

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

**LA NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO UNICO PARA LAS PERSONAS
JURÍDICO-COLECTIVAS**

MARLIN GUADALUPE PÉREZ CARIAS

GUATEMALA, JULIO DE 2013

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

**LA NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO ÚNICO PARA LAS PERSONAS
JURÍDICO-COLECTIVAS**

Tesis

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

MARLIN GUADALUPE PÉREZ CARIAS

Previo a conferirsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADA Y NOTARIA

Guatemala, julio de 2013

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

DECANO:	Lic.	Avidán Ortiz Orellana
VOCAL I:	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

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ EL EXAMEN
TÉCNICO PROFESIONAL**

PRIMERA FASE:

PRESIDENTE:	Lic.	Carlos Humberto De León Velasco
SECRETARIO:	Lic.	Francisco Peren Quechenoj
VOCAL:	Lic.	Mario Javier Del Cid

SEGUNDA FASE:

PRESIDENTA:	Licda.	Rosa Orellana Arévalo De Ramírez
SECRETARIA:	Licda.	Dilia Augustina Estrada García
VOCAL:	Lic.	Jorge Leonel Franco Moran

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



LICDA. JOSEFINA COJÓN REYES
ABOGADA Y NOTARIA
BUFETE CORPORATIVO ABOGADOS, AUDITORES Y CONTADORES
11 Calle 4-52 zona 1 Edificio Asturias Oficina 4, Ciudad de Guatemala, Teléfono 2232-3916

Guatemala, 26 de abril de 2013

Doctor:
Bonerge Amílcar Mejía Orellana
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala



Estimado Dr. Mejía Orellana:

De manera atenta me dirijo a usted, para hacer de su conocimiento que he cumplido con la función de **Asesora** de tesis de la Bachiller **MARLIN GUADALUPE PÉREZ CARIAS**, del trabajo de tesis intitulado **“LA NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO ÚNICO PARA LAS PERSONAS JURÍDICO-COLECTIVAS”** manifestando las siguientes opiniones:

- a) En relación al contenido científico y técnico de la presente tesis opino que cumple objetivamente con cada uno de los capítulos elaborados permitiendo un análisis concreto así como conceptos y definiciones que pueden determinar que falta la regulación de la necesidad de crear un registro único para las personas jurídico-colectivas en Guatemala.
- b) La metodología cumple con los pasos necesarios en la deducción, como técnicas principales de investigación se utilizaron la bibliografía, investigación de campo, métodos de investigación deductiva y comparativa.

c) La redacción de este trabajo es adecuada y jurídicamente correcta.

d) La contribución científica del trabajo de tesis en referencia, se centra en la propuesta de una utilización correcta de un registro único para las personas jurídico-colectivas, para facilitar así la inscripción de las personas jurídicas; y no obtener dificultades para realizar este trabajo.

e) Las conclusiones y recomendaciones son congruentes con el contenido del trabajo de tesis, ya que son aporte al conocimiento del estudio del derecho.

f) En cuanto a la bibliografía empleada pude comprobar que la misma ha sido correcta y suficiente para el presente trabajo.

En mi calidad de **Asesora** y de conformidad con lo que establece el Artículo 32 del Normativo para la elaboración de tesis de la licenciatura en ciencias jurídicas y sociales y del examen general público, emito **DICTAMEN FAVORABLE** estimando que el trabajo de tesis cumple con todos los requisitos establecidos en el normativo respectivo, a efecto se continúe el trámite, se nombre revisor y se culmine su aprobación en el examen general público.

Atentamente, me suscribo de usted

Licda. Josefina Cojón Reyes

Colegiada No. 8,636

Asesora de Tesis

**LICENCIADA
Josefina Cojón Reyes
ABOGADA Y NOTARIA**



USAC TRICENTENARIA

Universidad de San Carlos de Guatemala
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Edificio S-7 Ciudad Universitaria
Guatemala, Guatemala

DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala. 26 de junio de 2013.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante MARLIN GUADALUPE PÉREZ CARIAS, titulado LA NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO ÚNICO PARA LAS PERSONAS JURÍDICO-COLECTIVAS. Artículos 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

CMCM/sllh.

Lic. Avidan Ortiz Orellana
DECANO





DEDICATORIA

A DIOS:

Padre, hijo y espíritu santo por su gran amor y misericordia, por darme la sabiduría, entendimiento y fuerza que me ayudaron a lograr la meta anhelada.

A MIS PADRES:

Mercedes Pérez Valle, por su amor, apoyo, a mi madre Francisca Olivia Carias Barrera el ser escogido por Dios que me dio la vida, por su inmenso amor y su gran apoyo lo cual me motivo a luchar para poder obtener la meta deseada.

A MI ESPOSO:

Rodrigo Amado Xajil Martín, por su amor, comprensión y por todo su apoyo.

A MI HIJA:

Sally Fiorella Belisa Xajil Pérez, por ser una parte muy importante en mi vida y por su inmenso amor.

A MI HERMANA:

Sandra Judith Pérez Carias y a su esposo; por su amor y apoyo incondicional.



A MIS AMIGOS:

Gracias por su amistad y el cariño que me han brindado.

A MI ASEORA:

Licda. Josefina Cojón Reyes por su valiosa amistad y apoyo.

AL PROFESIONAL:

Lic. Eddy Augusto Aguilar Muñoz, gracias por su apoyo y amistad.

A:

La Gloriosa y Tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala en especial a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.



ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i

CAPÍTULO I

1. El derecho registral guatemalteco.....	1
1.1 Otras acepciones del derecho registral.....	1
1.2 Principios generales del derecho.....	3
1.3 Principios del derecho registral de Guatemala.....	4
1.4 Principio del tercero registral, la doctrina reconoce tres clases de terceros.....	11
1.5 Sistemas registrales.....	17
1.5.1 Sistemas registrales según la forma en que el registro se hace, existen, entre otros.....	18
1.5.2 Sistemas registrales según la eficacia.....	18
1.5.3 Sistemas registrales en el derecho comparado.....	

CAPÍTULO II

2. Análisis de la labor de los diferentes registros relacionados.....	23
2.1 En Guatemala.....	24
2.2 Etimología.....	31
2.3 Definición.....	32
2.4 Registros públicos existentes en Guatemala.....	34



CAPÍTULO III

3. Los desafíos de crear un registro único de las personas jurídicas	
colectivas en Guatemala.....	43
3.1 Objetivos del Registro Nacional de las Personas Jurídicas.....	48
3.2 Requisitos para ser registrador en el Registro Nacional de	
Personas Jurídicas.....	49
3.3 Naturaleza.....	51
3.4 Funciones principales.....	51
3.5 Funciones Específicas.....	52
3.6 Estructura Orgánica.....	54
3.7 División de informática.....	56
3.8 Inspección por parte de la gobernación departamental.....	57

CAPÍTULO IV

4. La necesidad de crear un registro único para las personas jurídicas-	
colectivo.....	63
4.1 Concepto de persona jurídica colectiva.....	66



	Pág.
4.2 Clasificación legal de las personas jurídicas.....	67
4.3 Personas jurídicas de derecho público.....	68
4.4 Personas jurídicas de derecho privado.....	69
4.5 Instituciones de derecho público.....	70
4.6 Personalidad de las personas jurídicas colectivas.....	70
4.7 Personalidad jurídica.....	72
4.8 Nacimiento de la personalidad jurídica.....	73
4.9 Responsabilidad de la persona jurídica.....	73
4.10 Extinción de la persona jurídica.....	74
4.11 Sistemas registrales.....	75
4.12 La persona jurídica y el derecho de asociación.....	76
CONCLUSIONES.....	89
RECOMENDACIONES.....	91
BIBLIOGRAFÍA.....	93

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación versa acerca de la importancia de los registros públicos; esto se pone de manifiesto cuando apreciamos que aparecen en la mayoría de las ramas del derecho y que comprenden las inscripciones o anotaciones que competen a la materia de que se trate, tomando en cuenta el desenvolvimiento de una cantidad innumerable de personas jurídicas de las cuales cada día el país está teniendo mayor auge y dada la necesidad de asegurar la inversión de capitales que llegan, se consideró no sólo importante, sino además necesario, estudiar y dar a conocer la organización y funcionamiento del Registro de Personas Jurídicas.

La hipótesis planteada fue la siguiente: Los ciudadanos guatemaltecos deben contar con un registro único de las personas jurídico colectivas del país, para así poder establecer un control específico y único a la estructura implementada en registro nacional de las personas, que obviamente este vinculado a los otros registros y que permitan identificar y localizar a una persona jurídica a través de una credencial.

El objetivo general se fundamentó en determinar qué beneficios se obtendrían al crear un registro único de las personas jurídicas colectivas en Guatemala. Y los objetivos específicos se fundamentaron en determinar los mecanismos para lograr se implemente la tecnología en el registro y en el cumplimiento de su labor; identificar si están viciados los procesos o influenciados por intereses particulares o políticos del actuar de los registros existentes.

El presente trabajo de investigación, nació a raíz de una inquietud personal, al haber analizado detenidamente, la ausencia para estudiantes y docentes en el campo registral de información fidedigna y analítica histórica-legal sobre el Registro de las Personas



Jurídicas en Guatemala, que conlleve este estudio a concretar, documentar y facilitar para que dichas personas cuenten con la herramienta indispensable para satisfacer el ámbito cultural-profesional sobre el Registro indicado.

La tesis se encuentra comprendida en cuatro capítulos: En el capítulo primero, se describe todo sobre los antecedentes históricos del derecho registral en Guatemala; el capítulo segundo sobre el análisis de la labor de los diferentes registros; en el capítulo tercero, desarrollo sobre los desafíos de crear un registro único de las personas jurídicas colectivas en Guatemala y en el capítulo cuarto la necesidad de crear un registro único para las personas jurídico colectivas.

Las técnicas utilizadas en la realización de la investigación fueron bibliográficas y documentales, que permitió recopilar y seleccionar adecuadamente el material de referencia, así también se utilizó el método analítico para estudiar y analizar la doctrina aplicable al caso; el método deductivo por su forma de razonamiento donde se infiere una conclusión.

Se concluye la investigación y se hace referencia de las recomendaciones derivadas de la presente investigación, al final se describe la bibliografía que sustenta la parte teórica del trabajo.



CAPÍTULO I

1. El derecho registral guatemalteco

El derecho registral, es un derecho de orden privado, por ser directamente la persona o el profesional del derecho, el interesado en realizar las inscripciones que la ley establece, son diversos los individuos que definen al derecho registral, sin embargo se puede definir al derecho registral como aquel conjunto de normas que regulan la actividad de registrar y llevar un orden lógico de una actividad que emana de una obligación jurídica.

1.1. Otras acepciones del derecho registral:

La doctrina trata al derecho registral con otras acepciones o denominaciones, lo que hace indispensable el hecho de estudiar estas, por ser parte importante para poder conocer lo que se conoce como derecho registral.

- **Derecho inmobiliario:** El tratadista Manuel Ossorio indica que: "El estudio de la tendencia, ciertamente discutible, de establecer múltiples divisiones dentro de cada una de las ramas del derecho, especialmente en lo que al civil se refiere, es de uso corriente hablar de derecho inmobiliario haciendo referencia a las normas positivas que rigen el nacimiento, adquisición, modificación, transmisión, y extinción de los derechos de propiedad y sus desmembraciones y gravámenes



sobre bienes inmuebles; y en especial, la publicidad necesaria para completar los negocios jurídicos sobre los derechos anteriores”¹.

Es de hacer notar, que el tratadista analiza el hecho de estudiar el derecho registral, como un derecho inherente a la propiedad siendo esta inmueble o mueble. Por lo que en la antigüedad distinguían claramente al derecho registral de esa manera. Guillermo Cabanellas dice al respecto: “tomando parte del derecho civil consagra a las relaciones jurídicas provenientes de los bienes inmuebles, el conjunto de normas doctrinales o positivas referentes a los actos y contratos que regulan el nacimiento, modificación, transmisión y extinción de la propiedad y los restantes derechos reales sobre inmuebles”². Como se puede analizar Cabanellas toma como cierta la denominación del derecho registral en el campo de los bienes inmuebles.

- **Derecho hipotecario:** Como se analizó el derecho registral es concebido según se época, es por eso que en la época medieval se habla de derecho hipotecario, por ser la función que le impregnaban al derecho registral, se convertía en un registro de las hipotecas. El jurista Manuel Ossorio define al respecto que: “el derecho hipotecario en enfoque histórico, el derecho inmobiliario o relacionado con el Registro de la Propiedad”³. Para el tratadista Guillermo Cabanellas: “en acepción estricta y poco usual, lo relativo al contrato y derecho real de hipoteca

¹ Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias políticas jurídicas y sociales**, pág. 124.

² Cabanellas, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**, pág. 318.

³ **Ob. Cit**, pág. 123.



en su significado histórico y preponderante, el derecho inmobiliario o del Registro de la Propiedad⁴.

Por medio de esta acepción, le impregnan al derecho registral el carácter de registro propiamente, sin embargo se lleva únicamente un registro, de las propiedades que se tienen hipotecadas y prendadas por lo que no es completa.

- **Derecho registral:** Como lo afirman varios estudiosos el derecho registral está integrado por tres clases de normas: Normas civiles que se refieren al objeto de la Publicidad registral y los efectos de ésta; Normas Administrativas que tienen como finalidad organizar al Registro; y, finalmente, Normas Procésales que establecen los procedimientos específicos para la defensa de los derechos inscritos.

1.2. Principios generales del derecho

Para el jurista Guillermo Cabanellas, Principio es "el primer instante del ser, de la existencia, de la vida. Es sinónimo de Razón, fundamento, origen. Es la Causa primera. Fundamentos o rudimentos de una ciencia o arte. Sinónimo de Máxima, norma, guía."⁵

⁴ Ob. Cit, pág. 135.

⁵ Ibid, pág. 381.



Para el tratadista Manuel Ossorio "se entiende que son parte de él, porque sirven de fundamento a otros enunciados normativos particulares, o bien recogen de manera abstracta el contenido de un grupo de ellos."⁶

1.3. Principios del derecho registral de Guatemala

En Guatemala se tienen varios principios registrales, que son tomados de diversas legislaciones, tanto sajonas como latinas, por lo que es importante mencionar, lo que al respecto de los principios generales del derecho, se enfatiza que los principios generales del derecho son "los axiomas o máximas jurídicas recopiladas de las antiguas compilaciones; o sea las reglas del derecho. Son los dictados de la razón admitidos por el legislador como fundamento inmediato de sus disposiciones, y en los cuales se halla contenido su capital pensamiento."⁷.

Otras tendencias, consideran como las normas generales del derecho, es decir como sinónimo de derecho natural, también lo definen como un derecho universal común, general por su naturaleza y subsidiario por su función, aplicado como supletorio a las lagunas del derecho.

Por su parte en Guatemala se establece la definición de principios generales de derecho en la ley del organismo judicial en el Artículo 10 establece: "las normas se interpretarán conforme a su texto según el sentido propio de sus palabras, a su

⁶ **Ob. Cit**, pág. 608.

⁷ Cabanellas, Guillermo. **Ob. Cit**, pág. 382.



contexto y de acuerdo con las disposiciones constitucionales. El conjunto de una ley servirá para ilustrar el contenido de cada una de sus partes, pero los pasajes oscuros de la misma, se podrán aclarar, atendiendo el orden siguiente: A la finalidad y al espíritu de la misma; a la historia fidedigna de su institución; a las disposiciones de otras leyes sobre casos o situaciones análogas; al modo que parezca más conforme a la equidad y a los principios generales del derecho.”

Sin embargo, es demasiada corta e imprecisa la definición que se da al respecto, por que como ejemplo en la jurisprudencia española se ha señalado que los principios generales del derecho sólo pueden ser invocados en casación sí se señala la “ley, regla, sentencia que lo autorice”, donde se advierte el descuido de incluir la sentencia, ya que ésta habrá adoptado de alguna otra norma doctrinal o positiva, salvo reconocer que en la anterior aplicación se procedió sin tales limitaciones. Y no se admite, fundar el recurso en la infracción de los principios generales del derecho, cuya aplicación está siempre supeditada a las otras fuentes del derecho español como lo son la ley y la costumbre.

El jurista Manuel Ossorio afirma que: “la ley escrita no puede abarcar todas las posibilidades o eventos que en la vida se presentan; de ahí que, en la aplicación de las normas jurídicas a casos concretos, se advierten lagunas legales que dejan al juzgador en la necesidad de acudir a otras fuentes para resolver el litigio sometido a su jurisdicción; ya que no cabe el hecho de abstenerse de pronunciar un fallo su pretexto del silencio de la ley. A falta de un precepto expresamente aplicable habrá que valerse de la analogía, y, a falta de ésta, serán de aplicación los principios generales del



derecho”.³ Son diversos los principios que en materia registral, se pueden identificar, sin embargo por efecto de esta investigación, únicamente se mencionaran los que tienen más participación en los registros de Guatemala principalmente en el Registro General de la Propiedad de la zona central, siendo estos:

- **Principio de folio real:** Este principio desarrolla la obligación, que tiene el Registro de la Propiedad de abrir, un folio real, para cada finca que está inscrita en la institución, se le denomina real, por ser los derechos reales los que aparecen inscritos en dicho folio, evitando la duplicidad de propietarios, debe delimitarse perfectamente la extensión del derecho que se inscribe al objeto por una parte de que cualquier interesado pueda conocer la situación real de su finca y, por otra, que su titular pueda optimizar los recursos que puedan derivarse de su derecho. En la legislación guatemalteca no aparece tácitamente el hecho de que Guatemala haya adoptado el sistema de folio real, sin embargo es reconocido por algunos juristas de la época en que se promulgo el Código Civil, principalmente por las características en el mismo código. Por ello es que en el Artículo 1130, del Código Civil de Guatemala establece: “la primera inscripción será la del título de propiedad o de posesión y sin ese requisito no podrá inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien; y no podrá ser modificada, ampliada o enmendada sino por providencia judicial.” La principal característica del folio real, es el hecho de ser públicos, situación que le imprime seguridad y certeza jurídica. También trae la obligación de las personas para que la propiedad sea inscrita, impregnándole seguridad jurídica a los actos que se

³ Ob. Cit, pág. 508.



realizan, al igual que el folio real germánico, está dividida en columnas especiales las cuales son las siguientes:

- **Columna de derecho real.** (se inscriben en riguroso orden cardinal las inscripciones de anotaciones, dominio, desmembraciones y cancelaciones de derechos reales).

- **Columna de hipotecas:** (en esta columna se inscribe lo referente a las inscripciones de anotaciones, gravámenes y las respectivas cancelaciones de los mismos).

- **Columna de anotaciones:** (en esta columna se inscribirán las anotaciones de demanda y embargo de orden judicial).

- **Columna de dominio:** (en esta columna se inscribirán todos los contratos traslativos de dominio, así como los que afectan y recaen directamente sobre las fincas, tales como usufructo vitalicio, servidumbres, arrendamientos y demás limitaciones al dominio. - Columna de las desmembraciones y cancelaciones. (en esta columna se inscribirán todo lo relacionado con las segregaciones de fracciones que se hacen en virtud de documentos que contienen actos traslativos de dominio, cuyas áreas pasan a formar fincas nuevas independientes, con su número, folio y libro por separado así como su debida cancelación cuando sea solicitada).



En cuanto a la finca el Registro funciona a base de concentrar el historial jurídico respecto de cada finca, entendida en el amplio concepto de unidad registral o finca hipotecaria, a cada una de las cuales corresponde una hoja, folio o registro particular abierto al ser inmatriculadas o intabuladas, y cuya descripción en sus características esenciales y su número especial, las individualiza.

- **Principio de especialidad:** Por medio de este principio se impregnan las características únicas al derecho registral guatemalteco no es partidario este principio del folio de personas, no se basa en la persona sino le da identificación propia a la propiedad como tal.

- **Principio de determinación:** Este principio determina el bien que se inscribe, determinando su extensión, gravámenes, anotaciones, limitaciones, gravámenes etc. es decir en cierta manera individualiza el bien inmueble para que su reconocimiento sea pleno.

- **Principio de publicidad:** Es el principio que le da seguridad jurídica al folio, por ser este principio el que hace que todo acto que se realice con las propiedades sea público, no se presta a realizar actos, sin el conocimiento del propietario, que su transcripción sea en el amplio de presunción de exactitud de contenido del Registro en el que confían los terceros adquirentes en su protección.



Establece un sistema de publicidad tendiente a dar seguridad al tráfico jurídico inmobiliario y garantía a los derechos reales inscritos, y evitar la clandestinidad de gravámenes y limitaciones que puedan afectar a terceros, es el objeto del Registro de la Propiedad.

La publicidad material constituye uno de los principios fundamentales del sistema registral guatemalteco, y consiste en el conjunto de derechos sustantivos que de la inscripción se desprenden en beneficio de aquél que inscribe, el cual aparece protegido por presunciones de exactitud e integridad, actuando unas veces con presunción juris tantum y en otras como jure et de jure.

Por publicidad formal se entiende el carácter de oficina pública que se atribuye al Registro General de la Propiedad, cuyos libros están al alcance de cualquier persona que justifique su interés en averiguar el contenido de los libros del Registro, (Artículo 1222, del Código Civil de Guatemala); lográndose ésta publicidad formal por el examen directo de los libros que hace el interesado en la oficina especial que para tales efectos existe en la institución, por copias simples que da el Registrador o por una certificación que expide el mismo, del contenido de los libros, regulados en los Artículos 1179 al 1184, del Código Civil de Guatemala; y que son los documentos idóneos para probar la situación jurídica en que se encuentran las fincas, relacionada con los derechos reales, gravámenes y liberación de los mismos, que pesen sobre los bienes, incluyendo los bienes muebles. Imperando en Guatemala un sistema de inscripción, no de transcripción, como en Francia, Italia y Bélgica, entre otros, es utilizado el concepto de publicidad



referido naturalmente a los asientos registrales de inscripción, constituyendo una visión bastante amplia de la fuerza protectora de terceros por el Registro.

La publicidad quiere evitar la clandestinidad, abolir los gravámenes ocultos. El Registro es el órgano de notificación por excelencia. La publicidad es una notificación urbi et orbe, erga omnes. Pero el principio de publicidad es algo más que un aparato de consulta e información: es una regla jurídica; lo inscrito perjudica a todo el mundo, nadie puede alegar ignorancia de lo que consta en el Registro. Este principio se encuentra regulado en el Artículo 1124 del Código Civil de Guatemala.

- **Principio de fe pública:** Constituye la razón de ser del Registro, en su función específica de asegurar el tráfico jurídico inmobiliario, mediante la protección a los terceros registrales. El valor de los asientos del Registro es decisivo en cuanto lo que expresan prevalece sobre la realidad ante el tercero adquirente protegido por la fe pública registral; en provecho de estos terceros adquirentes de buena fe.

Núñez Lagos, refiere que: "La ley española parte del hecho indiscutido de que en España es posible la existencia legal fuera del Registro de toda clase de derechos reales, a excepción del de hipoteca, para el cual la inscripción es necesaria sin necesidad de acudir a lo probatorio por la fe pública impregnada".⁹

⁹ Núñez Lagos, Rafael. **Estudio del derecho registral español**, pág. 326.



Las inscripciones del Registro se consideran exactas y completas respecto de terceros adquirentes de buena fe. Quien adquiere el derecho de propiedad, una servidumbre o un derecho de hipoteca confiado en la exactitud del Registro deviene propietario, titular de la servidumbre o de la hipoteca, aunque la persona inscrita en el Registro como propietario no lo fuere en la realidad (principio de la publicidad, fe pública del Registro inmobiliario).

1.4. Principio del tercero registral, la doctrina reconoce tres clases de terceros

-Tercero interno: Es el que tiene acceso directo al Registro, siendo un sucesor (adquirente o su adquirente) del contrato inscrito, resultando un titular registral. Este tercero realizará la operación notarial que le permitirá, siempre que pueda enterarse previamente de la situación jurídica de la finca respectiva. Es decir confía en los datos del Registro y adquiere el derecho de ser protegido.

-Tercero externo: Es el sujeto que no tiene relación alguna con la inscripción inmediata anterior, y entra al Registro indirectamente, como titular de una anotación preventiva de demanda o embargo, mediante el ejercicio de una acción que no ha tenido protección Registral. También es el tercero con igual o mejor derecho a que se refiere las leyes procesales, que estando en tiempo pretende su inscripción hereditaria.

-Tercero en general: Son los ajenos totalmente a los actos o contratos inscritos, contra quienes se opone lo que conste en el Registro y deben respetar las inscripciones. El

tercero es la persona que no siendo vendedor ni comprador se ve afectado por tomar parte indistinta en el acto registral.

- **Principio de inscripción:** Este principio describe la actividad real, del Registro de la Propiedad y así, la esencial característica del derecho inmobiliario es regular las formas de publicidad de los actos inscribibles, pues establece siempre la solemnidad de las formas de los mismos. Es la forma propiamente hipotecaria. La inscripción es una formalidad, también entiende que las normas del derecho inmobiliario se refieren a la forma de determinados negocios jurídicos, y lo concibe como el que regula la forma de constitución, modificación, transmisión y extinción de las relaciones jurídicas reales inmobiliarias. La distinción de las inscripciones del Registro según sean constitutivas o declarativas conduce a un juicio de valor de la inscripción en general y concretamente, o en especial, en cuanto al papel que la inscripción desempeña en el proceso de los cambios jurídicos reales inmobiliarios en orden a su producción. Es necesario que por cumplimiento de este principio, se investigue, analice y estudie el hecho de inscribir un acto jurídico en el Registro de la Propiedad.
- **Principio de tracto sucesivo:** Según Ramón Roca Sastre el tracto sucesivo es: "Todo régimen inmobiliario registral que adopte el sistema de inscripción por fincas y que tienda en la medida de lo posible el mayor paralelismo entre el contenido del Registro y la realidad jurídica extra registral, no tiene más remedio que procurar que el historial jurídico de cada finca inmatriculadas, respecto de los sucesivos titulares registrales que hayan adquirido el dominio o derecho real



sobre la misma, figuren con plena continuidad ininterrumpida en su encadenamiento de adquisiciones sucesivas, cronológicamente eslabonadas unas con las otras, de modo que el transferente de hoy sea el adquirente de ayer, y que el titular registral actual sea el transferente de mañana”.¹⁰

Este es el mecanismo propio del llamado principio de tracto sucesivo o de continuidad registral, que tiene por objeto mantener el enlace o conexión de las adquisiciones por el orden regular de los titulares registrales sucesivos, a base de formar todos los actos adquisitivos inscritos una continuidad perfecta en orden al tiempo, sin salto alguno, de suerte que refleje el historial sucesivo de cada finca inmatriculadas. El Código Civil, en el Artículo 1164, preceptúa: “la anotación referida no la hará el registrador, si los libros del Registro no apareciere mediante el cual es posible la inscripción registral de un nuevo titular que recibe el dominio no del titular inscrito en el registro sino de un sucesor del titular.

El principio de tracto sucesivo, en materia de principio registral, del derecho registral guatemalteco, se conforma que en las hojas particulares abiertas para cada finca consten debidamente enlazadas varios actos de transmisión o adquisición que se sucedan respecto de la finca inscrita en el Registro, pues no acepta que las inscripciones se produzcan sin continuidad, dejando tractos interrumpidos en la sucesión de los diferentes titulares en el tiempo.

¹⁰ Ob. Cit, pág. 308.



- **Principio de legalidad:** En el Registro General de la Propiedad, una persona llamada operador conjuntamente, con los registradores auxiliares y el mismo registrador, deben de velar porque el documento que se presente reúna los requisitos legales.

Se usa la palabra documento, ya que al Registro son presentados testimonios de escrituras de origen Notarial, y también muchos documentos provenientes de los tribunales, como despachos para anotar de demanda o embargo las fincas; certificaciones como títulos supletorios etc. Todo documento debe ser sometido a consideración del Registrador para su calificación, previo análisis de los mismos son anotados, inscritos, suspendidos o rechazados. "el principio de legalidad es el que impone que los títulos que pretendan su inscripción en el Registro de la Propiedad sean sometidos a un previo examen, verificación o calificación, a fin de que en los libros hipotecarios solamente tengan acceso los títulos válidos y perfectos".¹¹

Esto significa que el Registrador de la Propiedad realiza una ardua investigación e interpretación jurídica, respecto al documento que se presenta al Registro de la Propiedad para su inscripción, teniendo en cuenta el supuesto de hecho contemplado en el propio documento y documentos complementarios y la norma jurídica aplicable para los efectos registrales, evitando que al Registro de la Propiedad tengan acceso documentos nulos o anulados, o derechos que tengan que quedar en definitiva al margen de la protección registral.

¹¹ Roca Sastre. Ramón. **Ob. Cit.**, pág. 239.



Se encuentra en la legislación algunas normas que contienen la existencia de ciertos requisitos que deben llenar los documentos presentados para su inscripción en el registro: el Artículo 1576 del Código Civil, establece, que los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública. Asimismo establece el Artículo 1578, del mismo cuerpo legal, que la ampliación, ratificación o modificación de un contrato debe hacerse constar en la misma forma que la ley señala para el otorgamiento del propio contrato.

El Artículo 1132 del Código Civil de Guatemala, se refiere que: "todo documento se presentará por duplicado al Registro; la copia se extenderá en papel sellado del menor valor y se conservará con la clasificación del caso en la oficina. De los documentos otorgados en el extranjero, se presentará por duplicado certificación notarial". Sin embargo el papel sellado ya no existe en el medio legal, por lo que por resolución legal del Registro General de la Propiedad, declara que se puede realizar en hojas simples de papel bond, o fotocopia del protocolo en donde conste la escritura pública.

- **Principio de prioridad:** Al respecto de este principio dice Ramón Roca Sastre: "Es el principio hipotecario en virtud del cual el acto registrable que primeramente ingrese en el Registro de la Propiedad, se antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango a cualquier otro acto registral que siéndole incompatible o perjudicial, no hubiere sido presentado al registro o lo hubiere sido con posterioridad, aunque dicho acto fuese de fecha anterior".¹²

¹² Ob. Cit, pág. 148.



El que es primero en tiempo es primero en derecho, actúa en el Registro de la Propiedad en relación a la presentación del documento a su oficina, a través de lo que consta en su libro de entregas que para ello especialmente se lleva en el Registro de la Propiedad. Lo decisivo en ello, es que los efectos de toda inscripción comienzan a partir del momento mismo en el que tiene lugar la presentación del documento al Registro, o sea, que la preferencia de las inscripciones en general se determina por el riguroso orden cronológico de la presentación de los documentos.

El Código Civil de Guatemala, en el Artículo 1141, expresa: "Entre dos o más inscripciones de una misma fecha y relativa a la misma finca o derecho, determinará la preferencia la anterioridad en la hora de la entrega del título en el Registro." Así mismo el Artículo 1142, establece: "Si se presenta en el mismo día orden de mandamiento judicial de embargo y escritura de venta o contrato que afecte los bienes embargados, se atenderá la hora de la entrega. Si fueren presentados a un mismo tiempo los documentos que deben ser inscritos, tendrá la preferencia el que sea anterior en fecha, y siendo de la misma fecha, el registrador anotará ambos, dará parte al Juez que haya ordenado el embargo y le remitirá los documentos respectivos. Estas anotaciones no podrán ser canceladas sino por orden judicial". El Artículo 1143 del Código Civil de Guatemala, preceptúa: "Si al hacerse una inscripción o anotación resultare del título algún otro derecho real no inscrito anteriormente, el Registrador procederá a hacer acto continuo la inscripción separada a tal derecho. Esta inscripción desde su fecha, producirá efecto contra tercero." Este principio está fundado en la exactitud o seriedad del Registrador para con las anotaciones e inscripciones registrales.



- **Principio de rogación:** La actuación del registrador ha de ser siempre y en todo caso rogado, es decir que la inscripción siempre ha de ser solicitada por el interesado o interesados y no se inscribirá en forma arbitraria por el Registrador.

1.5. Sistemas registrales

Los sistemas registrales, se analizan según los tipos de eficiencia jurídica que persiguen, considerando también el punto de vista de la forma en que se lleva. Estos sistemas son estudiados de una forma acertada, por el jurista guatemalteco, Hermenegildo Díaz, por lo que se mencionaran algunos de sus aportes a este tema.

1.5.1. Sistemas registrales según la forma en que el registro se hace, existen, entre otros:

- **Sistema de transcripción:** En este sistema el documento se archiva o se copia íntegramente en los libros del Registro.
- **Sistema de folio personal:** El sistema de folio personal es aquel en el que los libros se llevan por índices de personas, o sea de propietarios o de titulares de derechos reales;



- **Sistema de folio real:** Es aquel en el que los libros se llevan por fincas, a cada una de las cuales se la abre folio, en que se inscriben todos los cambios, gravámenes, transmisiones, etc., relacionados con dicha finca.

1.5.2. Sistemas registrales según la eficacia

Concedida a la transcripción: Según el efecto que en el registro produce la inscripción, y en este caso tenemos los siguientes efectos:

- **Efectos de hecho:** Estos efectos son comunes a todos los registros, pues en todos ellos el asiento existe, tiene un carácter informativo, y puede ser consultado por cualquier persona, y existe sin necesidad de producir determinado efectos.
- **Efectos probatorios:** El Registro es un medio privilegiado de prueba de lo consignado en el asiento, en ciertos casos, como en el caso del Registro Civil, el asiento puede ser aún un medio específico de prueba.

1.5.3. Sistemas registrales en el derecho comparado

-**El sistema francés:** Es necesario examinar todos los sistemas analizando primero la forma en que se llevan el registro y después, el fondo, o sea de los efectos jurídicos que produce. En cuanto a la forma el Registro Francés fue de transcripción hasta mil



novecientos veintiuno. Actualmente se rige por el Decreto-ley del cuatro de enero de mil novecientos cincuenta y cinco y por el Decreto del catorce de octubre de mil novecientos cincuenta y cinco. Antiguamente, el "conservador de hipotecas" copiaba íntegramente el acto; Pero desde el año de mil novecientos veintiuno, el conservador que es el registrador, encuaderna uno de los dos ejemplares que hay obligación de exhibirle del acto, en el lugar que le corresponde, devolviendo el otro con mención de haber sido registrado.

Los documentos se encuadernan por orden de entrada y se anotan en un índice que se lleva por riguroso orden cronológico. Además se lleva lo que se denomina: fichero inmobiliario, que es doblar la inscripción a través de: - El fichero personal, que consiste en llevar una ficha por cada propietario o titular de derecho real. En ella se menciona todos los inmuebles o los derechos reales de cada propietario o titulas; - El fichero real o sea unas fichas que se llevan en relación con las fincas. Las fichas parcelarías se llevan una por cada finca, y están ligadas con el Catastro. Sólo se han establecido donde el Catastro ha sido renovado y está completamente al día; las fichas especiales con las que se llevan para los inmuebles urbanos.

En ellas se establecen las características de dichos inmuebles, así como los derechos de propiedad y gravámenes sobre ellos. En el derecho francés se tiene la precaución de identificar a las personas de los otorgantes, así como a las fincas que han de ser objeto de registro. Por eso se exige que el documento al inscribirlo tenga forma auténtica siendo, naturalmente, el básico, el documento notarial. En cuanto al fondo, en el sistema francés la inscripción no es constitutiva, pero es obligatoria no para las



partes precisamente, sino para los notarios, autoridades jueces, etc. Existe el tracto sucesivo, o sea una cadena necesaria de inscripciones en que no falte ningún eslabón. El documento debe referirse al titular anterior. Hay también el principio de prioridad, pues el orden cronológico se lleva en forma muy estricta. Ya se lleva también lo que antes no existía, la calificación registral, o sea la obligación del conservador, de examinar la identidad de las personas y de las cosas que han de ser incluidas en la inscripción. Debe cerciorarse del derecho del transferente, y también debe rechazar el documento, si no llena los requisitos que al efecto hagan falta.

- **El sistema alemán:** Está contenido en el Código Civil vigente de Alemania desde el año mil novecientos, y en la "ordenanza inmobiliaria", vigente desde el año de mil novecientos treinta y seis. La forma: En Alemania rige el sistema de Folio Real, o sea que cada finca posee su propia hoja. La hoja, es un cuaderno donde se inscriben las relaciones reales (no las obligatorias o personales); la hoja o folio tiene tres secciones destinadas: la primera, a las relaciones de propiedad; la segunda, a las cargas y a las limitaciones y la tercera a las hipotecas, gravámenes, etc.

El fondo de la inscripción determina el rango, y tiene una doble eficacia: primeramente, se presume que los derechos inscritos existen tal como están registrados pero en el proceso de que hemos hablado, cabe la prueba en contrario, aunque ello es sin perjuicio de la consolidación del protegido por la fe pública; en segundo lugar, la inscripción es plenamente eficaz a favor de cualquier adquirente de buena fe pues aunque luego resulte que no coincide con la realidad, jurídica, el adquirente se convierte en verdadero titular. En Alemania, la discordancia es más rara y lejana, dada



la abstracción del negocio jurídico y por ser la inscripción constitutiva de éste. La protección del registro alemán no se extiende ni a la circunstancia de hecho de las fincas ni a las circunstancias personales de los contratantes.

-El sistema suizo: El sistema registral es muy parecido al alemán, pues se lleva también el registro por el sistema de folio real y es constitutivo. Se exige un plano oficial, para lograr una concordancia con la realidad. Se requiere el consentimiento del dueño de la finca para que pueda efectuarse algún cambio en el derecho sobre ella; y en las cancelaciones, basta la firma del acreedor puesta en el libro registral, para que pueda extinguirse el derecho.

-El sistema australiano: Es conocido con el nombre de "sistemas torres", porque fue ideado por Sir Robert Richard Torrens, quien quiso dar una gran seguridad a los títulos de las propiedades en Australia. En Australia había dos clases de títulos: El directo que venía inmediatamente de la corona, que era por lo tanto inatacable; y el derivado de ella, que como no existía un sistema de registro, se prestaba a toda clase de fraudes pues se movía en un terreno de completa clandestinidad, Torrens procuró que todos los títulos fuesen directos, es decir, como si proviniesen directamente de la corona.

Para ello se estableció el sistema de matriculación o sea el acceso por primera vez, al Registro Público. La inmatriculación era voluntaria, pero una vez hecha, la finca, quedaba sometida al sistema registral. La inmatriculación tiene por objeto comprobar la existencia de la finca, su ubicación y sus límites, Y acreditar el derecho del inmatriculante, así como hacer inatacable ese derecho.



De esta manera se crea un título único y absoluto. Para inmatricular se sigue un procedimiento consistente en presentar una solicitud al Registro, a la que se acompañan planos, títulos y además documentaciones necesarias. Esa solicitud y sus anexos se someten al examen de peritos: unos de ellos son juristas y los otros son ingenieros topógrafos. De esa manera se busca una gran perfección tanto desde el punto de vista legal, como desde el punto de vista físico.

Seguidamente, de acuerdo con el examen, se hace una publicación que contiene todos los elementos del caso y de individualización de la persona y de la finca, fijándose un término para que pueda presentarse una oposición por cualquier interesado; vencido el cual, se hace el registro, o sea se inmatricula la finca y se redacta el certificado del título. El título sirve para transmitir la propiedad del inmueble con mucha facilidad, mediante un simple "memorándum" que es como un endoso. El título puede ser subdividido, como por ejemplo en el caso de que se enajene solamente una porción de la finca.

CAPÍTULO II

2. Análisis de la labor de los diferentes registros relacionados

Los vestigios más remotos conocidos sobre este tópico los encontramos en distintos textos, inclusive algunos de carácter histórico, siendo justo aclarar que sus autores utilizan el término censo y empadronamiento como sinónimo de registro o registros públicos para referirse al mismo asunto.

Empiezo el presente estudio por el libro más leído, de mayor uso de todos los tiempos, siendo este: la "Santa Biblia", donde se dan a conocer pasajes hondamente significativos, como por ejemplo en: (Números, 1:1-46); "Habló Jehová a Moisés en el desierto de Sinaí en el tabernáculo de reunión, en el día primero del mes segundo, en el segundo año de su salida de la tierra de Egipto, diciendo: Tomad el censo de toda la congregación de los hijos de Israel por sus familias, por las casas de sus padres, con la cuenta de los nombres, de todos los varones por sus cabezas.

En base a lo consignado se infiere que la idea de contar y registrar el número de habitantes de un país, su distribución por grupos de edad, sexo, profesión, etc., como una fuente considerable de indicadores proviene de muy antaño. Se conocen registros de más de 10,000 años llevados a cabo por los chinos. Estos registros tenían una doble



finalidad según el caso y la utilidad perseguida, podían ser militar y fiscal; se pretendía determinar exactamente el número de hombres capaces de empuñar las armas al momento de ir a combatir frente al enemigo y por otra parte el número de contribuyentes con los cuales se podría costear la obra pública, el sostenimiento de la burocracia o el Estado. “El origen de los censos explica sin duda, la confianza del público hacia ellos, pues desde hace milenios está acostumbrado a enterarse de cifras mediante éstos, no inquietándose por sus hallazgos, prestándoles atención y elucubrando directrices al respecto.

En los países modernos, las estadísticas y recuentos han adquirido una importancia considerable y si bien no ha desaparecido su finalidad económica, en la actualidad los censos tienen sobre todo por objeto proporcionar un conocimiento lo más depurado posible de los elementos de la producción y de la distribución de las riquezas, con el fin de coordinar y orientar la economía nacional.”¹³

2.1. En Guatemala

En la República de Guatemala, lo relacionado a los registros públicos deviene de la cosmovisión maya y de su concepción propia del universo, cronistas dicen que se encuentran directrices al respecto dentro del Popol Vuh, también, conocido con los nombres de Manuscrito de Chichicastenango, Biblia Quiché y el Libro Sagrado, demostración evidente, que tenemos un patrimonio cultural valiosísimo, se afirma sin

¹³ Vázquez Ramos, Reynerio de Jesús. *Métodos de investigación social*. Págs. 35,36.



temor a equivocaciones que los Mayas acostumbraban llevar registros y anotaciones, siendo faccionados cuidadosamente, consignando fechas importantes mediante la escritura jeroglífica, la cual tallaban, consagrados artistas del pueblo, en estelas.

En las siguientes líneas se abordará de manera sencilla, la institución, lo más apegado posible a la conquista y época colonial, precursora de las oficinas y dependencias conocidas en la actualidad. El punto de partida de este récord anecdótico estriba en que España desarrollaba un derecho registral a base de registros públicos, práctica que impuso en las Indias Occidentales, es decir, introdujo en América: su idioma, costumbres y leyes jurídicas, obligando a sus territorios conquistados a ser copia fiel de la madre patria y acatar sus normas.

La palabra repartimiento tiene una significación general de léxico: el acto de repartir o distribuir dejando constancia por escrito. De ahí que viniera a ser el nombre de ciertos usos coloniales dados para designar al reparto de cosas entre personas y también de personas entre sí, quedando anotación fidedigna de ello. Uso configurativo de relaciones diversas que tiempo después fue motivo de una normativa legal ad hoc, lo básico es apreciar que a raíz de la derrota militar de nuestros indígenas por medio de los conquistadores, se diseñó este método para ser repartidos y encomendados, siendo idóneo requerir los servicios de una persona versada en escritura para completar la trama, cosa relativamente difícil, pues en ese entonces existían personas cuyo trabajo era cartular y dicho sea de paso, eran contados, pero al fin y al cabo se les encontraba;



el modus operandi de la institución, consistía en que al capitán de conquista se le adjudicaban por la corona facultades y poderes omnímodos inherentes a su rango, a cambio de enviar tributos, y así repartía, encomendaba indios a los conquistadores y primeros colonos previa solicitud, más adelante en las dos primeras décadas de colonización española de Guatemala, hicieron distribución los representantes de Alvarado, y en su ausencia, el dúo formado por el ayuntamiento-cabildo de la ciudad de Santiago y primeros pobladores, según se requería.

Los indígenas permanecían en sus poblados pre-hispánicos dispersos, de estructura muy peculiar distinta de la estructura de pueblos coloniales articulada para el efecto, al beneficiario se le repartían y encomendaban dejando constancia por escrito con tinta indeleble (fue necesario transcribir una copia para mayor seguridad de la operación cuyo custodio directamente era el escritor) determinada cantidad de indios pertenecientes a uno o más poblados, mediante una lista, quienes por ese simple hecho se vinculaban directamente a tributarle en bienes y trabajo.

La tasación de esos tributos dependía exclusivamente de las necesidades y del criterio exigido del conquistador o colono, es decir, del llamado encomendero en ese momento histórico, quien apoyándose en el terror bélico, amenazas de muerte a los indios repartidos, y aquellos por miedo al sufrimiento, le tributaban inmediatamente en frutos, metales, trabajando obviamente contra su voluntad, sin ánimo alguno. Es de anotarse



que los indios no pasaban a ser propiedad del encomendero sino una simple posesión corpórea de cuya vida era el amo y señor.

La justificación moral y política del repartimiento radicaba en que la encomienda le era consubstancial; se decía que la corona lo permitía debido a que así los indios eran custodiados por quien los recibía, quien velaría por su doctrina cristiana y la salvación de sus almas, teniendo un estricto control de ese grupo, al estar bien identificado: nombre del indio, edad, lugar de procedencia, grupo al que pertenecía, tributos pagados, nombre del conquistador o encomendero a su cargo y otros pormenores, evitando una sublevación estando dispersos y no hacinados en un sólo lugar, donde unidos los indios podrían confabular una revuelta, ya que en número sobrepasaban a los conquistadores, situación que perduró hasta los días de la independencia.

Se califica por cronistas como factor decisivo para el éxito de la conquista de los nativos por parte de la corona Española, la bandera de la evangelización, traída por toda una organización religiosa. Vinieron a estas tierras para cumplir esta misión las órdenes de Los Franciscanos, Los Jesuitas, Los Mercedarios y Los Dominicos u Orden de los Predicadores, cabe mencionar que se distribuyeron los pueblos de los nativos, realizando además, tareas oficiales como delatar a quienes se fugaban de los poblados, aprendieron a hablar las lenguas vernáculas de los indígenas para llevar a feliz término su actividad, destruyeron cantidades de fuentes históricas de los indios, como los monumentos y libros.



Afortunadamente algunas de estas fuentes se salvaron del exterminio español. Los religiosos estimaron conveniente fabricar una especie de lista en donde suprimían el nombre primitivo del nativo a cambio de imponerle uno en idioma español, mejoraron la idea grecorromana de asentar los actos más categóricos de la vida de sus feligreses (nacimientos, bautizos, matrimonios y muertes), encargando este quehacer a cada uno de los párrocos locales. El acta más antigua data del año de 1525.

Tomando el ejemplo de un acta o partida de bautizo, al desglosarla queda así: a) la fecha del acontecimiento; b) nombres de los dos padrinos (reemplazantes de los padres en caso de necesidad); c) nombre del infante y d) nombres de los padres biológicos del menor, obispo o cura que dirigió la ceremonia. Hubo también, registros matrimoniales en donde se establecía jerarquía y diferenciación frente a las uniones no bendecidas por el sacramento del matrimonio.

El registro de defunciones, se limitó a borrar del listado a las personas fallecidas, detallando lo más cerca posible la causa del deceso, sitio del velorio y ubicación del lugar de sepultura. Las autoridades civiles de la colonia aprovecharon las ventajas de estos registros y controles religiosos, otorgándoles plena fe a los asientos que constaban en los libros de las parroquias, considerando más adelante la secularización del mismo llevando controles rigurosos e independientes de los eclesiásticos, elaboraron su propio archivo relativo al estado civil y otras facetas de las personas, derivando de esa situación la libertad de culto.



Desde otro punto de vista es casi seguro que la fundación de la ciudad de Santiago de Guatemala y la reunión del primer cabildo tuvieron lugar el 27 de julio de 1524, aquí aparece actuando el primer escribano: Alonso de Reguera, nombrado por Pedro de Alvarado en su calidad de Teniente Gobernador y Capitán General, luego se sabe que hubo dos escribanos más, quienes se hacían llamar escribanos públicos de la ciudad, sus nombres eran Juan Páez y Rodrigo Díaz. Cabe mencionar que el escribano de cabildo no ejercía como escribano público. Sólo había una oficina de escribanía pública en la ciudad al frente de un titular, en caso de muerte o ausencia debía nombrarse sustituto y el nombramiento, recepción y admisión del escribano público lo hacía el cabildo.

El 28 de septiembre de 1528 se nombró otro escribano público, recayendo el nombramiento en Antón de Morales hecho por Jorge de Alvarado, quien tenía el rango de Teniente Gobernador y Capitán General. A pesar de "lo pequeño de la naciente ciudad y su población (un máximo de 150 vecinos), aquellos tenían suficiente trabajo en la escribanía; heterogeneidad de trámites necesitados de tener soporte escrito y suficientes ingresos. El de cabildo encargado del registro de vecinos, otorgamiento de solares y terrenos; y los públicos con las probanzas, contratos, consejería y actuaciones judiciales. En determinado momento acusó lentitud la capacidad de respuesta a las solicitudes de los distintos vecinos por ser pocas personas las comisionadas a estas



actividades, detectándose ya cierta acumulación de cargos y actuaciones bifacéticas, pues el escribano de cabildo actúa en algunos casos también, como público.”¹⁴

Años más tarde, provenientes del viejo continente, llegaron los primeros escribanos con merced real, aunque al inicio fuese por medio de diputados o tenientes que ejercían un cargo que se había otorgado políticamente a un allegado, se afirma la facultad y prepotencia del imperio para designar y proveer éstos cargos; lo cual poco a poco se va enraizando y ratificando, especialmente luego de la creación y establecimiento de la Audiencia de los Confines. Desde ese momento en adelante habrían de marchar unidos, formando una trinidad indisoluble, la espada del conquistador, la cruz de la religión y la pluma del escribano.

La historia pues, de los registros públicos en Guatemala, es una mezcla hondamente rica, formada con ingredientes de rasgos pre-hispánicos, hispánicos e idiosincrasia de este pueblo que al fusionarse entre sí dio como resultado un ameno concepto, el cual ha brotado por diversos motivos: culturales, políticos, sociales, religiosos, económicos y jurídicos.

Dada la naturaleza del presente trabajo de tesis se obvió hacer citas bibliográficas a pie de página que por lo interesante de esta retrospectiva recargarían grandemente cada párrafo y cada frase del subtítulo no obstante, se incluyen dentro de la bibliografía

¹⁴ Muñoz, Nery Roberto. *Introducción al estudio del derecho notarial*. Pág. 13.



varias obras monumentales donde pueden consultar los lectores inquietos por este apasionante campo.

2.2. Etimología

Doctos en el tema expresan que la palabra es un vocablo compuesto, derivada del latín Tardío, Regestatorum cuyo significado es el lugar desde donde se puede registrar o apreciar algo. Al separarlos inversamente, la preposición: Regestatorum resulta ser: testificar por escrito de un hecho o acto de la vida natural y el complemento, Tardío viene a ser la superficie o soporte donde es colocado la vivencia presentada o manifestación indicada que una persona vierte y otra interpreta, documentándola de forma idónea instaurando perennidad en lo sucedido.

También, proviene de Regestatus frase que postula notar, copiar, archivar, almacenar y custodiar inscripciones varias. Al realizar juicio sintético de su procedencia etimológicamente, da la idea de ser un servicio prestado por los garantes de la verdad, auspiciados por el Estado, instalados en una casa o edificio, donde acuden las personas para dar información importante de varias facetas de su vida, pudiendo ser sucesos y actuaciones del área civil, mercantil o de los comerciantes, comentar las variaciones en sus propiedades terrenales (bienes muebles e inmuebles) para que la misma sea guardada a través del tiempo y se muestre a los interesados en saber lo ocurrido en el pasado para fundar criterio.



Otros conocedores al formar rompecabezas mental de sus orígenes etimológicos enseñan cómo debe ser este instituto en la realidad, sabiendo que el estado en su afán de servir a su comunidad destina un sitio específico de sus entrañas con el fin de satisfacer los requerimientos de los usuarios, lo encarga a una persona responsable y está, en compañía de ayudantes, haciendo buen control de los datos inscritos, evita la alteración del conocimiento resguardado en aquellos, amén de que a solicitantes en el futuro, se les pueda reproducir la misma, con alto grado de fiabilidad y pureza, siendo equivalente a la escritura años atrás rubricada, es así estimados lectores, como mediante estos planteamientos queda establecido genéricamente el significado de los Registros Públicos, previamente a considerar su esencia, su sustancia propia y la concepción filosófica de su existir.

2.3. Definición

Doctrinariamente se conocen como las oficinas públicas, que prestan servicio a las personas en general (naturales y no naturales), confiadas a la autoridad competente y a los necesarios auxiliares, en donde se hace constar de manera fehaciente (salvo impugnación de falsedad), lo relativo a los ámbitos: civil, mercantil, de propiedad intelectual, de vehículos, de muebles e inmuebles, de personas jurídicas y otros.

El concepto anteriormente brindado, coincide con la parte dogmática y orgánica de nuestra Constitución Política de la República de Guatemala, debido a que el aludido texto recoge el bien común, la seguridad jurídica, la necesidad de descentralización



administrativa para prestar un mejor servicio a la población, en el contexto de la libertad amparada en el Estado de Derecho, donde rige de manera primordial el respeto al ordenamiento, teniendo las instituciones que desarrollar los enunciados de la Carta Magna, lo cual encaja con lo sugerido por grandes pensadores, encontrando que su aspecto teleológico radica en eficiente las actividades de la administración en favor de los administrados, agilizándolas, eliminando la sórdida burocratización, término pregonado abiertamente, pero en la práctica olvidado.

Pueden conceptualizarse de una manera más tecnicada, como las entidades o dependencias estatales centralizadas o descentralizadas, con competencia dedicada a anotar los sucesos de los campos civil, mercantil, inmueble, etc., poseen jurisdicción a nivel nacional, departamental y municipal, tienen las atribuciones y funciones asignadas por su asidero rector, gozan de autonomía funcional, económica, financiera, técnica y administrativa, así como personalidad jurídica, patrimonio y recursos propios.

De conformidad con la segunda definición, son incluidos como elementos: algunas características tangibles e intangibles, hechos cotidianos practicados en nuestra sociedad, para hacer más dinámico al Estado, permitiendo la profesionalización por materias en beneficio de su grupo meta que en ésta relación son las personas usuarias del servicio (naturales o no).



2.4. Registros públicos existentes en Guatemala

- **Registro de Ciudadanos:** Es un órgano técnico del Tribunal Supremo Electoral. Tiene a su cargo las siguientes funciones: a) todo lo relacionado con las inscripciones de los ciudadanos; b) todo lo relacionado con el padrón electoral; c) cumplir las resoluciones y sentencias judiciales que se le comuniquen con relación a actos de naturaleza electoral; d) inscribir a las organizaciones políticas y fiscalizar su funcionamiento; e) inscribir a los ciudadanos a cargos de elección popular; f) conocer y resolver acerca de la inscripción, suspensión, cancelación y sanciones de las organizaciones políticas; g) notificar a los partidos políticos de las renuncias de sus afiliados que tenga conocimiento de conformidad con la ley, manteniendo actualizado el registro de afiliados de los partidos políticos y h) las demás que señalen las leyes y reglamentos o el Tribunal Supremo Electoral. Administrativamente el Registro de Ciudadanos comprende: a) la Dirección General del Registro, con sede en la ciudad capital; b) Una Delegación, con sede en cada una de las cabeceras departamentales; c) Una Sub-delegación, en cada una de las cabeceras municipales; y las oficinas y agencias que autorice el Tribunal Supremo Electoral, para el mejor cumplimiento de sus funciones. La Dirección General ejercerá su jurisdicción en toda la república y las Delegaciones y Sub-delegaciones, en sus respectivos territorios.

- **Registro de Detenciones:** Es un órgano administrativo del Organismo Judicial, quién lo mantiene actualizado haciendo constar el nombre de cada detenido, con



todos los datos de filiación, su domicilio o residencia, el lugar de detención, el juez que la dispuso y el tribunal que lo tiene bajo su custodia, el nombre y domicilio de su defensor, y los de una persona de confianza del detenido. La policía, el ministerio público y los jueces están obligados a comunicar inmediatamente al registro toda aprehensión y detención que realizan, con los datos disponibles en ese momento. El Organismo Judicial reglamenta el servicio y es responsable de su buen funcionamiento, no constituye un registro de antecedentes penales. Los datos consignados en el registro son conservados por seis años. El registro es de consulta pública y está abierto permanentemente. Las oficinas de correos, telégrafos y telecomunicaciones, son agencias del servicio; sus empleados y funcionarios están obligados a responder a los consultantes gratuitamente, para lo cual se comunicarán con el registro del modo más rápido posible.

- **Registro Fiscal de Vehículos:** Es un órgano administrativo a cargo de la Dirección General de Rentas Internas, tiene como objetivo primordial llevar registro de todo vehículo que circule, surque o navegue en el territorio nacional y ejerce los controles que sean necesarios velando por el cumplimiento del pago del impuesto de circulación de vehículos por los obligados a hacerlo. El registro, proporciona a la Dirección General de la Policía Nacional Civil, la información necesaria para que ésta elabore su propio registro. El registro tiene las siguientes funciones y atribuciones: 1. Inscribir cuando corresponda, todos los vehículos que se desplacen sobre medio terrestre en el territorio nacional, que sean sujetos de la aplicación de la ley. 2. Mantener actualizado el registro y



control de vehículos con los datos que describan sus características, de conformidad con el sistema correspondiente. 3. Hacer las verificaciones e inspecciones necesarias para la determinación precisa de los datos consignados por los propietarios de los vehículos sin costo adicional al usuario. 4. En el caso de los departamentos, la Dirección General de Rentas Internas, creará y apoyará el registro, en cada una de las cabeceras departamentales, pudiendo los contribuyentes cancelar el impuesto de circulación respectivo en dichas dependencias. 5. Tendrá también, a su cargo establecer y mantener actualizado el registro y supervisión de placas de distribuidor, con la identificación de sus propietarios, sus direcciones y demás datos que considere necesarios, a efecto de mantener control periódico de las mismas para establecer su uso correcto.

- **Registro General de la Propiedad:** Es la institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Sus libros, documentos y actuaciones son públicos. En él se inscriben: 1. Los títulos que acreditan el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos; 2. Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyen, reconocen, modifican o extinguen derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos; 3. La posesión que consta en título supletorio legalmente expedido; 4. Los actos y



contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos.

Para el control de la materia objeto de registro se llevan los siguientes libros:

1. De entrega de documentos;
2. De inscripciones;
3. De cuadros estadísticos;
4. De índices por orden alfabético de apellidos de los propietarios y poseedores de inmuebles. Asimismo, se llevan los libros necesarios de inscripciones especiales y las que señale el reglamento, hacen fe en juicio los llevados y operados correctamente.

Registro de Información Catastral: Es la autoridad competente en materia catastral, tiene por objeto establecer, mantener y actualizar el catastro nacional, según lo preceptuado en su ley orgánica y reglamentos. Todas sus actuaciones y registros son públicos, los interesados tienen derecho a obtener en un tiempo prudencial con las formalidades de ley y sin limitación alguna, informes, copias, reproducciones y certificaciones de las actuaciones a su costa. El catastro es un instrumento técnico de desarrollo con información disponible para múltiples fines. Es un registro básico, gráfico y descriptivo de tipo predial, orientado a la certeza y seguridad jurídica de la propiedad, tenencia y uso de la tierra. Posee un archivo que se integra con los siguientes elementos:



- a) Diagnostico de propiedad;
- b) Fichas de recopilación de información de campo y de registro;
- c) Material cartográfico y fotográfico con información catastral;
- d) Actas de verificación de mojones y linderos;
- e) Planos topográficos autorizados por profesionales o técnicos competentes;
- f) Planos para la custodia de información catastral de los predios;
- g) Listados de coordenadas de los vértices o esquineros de los predios en el centro de referencia nacional;

El registrador nombrado por el Organismo Ejecutivo por conducto del Ministerio de Economía. Es una institución pública; eso quiere decir que las personas interesadas en saber el contenido de las inscripciones asentadas en sus libros, pueden concurrir a enterarse. Para el control de la materia objeto de registro se llevan los siguientes libros:

- 1) De comerciantes individuales;
- 2) De sociedades mercantiles;
- 3) De empresas y establecimientos mercantiles;
- 4) De auxiliares de comercio;
- 5) De presentación de documentos;



6) Otros libros que sean necesarios para otras inscripciones ordenadas por ley;

7) Índices y libros auxiliares.

Se estableció el sistema único de registro electrónico de personas jurídicas. La importancia del Sistema Informático de Personas Jurídicas (SIRPEJU), radica en crear y monitorear el sistema único de registro electrónico de personas jurídicas, que registra todo lo relativo a la inscripción, modificación, transformación, fusión, disolución y liquidación de las mismas e inscripción de sus representantes legales. Se estima necesario dotarlo de una agilidad adaptable a los requerimientos y avances en la tecnología de la información, de acceso remoto, seguro, confiable y tenerlo provisto de los resguardos necesarios para garantizar la seguridad jurídica registral.

En ocasión de las consideraciones anteriores se han creado mecanismos y procedimientos, se han emitido reglamentos y se ha fijando un arancel para el cobro de los servicios que presta. Tiene su sede central en el departamento de Guatemala y puede tener subsedes o delegaciones en los restantes departamentos o municipios del país previa determinación del Ministerio de Gobernación, está cargo de uno o varios registradores que deberán ser abogados y notarios, colegiados activos, guatemaltecos de origen, estar en el goce de sus derechos ciudadanos y ser de reconocida honorabilidad.



- **Registro de Procesos Sucesorios:** Es la institución que facilita la comprobación de la existencia de uno o más procesos sucesorios de una misma persona con lo cual se evita la pluralidad de los mismos y los perjuicios que cualquier duplicidad puede causar, además, del servicio de información a los interesados. Los notarios en la ciudad capital deben de avisar, los Jueces de Primera Instancia que correspondan a los notarios en los departamentos dan aviso dentro del término de ley, contado a partir de la fecha de radicación del respectivo proceso, al encargado de este registro, de los que se tramiten en los tribunales o ante sus oficinas, y deben contener por lo menos estos requisitos:

- a) Fecha de radicación y nombre del solicitante;
- b) Nombres y apellidos del causante;
- c) Nombres y apellidos de los padres del causante;
- d) Nombres de los presuntos herederos o legatarios;
- e) Si el proceso sucesorio es testamentario, intestado o de donación por causa de muerte;
- f) Firma del juez y sello del tribunal o nombres y apellidos, número de colegiatura, firma, sello y dirección del notario. No podrá dictarse el auto declarativo solicitado si no consta por medio de recibo del registro que fue dado el aviso de ley. El encargado del registro de Procesos Sucesorios es nombrado por el Presidente del Organismo Judicial y forma parte del personal de la Secretaria de la Corte Suprema de Justicia, conforme se



necesite se designa el personal auxiliar, dicho encargado bajo su responsabilidad suscribe informes, certificaciones y demás documentos que tienen relación con los asientos contenidos en los libros o tarjetas de la oficina, la consulta de los libros del registro es pública y gratuita.

- **Registro de la Propiedad Intelectual:** Es una institución estatal que funciona dentro del rol administrativo del Ministerio de Economía, actualmente tiene su asiento principal en la ciudad capital, su atribución principal consiste en garantizar la seguridad jurídica de los autores, de los titulares de los derechos conexos y de los titulares de los derechos patrimoniales respectivos y sus causahabientes, así como dar una adecuada publicidad a las obras, actos y documentos a través de su inscripción cuando así lo soliciten los titulares.

En cuanto la labor que hace los registros es de mucha importancia ya que si no existiera el registro de las personas jurídicas como en este caso no habría control de todas y cada de las personas jurídicas colectivas ya que solamente conoce algunas por lo debe existir una área técnicas y procedimientos ampliar su labor o crear una estrategia específica, es dar una estructura compleja y adecuada vinculada a otros registros con fines de tener registros de todas las personas jurídico colectivas del país; y por tal razón la propuesta es que exista un registro único personas jurídico colectivas generalizado.

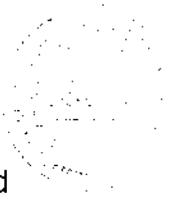


CAPÍTULO III

3. Los desafíos de crear un registro único de las personas jurídicas colectivas en Guatemala

Guatemala es un país que se encuentra en una etapa de transición tanto a nivel económico, como político y social. Esta transición traerá consigo cambios que trazarán nuevos retos los cuales deberán ser enfrentados de la mejor manera para obtener los mejores resultados, en el nivel nacional como en el ámbito internacional.

Considero que el cambio realizado en el sentido de separar el Registro de Personas Individuales del Registro de Personas Jurídicas es positivo para el país y para los ciudadanos, el Registro como estaba estructurado anteriormente no daba cumplimiento aun con la cantidad de inscripciones que se solicitaban en ese entonces, no digamos con la exigencia que existe hoy, y mucho menos, con la exigencia que nos depara el futuro. Es conveniente resaltar que por medio del Decreto 90-2005 a su vez se instituyó la creación del Registro Nacional de Personas lo cual es a su vez un cambio positivo para el país y para el fortalecimiento de la democracia, pues permitirá llevar un sistema optimizado y a su vez ordenado del registro civil e identificación de las personas a través de un esquema práctico, confiable y seguro. La creación del RENAP es un cambio necesario y estratégico para el desarrollo de Guatemala, ya que permitirá, en primer lugar, la transición del sistema antiguo de la cedula de vecindad, al nuevo



sistema de identificación de las personas por medio del Documento Único de Identidad conocido también como DUI. En segundo lugar, se va a lograr también implementar un sistema de seguridad confiable, que evitará los actuales problemas de falsificación que se han dado con la Cedula de Vecindad; y en tercer lugar, tendrá una asignación propia y separada de recursos, independiente del Registro de Personas Jurídicas, lo cual permitirá su buen funcionamiento y operatividad, siempre y cuando los recursos asignados sean utilizados de la mejor manera posible. Guatemala se encuentra actualmente en una etapa de pleno desarrollo, desgraciadamente cuenta con instituciones públicas mal administradas que han causado que poco a poco los guatemaltecos les hayan ido perdiendo la confianza.

La mayoría de estas instituciones públicas cuenta con graves problemas de forma y fondo, tales como la carencia de recurso humano debidamente capacitado, instalaciones deficientes que no permiten una realización efectiva de trabajo, e incluso, en algunos casos, un presupuesto muy limitado para el cumplimiento de sus funciones.

Para que Guatemala pueda enfrentar los nuevos retos, productos del desarrollo económico, político y social en el cual se encuentra, es necesario rescatar la credibilidad de sus ciudadanos, en la capacidad como Estado y las instituciones que lo conforman. Considero que el primer paso para rescatar esta credibilidad de los ciudadanos en la institución del Registro de Personas Jurídicas, ya fue tomada y únicamente hay que trabajar para que sea perfeccionada.



De la investigación realizada vemos que lo que se logró prácticamente por medio del Decreto 90-2005 fue una descentralización de funciones, las cuales anteriormente estaban reunidas en los distintos Registros Civiles, y hoy con el funcionamiento del Registro Nacional de Personas Jurídicas y del Registro Nacional de Personas, se han separado o descentralizado, permitiendo una mejor utilización de recurso humano, como de recursos monetarios asignados a cada dependencia.

Esta descentralización consigue una mayor eficiencia en el funcionamiento de las instituciones, ya que permite que cada una de ellas se especialice y concentre en los servicios que ofrece, y lógicamente se encargue de ir mejorando y mejorando cada vez más. También es cierto que aún hay muchos cambios se tienen que hacer tanto administrativamente, como logísticamente, pero en el entendido de que es todo un proceso complejo y lento de cambio.

En la actualidad, la doctrina ha dividido a las personas en dos grandes grupos, dentro de las cuales podemos distinguir el de las personas individuales también conocidas como físicas o naturales y el de las personas jurídicas, también referidas como sociales, colectivas o entidades entre otras denominaciones. Existen varias corrientes que clasifican de distinta manera a las personas jurídicas, aunque los dos criterios mayormente adoptados y aceptados para clasificarlas son los que las clasifican en: 1) las necesarias o de derecho público y 2) las voluntarias o de interés privado.



El Derecho Registral es el conjunto de normas, principios, directrices, costumbre, doctrina y legislación que regula todo lo relacionado con las inscripciones, modificaciones, cancelaciones, y en general, todos los actos que tengan o deban ya sea por voluntad de las partes, o por imposición de la ley, ser inscritos ante algún registro público, teniendo como principal finalidad la publicidad registral, entendiéndose como "la actividad destinada a producir cognoscibilidad.

Actualmente, el Registro de Personas Jurídicas, como una dependencia del Ministerio de Gobernación, nació a la vida Jurídica por medio del Decreto 90-2005 Ley del Registro Nacional de Personas, el cual fue modificado por medio de los Decretos 14-2006 y 1-2007. Estos Decretos establecen en forma general las facultades del Registro de Personas Jurídicas dándoles las facultades que se establecen en los artículos del 438 al 440 del Código Civil.

Asimismo, y derivado de estos artículos, el Registro de Personas Jurídicas tiene también la facultad de inscripción de otro tipo de personas jurídicas, las que no tengan establecido registro específico para el efecto. El Registro de Personas Jurídicas por ser dependencia del Ministerio de Gobernación, además de regir su actuar de conformidad con los Decretos antes descritos, regula su funcionamiento a través de otras leyes, entre las cuales podemos mencionar la Ley del Organismo Ejecutivo, el Código Notariado, y el Código Civil, entre otras.



El Ministerio de Gobernación por ser una entidad pública, regula las relaciones laborales con sus empleados por medio de la Ley del Servicio Civil. Asimismo el Registro de Personas Jurídicas tiene la facultad de contratar personal por prestación de servicios bajo el sistema de contrato 022 y 018, lo cual se encuentra regulado en la Ley de Contrataciones del Estado y en la Ley Orgánica del Presupuesto. Como se dijo, el Registro de Personas Jurídicas forma parte del Ministerio de Gobernación, por lo tanto, en cuanto al patrimonio, se registrará conforme a la Ley de Contrataciones del Estado, a la Ley Orgánica del Presupuesto y los Acuerdos Gubernativos respectivos.

El registro de Personas Jurídicas está a cargo del Ministerio de Gobernación, por lo que es importante entender la estructura del organigrama de dicho Ministerio y las funciones de los distintos cargos. El despacho ministerial es la dirección superior encargada de administrar y dirigir al Ministerio de Gobernación; es el encargado de asegurar los recursos técnicos, humanos y materiales para así velar por la seguridad del Estado y sus Instituciones, por el respeto a los derechos humanos, por el orden interno y la protección de los bienes públicos y privados.

El Ministerio de Gobernación es la institución que agrupa a la Dirección General de la Policía Nacional Civil, a la Dirección General del Sistema Penitenciario, a la Tipografía Nacional, al Diario de Centro América, a Migración y a las Gobernaciones Departamentales. Participa en las sesiones del Consejo de ministros, al igual que en los proyectos de desarrollo del país y en la formulación de políticas económicas y sociales



del gobierno. Es el encargado de descentralizar los servicios públicos, delegando funciones administrativas, de ejecución y de supervisión, así como proponer mecanismos para que el gobierno cubra el financiamiento cuando le corresponda.

Cada Registro se encuentra a cargo de un Registrador Titular, el cual es nombrado por el Presidente de la República, por medio de un Acuerdo Gubernativo, a través del Ministerio de Gobernación. De conformidad con la ley, únicamente los guatemaltecos de origen, que hayan obtenido debidamente el título de Abogado y Notario pueden ser nombrados registradores, de la misma manera, cada Registro puede contar con uno o varios Registradores auxiliares, dependiendo del volumen de trabajo, los cuales son designados por el Registrador Propietario bajo su responsabilidad. A través del Decreto 90-2005, Ley del Registro Nacional de Personas, se separa el Registro de Personas Jurídicas del Registro de Personas Individuales

3.1. Objetivos del Registro Nacional de las Personas Jurídicas

Queda a cargo del Ministerio de Gobernación, a través del Registro Nacional de Personas Jurídicas Colectivas, la inscripción y registro de las personas jurídicas colectivas reguladas en los Artículos 438 al 440 del Código Civil y demás leyes; en este caso serían: Las asociaciones sin finalidades lucrativas que se proponen promover, ejercer y proteger sus intereses sindicales, políticos, económicos, religiosos, sociales,



culturales, profesionales o de cualquier otro orden, cuya constitución fuere debidamente aprobada por la autoridad respectiva. Los patronatos y los comités para obras de recreo, utilidad o beneficio social creados o autorizados por la autoridad correspondiente, las sociedades, consorcios y cualquier otra con fines lucrativos que permitan las leyes. El Registro Nacional de Personas Jurídicas Colectivas tendrá su sede central en el departamento de Guatemala y podrá tener subsedes o delegaciones en los departamentos o municipios que determine el Ministerio de Gobernación, a cargo de uno o varios registradores.

3.2. Requisitos para ser registrador en el Registro Nacional de Personas Jurídicas

- Ser abogado y notario colegiado activo
- Guatemalteco de origen,
- Estar en el goce de sus derechos ciudadanos,
- Ser de reconocida honorabilidad,
- Tener cinco años como mínimo de ejercicio profesional, y
- Presentar declaración jurada de bienes.

Se exceptúan, el registro, autorización e inscripción de las asociaciones de vecinos, asociaciones comunitarias para el desarrollo, asociaciones de las comunidades de los



pueblos indígenas a que se refieren los Artículos 19, 20 y 21 del Código Municipal y que se refiere la ley de los Consejos de Desarrollo Urbano y Rural, tales como las organizaciones de los Consejos Municipales de Desarrollo. Y los Consejos Comunitarios de Desarrollo. Así como los Comités Educativos y las juntas escolares reguladas por el Acuerdo Gubernativo número 327-2003 del 29 de mayo de 2003, los cuales se inscribirán para su registro y autorización ante la municipalidad del lugar que les corresponda.

La sustentante considera que el objeto de la creación de un registro único en el cual se llevará el control de inscripción, registro y archivo de las personas jurídicas colectivas, es acertado por lo que es contradictorio y no tiene objeto dejar siempre a cargo de las municipalidades el registro de otras personas jurídicas colectivas, ya que esto va en contra del objeto principal de crear un órgano que se encargue exclusivamente del Registro Nacional de Personas Jurídicas, ya que el mismo Decreto 01-2007 que modifica el Decreto 90-2005 preceptúa la creación de subdelegaciones del Registro Nacional de Personas Jurídicas Colectivas en departamentos y municipios, a excepción de que se legisle de que el encargado del registro municipal la de personas jurídicas colectivas presente informe mensual de las personas jurídicas inscritas en su sede municipal al Registro Nacional de Personas Jurídicas, ya que de lo contrario seguiría dependiendo del registro de las personas jurídicas especificadas en la ley.



3.3. Naturaleza

La naturaleza del Registro Nacional de Personas Jurídicas, es de orden público, debido a que es un ente creado por la Ley del Registro Nacional de las Personas y, regulado por los acuerdos o disposiciones que establecerá el Ministerio de Gobernación y que a juicio del sustentante debiera hacerlo a través de las gobernaciones departamentales no solo el trámite de recepción sino que también la autorización, y que la gobernación departamental solo se encargue de enviar un informe circunstanciado al Registro Nacional de Personas Jurídicas por ser el órgano encargado de llevar el control de las personas jurídicas colectivas.

3.4. Funciones principales

El Registro Nacional de Personas Jurídicas Colectivas deberá para el efecto implementará los mecanismos y procedimientos para la inscripción, registro y archivo, de las personas jurídicas así como emitir los reglamentos y el arancel respectivo, para el fiel cumplimiento de sus funciones y el cobro por los servicios que presta.

Las inscripciones en el Registro Nacional de Personas Jurídicas Colectivas se efectuarán bajo criterios simplificados, mediante el empleo de formularios unificados y de un sistema de procesamiento de datos, llamado Sistema Informático de Registro Nacional de Personas Jurídicas. Las solicitudes que se dirijan al Ministerio de



Gobernación a través de las gobernaciones departamentales, deberán ser acompañadas de los instrumentos públicos y demás documentos que establezcan las leyes, en donde conste el acto a inscribir, además del duplicado. Una vez ingresada la solicitud, la gobernación departamental procederá a remitir la solicitud y documentos adjuntos al Registro Nacional de las Personas Jurídicas del Ministerio de Gobernación.

3.5. Funciones Específicas

El Registro Nacional de Personas Jurídicas a través de las gobernaciones departamentales o municipalidades tendría en su caso la recepción de todas las solicitudes relativas a la inscripción, modificación, transformación, fusión, disolución y liquidación de las personas jurídicas, e inscripción de representantes legales. Las solicitudes serán ingresadas y operadas inmediatamente al Registro Nacional de Personas Jurídicas del Ministerio de Gobernación.

A criterio del sustentante las funciones específicas del Registro Nacional de Personas Jurídicas deben ser además de las enumeradas en la pobre normativa que le da vida al registro las siguientes:

- Centralizar, planear, organizar, dirigir, reglamentar y racionalizar las inscripciones de su competencia.



- Inscribir y anotar la modificación, transformación fusión, disolución y liquidación de las personas jurídicas.
- Mantener en forma permanente y actualizada el Registro Nacional de Personas Jurídicas.
- Emitir los documentos de identificación, así como las reposiciones y renovaciones de las Personas Jurídicas.
- Emitir las certificaciones de las respectivas inscripciones.
- Notificar las inscripciones de las personas jurídicas a la Contraloría General de Cuentas de la Nación, cuando maneje fondos públicos o donaciones.
- Notificar a la Superintendencia de Administración Tributaria.
- Promover la formación y capacitación del personal calificado que requiera la institución.
- Realizar periódicamente controles administrativos sobre el cumplimiento del objeto de las personas jurídicas y el cumplimiento de sus estatutos.
- Plantear denuncia o constituirse en querrelante adhesivo en aquellos casos en que se detecten actos que pudieran constituir ilícitos penales.
- Proporcionar información sobre las personas jurídicas a las autoridades policiales, judiciales y fiscales.



3.6. Estructura Orgánica

- **Dirección administrativa:** es la relación en la cual una persona, o sea el director, influye en otros para que trabajen juntos voluntariamente en tareas relacionadas para lograr lo que la ley designa a un órgano administrativo; también se puede citar como una influencia bajo la cual los subordinados aceptan voluntariamente la dirección y el control por parte de otra persona o jefe.

Tendrá a su cargo la administración del Registro Nacional de Personas Jurídicas, y velará porque las políticas a seguir dentro de éste, sean aplicadas de forma eficaz y ordenada, será el ente encargado de Coordinar con los organismos nacionales y/o municipales que organizan funciones afines o relacionados, la fiscalización de las entidades sometidas a su competencia, en este caso las Personas Jurídicas.

- **Departamento de auditoría registral:** estará a cargo de la dirección administrativa del Registro Nacional de Personas Jurídicas, la que tendrá el control sobre las direcciones departamentales y direcciones municipales en donde tenga subdelegaciones el registro; creará las políticas a seguir para el control de los archivos ya sea en formato papel o electrónico (microfílmico o computarizado), y será la encargada de velar por que las persona jurídicas inscritas en el Registro Nacional de las Personas Jurídicas cumplan con el fin para el cual fueron creadas.



- **Departamento de asesoría jurídica:** es una dependencia de la oficina de la dirección del Registro Nacional de Personas Jurídicas. Este departamento brinda servicios de asesoría jurídica en la interpretación de los instrumentos normativos que rigen a la Dirección del Registro Nacional de Personas Jurídicas; en asuntos administrativos, presupuestarios y de personal relacionados con los reglamentos, contratos y acuerdos, en la aplicación de la legislación nacional en materias referentes a los trámites administrativos de inscripción, modificación, transformación, fusión, disolución y liquidación de las personas jurídicas en el Ministerio de Gobernación.

• En la titularidad del departamento asesoría jurídica, habrá un jefe de departamento, a quien corresponde el trámite, resolución y seguimiento de los asuntos que le asignen conforme a la materia de su competencia y los que se enumeran enseguida:

-Asesorar en forma oral o escrita a los servidores públicos o municipales que lo requieran;

-Compilar y difundir leyes, decretos, reglamentos y acuerdos, vigentes en la legislación nacional, expedidos por las autoridades legislativas, departamentales o municipales, así como la jurisprudencia emitida por los órganos que crean doctrina legal. Intervenir en los aspectos jurídicos que comprenda la formulación de manuales, circulares, acuerdos administrativos, instructivos y demás disposiciones de carácter general; y demás que le confieran los ordenamientos legales y las que le asigne el Director del Registro Nacional de Personas Jurídicas.



-Dirigir y supervisar la aplicación y actualización de los manuales de organización y procedimientos;

-Brindar asesoría jurídica al órgano superior, cuidando que se observen los principios de legalidad y seguridad jurídica en sus actos;

-Hacer el estudio de expedientes de solicitud de inscripción que ingresen al registro. Informar y asesorar de cuantas consultas de carácter jurídico le sean realizadas por la autoridad superior del Registro Nacional de Personas Jurídicas por medio de informes escritos, dictámenes y propuestas de resolución de índole jurídica registral.

-Defensa y representación en juicio del registro cuando así sea solicitado por el director del registro ante los órganos jurisdiccionales.

3.7. División de informática

Su labor será de generar, desarrollar, implementar, mantener y actualizar programas de informática que mejore el funcionamiento administrativo y prestación del servicio del Registro Nacional de Personas Jurídicas.

- Funciones

- Detectar las tendencias tecnológicas de punta, para ser aplicadas al Registro.

- Generar e implementar proyectos de sistematización en las áreas administrativas y académicas que lo necesiten.



- Definir las políticas administrativas capaces de desarrollar los proyectos necesarios para que el registro preste una atención ágil y eficiente.
- Diseñar, implementar y administrar la Internet y el servicio electrónico que preste el registro.
- Innovar continuamente los servicios ofrecidos.
- Proyectar y administrar los recursos asignados a la división de tal manera que se optimice su funcionamiento.
- Asignar adecuadamente los recursos informáticos del registro y guiar el uso efectivo de los mismos apoyar al registro en los aspectos de contratación y adquisición en equipo de computo.

3.8. Inspección por parte de la gobernación departamental

Una de las innovaciones que a criterio del sustentante debe de realizar además de su función principal un registro es inspeccionar que las personas jurídicas inscritas en él, esto con el objeto de que las personas jurídicas inscritas si cumplan su papel primordial y no sirvan como reducto de actos anómalos. Por lo que se considera que la inspección cumpla en realizar su papel en los siguientes casos:

- Cuando se tenga conocimiento de una incorrecta administración de las personas jurídicas.

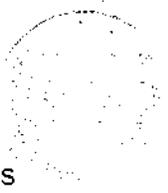


-Cuando exista inconformidad con la celebración de asambleas, en virtud de violaciones a la Ley, Reglamentos o los estatutos internos.

-Cuando se viole el debido proceso en cuanto a afiliación, desafiliación o expulsión de asociados.

-Todo asunto que se relacione directamente con la administración de las personas jurídicas, quedando excluido el aspecto contable el cual será competencia de la autoridad correspondiente, en este caso ya sea la Superintendencia de Administración Tributaria o la Contraloría General de Cuentas de la Nación cuando se utilicen fondos del Estado o donaciones provenientes del extranjero, como es el caso de las ONG.

Es necesario la creación de un registro único para las personas jurídico colectivas, ya que la importancia establecida que tienen todas y cada una de las personas jurídicas que necesitan estar y ser inscritas en tal registro, para poder realizar sus actividades legales sin ningún inconveniente. A través del Decreto 90-2005, Ley del Registro Nacional de Personas, se separa el Registro de Personas Jurídicas del Registro de Personas Individuales ambos funcionando dentro del Registro Civil de cada municipalidad, lo cual tiene como ventaja que a partir de esta separación se le permitirá a cada uno de los Registros conformados, tanto el de Personas Jurídicas, como el de Personas Individuales, denominado RENAP, que se especialicen en realizar las operaciones que ofrecen a los usuarios. Es decir, ya por el hecho de no tener que realizar ambas funciones en un mismo Registro, ahora les permitirá a cada Registro en



particular, especializarse en una sola rama de operaciones y darle mayor fluidez a las solicitudes realizadas.

A su vez, permite centralizar en un solo ente la facultad de inscripción de las personas jurídicas, sus modificaciones, nombramientos de representantes legales, así como las respectivas cancelaciones, y en general, toda inscripción que tenga relación con las personas jurídicas no denominadas en leyes específicas. Es a través de esta separación como se pretende tener un mejor control de las entidades sujetas a inscripción, y por supuesto, un mejor orden del que se tenía.

Al crear el Registro de Personas Jurídicas, se instituyó como prioridad que las personas que conforman el departamento de Asesoría Legal, es decir, las personas que califican y operan los documentos sujetos a inscripción, deberían ser únicamente Abogados y Notarios colegiados activos, lo cual permitiría dotar de una mayor certeza jurídica los documentos que se inscriben en el Registro, ya que es personal altamente calificado el que realiza la calificación del expediente y verifica que cumpla con todos los requisitos legales, tanto de fondo como de forma, a diferencia de como se encontraba el Registro de Personas Jurídicas anteriormente, en el cual una persona, sin contar con la preparación y profesionalización que se requiere para verificar y calificar cada documento, era la que hacía la calificación del documento y procedía a su inscripción. A través de la creación de este Registro se logra también llevar un mejor control en cuanto a las inscripciones que se realizan de las distintas personas jurídicas que



existen, ya que anteriormente los Registro Civiles hacían las inscripciones de cualquier persona jurídica, aun y cuando no tuvieran base legal alguna para realizar dicha inscripción, mientras que ahora únicamente se inscriben en el Registro de Personas Jurídicas las personas jurídicas que se encuentren amparadas en ley para su inscripción.

De la misma manera, al crear el Registro de Personas Jurídicas como dependencia del Ministerio de Gobernación, se ordenó que toda la información que se encontraba en los distintos Registros Civiles en las diferentes municipalidades, fuera transferido al Registro de Personas Jurídicas para centralizar la información, y que los usuarios del Registro puedan realizar cualquier tipo de búsqueda en un solo lugar, y de esta manera hacerlos perder menos tiempo en la realización de sus gestiones.

Al crearse el Registro de Personas Jurídicas como dependencia del Ministerio de Gobernación, y por medio del Acuerdo Ministerial número 649-2006, se determinó que quedaría a cargo de las distintas Gobernaciones Departamentales la recepción de todas las solicitudes relativas a la inscripción, modificación, transformación, fusión, disolución y liquidación de las personas jurídicas, e inscripción de representantes legales, las cuales serían ingresadas y operadas en el Sistema Informático de Registro de Personas Jurídicas, el que podría ser consultado desde la Internet y brindaría toda la información relativa al estado de la solicitud y lo relacionado con las personas jurídicas registradas y/o en trámite.



Esto ha venido a incrementar el costo por solicitud del usuario, pues anteriormente cada persona que necesitaba hacer una inscripción lo hacía directamente en su Municipio, mientras que ahora lo debe hacer directamente en la Gobernación Departamental de su domicilio, que normalmente se encuentra ubicada en la cabecera departamental, lo cual lógicamente representa más gastos, entre los que podemos mencionar el transporte y la alimentación.

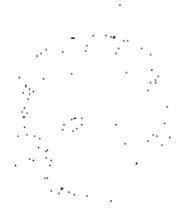
De la misma manera, el traslado de los expedientes por medio de las Gobernaciones Departamentales, ocasiona atraso en su inscripción y devolución, ya que son enviadas por la Gobernación Departamental al Registro y posteriormente es devuelta a la misma Gobernación Departamental, encargándose esta última de hacer la devolución al usuario. Esta recepción y devolución de expedientes tiene a su vez un agravante, el cual causa aun más demora en el trámite, y es que el envío de expedientes no se hace en forma diaria, sino que según el volumen de expedientes que ingresen a cada gobernación y según las posibilidades de cada una.

En caso de que el expediente sea devuelto al usuario sin haber sido operado, es decir, rechazado por algún motivo ya sea de fondo o de forma, la tramitación del expediente puede llevar varios días, incluso meses, derivado del proceso de recepción y devolución de los expedientes por medio de las Gobernaciones Departamentales.

Fue a través de diversos estudios y análisis como se logró determinar que existía una evidente necesidad de constituir el Registro de Personas Jurídicas, con absoluta independencia administrativa y presupuestaria, con relación al Registro Civil, pues la demanda de los servicios que se brindan en este Registro han aumentado en los últimos años de una manera exorbitante, lo cual representaba una clara y preocupante limitación, tanto en la atención de necesidad de equipo, como en el mobiliario, personal y presupuesto con el que se disponía, lo cual tenía como más significativo efecto, un deficiente servicio al usuario.

Con el paso del tiempo, la estructura administrativa y de logística con la que originalmente se inició el Registro Nacional de Personas Jurídicas ha ido variando y acoplándose a las exigencias de los ciudadanos y a las necesidades que se plantean constantemente, teniendo como principal causa el aumento de los documentos a inscribir en él, lo cual se expondrá a continuación.

Y si es la institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación, modificaciones y cancelación de todos los actos que conciernen a las personas jurídicas, así como sus representantes legales y mandatarios, revirtiéndolos de fe pública; entonces hasta la fecha lo único que ayudara fuese que la existencia de un único registro para las personas jurídicas facilitaría el trabajo, y sería más ágil que en la actualidad.



CAPÍTULO IV

4. La necesidad de crear un registro único para las personas jurídicas colectivo

Es necesario establecer un orden de planteamientos que conduzcan a formar una idea clara de la institución de derecho objeto del presente estudio, que consiste de forma escueta en un conjunto de personas, que se traduce en un fenómeno asociativo, que al constituirse y obtener el reconocimiento del Estado como persona jurídica colectiva, adquiere atributos que le permiten actuar como un sujeto de derecho.

El fenómeno asociativo, o sea el hecho que las personas unan sus esfuerzos para conseguir uno o varios objetivos establecidos, no es tan simple y novedoso como parece, pues este hecho es el fruto de la evolución humana, el hecho de pertenecer a un conglomerado, aportar a éste distintos bienes y aprovecharse de sus frutos, significó para la humanidad un gran paso en el desarrollo de la sociedad.

En esta línea de ideas, el sustentante se refiere a las primeras formas de asociación conocidas en la historia, que nos llevan a los inicios de la humanidad, en la última etapa de la comunidad primitiva, los seres humanos ordenan y dividen de distintas formas todo a su alrededor, creándose la primera división de la fuerza productiva, el concepto de propiedad privada y naciendo el Estado y el derecho, el Estado mismo es la primera



forma de asociación en la que todos participaban tanto aportando como sirviéndose de bienes (materiales o no), claro está de distintas formas.

Durante el esclavismo encontramos en distintas culturas y ordenamientos jurídicos, el fenómeno asociativo creado entre personas comunes, para alcanzar un fin común; es decir, fuera de la organización del Estado, cualquiera que sea su denominación, estas asociaciones con nombres y atributos distintos, pero siendo consideradas como algo importante y beneficioso para las diferentes culturas ya que por medio de éstas se logra un bien común que a la larga beneficiará a cada uno de sus miembros, de esa forma el sustentante menciona las siguientes formas de organización primitiva a saber.

El Código de Hammurabi, contempla la existencia de varios contratos entre los hombres, de acuerdo con la licenciada Crista Ruiz Castillo de Juárez, que al respecto manifiesta: “la sociedad comercial fue corriente en Mesopotamia y tenía las características de una sociedad comandita”.¹⁵

En el derecho romano, la calidad de persona jurídica tiene una mayor relevancia, de esa forma la mencionada autora refiere: “Con relación a las personas jurídicas, el derecho romano las considera como creación abstracta, ideal a las que el ordenamiento jurídico les reconoce cierta capacidad de derechos (propiedad, herencia, legados, donaciones, comercio, etc.). son estimadas incapaces de hecho porque no pueden

¹⁵ Ruiz Castillo de Juárez, Crista. **Historia del Derecho**, pág. 28.



obrar en cierto y determinado sentido, ejercer acciones, etc., debiendo intervenir en su nombre y en sus relaciones sociales por medio de su representantes”.

Fueron reputadas como consecuencia de cierta identidad por razón de bienes comunes, fondos propios, representantes (syndius) y clasificadas de la siguiente manera:

- Estado, una colectividad política que representa el conjunto de ciudadanos, cuyos representantes necesarios son los gobernantes, los cuales necesariamente pertenecen a una asociación o grupo de ciudadanos a quienes representan.
- Municipio (municipio), creados para el mejor gobierno de las ciudades conquistadas o fundadas por Roma y anexas a sus dominios;
- Corporativo (corporación), grupo de individuos a los que se concede ciertos derechos, en virtud del fin perseguido y que es la razón de su existencia;
- Hereditas (herencia), yacente o vacante y abiertas, motivadas por el fallecimiento de la persona (causante), pero no adquiridas por las personas llamadas a gozar de ella.

Dentro de la organización romana se dan varios tipos de asociación que funcionaban llenando los requisitos del contrato: el consentimiento de las partes oral, escrita o por mensajero, el aporte de cada uno de los socios (socius) en partes iguales o distintas,

existiendo la *affectio societatis* (intención social), para realizar negocios en común y partir las ganancias.

Esta evolución del fenómeno asociativo que nos lleva a los principios de la humanidad, al nacimiento del Estado y el derecho, siendo el Estado la forma asociativa más antigua. Este fenómeno sigue su curso a través del tiempo, consistiendo el Código de Hammurabi el primer cuerpo legal que contiene esbozos de lo que hoy se conoce como sociedad mercantil, lo que es una forma de asociación con características especiales. El derecho romano, en cambio desarrolla de mayor forma la asociación, como persona y como contrato (elementos real y formal, es estudiare más adelante), siendo éste el antecedente de nuestro derecho civil.

4.1. Concepto de persona jurídica colectiva

La persona jurídica colectiva es: "La colectividad de personas o conjuntos de bienes que, organizado para la realización de un fin, obtienen el reconocimiento por el Estado como sujeto de derecho".¹⁶

Se entiende por persona jurídica colectiva a las entidades que, para la realización de determinados fines de un conglomerado, las normas jurídicas les reconocen capacidad

¹⁶ Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil**, Pág. 84.



para obligarse y disfrutar de derechos. También puede entenderse por la forma jurídica que contiene el acto de voluntad manifestada con el propósito de aunar esfuerzos comunes hacia un objetivo predeterminado.

Junto a las personas físicas o individuales existen también las personas jurídicas colectivas, que son entidades a las que el derecho atribuye y reconoce una personalidad jurídica propia y, en consecuencia, capacidad para actuar como sujetos de derecho, esto es, capacidad para adquirir y poseer bienes de toda clase, para contraer obligaciones y ejercitar acciones judiciales.

4.2. Clasificación legal de las personas jurídicas

El Código Civil hace la siguiente clasificación de las personas jurídicas:

- El Estado, las municipalidades, las iglesias de todos los cultos, la Universidad de San Carlos y las demás instituciones de derecho público creadas o reconocidas por la ley;
- Las fundaciones y demás entidades de interés público creadas o reconocidas por la ley;

Las asociaciones sin finalidades lucrativas que se proponen promover, ejercer y proteger sus intereses sindicales, políticos, económicos, religiosos, sociales, culturales, profesionales o de cualquier otro orden, cuya constitución fuere debidamente aprobada



por la autoridad respectiva. Los patronatos y los comités para obras de recreo, utilidad o beneficio social creados o autorizados por la autoridad correspondiente, se consideran también como asociaciones; y,

- Las sociedades, consorcios y cualquier otra con fines lucrativos que permitan las leyes.

Las asociaciones no lucrativas a que se refiere el inciso 3º. Podrán establecerse con la autorización del Estado, en forma accionada, sin que, por ese solo hecho, sean consideradas como empresas mercantiles.

En relación a la clasificación anterior podríamos decir que legalmente el Código Civil las divide en:

4.3. Personas jurídicas de derecho público

Son creadas por ley y persiguen la ejecución de un fin social, es decir, de interés general, y su finalidad es presentar los servicios públicos administrativos. Su patrimonio por lo general es obtenido de las contribuciones del resto de las personas del país y su administración generalmente se encuentra en manos de funcionarios públicos. Estas entidades provienen del Estado y pueden ser políticas o descentralizadas, como lo son las empresas comerciales e industriales del Estado.



4.4. Personas jurídicas de derecho privado

- De Interés Público:

- Fundaciones.
- Establecimientos de asistencia social.
- Demás entidades de interés público.

- De Interés Privado:

- Personas jurídicas sin fines lucrativos,
- Personas jurídicas con fines lucrativos,
- Sociedades,
- Sociedades colectivas,
- Sociedades comanditarias,
- Sociedades de responsabilidad limitada,
- Sociedades anónimas; y
- Cooperativas

La persona jurídica colectiva necesita de órganos de dirección en su actividad. Al tratarse de un conjunto de bienes y derechos, es necesaria la existencia de personas físicas que decidan el destino que se da a esos bienes y las acciones que se vayan a



tomar. Los órganos se regulan por Ley y por los estatutos de la persona jurídica colectiva. Los órganos más habituales son:

- La Junta de socios, accionistas, etc.
- El presidente.
- El administrador.
- Varios administradores solidarios o mancomunados.
- El consejo de administración.

4.5. Personalidad de las personas jurídicas colectivas

Adquiere su personalidad desde el momento en que se ha formalizado el acto de su creación, en que han quedado legalmente constituidas. Su capacidad inicia o la adquieren después de constituirse los requisitos de su inscripción en el registro correspondiente; en el caso de asociaciones, comités, etc. o desde la entrada en vigencia de la ley que las crea, es el caso de las instituciones de derecho público.

4.6. Instituciones de derecho público

Son creadas o reconocidas por la ley, el fin de su creación es para auxiliar a la



administración pública, como parte de un sistema de gobierno, el cual dentro de su plan de gobierno se organiza, para que éste pueda alcanzar la realización de su fin teleológico.

- **Las fundaciones:** Son creadas por un acto de donación o por reconocimiento de la ley, en el primer caso, es el acto por el cual el fundador asigna un patrimonio al ente que se erige. Se constituye por escritura pública o por testamento. En el segundo caso es a través de la ley que se considera la necesidad de la creación de una fundación, y no por esto se va a considerar que sea parte ésta de la estructura del Estado.

- **Las asociaciones:** Se divide su creación en un origen natural o inconsciente y otro es un origen voluntario. En el caso de la creación de una asociación por origen natural o inconsciente se da cuando un conglomerado social va a tener la necesidad de organizarse por varios miembros de este conglomerado para alcanzar un fin que beneficie a todos los miembros de una comunidad; un ejemplo de ello sería la necesidad de llevar el servicio de agua potable a su comunidad. En el caso de la creación se origina voluntariamente se podría originar cuando este conglomerado de vecinos o personas voluntariamente y no por necesidad conforman una asociación un ejemplo de ello podría ser un club deportivo.



4.7. Personalidad jurídica

Este es un tema clásico dentro del derecho civil y, en específico. Del derecho de la persona, de construcción jurisprudencial muy frecuente, dada la ausencia de una regulación específica del mismo en los códigos civiles decimonónicos. Mucho antes de que existiera conciencia de este vacío legal fueron tratadistas de teología moral los primeros que se ocuparon de dichos asuntos. Tomás de Aquino y sus comentaristas los consideraron en función del pecado, del delito y la pena.

Junto a este punto de vista criminalista, también se tendría en cuenta el aspecto político por otros autores, como Gómez de Amezcuca, que predica los principios liberales. En el siglo XIX los civilistas se interesan por los bienes de la personalidad. Ello se debe a dos razones: 1) la insuficiencia de los castigos penales para garantizar una protección global y satisfactoria de dichos bienes, y 2) el carácter más programático que eficaz de las declaraciones de derechos del hombre incluso cuando estos se institucionalizan, se definen y enfrentan a los poderes del Estado. Sólo cuando la persona ha conseguido un mínimo de seguridad frente al poder, el campo de atención se desplaza a las relaciones existentes entre particulares marco en el que se desenvuelven los derechos y bienes de la personalidad.



4.8. Nacimiento de la personalidad jurídica

Las personas jurídicas nacen como consecuencia de un acto jurídico (acto de constitución), según un sistema que simplemente les da existencia, o bien por el reconocimiento que de ellas hace una autoridad u órgano administrativo o por concesión, pero frente a este reconocimiento de existencia es vital de que exista un registro en donde se de fe de esta existencia, es por ello que la actividad registral juega un papel preponderante dentro de la creación, autorización, vida y extinción de las personas jurídicas colectivas.

4.9. Responsabilidad de la persona jurídica

Tradicionalmente se ha rechazado la posibilidad de que una persona jurídica tenga responsabilidad penal por un delito. El argumento es que el dolo o la culpa no pueden recaer en ella, sino en las personas físicas que están detrás de una persona jurídica y toman las decisiones. Según esta concepción doctrinal, la persona jurídica sería sólo responsable civilmente, es decir, tendría que resarcir daños y perjuicios con su patrimonio. Además, históricamente la teoría del delito se ha construido sobre la base de la persona natural.



En la actualidad, sin embargo, existen ordenamientos donde es posible sancionar penalmente a una persona jurídica por un delito. Si bien no pueden imponérsele todos los tipos de penas, existen algunas, como las pecuniarias o las inhabilitaciones, que pueden ser adecuadas para los delitos económicos o tributarios. No obstante, parte de la doctrina considera estas situaciones como propias del derecho administrativo sancionador y no del derecho penal. De todos modos, por lo general, en la Constitución Política de la República, se acepta la posibilidad de exigir responsabilidad penal a una persona jurídica.

4.10. Extinción de la persona jurídica

La causa de extinción de las personas jurídicas colectivas puede ser debido al vencimiento del tiempo de constitución, cumplimiento de las condiciones, pérdida del capital social, mutuo disenso, renuncia de uno de los miembros o socios cuando esta separación causa falta y perjuicio a los demás.

Las personas jurídicas pierden su condición de tal por:

- Pérdida del reconocimiento jurídico.
- Desaparición o disolución de la entidad.
- Finalización del plazo para el que fueron creadas.



- Imposibilidad de la aplicación del fin previsto en las mismas.

4.11. La persona jurídica y el derecho de asociación

Asociación, conjunto de personas que se unen para alcanzar un fin común, lícito y determinado. Este grupo, dotado de una organización que da fe del carácter estable de la unión surgida, viene considerado por el Derecho como una persona jurídica distinta e independiente de los componentes de la sociedad (personas físicas), que se integran en ella.

La asociación se constituye por medio de un acta, donde suelen integrarse los estatutos que la regulan, en los que han de constar, cuando menos, las siguientes especificaciones: denominación, fines que se comprometen cumplir, domicilio, ámbito territorial de acción previsto, órganos directivos y forma de administración, procedimiento de admisión y pérdida de la calidad de asociado, derechos y deberes de los asociados, patrimonio fundacional, recursos económicos previstos, límites del presupuesto anual y aplicación que haya de darse al patrimonio en caso de disolución. La asociación se rige por sus propios estatutos y por los acuerdos adoptados con validez por su asamblea general y los órganos directivos dentro de la esfera de su respectiva competencia y sin alterar el orden público. La Unión Europea, la Organización de la Naciones Unidas por medio de las instancias correspondientes, y



entidades también de fuero civil en Europa y países desarrollados han evolucionado la tarea de apoyar el trabajo de las organizaciones de particulares con fines de desarrollo comunitario y humano.

4.12. Sistemas registrales

Sistema registral es el conjunto de normas que en un determinado país regulan las formas de publicidad de los derechos a través de los registros, así como el régimen y organización de estas instituciones. Lo cual dicho en forma sintética sería el conjunto de normas reguladoras de la institución del registro, tanto desde un punto de vista sustantivo, es decir, el valor de los asientos como forma de constitución o publicidad de aquellos derechos, como desde un punto de vista formal, es decir, la organización y el régimen del registro.

- Besson considera tres sistemas: el sistema francés, el germánico y el australiano, cada uno con sus derivados.
- Coviello estima dos grandes sistemas: el sistema francés o de transcripción (Francia, Italia y Bélgica); y el sistema germánico o de inscripción (Austria, Prusia y Australia).
- Jerónimo González considera por separado y en orden cronológico los sistemas: francés, australiano, alemán y suizo.

Roca Sastre aparte de considerar los sistemas inmobiliarios no registrales, clasifica exhaustivamente los sistemas inmobiliarios registrales en: registros con efecto de requisito de oponibilidad, registros con efecto de presunción de exactitud y plena protección de terceros y registros con plena eficacia formal o sustantiva.

Se tomará en cuenta la clasificación de los sistemas inmobiliarios registrales desde el punto de vista sustantivo que adopta Roca Sastre, ya que la misma entraña auténtico interés científico y hace factible una clasificación completa. Desde el punto de vista de la eficacia y valor jurídico de los asientos registrales, se pueden clasificar los sistemas inmobiliarios en:

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

- La constitución o adquisición del dominio y demás derechos reales inmobiliarios se rigen por el derecho común, careciendo el registro de efectos constitutivos.
- Los actos y contratos registrales que no hayan sido registrados no pueden hacerse valer contra terceros, no son oponibles.
- Es un régimen de transcripción, y es propio de aquellos ordenamientos jurídicos en que la adquisición del dominio y demás derechos reales se verifica por la conclusión del simple contrato (sistema consensualista), sin que se precise ningún modo o requisito que venga a sumarse, o a complementar, al título adquisitivo.



- El registro no se involucra en el acto de enajenación, el cual discurre por entero en el ámbito del derecho civil: solo que para evitar, en lo indispensable, los males de la clandestinidad y de la posible sorpresa y perjuicio de terceros adquirentes, se exige la registración, si el acto jurídico correspondiente quiere oponerse o hacerse valer contra de quien le pueda perjudicar.

- Fue adoptado por primera vez este sistema por el Código Napoleónico y ha sido imitado por Bélgica, Holanda, Italia, Portugal, Venezuela es el sistema vigente con algunas particularidades.

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

- La constitución de los derechos reales está completamente desvinculada de las formas de publicidad. La publicidad registral de los derechos reales inmobiliarios, cuyo nacimiento y eficacia se rigen por el derecho civil, es, y ésta es la regla general, voluntaria, si bien, en algún supuesto, el derecho real no es eficaz hasta que se haya practicado el asiento registral correspondiente (régimen de hipotecas).

- No limitan la efectividad del registro a la mera publicidad y a la oponibilidad frente a terceros de los actos registrados, sino que producen efectos convalidantes.

- Se establece la presunción de exactitud del registro; lo que el registro expresa es verdad, es decir, coincide con la situación jurídica en que el inmueble se encuentre en



la realidad, los derechos reales inscritos existen y disfrutan de completa eficacia jurídica (tal es la llamada legislación registral).

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

- Sistema establecido en España y vigente en Cuba y demás países hispanoamericanos que se inspiraron en la Ley Hipotecaria española de 1861.

➤ **Sistemas que atribuyen al Registro eficacia constitutiva**

- Las formas registrales de publicidad pueden estar establecidas de manera tal que las mismas sean necesarias para que el derecho real se constituya y nazca. En tal sentido, la relación jurídica inmobiliaria ya no nace y produce sus efectos a tenor de lo pautado en el derecho civil, sino que la misma no tiene existencia jurídica hasta que el Registro toma razón de la voluntad o ánimo de generarla.

- Los asientos registrales tienen la función principal de dotar de existencia a los derechos reales, eficacia constitutiva, y la subsidiaria de realizar por sí mismos la función de publicidad.



- Sistema Alemán y Suizo: los asientos del registro tienen función constitutiva, pero para surtir sus efectos precisa que previo a la inscripción exista un negocio jurídico causal justificativo del derecho real que el registro da vida. El contenido del registro se presume exacto, mientras, en la forma debida, no se demuestre lo contrario (legitimación registral), y dicho contenido, aunque disienta de la realidad jurídica, es mantenido a favor de terceros que adquirieron sus derechos confiados en los datos registrales (fe pública registral).

- Sistema australiano: el contenido registral se considera exacto de una manera absoluta. La eficacia constitutiva de los asientos registrales es tal, que no existen más derechos reales que aquellos que nacieron por medio del Registro. El asiento es totalmente independiente del acto, negocio o título que lo propició. Lo que el Registro publica es toda y la única verdad y, por tanto, ordinariamente, no es factible atacarlo, ya que, técnicamente, no existe disparidad entre el contenido registral y la realidad jurídica extra registral. Australia adoptó, además, el sistema del título real, ya que no existe más título del derecho real que el emitido por el registrador.

- Sistema de Sajonia, Lubeck, Mecklemburgo, y Hamburgo (antiguas legislaciones inmobiliarias): en ellas los asientos registrales tienen la misma eficacia que la del sistema australiano, pero no admitieron el título real.



Por medio del Acuerdo Ministerial número 649-2006, se estableció que quedaba a cargo de las gobernaciones departamentales, la recepción de todas las solicitudes relativas a la inscripción, modificación, transformación, fusión, disolución y liquidación de las personas jurídicas, e inscripción de representantes legales, a su vez se implemento la modalidad que las solicitudes serian ingresadas y operadas inmediatamente en el Sistema Informático de Registro de Personas Jurídicas (REPEJU), el cual podría ser consultado desde el Internet y brindaría toda la información relativa al estado de la solicitud y lo relacionado con las personas jurídicas registradas y/o en trámite.

El registro de personas jurídicas es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación, modificación y cancelación de todos los actos que conciernen a las personas jurídicas, así como sus representantes legales y mandatarios, revirtiéndolos de fe pública.

El objeto general del Registro de Personas Jurídicas es la inscripción y el registro de las personas jurídicas reguladas en distintas leyes; la creación de los mecanismos y procedimientos para llevar a cabo dichas inscripciones, así como su registro y archivo; emitir los reglamentos y el arancel necesario para llevar a cabo el fiel cumplimiento de sus funciones, así como el cobro de los servicios que presta.

El objeto específico del registro se limita únicamente a realizar las inscripciones de las personas jurídicas, sus modificaciones y cancelaciones, así como también la inscripción



de sus representantes legales. Las funciones específicas del registro de personas jurídicas son la inscripción de las personas jurídicas reguladas en los artículos del 438 al 440 del Código Civil de Guatemala y otras leyes, el registro de los distintos documentos solicitados, entendiéndose esto como el acto de crear la partida de inscripción donde queda asentada dicha inscripción. El archivo u ordenamiento en forma sistemática para llevar el control de todas las inscripciones y de todos los documentos que se inscriben, obran o están bajo su custodia. Por último, la emisión de certificaciones que prueban lo que consta en sus registros.

Al separar al registro de personas jurídicas del Registro Civil y permitirle limitar sus funciones únicamente a la inscripción de personas jurídicas y todos los actos relacionados con ellas, se permite especializarse en una sola rama de operaciones y se le da mayor fluidez a las solicitudes realizadas.

Por medio de esta separación se logró a su vez, centralizar en un solo ente las inscripciones de las personas jurídicas, sus modificaciones, nombramientos de representantes legales, así como las respectivas cancelaciones, y en general, toda inscripción que tenga relación con las personas jurídicas.

En el Registro de Personas Jurídicas como dependencia del Ministerio de Gobernación se instituyó como prioridad que las personas que conforman el departamento de Asesoría Legal, es decir, las personas que califican y operan los documentos sujetos a inscripción, deberían ser únicamente Abogados y Notarios colegiados activos, lo cual



permitiría dotar de una mayor certeza jurídica los documentos que se inscriben en el Registro.

Al crear el Registro de Personas Jurídicas como dependencia del Ministerio de Gobernación, se ordenó que toda la información que se encontraba en los distintos Registros Civiles en las diferentes municipalidades fuera transferido al Registro de Personas Jurídicas para centralizar la información, y que los usuarios del Registro puedan realizar cualquier tipo de búsqueda en un solo lugar, y hacerlos perder menos tiempo en la realización de sus gestiones. Pero lo que se quiere lograr con este trabajo de investigación es dar a conocer la necesidad de que exista un único registro de las personas jurídicas, ya que desde hace varias décadas se ha sentido la urgente necesidad de implementar la normativa jurídica que regule lo relativo a la documentación personal, para adaptarla a los avances tecnológicos de la ciencia y a la natural evolución de las costumbres; así como dar cumplimiento al compromiso de modernización del sistema registral actualizado.

Y que los preceptos normativos contenidos en el Decreto-Ley 106, contenido del Código Civil, son los que le dan sustento al Registro Civil, institución de derecho público que se encarga de la inscripción, cualesquiera hechos y actos relativos a la capacidad civil y al estado civil de las personas jurídicas colectivas y los procedimientos inherentes a ellas, por lo que deben encuadrarse dentro de un ordenamiento jurídico específico.



Ante la asignación encomendada por el Congreso de la República y por la falta de los medios para cumplirla, el Ministerio de Gobernación emitió los acuerdos ministeriales números 649-2006 y 904-2006, creando por medio del primero, al Registro de las Personas Jurídicas, quien sería el ente encargado de cumplir con dicha función, estableciendo algunos requisitos de inscripción y la forma de recepción de los expedientes por medio de las Gobernaciones Departamentales; asimismo, por medio del segundo acuerdo, se creó el sistema informático, instrumento para realizar las operaciones que fueren necesarias para cumplir con las atribuciones encomendadas.

Que el Decreto 90-2005 del Congreso de la República, Ley del Registro Nacional de las Personas, establece que queda a cargo del Ministerio de Gobernación, la inscripción y registro de las personas jurídicas reguladas en los Artículos del 438 al 440 del Código Civil, y otras leyes, el que deberá recabar la información de los diferentes Registros Civiles de la República, debiendo para el efecto implementar los y procedimientos para su inscripción, registro, archivo, así como regular todo lo concerniente a su funcionamiento;

Al obligar al usuario a utilizar las Gobernaciones Departamentales para la recepción de todas las solicitudes relativas a la inscripción, modificación, transformación, fusión, disolución y liquidación de las personas jurídicas, e inscripción de representantes legales, ha venido a incrementar el costo por solicitud del usuario, ya que anteriormente cada persona que necesitaba hacer una inscripción lo hacía directamente en su Municipio, mientras que ahora lo debe hacer directamente en la Gobernación



Departamental de su domicilio, que normalmente se encuentra ubicada en la cabecera departamental, lo cual lógicamente representa más gastos, entre los que podemos mencionar el transporte y la alimentación.

Es necesario ofrecer al personal que labora en dicha institución algún tipo de capacitación para dar un buen o un mejor servicio al cliente, para elevar el número de usuarios satisfechos con el servicio prestado.

Vemos que la credibilidad de los ciudadanos hacia el Registro de Personas Jurídicas ha mejorado, ya que la mayoría considera que el registro operaría mejor ahora si fuese una entidad autónoma y no dependiendo de ningún ministerio, como actualmente que está a cargo del Ministerio de Gobernación, o como estaba anteriormente como una dependencia del Registro Civil. Los usuarios del Registro de Personas Jurídicas han mejorado su percepción con relación a la certeza jurídica que ofrece el registro, ya que la mayoría considera que existe ahora mayor certeza jurídica sobre las inscripciones que se realizan en el Registro de Personas Jurídicas, debido a que se tiene personal calificado para hacer las calificaciones legales de los distintos documentos que se presentan.

Los Registros Civiles de las municipalidades eran las instancias encargadas de realizar la inscripción y registro de las personas jurídicas no lucrativas, según lo establece el Código Civil.



Esta situación cambio luego que el Congreso de la República emitiera el Decreto 90-2005, Ley del Registro Nacional de Personas Jurídicas (RENAP), de fecha 22 de febrero del 2006.

Este decreto delegó al Ministerio de Gobernación la facultad de inscripción y registro de las personas jurídicas reguladas, según los artículos del 438 al 440 del Código Civil y otras leyes. Para cumplir con esta norma el Ministerio de Gobernación emitió dos Acuerdos Ministeriales, el 649-2006 y el 904-2006.

El acuerdo 649-2006 dio vida al Registro de las Personas Jurídicas (REPEJU), el cual establece los requisitos para inscripción y forma de recepción de los expedientes por medio de las Gobernaciones Departamentales. Por su parte, el acuerdo 904-2006, se creó el sistema informático del REPEJU, instrumento para realizar las operaciones que fueren necesarias para cumplir con las atribuciones encomendadas.

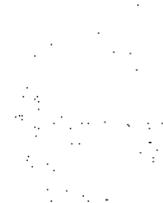
Posteriormente, el REPEJU sufre algunas modificaciones con respecto a sus funciones, siendo estos los decretos 31-2006 de fecha 12 de septiembre de 2006 y 01-2007 de fecha 29 de enero de 2007, ambos del Congreso de la República de Guatemala. Estas modificaciones le otorgaron la facultad de formular la reglamentación interna, emitir el arancel para el cobro de los servicios prestados, mientras que eliminaron la facultad de inscribir las Juntas Escolares, Comités Educativos, Comités Comunitarios de Desarrollo, Comunidades Campesinas, entre otros. Actualmente, se sigue trabajando para fortalecer esta instancia y para brindar un servicio de calidad a los usuarios. Por esa razón la propuesta de la necesidad que se tiene para crear un registro único para las

personas jurídicas colectivo, para que sea un sistema ágil, adaptable a los requerimientos y avances en las tecnologías de la información de acceso remoto, seguro, confiable y provisto de los resguardos necesarios para garantizar la seguridad jurídica registral. No debería ser dependiente de ningún ministerio como lo es actualmente.



CONCLUSIONES

1. Con el Registro Nacional de Personas Jurídicas se creó un trámite de inscripción más burocrático, debido a la centralización para la autorización de inscripción, modificación o extinción de personas jurídicas.
2. La partida presupuestaria del Ministerio de Gobernación se vería afectada con la creación de subsedes o delegaciones del Registro Nacional de Personas Jurídicas.
3. La agilización del procedimiento administrativo de inscripción, modificación y extinción de personas jurídicas se vio afectado con la designación al Ministerio de Gobernación, del Registro Nacional de Personas Jurídicas.
4. La falta de normativa unificada de la actividad administrativa del Registro Nacional de Personas Jurídicas crea un vacío, pues es insuficiente la regulación contenida en el Decreto 90-2005.
5. La falta de personal para el análisis de los expedientes que ingresan al Registro Nacional de Personas Jurídicas crea un retraso en el procedimiento administrativo, de inscripción, modificación o extinción de las personas jurídicas.



RECOMENDACIONES

1. El Ministerio de Gobernación, a través de la dirección del Registro Nacional de Personas Jurídicas, debe unificar en un solo manual de operación, lo concerniente a la organización y funcionamiento de la institución; así como lo referente a los requisitos de inscripción o modificaciones en el Registro.
2. Que el Congreso de la República retorne a las municipalidades el procedimiento de inscripción, modificación y extinción de las personas jurídicas y que el Registro Nacional sea el encargado de centralizar la información de las personas jurídicas, a través del sistema informático sugerido.
3. El Ministerio de Gobernación, al aplicar el uso de tecnología de la información, ayudaría a reducir el gasto de sus partidas presupuestarias, al absorber las gobernaciones departamentales o las municipalidades, la aprobación de las personas jurídicas colectivas y realizar las primeras la inscripción en el registro, a través de dicha tecnología.
4. El Ministerio de Gobernación debe crear una normativa unificada en la cual se establezcan los procedimientos internos y que el Congreso de la República cree una ley en la que se den los preceptos de funcionamiento del Registro Nacional

de Personas Jurídicas, en el caso de que el funcionamiento de éste continúe a cargo de dicho ministerio.

5. Que el Ministerio de Gobernación cree un enlace, ya sea de las municipalidades o en su caso de las gobernaciones departamentales, utilizando las herramientas de la tecnología informática, para que los trámites que se realizan en el registro sean más eficientes y eficaces, y así se cumpla con los postulados de eficiencia y eficacia en los trámites administrativos.



BIBLIOGRAFÍA

BELTRANENA DE PADILLA, María Luisa. **Lecciones de Derecho Civil**. Tomo 1. Guatemala: Guatemala Ed. Serpredi. S.A. 1995.

BONNECASE, Julien. **Elementos de Derecho Civil**. Puebla, México: Editorial J.M. Cajica. 1945.

CASTAN Tobeñas, José. **Derecho Civil**. Madrid, España: Ed. Reus. 1941.

CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. Buenos Aires, Argentina: Ed.Heliasta, 1979.

DE SAVIGNI, Federico Carlos. **Sistema de Derecho Romano Actual**. Tomo II. Editorial F. Góngora y Cía. Madrid, España. 1979. P.70

ESPINA CANOVAS, Diego. **Manual de Derecho Civil Español**. Volumen I. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid. 1959. P.290

KANT, Immanuel. **Crítica de la razón pura: precedida de 'La vida de Kant' e 'Historia de los orígenes de la filosofía crítica'**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Ed. Sopena, 1940.

HEGEL, George. **Rasgos fundamentales de la filosofía del derecho o compendio de Derecho Natural y ciencia del estado**. Caracas, Venezuela: Universidad Central de Venezuela, 1996.

LÓPEZ DE ZABALIA, Fernando J. **Curso Introductorio al Derecho Registral**. Guatemala: Guatemala, Ed. Caminero.200



MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario. **Instituciones de Derecho Civil.** Ed. Porrúa, S.A. México, 1987.

PACHECO GÓMEZ, Máximo. **Teoría del Derecho.** 4ª. Ed.; Chile: Chile. Ed. Jurídica de Chile. 1990.

PEREIRA OROZCO, Alberto. **Introducción al Estudio del Derecho.** 2ª. Ed. Guatemala: Guatemala. Ed. EDP de Pereira. 2002.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. **Derecho Registral.** México: México Ed. Porrúa. 1995.

RECASENS SICHEZ, Luis. **Introducción al Estudio del Derecho.** Duodécima. Ed. Purria, México. 1997.

ZENTENO BARILLAS, Julio Cesar. **La Persona Jurídica.** Instituto de Investigación Jurídica y Sociales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad San Carlos de Guatemala. Guatemala. 1955.

Legislación:

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

Ley del Organismo Judicial. Congreso de la República. Decreto número 2-89, 1989.

Código Civil. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 106, 1963.11



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

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

Ley del Registro Nacional de Ciudadanos. Congreso de la República. Decreto 90-05, 2005.

Guía de calificación registral. Registro de la Propiedad, 2007.