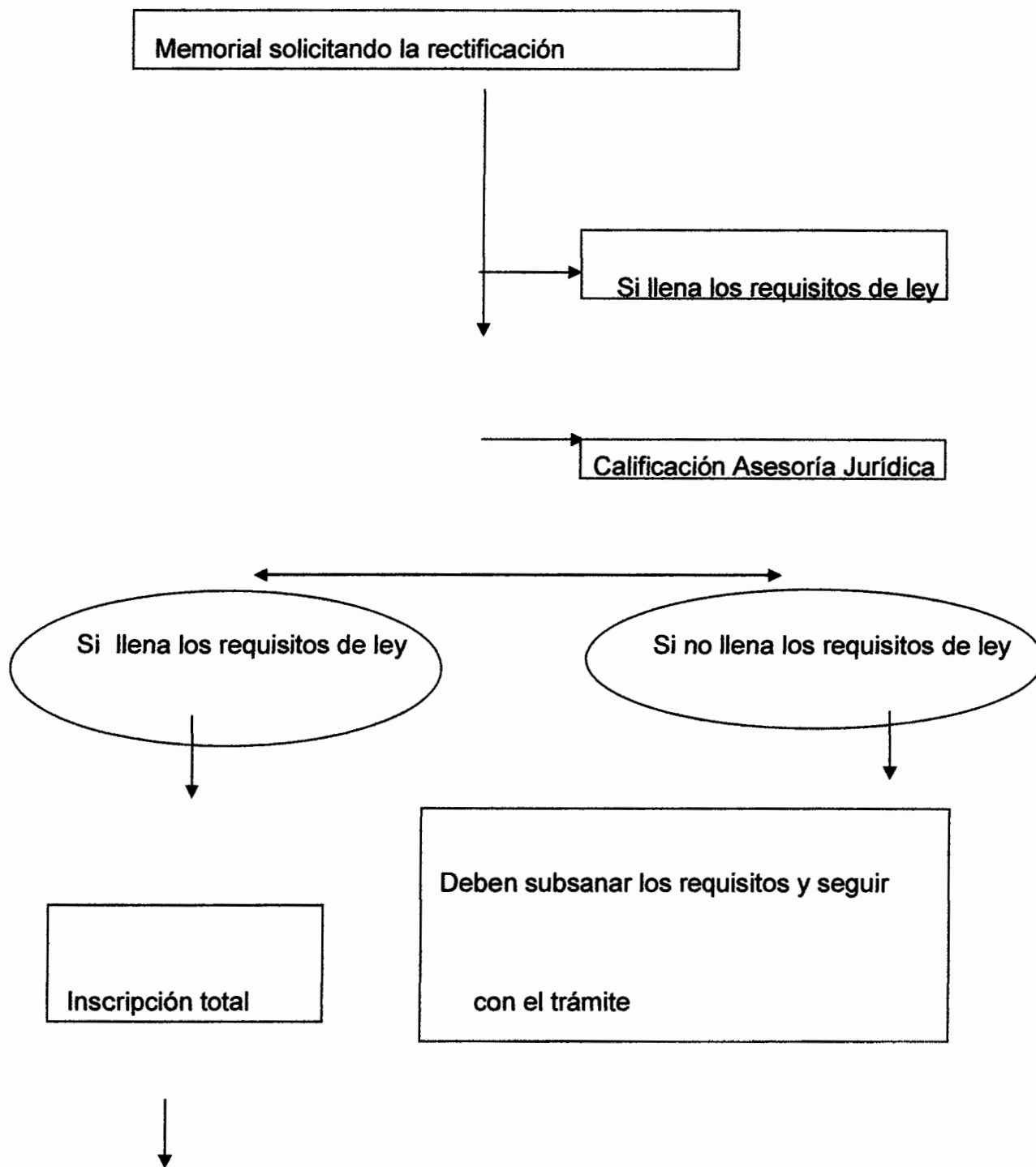
evaluación más eficiente tanto por su capacidad, para si evitar que se den errores sobre los bienes inscritos.

- 5. En el Registro General de la Propiedad de la zona central, es necesario crear plazas de auxiliares de operadores para que ayuden al mismo, para verificar las razones registrales como también los asientos correspondientes y así existan congruencia entre ambas antes de imprimir y de ser firmada por el Registrador del Registro General de la Propiedad de la zona central, reducir los errores registrales y evitar los daños ocasionados a los otorgantes y al notario; cumpliendo con la seguridad jurídica del acto inscrito.**



ANEXOS

Esquema del trámite de rectificación en el Registro General de la Propiedad, de la zona central



El Registrador del Registro General de la Propiedad de la zona central, en el departamento de rectificaciones, al ingresar estos documentos ellos entregaran una solicitud de rectificación, ellos la llenan y el interesado la firma, lo adjunta al documento que van a verificar



Entregaran una contraseña sin valor para recoger el documento a rectificar y se dirige el interesado a las cajas en donde se ingreso los documentos y dentro de ocho días a diez días entregan.



Memorial del trámite de rectificación en el Registro General de la Propiedad, de la zona central

SEÑOR REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE LA ZONA CENTRAL:

JOSE ALFREDO CASTILLO BARRERA, de cuarenta años de edad, casado, abogado y notario, guatemalteco, de este domicilio, señalo lugar para recibir notificaciones la décima calle ocho guión cuarenta zona uno de esta ciudad capital, atentamente ante el Señor Registrador:

I. E X P O N G O:

1. El día tres de diciembre del año dos mil cuatro, se presento el despacho de fecha catorce de octubre del año dos mil cuatro. Para que usted se sirva practicar las **cancelaciones de anotación de demanda** emitida por el Juzgado de Primera Instancia Civil y Economico Coactivo del Departamento de Sacatepéquez La Antigua Guatemala, bajo el número de juicio ordinario trescientos veintidós guión dos mil tres oficial tercero y notificador segundo sobre las fincas números: **A) noventa y siete (97), folio noventa y siete (97), del libro trescientos treinta y siete (337) de Sacatepéquez** propietario de **DANIEL YANCIS CHUNCHUN**; **B) cuarenta y dos (42), folio cuarenta y dos (42), del libro trescientos diecisiete (317) de Sacatepéquez**, propiedad de **FELIPA TEJAXUN JUTZUY**; **C) treinta y siete (37), folio treinta y siete (37), del libro cuatrocientos siete (407) de Sacatepéquez**, propiedad de **JUAN CUBUR ALQUIJAY**. Todas transcritas en letra "B".
2. El operador **erróneamente** cancelo únicamente las **anotaciones** de demanda que pesaban sobre las fincas identificadas en literales **A y B** antes identificadas faltando



en consecuencia la cancelación sobre la finca **treinta y siete (37), folio treinta y siete (37), del libro cuatrocientos siete (407) de Sacatepéquez.**

II. FUNDAMENTO DE DERECHO:

Artículo 28 de la Constitución Política de la República de Guatemala. “ Los habitantes de la República de Guatemala tienen derecho a dirigir, individualmente o colectivamente, peticiones a la autoridad, la que está obligada a tramitarlas y deberá resolverlas conforme a la ley”.

III. PRUEBAS:

1. DOCUMENTOS: a) Original y duplicado del despacho emitido por el Juzgado de Primera Instancia Civil y Económico Coactivo del Departamento de Sacatepéquez La Antigua Guatemala, bajo el número de juicio ordinario trescientos veintidós guión dos mil tres oficial tercero y notificador segundo.

2. De lo anterior al Señor Registrador General de la Propiedad formulo la siguiente;

IV. PETICION:

1. Se admita para su trámite el presente memorial; y se tome nota del lugar señalado para recibir notificaciones.

2. Que en su oportunidad se proceda al análisis de mi petición.

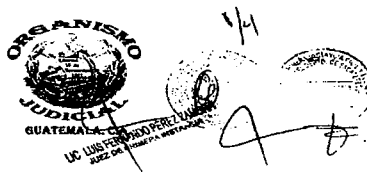
Con el despacho adjunto se sirva **rectificar** la operación cancelando las anotaciones de demanda que pesan sobre la finca número **treinta y siete (37), folio treinta y siete (37), del libro cuatrocientos siete (407) de Sacatepéquez.**

Artículos Citados: 28, 30,31, 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala; 1242, 1243, 1244, 1248 segundo párrafo del Código Civil. Acompaño original y duplicado. Ciudad de Guatemala, doce de agosto de dos mil ocho.

En mi propio Auxilio: (f) _____ firma y sello del Abogado y Notario



Casos concretos de errores registrales y su rectificación



(OPINION 173) SUPLETORIO No. 465-05 Of. 2o JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL Y ECONOMICO COACTIVO DE SACATEPEQUEZ. LA ANTIGUA GUATEMALA, TREINTA DE JULIO DE DOS MIL SIETE. 1) Por recibidas las presentes diligencias Voluntarias de Titulación Supletoria y opinión adjunta proveniente de la Procuraduría General de la Nación; y, -----CONSIDERANDO DE DERECHO: Que el poseedor de bienes inmuebles que carezca de título inscribible en el Registro de la propiedad podrá solicitar ante un Juez de Primera instancia del Ramo Civil. El interesado deberá probar la posesión legítima, continua, pacífica, pública, de buena fe y a nombre propio, durante un período no menor de diez años, pudiendo agregar la de sus antecesores, siempre que reúna los mismos requisitos. ----- CONSIDERANDO DE HECHO: En el presente caso se Inició diligencias-de titulación en relación a un bien Inmueble y que mediante escrito inicial, documentos adjuntos, certificación rendida por la municipalidad de Santiago Sacatepéquez, departamento de Sacatepéquez, plano e informe rendido por la experta medidora MARIA. GUADALUPE VELASQUEZ TOLEDO; se establece lo siguiente: PRIMERO: A) NOMBRES Y APELLIDOS D E LA PERSONA SOLICITANTE: EUCEBIO CHICOP XOC; B) IDENTIFICACION COMPLETA DEL INMUEBLE: es denominado "TACAJ", es de condición RÚSTICA, se encuentra ubicado en el lugar denominado. Tacaj, jurisdicción del municipio de Santiago Sacatepéquez; departamento de Sacatepéquez, en el camino que conduce del



citado municipio al municipio de San Pedro Sacatepéquez del departamento de Guatemala; C) EXTENSION: tiene una extensión superficial de CINCO MIL SETECIENTOS VEINTIOCHO PUNTO NOVENTA METROS CUADRADOS (5,728.90 Mts²); D) COLINDANCIAS: NORTE: sesenta y siete metros (67 Mts.) colinda con Sergio Alejandro Pérez Sánchez; SUR: noventa y seis metros (96 Mts.).

PARA USO DEL ORGANISMO JUDICIAL



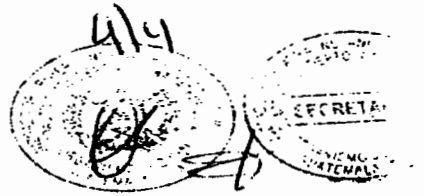
colinda con Esteban Saz Chicop; **ORIENTE:** sesenta y dos metros (62 Mts.) colinda con Asención Ticun camino:que conduce del municipio de Santiago Sacatepéquez del departamento de Sacatepéquez al municipio de San Pedro Sacatepéquez del departamento de Guatemala; **PONIENTE:** noventa y tres punto cuarenta metros (93.40 Mts.) colinda con Alicia Coloc Chioc; **E) NOMBRES Y APELLIDOS DE QUIENES LO HUBIEREN POSEIDO. DE QUIEN LO ADQUIRIO EL SOLICITANTE. FECHA Y MODO DE LA ADQUISICION:** mediante copia simple legalizada de la escritura pública número treinta y ocho de DECLARACION UNILATERAL DE VOLUNTAD de fecha once de septiembre del dos mil cinco ante el notario JUAN FRANCISCO RUIZ JIMENEZ, en donde consta que adquirió el bien inmueble por **DONACIÓN QUE LE HICIERA EN FORMA VERBAL** la señora **JESUS XOC COLOC** en el año de **MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS:** **F) VALOR REAL ESTIMADO:** es de, **UN MIL QUETZALES;** **G) OTROS DATOS DE IDENTIFICACION DEL BIEN INMUEBLE;** **NO TIENE SERVIDUMBRES ACTIVAS Y PASIVAS, NO PAGA NINGÚN IMPUESTO POR CARECER DE IMPUESTO-MUNICIPAL;** **SEGUNDO:** De conformidad con las constancias procesales el Juzgador establece que se han llenado los requisitos que la Ley para aprobar las presentes diligencias siendo así como- el titular acreditó ser guatemalteco natural, acreditó: la posesión del Inmueble relacionado por el tiempo que establece la Ley, se recibió la declaración testimonial propuesta, .se" hicieron las publicaciones de ley; se notificó a los colindantes, la experta medidora, rindió. Su dictamen



de Ley y adjuntó planos respectivos, la municipalidad respectiva se pronunció en su Informe en forma favorable; la Procuraduría General de la Nación, en dictamen de fecha veintisiete de julio del año dos mil siete se manifestó en forma favorable, por lo que conforme a los autos procedentes resulta hacer la declaración conforme a ley, aprobando las diligencias voluntarias de titulación supletoria. -----

CITA DE LEYES: Artículos: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 de la Ley de Titulación Supletoria; 28, 29, 44,45, 50, 51, 61, 62, 63, 66, 67, 75, 79, 401, 402, 403 del Código Procesal Civil y Mercantil; 141, 142 y 143 de la Ley del Organismo Judicial. **POR TANTO:** Este Juzgado con fundamento en lo considerado y leyes citadas al resolver declara: 1) **APRUEBA LAS DILIGENCIAS VOLUNTARIAS DE TITULACION SUPLETORIA** promovida por **EUCEBIO CHICOP XOC**; II) Expídase en duplicado copia certificada de este auto al interesado a efecto de que le sirva como título inscribible en el Registro de la Propiedad, acompañándose plano del inmueble titulado; III) Del presente auto dese a donde corresponda los avisos de ley; IV)

NOTIFIQUESE



GUATEMALA, C.A.

LOS INFRASCritos TESTIGOS DE ASISTENCIA DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL Y ECONOMICO COACTIVO DE LA ANTIGUA GUATEMALA, DEPARTAMENTO DE SACATEPEQUEZ:

CERTIFICAN :

La IDENTIDAD Y AUTENTICIDAD DE LAS TRES HORAS de papel fotocopiadas que anteceden; impresa la primera de ambos lados y las demás solo en el anverso las cuales fueron reproducidas el día de hoy en nuestra presencia de los respectivos originales, con los cuales concuerdan fiel y exactamente y que corresponden a las siguientes actuaciones judiciales; a) totalidad del auto dictado por este Órgano jurisdiccional, en fecha treinta de julio de dos mil siete y b) Plano presentado por la experta medidora empírico "MARIA GUADALUPE VELASQUEZ TOLEDO" obrante a folios cincuenta y cinco, sesenta y siete y sesenta y ocho. Diligencias correspondientes al expediente que contiene las actuaciones del Proceso voluntario de titulación supletoria, que se identifica con el número **cuatrocientos sesenta y cinco guión cinco a cargo del oficial segundo de esta misma certificación. Haciendo constar que a la presente fecha **NO** existe recurso ni notificación pendientes y que en autos se asentará razón de mérito, por haberse extendido la presente. -----**

Y PARA QUE SIRVA DE TITULO INSCRIBIBLE ANTE EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE LA ZONA CENTRAL, extendemos, numeramos, sellamos y firmamos la



presente certificación, en **cuatro hojas**; las tres anteceden fotocopiadas y la cuarta que es la presente, en una hoja de papel bond, impresa únicamente de lado anverso, y con respectivo membrete del Organismo judicial. Expedida en el municipio de La Antigua Guatemala, departamento de Sacatepéquez, a los **trece días del mes de agosto del año dos mil siete.**

agosto del año dos mil siete.

[Handwritten signature]
TESTIGO DE ASISTENCIA
DIEGO GUILLERMO RODRIGUEZ Y RODRIGUEZ
OFICIAL SEGUNDO

Vb. Bo.

[Handwritten signature]
TESTIGO DE ASISTENCIA
LUCAS ALFREDO TOCOSO SANTOS
OFICIAL PRIMERO

PARA USO DEL ORGAN



Registro General de la
Propiedad

Guatemala, .A.

RAZÓN

Código verificador: 7H17B60428C07734

Registrada(s) la(s) inscripción(es) que literalmente dice(n):

Referencia de inscripción No. 07S100514190

Derechos Reales. Dominio.Inscripción **Número: 1** Finca 1248 Folio 248 Libro 83E de Sacatepéquez, finca rústica consistente en Lote de terreno en el lugar denominado **Tocaj**, ., ubicada en el municipio de Santiago Sacatepéquez del departamento de Sacatepéquez, de 5,728.9000 m2. Medidas y colindancias: NORTE: 67.00 metros colinda con Sergio Alejandro Perez Sanchez; SUR: 96.00 metros colinda con Esteban Saz Chicop; ORIENTE: 62.00 metros colinda con Asencion Ticun, camino que conduce del Municipio de Santiago Sacatepequez, Departamento de Sacatepequez al Municipio de San Pedro Sacatepequez, Departamento de Guatemala; PONIENTE 93.40 metros colinda con Alicia Coloc Choc. **MARIA GUADALUPE VELASQUEZ TOLEDO** es poseedor de esta finca de conformidad con el auto dictado por el Juez **DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL Y ECONOMICO COACTIVO DE ANTIGUA GUATEMALA, DEPARTAMENTO DE SACATEPEQUEZ** con fecha 30 de julio de 2007 que aprobó las diligencias de titulación supletoria, identificadas con el número 465-05 oficial segundo. La presente finca se estima en la suma de Q. 1,000.00. Certificación presentada 17 de agosto de 2007 a las 13:47:02 horas, ingresando ésta y su copia electrónica



Registro General de la Propiedad

Guatemala, C.A.

RAZÓN

Código verificador: **7J10A95535C34580**

Registrada(s) la(s) inscripción(es) que literalmente dice(n):

Referencia de inscripción No. 07S100530352

Derechos reales. Dominio. Inscripción Número: 2. Finca 1248 Folio 248 Libro 83E de Sacatepéquez. **Se rectifica** la inscripción número **UNO** de dominio de esta finca en el sentido siguiente: el nombre correcto del poseedor de esta finca es: **EUSEBIO CHICOP XOC**, y no como se consigno con base en el auto dictado por el Juez de Primera Instancia Civil y Económico Coactivo de Sacatepéquez, La Antigua Guatemala con fecha 30 de julio del año 2007 y solicitud de rectificación de fecha 9 de octubre del año 2007 firmada por JUAN AJU BATZ. Operador: I29 Antonio Padilla. Guatemala, 10 de octubre de 2007. Documento 07T100007340, presentada **9 de octubre de 2007** a ls 15:53:29.

LIC. HECTOR MANUEL MAZIN CACERES
REGISTRADOR AUXILIAR
REGISTRO GENERAL DE LA
PROPIEDAD



----- (fin de asientos registrales) NO CAUSA -----HONORARIOS.

Razón que consta en 1 hoja(s). Ciudad de Guatemala, 11 de octubre de 2007.



Registro General de la Propiedad

Guatemala, C.A.

RAZÓN

Código verificador: 7J18B02301 E12721

Registrada(s) la(s) inscripción(es) que literalmente dice(n):

Referencia de inscripción No. 07S100544085

Derechos reales. Dominio. Inscripción Número: 3. Finca 1248 Folio 248 Libro 83E de Sacatepéquez. **Se rectifica** la inscripción número **UNO Y DOS** de dominio de esta finca en el sentido siguiente: el terreno se denomina **Tacaj**; y se encuentra ubicado en el lugar denominado **TACAJ, MUNICIPIO DE SANTIAGO SACATEPEQUEZ, DEPARTAMENTO DE SACATEPEQUEZ**, Y el nombre correcto del propietario de la posesión del mismo es **EUCEBIO CHICOP XOC** y no como se consigno. . . con base de conformidad con el auto dictado por **EL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL Y ECONOMICO COACTIVO DE ANTIGUA GUATEMALA, DEPARTAMENTO DE SACATEPEQUEZ** con fecha 30 de julio del año 2007 y solicitud de **rectificación** de fecha **17 de octubre del año 2007**. Operador: I29 Antonio Padilla. Guatemala, **18 de octubre de 2007**. Documento 07T100007533, presentado 17 de octubre de 2007 a las

16:01:18



LIC. HECTOR MANUEL MAZIN
CACERES

REGISTRADOR AUXILIAR
REGISTRO GENERAL DE LA
PROPIEDAD

-(fin de asientos registrales) **NO CAUSA ---HONORARIOS. Razón que consta en 1 hoja(s). Ciudad de Guatemala, 19 de octubre de 2007.**



AJU & ASOCIADOS

ASESORIA JURIDICA PROFESIONAL

7ª. Calle "A" 8-60 zona 7, Quinta Samayoa, 2º. Nivel Of. No. 2. Guatemala, C.A.

Teléfonos: 2471-8683 • 2440-9122 • 5205-0643

NUMERO VEINTIUNO (21). En el municipio de Sumpango Sacatepéquez del departamento de Sacatepéquez, el once de febrero de dos, mil siete. Ante Mí: **Juan Ajú Batz**, Notario. Comparecen por una parte el señor **FERMIN GIL CHIS** (quien en este instrumento se le podrá denominar por su nombre o como la **Parte Vendedora**) de sesenta y cuatro años de edad, casado, agricultor, con número de identificación tributaria dos millones novecientos ochenta y cuatro mil ochocientos ochenta y dos guión dos, y por la otra el señor **MARIO ENRIQUE GIL ANONA** (quien en este instrumento se le podrá denominar por su nombre o como la **Parte Compradora**) de treinta y dos años de edad, casado, agricultor, con número de identificación tributaria cinco millones treinta mil trescientos cuarenta y uno guión cuatro, los comparecientes son guatemaltecos, con domicilio en Sacatepéquez, se identifican con las cédulas de vecindad números de Orden B guión dos, de registros: ocho mil ciento uno, y dieciséis mil novecientos veintisiete extendidas por el Alcalde Municipal de este municipio respectivamente. Me aseguran ser de los datos de identificación personal antes consignados, de encontrarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles y por este acto celebran contrato de **COMPRAVENTA** conforme las cláusulas siguientes: **PRIMERA:** Manifiesta la **Parte Vendedora** que es propietaria de la finca **rústica número cinco mil ciento diecisiete (5,117), folio ciento veinte (120), del libro trescientos cuarenta y dos (342) de Sacatepéquez**, con las medidas y colindancias que figuran en su correspondiente inscripción de dominio en



el Registro General de la Propiedad de la Zona Central, que consiste en inmueble ubicado en el lugar denominado "SAN JUAN DE DIOS" de la Jurisdicción de Sumpango Sacatepéquez del departamento de **Sacatepéquez**. **SEGUNDA:** Continúa manifestando la **Parte Vendedora** que por el precio de **doscientos quetzales en efectivo** que tiene recibidos a su entera satisfacción **vende** al señor **MARIO ENRIQUE GIL ANONA** una fracción de **doscientos nueve punto cuarenta y seis metros cuadrados** que deberá desmembrarse de la finca antes identificada, fracción que al formar finca nueva queda dentro de los rumbos, medidas lineales y colindancias siguientes: **NORTE:** trece metros ochenta y seis centímetros con Adela Gil Chis; **SUR:** diecisiete metros con Eusebio Felipe y Verónica Gil Anona; **ORIENTE:** quince metros con Fermín Gil Chis, y al **PONIENTE:** trece metros cinco centímetros con Sebastián Gil Chis, camino por medio. **TERCERA:** Por advertencia que hago, La Parte Vendedora declara, que la finca objeto del presente contrato está libre de gravámenes, limitaciones y anotaciones que pudieran afectar los derechos de la Parte Compradora, pero que en todo caso se sujeta al saneamiento de ley y enterada está de los efectos de la presente declaración si no fuere cierto lo declarado, obligándose a firmar cualquier escritura de ampliación o aclaración que fuere necesario con relación al presente negocio jurídico. En la venta se incluye todo cuanto de hecho y por derecho que corresponde. **CUARTA:** La Parte Compradora manifiesta, que en los términos relacionados **ACEPTA** la venta que por este acto se le hace. Yo el Notario doy fe, que: a) todo lo escrito me fue expuesto; b) tuve a la vista las cédulas de vecindad citadas y el respectivo título de propiedad, el que consiste en testimonio de la escritura sesenta y nueve, autorizada en la ciudad de Guatemala, el veintiuno de julio de mil novecientos ochenta y ocho, por el notario Guillermo Demetrio



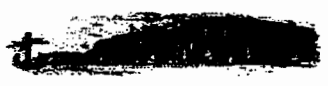
Pérez Mérida; c) leo íntegramente lo escrito a los otorgantes, enterados de su contenido, objeto, validez y efectos legales, así como advertidos de la obligación del registro del testimonio de la presente escritura lo aceptan, ratifican y firman. **DOY FE.** (firmas) Están las respectivas firmas de los otorgantes. Ante Mí: ilegible. **ES TESTIMONIO** de la escritura **veintiuno** que autoricé en Sumpango Sacatepéquez el once de este mes y para entregar al señor **MARIO ENRIQUE GIL ANONA**, extendiendo, firmo y sello la presente que lleva adheridos los timbres de ley y son: veinticinco quetzales de timbre fiscales consistentes en dos timbres de ley y son: veinticinco quetzales de timbres fiscales consistentes en dos timbres de diez quetzales con números: cero cero un mil quinientos cuarenta y cinco, y un mil quinientos cuarenta y seis, un timbre de cinco quetzales con número cero cero cuatro mil ochocientos cincuenta y nueve en los mismos va incluido el timbre para la respectiva razón del Registro. Ciudad de Guatemala, doce de dos mil siete.


Juan Ajji Batz
ABOGADO Y NOTARIO





LNOQ09EAS98V952K



REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD

GUATEMALA, C.A.

RAZON DE DOCUMENTOS. Registrada(s) las(s) inscripciones(es) que literalmente dice(n):

Derechos Reales: Dominio. Inscripción Número 2. Finca **5117 folio 120 Libro 342 de Sacatepéquez. MARIO ENRIQUE GIL ANONA** por Q200.00 compró (aron) a **FERMIN GIL CHIS** esta finca, precio pagado. Escritura No. 21 autorizada 11 de Febrero de 2007 por el notario JUAN AJU BATZ. Documento presentado 13 de Febrero de 2007 a las 09:28:37 horas, ingresando éste y su copia electrónica con número 07R100031242. Honorarios Q160.00 Realizada en Guatemala, 15 de Febrero de 2007. Operador I16 Sandra Rodríguez.





LNOQ09EAS98V952

REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD

GUATEMALA, C.A.

RAZON DE DOCUMENTOS. Registrada(s) las(s) inscripciones(es) que literalmente dice(n):

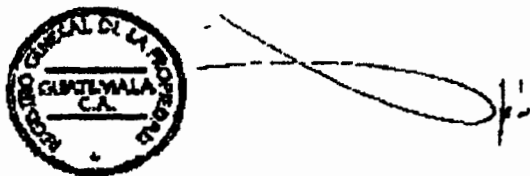
Derechos Reales: Dominio. Desmembraciones y Cancelaciones. **Inscripción Número 1. Finca 5117 folio 120 Libro 342 de Sacatepéquez. CANCELADA TOTALMENTE LA 2ª INSCRIPCION DE DOMINIO DE ESTA FINCA. POR HABERSE EFECTUADO EQUIVOCADAMENTE Y EN LUGAR TENGASE VIGENTE LA PRIMERA INSCRIPCION DE DOMINIO DE LA FINCA 8471, FOLIO 471 DEL LIBRO 77E DE SACATEPEQUEZ. DE CONFORMIDAD CON LA ESCRITURA NUMERO 21 AUTORIZADA EL 11 DE FEBRERO DEL 2007 POR EL NOTARIO JUAN AJU BATZ Y SOLICITUD DE RECTIFICACION DE FECHA 5 DE MARZO DEL 2007. Documento presentado 5 de Marzo de 2007 a las 14:02:21 horas, ingresando éste y su copia electrónica**



con número 07T10001650. Clave No. I16 Sandra Rodríguez. Realizada en Guatemala, 7 de Marzo de 2007. Honorarios Q.0.00



Derechos Reales: Desmembraciones y Cancelaciones. Inscripción Número 2. Finca 5117 Folio 120 Libro 342 de Sacatepéquez. De la presente finca se desmembraron 209.4600 m2. que pasaron a formar la(s) finca(s) nueva(s) Finca **8471 Folio 471 Libro 77E de Sacatepéquez** propiedad de **MARIO ENRIQUE GIL ANONA**, Escritura No. 21 autorizada 11 de Febrero de 2007 por el notario JUAN AJU BATZ. Esta inscripción surte efectos contra terceros desde la fecha de presentación del documento 07R100031242 a este Registro. Documento presentado **5 de Marzo de 2007** a las 14:02:21 horas, ingresando éste y su copia electrónica con No. 07T100001650. Clave No. I16 Sandra Rodríguez. Realizada en Guatemala, **7 de Marzo de 2007**. Honorarios. Q.0.00.



LIC. HECTOR MANUEL MAZIN CACERES REGISTRO
GENERAL DE LA PROPIEDAD



REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD

GUATEMALA, C.A.

RAZON DE DOCUMENTOS. Hoja -2- del documento No. 07T10001650

Derechos Reales: Dominio. Inscripción Número 1. Finca **8471 folio 471 Libro 77E de Sacatepéquez**, finca rústica en LOTE DE TERRENO DENOMINADO **SAN JUAN DE DIOS**, ubicado en el municipio de Sumpango departamento de Sacatepéquez, con extensión de **209.4600 metros cuadrados** con las siguientes medidas y colindancias siguientes: NORTE 13.86 METROS CON ADELA GIL CHIS, SUR 16.00 METROS CON EUSEBIO FELIPE Y VERONICA GIL ANONA, ORIENTE: 15.00 METROS CON FERMIN GIL CHIS, PONIENTE: 13.05 METROS CON SEBASTIAN GIL CHIS, CAMINO POR MEDIO, **MARIO ENRIQUE GIL ANONA** por Q 200.00 pagados compró(aron) a FERMIN GIL CHIS, esta finca, que se desmembró de la Finca 5117 Folio 120 Libro 342 de Sacatepéquez. Escritura(s) Número(s) 21 autorizada 11 de Febrero de 2007 por el(los) notario(s) JUAN AJU BATZ. Documento(s) presentado(s) 5 de Marzo de 2007 a las 14:02:21 horas, ingresado(s) éste(os) y su(s) copia(s) electrónica(s) con número(s): 07T10001650 SE EFECTUA LA PRESENTE INSCRIPCION EN ESTA FECHA POR HABERSE EFECTUADO EQUIVOCADAMENTE EN LA FINCA MATRIZ DE CONFORMIDAD CON DOCUMENTO 07R100031242. Guatemala, **7 de Marzo de 2007**. Honorarios Q0.00 I16 Sandra Rodríguez.



LIC. HECTOR MANUEL MAZIN CACERES REGISTRO
GENERAL DE LA PROPIEDAD

**NO CAUSA HONORIOS: Razón que consta en 2 hoja(s). Ciudad de Guatemala, 19
de Marzo de 2007.**



BLIBLIOGRAFÍA

ARCE Y CERVANTES, José. **De los bienes**, Mexico, 1a. Ed. Porua S.A, 1990. pág.42.

BEJARANO GIRÓN, Rosa del Carmen. **La acción o recurso de responsabilidad civil contra funcionarios públicos, en Guatemala**, Tesis, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala, 1991. Pág. 13

BOLAÑOS MARTINEZ, Rodolfo Estuardo. **Importancia y necesidad de informatizar el Registro de la Propiedad en Guatemala**. Tesis de la Universidad Francisco Marroquín, Facultad de Ingeniería en Sistemas y Ciencias de la Computación. Guatemala, 1998.

CAICEDO ESCOBAR, Eduardo. **Derecho inmobiliario registral**. Editorial, Buenos Aires. 1994.

CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**, Tomo I y II 4t; 12a. ed.; revisada, actualizada y ampliada por Luis Alcalá, Zamora y Castillo, Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta S.R.L. 1979.

CORNEJO AMÉRICO, Atilio. **Derecho registral**, Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma, Buenos Aires, Argentina. 1994

CARRAL, Luis y Teresa. **Derecho notarial y derecho registral**. Editorial Porrua, S.A. Ave. Repur. Argentina 15, Mexico 1988. 10ª. Edición. Pág. 211

FERNÁNDEZ MOLINA, Ana Beatriz. **La legitimidad e la función calificadora del Registrador General de la Propiedad Inmueble**. Tesis. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Francisco Marroquín Guatemala, 1999.



OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales** Tomo I 20a. ed., actualizada y aumentada, por Guillermo Cabanellas de las Cuevas, Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta S.R.L., 1992.

PALOMO LOBO, Carlos Enrique. **La necesaria implementación de un sistema de información en el Registro General de la Propiedad.** Tesis Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, 2002.

Registro General de la Propiedad. **Jurisprudencia registral y criterios de calificación.** Guatemala, 1997.

Registro General de la Propiedad. **Plan estratégico, proyección sobre mejora de servicios descentralización, aseguramiento de la información y optimización de procesos,** 2006.

Legislación:

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

Código Civil. Decreto Ley 106 del Congreso de la República, 2009 y sus reformas

Código Procesal Civil y Mercantil. Decreto 107 del Congreso de la República, 2009 y sus reformas.

Ley del Organismo Judicial. Decreto 2-89 del Congreso de la República, 2009 y sus reformas.

Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados. Decreto 62-9 del Congreso de la República, 2009.

Ley del Registro de Información Catastral. Decreto 41-2006 del Congreso de la República, 2009



Ley del Inquilinato. Decreto número 468 de l Congreso de la República de Guatemala, 2009 y sus reformas.

Ley de Parcelamientos Urbanos. Decreto número 14-27 del Congreso de la República de Guatemala, 2009 y sus reformas.

Ley de los Registros e la Propiedad. cuerdo Gubernativo no. 30-2005, 2009.

Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles. Decreto Número 15-98 del Congreso de la República, 2009.