

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

**LA NECESIDAD DE ESTABLECER EN CADA DEPARTAMENTO DE GUATEMALA
UN REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES**

LYDIA ELIZABETH RAMÍREZ SOTO

GUATEMALA, AGOSTO DE 2013

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

**LA NECESIDAD DE ESTABLECER EN CADA DEPARTAMENTO DE
GUATEMALA UN REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

LYDIA ELIZABETH RAMÍREZ SOTO

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

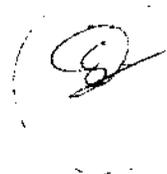
Guatemala, agosto de 2013

**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

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

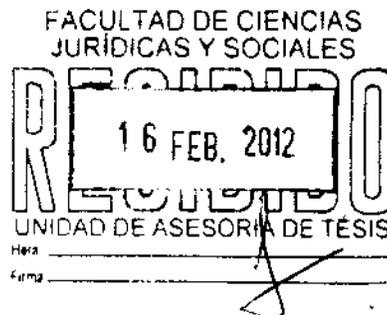
LIC. JAIME ROLANDO MONTEALEGRE SANTOS
Abogado y Notario – Col. 4713
Pos grado en Derecho Constitucional Comparado
5^{ta}. Ave. 14-62 zona 1, Oficina 307. Comercial Esmol
Teléfono 54066223



Guatemala, 16 de febrero de 2012

Licenciado:

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

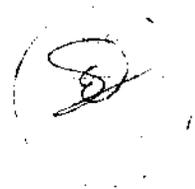


Respetable Licenciado.

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

- I) El trabajo de tesis se denomina **“LA NECESIDAD DE ESTABLECER EN CADA DEPARTAMENTO DE GUATEMALA UN REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES”**
- II) Al ejercer el trabajo de asesor de tesis, sugerí las correcciones que considere necesarias con el objeto de mejorar la comprensión del tema desarrollado, correcciones que fueron corregidas, dando con esto un profundo esfuerzo y sustento a la temática en cuestión, haciendo notar que la presente tesis consta de cuatro capítulos, realizados en un orden lógico, siendo un aporte invaluable.
- III) Según lo requerido por el Normativo arriba mencionado, y siguiendo los lineamientos en él solicitado, se establece lo siguiente:

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



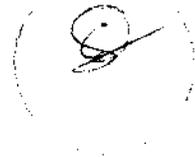
- a) La Bachiller Ramírez incluyó en su trabajo de tesis un adecuado contenido científico y técnico, así también abarco tópicos de importancia enfocados desde un punto de vista jurídico, civil, administrativo, el tema por su importancia se enfoca a la necesidad que exista un Registro General de la Propiedad de Inmuebles en cada departamento de Guatemala toda vez que los dos registros existentes son insuficientes.

- b) La sustentante utilizó para el efecto una correcta metodología y las técnicas de investigación requeridas para tal fin, para el efecto se tienen como base el método analítico, sintético, deductivo e inductivo. Dentro de las técnicas de investigación, se encuentran inmersas en el trabajo las siguientes: la observación como elemento fundamental de todo proceso investigativo, con esta técnica se obtienen un mayor número de datos. La bibliografía documental usada para recopilar y seleccionar adecuadamente el material de estudio ya que a través de las cuales se estudió el fenómeno investigado y culminó con la comprobación de la hipótesis planteada estableciendo los objetivos generales y específicos con el objeto de establecer doctrinaria y jurídicamente cómo resolver ese problema en la práctica. En la redacción del trabajo investigado se observa una estructura formal compuesta de cuatro capítulos, los cuales se ubican en una secuencia correcta, empezando con temas que llevan al lectoral desarrollo del tema central, manifestando que se han cumplido con todos los procedimientos del método científico.

- c) Las conclusiones y recomendaciones obedecen a una realidad social, administrativa y jurídica. Una conclusión importante a la cual arribo la sustentante es la necesidad de establecer un Registro General de la Propiedad en cada departamento de Guatemala con el objeto de descongestionar los ya existentes.

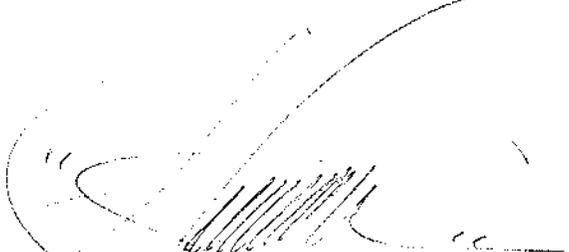
Conclusiones y recomendaciones que comparto puesto que las mismas se encuentran estructuradas al contenido del plan de investigación y están debidamente fundamentadas, a demás se comprobó que la bibliografía es la correcta, los métodos y técnicas fueron aplicados adecuadamente, en virtud que con ellos se obtuvo la información necesaria y objetiva para la elaboración, redacción y presentación final del presente trabajo.

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



IV) En conclusión y atendiendo a lo indicado en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, informo a usted, que **APRUEBO**, ampliamente la investigación realizada, por lo que con respecto al trabajo realizado por la sustentante, Bachiller **LYDIA ELIZABETH RAMÍREZ SOTO**, emito **DICTAMEN FAVORABLE**, ya que considero el tema un importante aporte.

Sin otro particular, me suscribo de usted, con muestras de mi consideración y estima.


Lic. Jaime Rolando Montealegre Santos.

Montealegre
Jaime Rolando Montealegre Santos
Abogado y Notario

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

*Edificio S-7, Ciudad Universitaria
Guatemala, Guatemala*

A handwritten signature in the top right corner of the page.

A large, stylized handwritten signature in the center of the page.

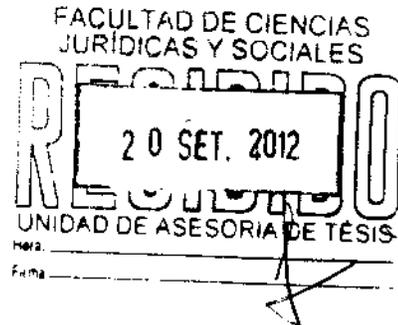




LIC. FREDY ALBERTO SUTUC GUTIERREZ
Abogado y Notario. Col. 5658
5^a. Ave. 14-62 zona 1, Oficina 306. Comercial Esmol
Teléfono. 56783727

Guatemala 20 de septiembre de 2012.

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



Respetable Licenciado.

En forma respetuosa y atenta me dirijo a usted para informarle que en cumplimiento del nombramiento emitido con fecha veintiuno de marzo del año dos mil doce, en el cual se me faculta para realizar las modificaciones de forma y de fondo en el trabajo de investigación como Revisión de Tesis de la Bachiller: **LYDIA ELIZABETH RAMIREZ SOTO**, me dirijo a usted haciendo referencia a la misma con el objeto informar mi labor y oportunamente emitir dictamen correspondiente, en relación a los términos indicados en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Publico, se establece lo siguiente:

I) El trabajo de tesis se denomina: **LA NECESIDAD DE ESTABLECER EN CADA DEPARTAMENTO DE GUATEMALA UN REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES.**

II) Al realizar la revisión sugerí correcciones que en su momento considere necesarias para mejorar la comprensión del tema desarrollado, las cuales en su momento se corrigieron, y existió cuestionamientos que surgieron y fueron resueltos en el desarrollo de la inspección del presente trabajo de investigación de tesis de grado académico de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales, donde se abordaron puntos de gran importancia con relación al derecho registral de bienes inmuebles.

III) En relación a los extremos indicados en el Normativo arriba mencionado y siguiendo las directrices del mismo se establece lo siguiente:

a) **Contenido científico y técnico de la tesis:** La sustentante abarco puntos importantes en relación al registro de la propiedad, como la importancia de esta institución para el resguardo de las propiedades y otras anotaciones sobre estos, entre otros puntos en materia registral;

b) **La metodología de la investigación:** Para el efecto se tiene como base: 1- El método analítico: con el objeto de analizar en forma separada cada una de la bibliografía propuesta al tema y que puedan contribuir al desarrollo de la misma; 2- El realizar la síntesis del trabajo final; 3- El método deductivo: Con el que obtuvo los datos que comprobaron la hipótesis y;



LIC. FREDY ALBERTO SUTUC GUTIERREZ
Abogado y Notario. Col 5658
5^a. Ave. 14-62 zona 1, Oficina 306. Comercial Esmol
Teléfono. 56783727

4- El inductivo: al aplicar leyes, permitiéndole determinar cómo se ha generado el problema de la investigación.

c) Las técnicas de la investigación: con relación a las técnicas de investigación se encuentran en el trabajo las siguientes: la observación como elemento de toda investigación científica apoyándose en esta, la sustentante para poder obtener la mayor cantidad de información con relación al tema desarrollado. La observación científica obteniendo con ella importantes aportes científicos al objeto de la investigación. La bibliográfica, como una de las principales técnicas, para recopilar y documentar al seleccionar adecuadamente el material adecuado para el área del estudio determinado, ya que a través de las cuales se recabo la información de investigación y finalizo con la comprobación de la hipótesis para establecer la importancia de un Registro de la Propiedad en cada departamento de Guatemala, estableciendo los objetivos generales y específicos con el objeto de establecer doctrinariamente y jurídicamente como resolver ese problema en la práctica.

d) Con respecto a la redacción: la estructura del trabajo de investigación de la tesis consta de cuatro capítulos se realizó en una forma cronológica adecuada en una secuencia ideal empezando con temas que llevan al lector poco a poco al desarrollo del tema central y así cumpliendo con el procedimiento del método científico en la investigación.

e) Con relación a las conclusiones: Aportes adecuados a la problemática existente y aportes a la administración con observancia en las leyes. Conclusiones importantes con relación al tema central y aportes valiosos, estableciendo fundamentos para demostrar la importancia y necesidad de contar con un Registro de la Propiedad en cada departamento de Guatemala.

f) Y con razón a las recomendaciones: Al finalizar la investigación propuso un proyecto de reforma, y recomendaciones importantes para el mejor funcionamiento del Registro de la Propiedad y utilizo adecuadamente la bibliografía y comprobó que fuera la correcta, en los métodos y técnicas fueron utilizadas adecuadamente, para obtener la información necesaria y objetiva para la elaboración, redacción y presentación final del presente trabajo de tesis.

IV) En conclusión y atendiendo a lo indicado en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, informo a usted, que **APRUEBO**, ampliamente la investigación realizada, por lo que con respecto al trabajo realizado por la sustentante, Bachiller **LYDIA ELIZABETH RAMÍREZ SOTO**, emito **DICTAMEN FAVORABLE**, ya que considero el tema un importante aporte.



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

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

Sin otro particular, me suscribo de usted, con muestras de mi consideración y estima.

Fredy Alberto Sutuc Gutierrez
Abogado y Notario
Col 5658

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



USAC TRICENTENARIA

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

Edificio S-7 Ciudad Universitaria
Guatemala, Guatemala

2268

DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 12 de agosto de 2013.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante LYDIA ELIZABETH RAMÍREZ SOTO, titulado LA NECESIDAD DE ESTABLECER EN CADA DEPARTAMENTO DE GUATEMALA UN REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

BAMO/lyr.

Lic. Avidán Ortiz Orellana
DECANO



Rosario



DEDICATORIA

- A DIOS:** Por darme la vida, y la oportunidad de llegar a la culminación de uno de mis propósitos; por permitirme en este arduo camino, encontrar a muchas personas que me han apoyado.
- A MIS PADRES:** Por su apoyo incondicional y sus sabios consejos. ¡Dios los Bendiga Siempre!
- A MIS HERMANOS:** Con mucho cariño y respeto.
- A MI HIJA:** Por ser la persona que me ofrece ánimo y fuerza para seguir avanzando, en cada una de mis metas.
- A:** La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala. Por forjar hombres y mujeres que con su labor engrandecen a Guatemala.
- A:** La Universidad de San Carlos de Guatemala, por abrir sus puertas para, dejar en mí, toda la ciencia y el conocimiento social para ser una buena profesional.
- A:** Usted por su presencia.

ÍNDICE

Pág.

Introducción.....	i
-------------------	---

CAPÍTULO I

1. El derecho registral.....	1
1.1. Definición de derecho registral.....	2
1.2. Naturaleza del derecho registral.....	2
1.3. Características del derecho registral.....	3
1.4. Objeto del derecho registral.....	4
1.5. El fin del derecho registral.....	5
1.6. Registro público.....	5
1.7. Sistemas registrales.....	5
1.8. Principios registrales.....	15

CAPÍTULO II

2. Los bienes y los derechos reales.....	27
2.1. Naturaleza jurídica de los bienes.....	28
2.2. Clasificación doctrinaria de los bienes.....	29
2.3. Los bienes corporales.....	32
2.4. Los bienes muebles e inmuebles.....	32
2.5. Diferencia entre bienes muebles e inmuebles.....	33
2.6. Los derechos reales.....	35
2.7. Teorías de los derechos reales.....	36
2.8. Elementos que constituyen los derechos reales.....	41
2.9. Clasificación de los derechos reales.....	42
2.10. Taxatividad de los derechos reales.....	43

2.11. Los derechos personales.....	43
2.12. Diferencias entre los derechos reales y los derechos personales.....	45

CAPÍTULO III

3. El Registro de la Propiedad	49
3.1. Antecedentes del Registro de la Propiedad.....	50
3.2. La obligación del Registro de la Propiedad.....	57
3.3. Objeto del Registro de la Propiedad.....	59
3.4. Fines del Registro de la Propiedad.....	60
3.5. Reseña del Registro General de la Propiedad.....	61
3.6. Concepto legal del Registro General de la Propiedad.....	62
3.7. Inscripciones.....	63
3.8. Libros del Registro General de la Propiedad.....	64
3.9. La propiedad.....	65
3.10. Derechos del propietario.....	70

CAPÍTULO IV

4. La necesidad de establecer en cada departamento de Guatemala un Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles.....	73
4.1. Análisis jurídico de la implementación según el Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala.....	73
4.2. El Registro General de la Propiedad Central.....	75
4.3. El Registro de la Propiedad de Quetzaltenango.....	76
4.4. En el Registro de la Propiedad se inscribirán.....	77
4.5. Establecer un Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles en cada departamento de Guatemala.....	81

4.6. Ámbito de aplicación de los Registros de la Propiedad de Bienes Inmuebles departamentales.....	82
4.7. Beneficios que se obtendrían al establecer Registros de la Propiedad de Bienes Inmuebles en cada departamento de Guatemala.....	83
4.8. Lugares en que se encontrarían los Registros de la Propiedad de Bienes Inmuebles de Guatemala.....	84
4.9. Proyecto de reforma.....	85
CONCLUSIONES.....	89
RECOMENDACIONES.....	91
BIBLIOGRAFÍA.....	93

INTRODUCCIÓN

La presente investigación tiene como objeto analizar el recargo de trabajo al cual se ven sometidos los dos Registros de la Propiedad, tanto el central como el ubicado en Quetzaltenango; al percatarse la sustentante de la cantidad tan grande de documentos que son inscritos o anotados en los diferentes libros con que cuentan los mencionados registros; se aduce que es indispensable y de urgente necesidad, la implementación de un Registro de la Propiedad en cada departamento con el objeto de agilizar los trámites y darle certeza a cada inscripción, con la consiguiente economía para los ciudadanos guatemaltecos que hacen uso de estas instituciones registrales.

En esta problemática, se ha detectado falta de interés por parte del Estado de Guatemala y la institucionalidad del país, para plantear un reordenamiento legal con las respectivas iniciativas de ley, para implementar un Registro de la Propiedad en cada departamento de la República.

En la hipótesis planteada para este estudio, se estableció que si con un Registro de la Propiedad en cada departamento, se dejaría de congestionar y se facilitaría el trámite de dichos registros, la cual comprobé, estableciendo que solo dos Registros para los departamentos de Guatemala y Quetzaltenango, son muy pocos y deben de implementarse en todos los departamentos del país Registros de la Propiedad.

Los métodos utilizados para el desarrollo de la presente investigación de tesis fueron: el método deductivo, tomando la generalidad de datos para poder establecer la necesidad existente de Registros de la Propiedad; el método inductivo, el cual fue utilizado tomando la particularidad del problema que recaía en las anotaciones, que eran ingresados a los Registros de la Propiedad. La técnica utilizada fue la consulta institucional y la técnica bibliográfica, que permitió verificar los documentos y la legislación actual.

La tesis consta de cuatro capítulos: en el primero, se desarrolla lo relativo al derecho registral; el segundo, se relaciona a los bienes y los derechos reales; el tercero, hace referencia al Registro de la Propiedad; finalmente, en el cuarto capítulo, se despliega la posibilidad de establecer en cada departamento de Guatemala un Registro de Propiedad.

Se espera que la presente investigación de tesis sea un aporte, para ser tomado para el estudio de los alumnos que les interese el tema, tratando de ser una ayuda a la rama jurídica legal y en especial a la registral.

CAPÍTULO I

1. El derecho registral

A lo largo de la historia, el derecho registral ha recibido diferentes acepciones, entre las que se pueden mencionar: derecho hipotecario, derecho publicitario, derecho inmobiliario registral, derecho del registro público de la propiedad e inmobiliario.

Dichas acepciones fueron en su momento apropiadas, toda vez que el derecho registral tiene por objeto crear condiciones jurídicas para proteger negocios, con efectos de publicidad especialmente relacionados al derecho de propiedad. Por el derecho registral se regula la organización y funcionamiento de los registros, entre ellos incluido el civil, de conformidad con sus principios y normas.

El derecho registral es un sector del derecho civil, creado para la protección de los derechos ya sean patrimoniales, civiles y cualquier otra índole donde sea requerido un registro. El derecho registral es el conjunto de principios y normas que tienen por objeto reglar los organismos estatales, encargados de registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos, así también, la forma como han de practicarse tales registros y los efectos y consecuencias jurídicas que se derivan de estas. Es el conjunto de normas que regulan la publicidad registral de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de dominio y de más derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables.

1.1. Definición de derecho registral

Para José Luis Pérez Lasala: "El derecho registral es la rama jurídica que regula los asientos en el registro de los actos de constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas y de ciertos derechos que las afectan, así como de los efectos derivados de dicha registración."¹

El tratadista Luis Carral y de Teresa expone que "No hay acuerdo en la doctrina contemporánea sobre la denominación del derecho que regula el derecho de registro de la propiedad, es un término demasiado amplio que abarca toda clase de registros, podría decirse que ese género del cual una especie sería el derecho de propiedad. Existen otras denominaciones tales como derecho hipotecario o registro hipotecas, lo cual es un término limitativo que se ocupa solamente en la hipotecas."²

1.2. Naturaleza del derecho registral

Respecto a su naturaleza es necesario citar a Carral y de Teresa quien expone que: "...se puede estudiar en dos sentidos adjetivo y sustantivo. En sentido adjetivo porque constituye una formalidad, ya que organiza al Registro, regula el modo y forma de llevarlo, así como las estructuras de sus asientos y desde el punto de vista sustantivo,

¹ Pérez Lasala, José Luis. **Derecho inmobiliario registral**. Pág. 7.

² Carral y de Teresa, Luis. **Derecho notarial y registral**. Pág.14.

puesto que todo lo que regula en los principios registrales, ósea, todo lo responde a normas, teorías y conceptos puramente normativos.”³

1.3. Características del derecho registral

Las características propias del derecho registral las cuales son de suma importancia son las siguientes:

- a. “Material o sustantivo: Consiste en el estudio de los derechos inscribibles.
- b. Formal o adjetivo: Comprende la regulación del procedimiento de inscripción.
- c. Orgánico: Que es el que regula todo lo relativo a la organización del Registro de la Propiedad.”⁴

Por su parte José Luis Pérez Lasala señala que el derecho registral posee las siguientes características: “El derecho registral posee tres características básicas:

- a. Sustantivo y adjetivo: Es una rama que contiene instituciones de naturaleza sustantiva y adjetiva.
- b. Limitativo: Es un derecho limitativo, en el sentido de que solamente son restringibles los actos especialmente contemplados en la ley.

³ Giménez Arnau, Enrique. **Derecho de la propiedad**. Pág. 51.

⁴ Cabanellas de Torres, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. Pág. 66.

c. Formalista: Es un derecho esencialmente formalista, en doble sentido, exigiendo que los actos y contratos registrables consten, en principio en títulos públicos y prescribiendo en la redacción de los asientos, circunstancias cuya omisión acarrea su nulidad.⁵

Por otra parte, Ramón María Roca Sastre proporciona otra clasificación, la que a continuación se presenta:

a. Carente de subjetividad: En el sentido de que no es una disciplina independiente, ya que esta simplemente forma parte del derecho civil.

1.4. Objeto del derecho registral

El derecho registral tiene por objeto dar seguridad jurídica y abarca entonces, las normas y procedimientos cuyas finalidades son: la publicidad de la seguridad de los hechos y derechos, actos y contratos que producen consecuencias jurídicas frente a terceros. Siendo sus principios básicos la autonomía económica, el sistema de folio real que comprende el principio de especialidad o determinación, el principio de publicidad, fe forma de publicidad registral de los actos que constituyen, transmisión, modificación y extinción del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y los que corresponden a los bienes muebles identificables, con el propósito de dar seguridad plena frente a terceros.

5 Pérez Lasala. Ob. Cit. Pág. 9.

1.5. El fin del derecho registral

Es indispensable reconocer que el fin esencial del derecho que regula el Registro de la Propiedad es establecer un sistema de publicidad que dé seguridad al tráfico jurídico inmobiliario y garantía a los derechos reales inscritos, evitando la clandestinidad de gravámenes y limitaciones que puedan afectar a terceros.

1.6. Registro público

El autor Axel Estuardo Alfonso Barrios Carrillo, en su tesis de graduación, define al registro público como: "La institución encargada por el Estado de hacer constar, en forma sistemática, acontecimientos con relevancia jurídica y dotada de fe pública, con el objeto de perpetuar, garantizar, certificar y dar a conocer su contenido en la forma y con las limitaciones descritas por la ley."⁶

1.7. Sistemas registrales

Podemos decir que los sistemas registrales son los mecanismos implementados para realizar las inscripciones de los títulos o documentos ingresados a los Registros de la Propiedad, estos varían de un país a otro. Conforme a la doctrina existe.

⁶ Barrios Carrillo, Axel Estuardo. **Aspectos fundamentales de los registros en Guatemala**. Pág. 15.

- a. De los efectos de inscripción; y,
- b. De la forma de inscripción.

- **De los efectos de inscripción**

En si son las consecuencias que conlleva la realización de determinado acto. A su vez, los sistemas de efectos de inscripción pueden subdividirse en: Sustantivo, constitutivo, de homologación, español y declarativo.

a) Sistema de acta Torrens o australiano: Este fue utilizado por primera vez en el sur de Australia en 1858, en virtud del Real Property Act y fue duramente criticado por el irrespeto a la propiedad antigua de los indígenas que habitaban estas zonas.

Es conocido con el nombre de sistemas Torrens, porque fue ideado por Sir Robert Richard Torrens, quien quiso dar una gran seguridad a los títulos de las propiedades en Australia. En Australia se habla de 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 inmatriculación 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 matriculante, 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, uno de ellos es jurista 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.

Podemos notar que la implementación de este sistema es muy parecido al sistema que se realiza en Guatemala, tomando en cuenta que una vez inmatriculado un inmueble, éste será sometido al sistema registral y toda modificación que se realice sobre el

mismo quedará plasmado en el registro, a diferencia, que en Guatemala no se le da intervención a ingenieros topógrafos para realizar el examen de los documentos presentados para la inmatriculación, sino solamente intervienen en la autorización de los planos requeridos para el efecto de la inscripción.

b) Sistema constitutivo o alemán: Este 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.

“Este sistema restaura lo fundamental del sistema romano clásico Justiniano, influida por la corriente pandectista (conjunto integrado por códigos, novelas, constituciones imperiales del derecho Justiniano).”⁷

En este sistema las inscripciones registrales sustituyen la traditio, el derecho nace con el contrato o el acto jurídico y para su perfección, es necesaria la inscripción en el registro público. Esta perfección no es potestativa sino obligatoria.

Ese sistema se caracteriza por conservar la idea del título, es decir, existe el contrato y la inscripción en el registro; además existe una semejanza entre el catastro y el registro, lo que permite una mayor exactitud en la descripción de la finca. Este sistema es utilizado en países como Alemania y Luxemburgo. Asimismo, el sistema guatemalteco puede enmarcarse dentro de este, ya que si un contrato no se encuentra registrado no puede oponerse frente a terceros.

⁷ Pérez Lasala. **Ob. Cit.** Pág. 37.

Además el sistema utilizado en el país responde a las características del sistema alemán, debido a que la inscripción es esencial para la validez y eficacia de aquellos contratos que son inscribibles.

c) Sistema suizo o de homologación: En este sistema las partes comparecen ante una autoridad y de forma solemne hacen que el negocio sea examinado y posteriormente confirmado. La inscripción de la propiedad y derechos reales no es obligatoria, pero se ligan tales efectos a ella, que aquellos derechos no pueden existir viablemente sin inscripción.

“La intención de transferir que resulta de la relación obligatoria, no es suficiente para producir la transferencia misma. Es preciso que la voluntad de transferir la propiedad exista, no solo en el momento del contrato previo, sino también en el de la inscripción.”⁸

Este 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.

8 De Cossio y Corral, Alfonso. **Instituciones de derecho hipotecario**. Pág. 58.

Este sistema no tiene semejanza al que se utiliza en Guatemala, pues en el momento de realizar el registro correspondiente, no es necesario contar con la presencia de las partes para que estampen sus firmas en los libros del registro, siendo necesario únicamente presentar los documentos que llenan los requisitos legales para su inscripción, los cuales son sometidos a la revisión de mérito.

d) Sistema declarativo o francés: “Este sistema tiene sus raíces en el derecho romano clásico debido a que en un inicio era necesaria la traditio (entrega efectiva de la cosa), sin embargo, esta fue sustituida por formas ficticias como la traditio simbólica, la longa manú, la brevi manu y el constitutum possessionis, con esto se eliminó la entrega efectiva de la cosa.”⁹

“En el sistema declarativo o francés la transmisión de la propiedad se verificaba por el mero efecto del contrato sin necesidad de traditio ni de inscripción registral. Es decir sólo se inscribe en caso se quiera que el acto o contrato surta efectos frente a terceros.”¹⁰

El Registro Francés fue de trascripción 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.

9 De Cossio y Corral. **Ob. Cit.** Pág. 45.

10 **Ibid.** Pág. 58.

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 mencionan todos los inmuebles o los derechos reales de cada propietario o titular. El fichero real o sea unas fichas que se llevan en relación con las fincas.

Las fichas parcelarias se llevan una por cada finca, están ligadas con el catastro, sólo se han establecido donde el catastro ha sido renovado y está completamente al día, las fichas especiales son 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.

Actualmente, 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.

Está también el principio de prioridad, pues el orden cronológico se lleva en forma muy estricta. 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 sino llena los requisitos que al efecto hagan falta.

Se puede decir que, este sistema tiene muchos rasgos al sistema guatemalteco, a excepción de lo relacionado a los ficheros, lo cual no existe en Guatemala, pero en cuanto a lo demás referido este sistema se asemeja mucho al nuestro, iniciando con el hecho de que en Guatemala existe la obligación de que todo documento que se presente al Registro de la Propiedad debe ser en duplicado y al realizar la inscripción correspondiente se devuelve al interesado el original al cual se le hace mención de haber realizado la inscripción.

e) Sistema español: Este sistema se caracteriza porque se fundamenta en la teoría del título y el modo, es decir la propiedad es adquirida a través de contratos mediante la tradición.

“Esta teoría se aplica a las adquisiciones por contrato para la propiedad y para los derechos reales. En este sistema se presume la veracidad de los asientos registrales y las inscripciones se reputan exactas a favor del tercero adquirente.”¹¹

Este sistema aunque corto en su descripción es acertado y con semejanzas al sistema guatemalteco, ya que en Guatemala todo lo que aparece en el Registro de la Propiedad se reputa ser exacto y de no ser así se cuentan con los medios legales para hacer valer los derechos en los inscritos.

- **De la forma de inscripción**

Según la doctrina que al emergido al respecto podemos mencionar que los de forma de inscripción se dividen en: Personal, folios, libros o siga la flecha y electrónico;

a) Personal: “Este sistema establece que por cada persona existe un registro único en el que se inscriben todas las garantías prendarias sobre bienes presentes o futuros, sin necesidad de dar detalles o identificarlos. Este sistema es utilizado en Estados Unidos de Norteamérica.”¹²

b) Folios: “En este sistema, el folio es una carpeta con una carátula y tres partes, destinadas a inscribir cada uno de los bienes inmuebles. Este sistema permite dar

¹¹ Pérez Lasala. **Ob. Cit.** Pág. 37.

¹² Pérez Fernández del Castillo, Juan Andrés. **Derechos registrales.** Pág. 72.

información rápida y certera sobre un bien. Los asientos se practican en los folios: real de inmuebles y real de muebles.”¹³

c) Libros o siga la flecha: “Este sistema establece la anotación o inscripción de los títulos por medio de los cuales se crean, transmiten, modifican o extinguen los derechos reales sobre inmuebles o la posesión. Los libros están seccionados, en los primeros se inscribe la propiedad y en los segundos los gravámenes. Dentro de este sistema se encuentran los de transcripción (copia textual del documento), inscripción (se extrae la parte fundamental del acto) e incorporación (se encuadernan las copias certificadas de los títulos).”¹⁴

d) Electrónico: Este sistema ha sido adoptado en algunos países como Austria y opera como un programa informático con una base de datos central interconectada. Las bases de datos deben contar con un respaldo electrónico.

Mediante este programa se realizará la captura, almacenamiento, custodia, seguridad, consulta, reproducción, verificación, administración y transmisión de la información registral.

Existen variedad en sistemas de las formas en que se puede organizar y dirigir los distintos registros, en los cuales encontramos los siguientes:

¹³ Bejarano Sánchez, Manuel. *Obligaciones civiles*. Pág. 34.

¹⁴ Mustapich, José María. *Tratado teórico práctico del derecho de la propiedad*. Pág. 73.

1.8. Principios registrales

Para Ramón María Roca Sastre, los principios registrales son "la orientación capital, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales y el resultado de la sistematización o condensación del ordenamiento jurídico registral. Estos principios sirven de guía, economizar preceptos, facilita la comprensión de la materia y convierten a la investigación jurídica en científica."¹⁵

- **Clasificación de los principios registrales**

- Principios registrales generales: se llaman así cuando tienen aplicación a los registros de las distintas ramas de las ciencias jurídicas.
- Principios registrales especiales: cuando su ámbito que restringido a uno o más registros, sin abarcar la generalidad.

- Los principios registrales son:

- a. Principio de publicidad**

El Artículo 31 de la Constitución Política de la República de Guatemala, relaciona al principio de publicidad, indicando el acceso a archivos y registros estatales.

¹⁵ Roca Sastre, Ramón María. **Derecho hipotecario**. Pág. 241.

La publicidad en general, "es la que se dirige, no ha personas previamente seleccionadas, si no al público en el más amplio sentido la palabra, por ello, las inscripciones en los registros públicos, conllevan su consiguiente publicidad en incidente, en existencia legal de hechos y actos jurídicos, en mayor o menor grado, atendiendo al sistema registral de que se trate.

Constitucionalmente se garantiza la publicidad que los actos administrativos y registros estatales," circunstancia por la cual, cualquier persona que esté interesada en enterarse de las inscripciones realizadas por los registros públicos, pueden obtener en cualquier tiempo, informes, copias, reproducciones y certificaciones.

Se exceptúan los asuntos militares o diplomáticos de seguridad nacional, u de datos suministrados por particulares bajo garantía de confidencia.

b. Principio de especialidad

Se reconoce también con el nombre de principio de determinación, ya que es el sistema registral exige y determina con precisión o exactitud el sujeto u objeto relacionado con las consecuencias de derecho. Quizá esa designación es más correcta que es la que se usa de especialidad, toda vez que dependiendo el registro al que se trate, se acomoda este principio de conformidad a las características de la inscripción.

c. Principio de inscripción

El principio de inscripción es de esencia cuando la operación que realiza el registro es determinante para la constitución, modificación, transmisión y extinción de los derechos reales, en esos casos la inscripción tiene carácter consultivo. Aún cuando el registro es obligatorio en Guatemala, debe siempre mediar una solicitud del interesado para que proceda la inscripción, a lo cual se le conoce como principio de rogación.

Inscripción significa acto mismo de inscribir y es todo asiento hecho anteriormente en los libros mayores del Registro General de la Propiedad, actualmente se realiza en forma electrónica, dando seguridad a los bienes objeto de apunte o inscripción.

Se encuentra justificación jurídica en el hecho que la inscripción es el medio mas seguro de justificar la titularidad de un bien ante terceras personas y la sociedad en general, cualquier persona interesada en asegurar la propiedad de un bien puede solicitar su inscripción en el Registro General de la Propiedad.

d. Principio de legalidad

Este principio establece que los títulos que se presentan al registro, deben someterse a un examen de verificación, para que el registro solamente ingresen títulos carentes de vicios, este principio tiene plena eficacia jurídica por medio de la calificación registra la

través de la cual el registrador, en forma provisional o definitiva rechaza los títulos que adolecen de vicioso defectos.

La razón de la función calificadora es importante, ya que es el medio más hábil para hacer efectiva la legalidad, es decir que para que tenga viabilidad el documento que se presenta al Registro, debe llenar las formalidades legales, impidiendo la inscripción de títulos imperfectos.

Este principio es fundamental, ya que mediante él se hace la calificación de los títulos que ingresan al Registro General de la Propiedad, impidiendo que se hagan inscripciones que no llenen los requisitos formales y legales.

Todo el proceso de incorporación de los actos y con tratos al registro está regulado por la ley, tanto en lo que concierne al aspecto consensual (intervención del Notario) como al de la inscripción (intervención del registrador de la propiedad).

Siendo el registro la inscripción de títulos, estos deben llegar al registro satisfaciendo todos los requisitos establecidos por las leyes. El título presentado al registrador deben ser formalmente válido y el acto o contrato que contenga debe estar perfeccionado y completo. Respecto al fondo, debe cumplirse con la legislación civil, siendo una responsabilidad del notario, respecto a la forma como lo establecen los Artículos 1576 y 1578 del Código Civil Decreto-Ley Numero 106 o sea en escritura pública.

El registrador está obligado a analizar esos aspectos de fondo y forma, mediante lo que ha llamado la doctrina civilista como función calificadora, para determinar si un título es inscribible o no. La ley ha establecido la facultad de recurrir a los tribunales de justicia para impugnar las resoluciones en esta materia tan delicada.

e. Principio de seguridad jurídica

Este consiste en la garantía del cumplimiento del orden creado. Indicando que las instituciones de derecho subsisten por su eficacia y las que dejan de tenerla, lógicamente tiende a desaparecer.

f. Principio de legitimación

La legitimación tiene como finalidad, el proteger al verdadero titular del derecho subjetivo, sólo por necesidad y forzada, la norma proteger al titular aparente, no al verdadero.

La legitimación se divide en:

– Legitimación ordinaria directa

Ocurre cuando el titular que ejecute actos en la esfera jurídica, que produce sus efectos. Ahí identidad entre autor y titular, por ejemplo. Cuando el verdadero dueño es el que vende. La ley legitima al titular del derecho subjetivo.

– **Legitimación ordinaria indirecta**

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

– **Legitimación extraordinaria**

Existe cuando el acto es eficaz sobre una esfera jurídica ajena, no respetada, ejecutada en nombre propio, pero con base en una apariencia de titularidad.

En este caso, la ley legitima al titular aparente.

g. Principio de protección legal de tercero

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

- Que el derecho pase al tercero mediante acto traslativo, conforme al principio de tracto sucesivo.
- Que el adquirente inscriba su derecho; si no cumple con esa elemental obligación, no pueden ni merece ser protegido por el mismo registro que parece ser indiferente.

- Que la ineficacia provenga de título anterior no inscripto, o de causas que no resulten claramente del mismo registro. Significa que se desechan los títulos con las causas ocultas; si la existencia de los títulos o de la causas de invalidez si aparecen en el registro, no se protege al que, a sabiendas, tomó el registro.
- Para otorgar la protección legal, se requiere buena fe de parte del adquirente, o sea del tercero.

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

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

h. Principio de fe pública registral

Partiendo de la premisa que la fe pública en general, es una función específica de carácter público, cuya misión es fortalecer con una presunción de veracidad los documentos sometidos a su amparo. La expresión más importante del principio de publicidad esta contenida en la publicidad material o fe pública.

Se refiere este principio a la garantía que tiene el tercero de buena fe para adquirir un derecho debidamente inscrito, en la situación que aparece en el registro, la cual es considerada como legal y exacta.

La página de Internet del Registro General de la Propiedad establece: " ...la fe pública registral de la que está investido el Registrador General de la Propiedad, se justifica en los Artículos 186 del Código Procesal Civil y Mercantil Decreto-Ley 107 y 1179, 1147 y 1148, del Código Civil Decreto-Ley 106, que se refiere a la buena fe, que desde el punto de vista registral...indica la inscripción de modo que cuando el transmitente y la falta de titularidad actual no consten en el registro y lo ignore el adquirente que consulte los asientos, de los cuales no resultaba contradicho el derecho de aquel, el título adquisitivo estará protegido por la fe pública registral."¹⁶

El principio de fe pública se fundamentaba en la presunción de veracidad de las certificaciones emanadas del registro y el de buena fe que tiende a proteger a terceros adquirentes, los que son ajenos a circunstancias ocultas del bien adquirido y las cuales no constan en el Registro a tiempo de realizarse el negocio jurídico.

Cuando el tercer adquirente de buena fe inscribe su derecho y este no resulta contradictorio con el asiento registral, la inscripción queda protegida por la fe pública.

¹⁶ www.registrodelapropiedad.gob.gt. (12/5/2012).

i. Principio del consentimiento

El consentimiento juega un papel importante en la realización del negocio jurídico en general y su aplicación se hace extensiva a la actividad registral, ya que éste como eje de los negocios jurídicos, en los cuales se transfiere la propiedad de los bienes, motivos que el Registro General de la Propiedad, cambie la titularidad de los bienes inscritos en éste por la voluntad de los contratantes de forma espontánea y libre.

Se da en el negocio jurídico y abarca al derecho registral, cuando de la realización de un negocio se modifican las inscripciones registrales por el consentimiento de los contratantes expresada en forma libre y espontánea.

j. Principio del tracto sucesivo

Según Ramón María 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 inmatriculada, 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 las

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".¹⁷

Se considera como una continuidad del principio de prioridad registral, la cual tiene por objeto mantener el orden regular de los titulares registrales sucesivos de manera que todos los actos formen un encadenamiento perfecto.

Según el principio de tracto sucesivo o de previa inscripción, debe existir una correlación íntima entre cada inscripción con su inmediata anterior y la subsiguiente, de modo que haya continuidad en la titularidad registral.

Cada inscripción o anotación debe poder realizarse porque en el asiento último aparecen elementos de relación del título que se presente, así no solo reapreciará la situación jurídica si no también la historia de la finca.

Este principio es el encargado de proporcionar el historial eslabonado de las titulaciones registrales, en consecuencia, en el folio correspondiente a cada unidad de registro en la cual se procederá a la inscripción o anotación de los documentos por medio de los cuales se haga la trasmisión de dominio o la constitución de otros derechos reales y limitantes que se relacionen con él, no dando lugar a dejar puntos sin conexión jurídico registral.

¹⁷ Roca Sastre. Ob. Cit. Pág. 308.

Este es el encargado de llevar el historial en particular de cada bien, es decir, que en forma ordenada y cronológica describe las situaciones jurídicas del bien a través del tiempo.

K. Principio de rogación

Únicamente a petición de la parte interesada, a los registros pueden llevar a cabo un inscripción; ello quiere decir que no pueden iniciar ningún trámite, ni efectuar ninguna, sólo inscripción o anotación de oficio, aún ellos hayan presentado el acto o contrato.

I. Principio de prioridad en inscripción

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

m. Principio de gratuidad

Son hechos que transmiten seguridad jurídica y que deberían estar tutelados por el Estado, se supone que los actos registrales no deberían ser onerosos para los usuarios. En Guatemala, la mayoría de registros cobran honorarios por efectuar la respectiva inscripción, en el Registro General Mercantil y el Registro General de la

Propiedad Central, entre otros registros, cuentan con ciertos aranceles en los cuales se anuncian todos y cada uno de los actos registrables.

ñ. Principio de serenidad

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

CAPÍTULO II

1. Los bienes y los derechos reales

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

La legislación de Guatemala en el Artículo 442, del Código Civil Decreto-Ley 106 establece: Son bienes las cosas que son o puedan ser objeto de apropiación, y se clasifican en inmuebles y muebles. Aparte desde el punto de vista jurídico, el artículo señalado indica por bien todo aquello que puede ser objeto de apropiación.

Este significado es distinto del económico, pues en ese sentido, bien es todo aquello que pueda ser útil al hombre. Por tanto, aquellos bienes que no puedan ser objeto de apropiación, aún cuando sean útiles para el hombre, no serán desde el punto de vista jurídico.

Para el tratadista Guillermo Cabanellas, indica que los bienes son: "Las cosas de que los hombres se sirven y con las cuales se ayuda.

Cuánto objeto pueden ser de alguna utilidad todos los cuerpos, en las mayores actitudes materiales, útiles, apropiadas y adecuadas para satisfacer necesidades humanas. Más en concepto los que componen la hacienda, el caudal, la riqueza o el patrimonio de las personas”.¹⁸

2.1. Naturaleza jurídica de los bienes

Para establecer los antecedentes jurídicos respecto a los bienes, es necesario hacer referencia a lo que señala el tratadista Guillermo Cabanellas, quien señala: “los romanos trazaban una primera exclusión: Quae plus damni, quam utilitatis afferunt, inter bona non adnummerantur, lo cual se traduce en que no se cuenta por bienes los que causan más daño que provecho.”¹⁹

Los bienes de los hombres poseen utilidad individual en cuanto nos procuran lo preciso para subsistir, disfrutan y negocian con ellos; pero tiene otras finalidades superiores al apoyarse además en un mínimo de la existencia y progreso de cada nación y de la humanidad. Con el comercio de sus productos, con sus valores y rentas, con los impuestos sobre ellos, constituye al sostenimiento de la sociedad en sus relaciones privadas y públicas.

Los bienes que integran solo una potencia para responder de las obligaciones contraídas espontáneamente, sino que constituyan en cierto modo una garantía tácita

¹⁸ Cabanellas de Torres, Guillermo. *Ob. Cit.* Pág. 477.

¹⁹ *Ibid.* Pág. 477.

para resarcir los daños o males que al tercero se traduce y deben ser indemnizados o reparados en una forma por las leyes dispuestas.

En cuanto al aspecto legal, el Código Civil Decreto-Ley 106 guatemalteco, regula en los Artículos 1251 y 1252 los aspectos siguientes: "El negocio jurídico requiere para su validez: capacidad legal del sujeto que declara su voluntad, consentimiento que no adolezca de vicio y objeto lícito." "La manifestación de voluntad puede ser expresa o tácita y resultar también de la presunción de la ley en los casos que ésta lo disponga expresamente."

2.2. Clasificación doctrinaria de los bienes

Los bienes doctrinariamente se clasifican en:

A. Por su naturaleza:

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

B. Por su determinación:

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

C. Por su susceptibilidad de sustitución:

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

D. Por las posibilidades de uso repetido:

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

E. Por las posibilidades de fraccionamiento:

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

F. Por su existencia en el tiempo:

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

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

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

H. Por la jerarquía en que entran en relación:

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

I. Por la susceptibilidad del tráfico:

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

J. Por el titular de su propiedad:

- Bienes del Estado.
- Bienes de Particulares.

K. Por el carácter de su pertenencia:

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

2.3. Los bienes corporales

Los derechos corporales, son aquellos que tienen un ser real y pueden ser percibidos por los sentidos. Se establece que las cosas tangibles se dividen en muebles e inmuebles.

2.4. Los bienes muebles e inmuebles

Como se dijo anteriormente, las cosas corporales e incorporeales se dividen en muebles

e inmuebles, según puedan o no transportarse de un lugar a otro sin cambiar su naturaleza.

En el derecho moderno, se considera como la clasificación más importante de las cosas la que distingue entre muebles e inmuebles. Por razones históricas, afincadas fundamentalmente en el derecho medieval, se tendió a dar mayor protección jurídica a los inmuebles.

2.5. Diferencia entre bienes muebles e inmuebles

Para abordar el régimen jurídico en el que se desenvuelven los bienes muebles e inmuebles, hacen la diferencia entre unos y otros, y dentro de los aspectos más marcados de esas diferencias, se pueden señalar las siguientes:

- A.** La compraventa de bienes inmuebles es un contrato solemne, que debe efectuarse Escritura Pública, mientras que la compraventa de bienes muebles puede ser un contrato consensual.
- B.** Los bienes inmuebles se efectúa por la inscripción del testimonio en el Registro respectivo, lo cual puede ser diferente en el caso de los bienes muebles.
- C.** En materia de prescripción en ambos casos, suele ser diferente, por la naturaleza de cada uno de los bienes muebles e inmuebles y de conformidad con el Código Civil Decreto-Ley 106.

- D. La enajenación de bienes inmuebles de menores de edad debe efectuarse con ciertas formalidades, por parte del tutor judicial, y el cual solicitar autorización al juez correspondiente, lo cual quiere decir, que cuando se trata de bienes inmuebles, las formalidades son más evidentes.
- E. En materia de sociedad conyugal, los bienes muebles aportados al matrimonio por los cónyuges, ingresan al haber relativo de la sociedad conyugal, mientras que los bienes inmuebles permanecen en el haber propio de los aportantes, aunque en ambos casos, debe existir una liquidación del patrimonio parcial cuando no se desee la mancomunidad.
- F. En materia de modos de adquirir el dominio, la ocupación sólo procede respecto de bienes muebles, atendido lo dispuesto en el Artículo 589 Código Civil, Decreto Ley Número 106.
- G. Hay derechos reales que siempre son inmuebles, como las servidumbres activas, la hipoteca, el derecho de habitación, mientras que el derecho real de prenda siempre será mueble.
- H. La distinción entre cosas consumibles y no consumibles, sólo resulta aplicable a los bienes muebles de conformidad con el Artículo 442 Código Civil, Decreto-Ley Número 106 Código Civil.
- I. Sólo cosas muebles integran las universalidades de hecho, mientras que las universalidades jurídicas pueden estar compuestas por muebles o inmuebles.

Ahora bien, también existen derechos reales de garantía, entre ellos, se encuentra la hipoteca y la prenda, cuando se refiere a bienes muebles e inmuebles.

La hipoteca considerada como derecho real ocupa lugar en este libro del Código, pero como objeto de contrato se entiende que para su constitución, deben llenarse los requisitos establecidos en el libro quinto. Parte primera, relativo a las obligaciones emanadas de contrato. La hipoteca es por hoy la garantía que mayor aceptación tiene en las actividades crediticias del país. El acreedor sabe que el valor del inmueble responde suficientemente para el reembolso del capital prestado o para el cumplimiento de otra clase de obligaciones y en consecuencia, su derecho se limita a la cosa gravada para ejercitar sobre ella la acción real hipotecaria con prescindencia de cualquier otro bien no comprendido en la obligación.

La prenda constituye como se dijo anteriormente, otro derecho real que garantiza el cumplimiento de una obligación, y existen en la doctrina y la legislación diferentes clases de prenda:

- a) Prenda agraria.
- b) Prenda ganadera.
- c) Prenda Industrial.

2.6. Los derechos reales

Para los tratadistas Ignacio de Casso y Romero, Francisco Jiménez Alfaro los Derechos Reales son: "Aquellos derechos que atribuyen a una persona, natural o jurídica, una facultad inmediata de dominación más o menos plena sobre una cosa.

Se dice más o menos plena por cuanto esta facultad puede oscilar entre su mayor plenitud, como ocurre en el derecho de propiedad, y su mínima expresión, como ocurre con el censo reservativo.²⁰

Julien Bonnacasse apunta la siguiente definición de derecho real: "El derecho real es una relación de derecho por virtud del cual una persona tiene la facultad de obtener una cosa, exclusivamente, en una forma oponible a todos, toda la utilidad que produce o parte de ella. En oposición al derecho real, el derecho de crédito es una relación de derecho, por virtud de la cual una persona, el acreedor, tiene la facultad de exigir de otra, el deudor, el cumplimiento de una prestación determinada, positiva o negativa."²¹

2.7. Teorías de los derechos reales

Entre las principales teorías de los derechos reales se encuentran:

- **Teoría clásica:** El tratadista Espín Canovas, se refiere a los fundamentos que desarrollan esta teoría, señalando que: "la concepción clásica del derecho real es aquella que lo concibe como un señorío inmediato sobre una cosa que puede hacerse valer erga omnes (frente a todos); el titular del derecho real ostenta un poder inmediato sobre la cosa; allí, por tanto, una relación directa entre persona y cosa. Dos son las características más esenciales del derecho real según esta teoría: la inmediatividad del poder sobre la cosa, es decir, la relación directora y sin

²⁰ Ignacio De Casso y Romero, Francisco Jiménez Alfaro. **Diccionario de derecho privado**. Pág.1514.

²¹ Bonnacasse, Julien. **Biblioteca clásica del derecho**. Pág. 468.

intermediario entre persona de cosa, y su eficacia erga omnes, por la cual el titular puede perseguir la cosa dondequiera que esté si contra cualquiera que la posea.

Concebido de esta suerte el derecho real aparece como figura contrapuesta al derecho de obligación o personal, ya que este consiste en una relación entre dos personas por la que una de ellas (deudor) tiene que realizar una prestación de (dar, hacer o no hacer), y la otra (acreedor) puede exigir que se realice esta prestación²²

- **Teoría personalista o anticlásica:** Esta teoría surgió en Europa como resultado de la oposición a la teoría clásica.

A esta teoría también se le conoce con el nombre de obligacionista. Alfonso Brañas, señala que: "los distintos criterios en que se basa esta teoría coinciden en afirmar que existe en ciertas diferencias entre el derecho real y el derecho personal, esencialmente en lo que concierne a la oponibilidad, contra todos en el primero, contra una persona se da generalmente, en el segundo."²³

- **Teoría ecléctica:** Fue un jurista español, quien sintetiza esta teoría en los términos siguientes: "frente a las posiciones extremas representadas por las teorías clásicas y personalista, por tanto, las diferencias entre los derechos reales y personales existen, pero no deben ser exagerados como hicieron algunos partidarios de la teoría clásica. A nuestro juicio, esta posición armónica es la más exacta: ni cabe

²² Espín Cánovas, Diego. **Manual de derecho civil español**. Pág. 1.

²³ Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Pág. 290.

desconocer el aspecto personal de toda relación jurídica, ni cabe identificar el deber general de abstención de todas las personas con la obligación patrimonial.”²⁴

Al hablar de los derechos reales, necesariamente se tiene que abordar el tema de los bienes. De conformidad con la ley, existen diversas clases de bienes, entre ellos:

a) Bienes muebles.

b) Bienes inmuebles.

c) Semovientes.

d) Derechos y Acciones.

Aparte de lo anterior, también es de considerar que en la conceptualización de los bienes, se encuentran aquellos que tienen relación con las personas a quienes pertenece y de tal manera que se resulta hablando de la propiedad.

En el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala garantiza la propiedad privada la cual únicamente en casos concretos puede ser expropiada, por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público, comprobados debidamente.

²⁴ Puig Peña, Federico. *Tratado de derecho civil español*. Pág. 15.

Sin embargo, también derivado de lo anterior, surgen instituciones como la copropiedad o condominio, la propiedad horizontal, el fideicomiso, la ocupación, la posesión, usucapión, la accesión, el usufructo, el uso y habitación de la propiedad, y lo relativo a las servidumbres.

El derecho real debe definirse entonces, como aquel derecho que se tiene sobre una cosa con o sin respecto a determinada persona.

Expresa Federico Puig Peña, "ha dominado, casi hasta el pasado siglo, un criterio definidor, que fue aceptado entonces casi con la categoría de un axioma. Con arreglo al mismo, se definían los derechos reales diciendo que eran aquellos que otorgaban a su titular un poder inmediato y directo sobre una cosa".²⁵

La visión, extraordinariamente simplista y extraordinariamente práctica, contrapuso los derechos reales (*ius in re*) a los personales, destacando en los primeros el *quantum* y el modo de la relación jurídica a base de estos dos puntos trascendentales, como ya se apunta la: "relación de hombre a cosa (a diferencia del derecho personal, que era relación de persona a persona) e inmediatividad, o lo que es igual que el titular del *ius in re* podía moverse el solo respecto de aquella relación, teniendo un poderío absoluto, con caracteres de monopolio y sin precisar de la asistencia, mediación o amparo de nadie".²⁶

²⁵ Puig Peña. **Ob.Cit.** Pág. 16.

²⁶ Castan Tobeñas, Juan. **Derecho civil español común y formal.** Pág. 45.

Esta inmediatividad puede ser absoluta, como en el derecho de propiedad, o limitada, como en los demás derechos reales, pero siempre será inmediatividad; es decir, que el titular del derecho real domina directamente la cosa con poder absorbente, no necesitando de nadie para la actuación de este poderío.

Dicho de otra forma, el derecho real supone una relación inmediata entre la persona y la cosa o, lo que es igual, una potestad directa sobre la cosa, que no necesita de intermediario alguno. Se concibe como una relación persona-cosa, inmediata, absoluta; un derecho en la cosa (*ius in re*). Puede entenderse como un poder que tiene un sujeto sobre una cosa. Cuando este poder es completo o total, se está en presencia del derecho real máximo del dominio; pero puede ser parcial o incompleto, como ocurre en los demás derechos reales (por ejemplo, en el usufructo, la hipoteca o la prenda).

El titular del derecho real puede ser una persona o varias, y en este último caso, como se ha mencionado anteriormente, se está ante una comunidad (que se llamará copropiedad, si recae tal comunidad en el dominio).

La cosa sobre la que recae el derecho real, ha de ser siempre, en todo caso, determinada. Pero esta concepción del derecho real como una relación persona-cosa ha sido sumamente discutida. Se observa la impropiedad de concebir una relación entre una persona y una cosa, en circunstancias que en el derecho, las relaciones jurídicas se establecen entre sujetos, sin perjuicio de que el objeto de esa relación pueda recaer sobre una cosa.

Se hace referencia entonces a la llamada obligación pasivamente universal. Se entiende que entre el derecho real y el derecho personal no existe una diferencia sustancial.

En último término, el derecho real también importa una relación entre sujetos, pero mientras en el derecho personal dicha relación se da entre el acreedor y el deudor, recayendo sobre la prestación, en el derecho real esa relación tiene lugar entre el titular y el resto de las personas, la comunidad toda, recayendo, desde luego, sobre la cosa de que se trata. De este modo, el titular tiene el derecho de que se respete por todos el ejercicio de sus facultades sobre la cosa, y todos los demás, la obligación de ese respeto, absteniéndose de perturbarlo.

2.8. Elementos que constituyen los derechos reales

En cuanto a los elementos que conforman los derechos reales, se pueden definir como fundamentales, los siguientes:

- El sujeto activo o titular del derecho: quien tiene el poder de aprovecharse de la cosa, en forma total o parcial. El propietario tiene un poder jurídico de aprovechamiento total, porque puede no sólo usar y gozar de la cosa, sino también destruirla o consumirla material o jurídicamente (enajenarla). Los titulares de los demás derechos reales tienen únicamente un poder jurídico de aprovechamiento parcial, que puede ser mayor o menor según el derecho real de que se trata.

- La cosa objeto del derecho debe ser siempre determinada individual o específicamente, pues “el derecho real tiene siempre por objeto garantizar el hecho de la posesión, que es necesariamente concreto y que sólo puede existir tratándose de una cosa determinada”.²⁷

2.9. Clasificación de los derechos reales

Los derechos reales se clasifican o agrupan por la doctrina en derechos reales de goce y de garantía. Los derechos reales de goce permiten la utilización directa de la cosa (su uso, percepción de frutos).

El primero de ellos, el más completo, es el de dominio; junto a él, están otros derechos reales de goce, con facultades limitadas: usufructo, uso o habitación, censo y servidumbre activa.

Los derechos reales de garantía permiten utilizar las cosas indirectamente, por su valor de cambio; contienen la facultad de lograr, con el auxilio de la justicia, su enajenación, para obtener con el producto una prestación incumplida: hipoteca y prenda.

²⁷ Mario Aguirre Godoy. **Derecho civil guatemalteco**. Pág. 97.

2.10. Taxatividad de los derechos reales

“Los derechos reales, por su contenido absoluto y directo sobre las cosas, están establecidos por la ley. Generalmente, los códigos civiles efectúan una enumeración de los que deben considerarse como derechos reales. Nada impide, sin embargo, que otros preceptos legales establezcan otros derechos reales, como ocurre con el derecho de censo, que tiene el carácter de derecho real cuando se persiga la finca acensuada.”²⁸

Se ha mencionado también, como algo que en el caso de la legislación guatemalteca no existe, son los denominados derechos reales administrativos, el derecho de aprovechamiento de aguas, el derecho del concesionario, etc. Se ha planteado en el derecho comparado el problema que si sólo son derechos reales los que la ley establece como tales o si es posible que los particulares puedan crear en sus convenciones otros derechos reales.

2.11. Los derechos personales

Son aquellos derechos personales o créditos que sólo pueden reclamarse de ciertas personas, que, por un hecho suyo o la sola disposición de la ley, han contraído las obligaciones correlativas.

²⁸ *Ibid.* Pág. 98.

Tratándose de esta clase de derechos, el acreedor tiene la facultad para exigir del deudor el cumplimiento de una prestación, que podrá consistir en dar, hacer o no hacer.

- **Carácter ilimitado de los derechos personales**

Considerando lo que sucede en el caso de los derechos reales, los derechos personales son ilimitados, pueden originarse libremente en la voluntad de los contratantes, sin perjuicio naturalmente del respeto a la ley, la moral, el orden público y las buenas costumbres.

- **Elementos constitutivos del derecho personal**

Se han observado una serie de elementos que constituyen los derechos personales, sin embargo, a efectos del presente trabajo, se establecen únicamente como fundamentales los siguientes:

- El sujeto activo del derecho, llamado acreedor.
- El sujeto pasivo del derecho, denominado deudor.
- El objeto del derecho, que puede consistir en una dación, la realización de un hecho positivo o una abstención.

2.12. Diferencias entre los derechos reales y los derechos personales

Se distinguen básicamente varias diferencias entre los derechos reales y los derechos personales, entre estas distinciones, se encuentran:

A) En cuanto a las personas que intervienen en la relación jurídica:

- Tratándose de los derechos reales: hay un sujeto activo determinado pero un sujeto pasivo generalmente indeterminado, constituido por toda la colectividad, obligada a respetar el legítimo ejercicio del derecho real por su titular se observa, sin embargo, que hay derechos reales en que también un sujeto pasivo determinado, como acontece en las servidumbres activas.
- Tratándose de los derechos personales: los sujetos activo y pasivo están determinados.

B) En cuanto al objeto de la relación jurídica:

- El objeto del derecho real es necesariamente una cosa.
- El objeto del derecho personal es un acto humano, que podrá consistir en un dar, un hacer o un no hacer.
- El derecho real supone una cosa determinada en especie.
- El derecho personal puede aplicarse a una cosa indeterminada individualmente, y sólo determinada por su género.

C) En cuanto a la eficacia de los derechos:

- El derecho real es absoluto, porque puede oponerse a todos.
- El derecho personal es relativo, porque sólo puede oponerse a la persona obligada.

D) En cuanto a su número:

- No hay más derechos reales que aquellos previstos en la ley.
- Los derechos personales son ilimitados, naciendo de la autonomía de la voluntad.

E) En cuanto a su fuente:

- La fuente de los derechos reales son los modos de adquirir.

La fuente de las obligaciones son aquellas señaladas en el artículo 1437 del Código Civil Decreto-Ley 106.

F) En cuanto a las acciones que los protegen:

- Los derechos reales están protegidos por acciones reales, que persiguen recuperar
- La posesión de la cosa o del derecho;

- Los derechos personales están protegidos por acciones personales, que persiguen obtener el cumplimiento de la prestación a que está obligado el deudor.

3. El Registro de la Propiedad

En lo que se refiere al Registro de la Propiedad, la Enciclopedia Encarta 2005 expone que: "es un dispositivo oficial de publicidad de los inmuebles y de los derechos que recaen sobre los mismos. Tiene una importancia extraordinaria en cualquier sistema jurídico, pues la certificación del Registro de la Propiedad constituye la mejor manera de conocer el estado jurídico en el que se encuentra un inmueble que se desea adquirir o alquilar, por ejemplo.

Así, el comprador de una finca que el vendedor ofrece por una determinada suma de dinero, comprobará en el registro si la finca soporta cargas o gravámenes que la hacen desmerecer de valor (si se encuentra gravada en favor de la finca vecina con una servidumbre de paso, si ha sido hipotecada en garantía de un préstamo que un banco ha concedido a su dueño, entre otras opciones)"²⁹

Las acepciones del significado de Registro de la Propiedad varían según el tiempo en que se nombra o el país que lo define, como se es llamado el registro hipotecario o hacendario en otros países, pero en todos relacionados a la propiedad.

²⁹ Enciclopedia Encarta 2005. Cd. Room.

3.1. Antecedentes del Registro de la Propiedad

En el año 3000 A. de C. el pueblo fenicio introdujo pictografías, como forma precursora de la escritura como fin de asentar datos administrativos. Ha llegado hasta la actualidad un contrato de venta de tierras en escritura cuneiforme, sobre una placa de arcilla que data del 2750 A. de C.³⁰

“En Sippar, Habu-Dabba se encontró un obelisco con una inscripción de la época de Manituso, Rey de Acad (2204-2190 A. de C.), que menciona ventas de fincas rústicas, indicando linderos, precio y nombre de los tratantes.

El derecho asirio, acusa un esbozo de registro de tablas de enajenación de inmuebles que llevaban los gobernadores en los archivos de provincias. Los hititas tuvieron también archivos rudimentarios de registro de transmisiones, carentes de grandes precisiones.

El Egipto de los faraones presenta una idea más consolidada de archivos y catastros de actos enajenativos de inmuebles, con fines fiscales, pero cumplían asimismo funciones de publicidad registral de transacciones inmobiliarias.³¹

En la época de los Ptolomeo dicho catastro adquiere carácter de organización publicitaria al servicio de los intereses privados. Inscribe, registra e inventaría los actos

³⁰ Barrios Carrillo. **Ob. Cit.** Pág. 3.

³¹ Roca Sastre. **Ob. Cit.** Pág. 5.

dispositivos inmobiliarios. En la época del nacimiento de Cristo se compilan las Leyes de Manú, con intentos de publicidad registral inmobiliaria. Los hindúes crearon el sistema decimal en el año 300 a 400 de esta era.

“En Grecia, la publicidad de las transacciones inmobiliarias se limita inicialmente a bandos, declaraciones escritas de la autoridad y formalidades similares, expedientes empleados a falta de medios más idóneos. En la Isla de Rodas se introduce la publicidad mediante inscripciones registrales. En Éfeso, se fijaban anuncios, en Templo de Diana; en la Isla de Tauro, el que compraba una finca no estaba obligado a pagar el precio hasta que el vendedor acreditase por certificación del archivero que el inmueble estaba libre de cargas. Aunque no podía alegarse contra terceros ya existía el germen de la inscripción constitutiva del registro de la propiedad.”³²

El derecho romano no conoce un registro de propiedad, porque ni la *mancipatio*, ni el *jure cesio* lo fueron directamente. La intervención judicial y con el consiguiente archivo y publicidad en los tribunales, de este último, lo configuran como antecedente imperfecto de la institución.

El *injure cesio* era un modo de transmisión de la propiedad, anterior a las doce tablas.

El cedente y el adquirente comparecían ante el pretor romano, o el presidente en las provincias.

³² Pérez Lasala. Ob. Cit. Pág. 20.

Cuando la cosa era mueble, el adquirente ponía la mano sobre ella y afirmaba ser el propietario y luego el magistrado le preguntaba al cedente si había oposición. No habiéndola, dictaba el *adictit*, y declaraba la propiedad del cesionario.

“En síntesis el *in jure cesio* era un proceso ficticio de reivindicación bajo las acciones de la ley. En el caso de un bien inmueble, era menester transportar al pretor al lugar en donde éste se encontraba; en la época clásica, bastaba la presentación de un fragmento que representara al inmueble.”³³

El *in jure cesio* tenía como efecto la transmisión inmediata de la cosa al adquirente de la propiedad. Se usaba para la constitución de derechos reales, a los cuales no podía aplicarse la mancipación: usufructo, uso y servidumbre predial urbana. Perdió su principal utilidad cuando se admitió que estos derechos eran susceptibles de establecerse por *cuasi-tradición*. Tratándose de cosas corporales, se prefirió la simple tradición.

Como consecuencia de la dominación romana, la institución del *in jure cesio* se extendió por Europa. Posteriormente el derecho germánico introdujo la transmisión de la propiedad como un acto de jurisdicción voluntaria, donde las partes declaraban ante el tribunal la transmisión de la finca.

³³ Barrios Carrillo. Ob. Cit. Pág. 4.

Originalmente ese acto significó abandono unilateral de la posesión de la cosa. Luego fue la declaración del enajenante que evacuaba la posesión como declaración de voluntad, completada con la aceptación del adquirente.

El acto llegó a significar el acuerdo de las partes en la transmisión de la misma, seguida por su inscripción en el registro inmobiliario.³⁴

“Guillermo el Conquistador, Duque de Normandía (n.1027-m.1087), convirtió sus condados en unidades militares y fiscales del reino, permitiendo la autonomía de administración de justicia. Precisó la extensión de las propiedades y tributos, enviando delegados a los condados, para valorar la tierra y determinar el número de hombres libres, villanos, prados, granjas, bueyes, cerdos, arados y molinos. El recuento se terminó en 1086, consignándose el resultado en el Domesday Book (Gran libro de catastro) que hoy se admira en las oficinas del registro público de Londres. Este libro ofrece un exhaustivo inventario de las posesiones y una base para la fijación de impuestos.”³⁵

“Por decreto de Ludovico del año 1332 se impone para la ciudad de Dortmund que las resignaciones inmobiliarias se verifiquen ante cónsules de la ciudad. Era muy extendida la idea que el derecho sobre inmuebles no se adquiría sino con la sucesiva registración, extinguiéndose lo registrado únicamente por posterior inscripción a favor del nuevo adquirente.

³⁴ Roca Sastre. **Ob. Cit.** Pág. 20.

³⁵ Barrios Carrillo. **Ob. Cit.** Pág. 5.

La coexistencia del sistema jurídico romano y germánico debilitó la eficiencia del registro inmobiliario produciendo una doble propiedad: la formal, resultado de la inscripción en los registros fundiarios y la material, adquirida en virtud de contrato y tradición. Ello originó, una publicidad entre el dominio registrado y el natural, (posesión con título) protegida por acciones reivindicatorias contra el propietario formal y susceptible de adquisición por usucapión.

Los gérmenes del registro inmobiliario en España se encuentran, en los intentos de restauración de censos y tributos sobre inmuebles del Emperador Carlos V de Alemania y Primero de España. El verdadero antecedente histórico español lo constituye la Real Pragmática de Carlos III de treinta y uno de enero de 1678, que instauró los oficios o contadurías de hipotecas.³⁶

“Debemos considerar la evolución de la publicidad registral española, dividida en cuatro periodos:

Primer período: publicidad primitiva. Como en Alemania hay formalidades y solemnidades en materia de transmisión de inmuebles, pero no tenemos datos precisos ni descripciones de formalismos seguidos. Se desarrollan pues, en España, variadas formas de publicidad. Entre ellas, la más notables la llamada robración, que es la ratificación pública y solemne de la transferencia por carta o escritura de un inmueble.

³⁶ Roca Sastre. Ob. Cit. Pág. 204.

Segundo período: La influencia romana. Poco a poco desaparecen las formas solemnes de publicidad y son substituidas por la traditio, recogidas en las partidas como acto privado de consumación de un contrato de finalidad traslativa. El requisito de la traditio se tenía por cumplido con la cláusula constitutum posesorium.

Esta recepción científica del derecho romano no satisfizo las necesidades reinantes, pues era evidente que todos los días se vendían como libres de carga, bienes sujetos a prestaciones reales. Era el apogeo de la clandestinidad.

Las hipotecas ocultas resaltaron estas deficiencias. Se impuso pues la necesidad de adoptar medidas de publicidad para todas las enajenaciones de inmuebles. Hubo que luchar contra los jueces, que se aferraron al derecho romano, cuya perfección técnica admiraban.

Por fin, por real pragmática de Carlos III de 31 de enero de 1768, se crearon los oficios de hipotecas. De ahí parte la efectividad de publicidad, y con esa pragmática se inicia el tercer período.

Tercer período: De iniciación del régimen de publicidad. Todavía no se trata de un sistema de general de publicidad inmobiliaria, sino sólo de ciertos derechos relacionados con inmuebles, especialmente gravámenes e hipotecas, aunque en Cataluña, pronto se incluyó el registro de enajenación de inmuebles.

Los oficios de las hipotecas eran públicos, percibían derechos arancelarios, se llevaban por el sistema de encasillado, y por orden del despacho de documentos. Servía de base para hacer registro, la primera copia del escribano, que había que anotar al pie de la mención del registro de hecho. No hubo resistencia a estos oficios de hipotecas, pues pusieron fin a los estelionatos, pleitos, y perjuicios a los compradores y a los interesados en los bienes hipotecados, por la ocultación y oscuridad de sus cargas.

Así puso fin a la clandestinidad; y el sistema registral recibió impulsos y refuerzos, con el impuesto de hipotecas, después impuestos de derechos reales, que se estableció en el año de 1829.

Cuarto período: De consolidación del régimen de publicidad. Se origina con la publicación de la ley hipotecaria del año de 1861. Su exposición de motivos es muestra de sabiduría de sus autores, pues en unos cuantos renglones al dar las razones por las cuales se hizo necesaria publicar la ley, sintetiza las finalidades del derecho registral.

Dice dicha exposición que aquellas leyes (las que hasta entonces habían regido) están condenadas por la ciencia y por la razón, porque ni garantizan suficientemente la propiedad, ni ejercen saludable influencia en la prosperidad pública, ni asientan sobre sólidas bases del crédito territorial, ni dan actividad a la circulación de la riqueza, ni moderan el interés del dinero, ni facilitan su adquisición a los dueños de la propiedad inmueble, ni aseguraba debidamente a los que sobre esta garantía prestan sus capitales agregando que la ley era indispensable para dar certidumbre al dominio y a

los demás derechos en la cosa, para poner límites a la mala fe y para liberar al propietario del yugo de los usureros despiadados.³⁷

3.2. La obligación del Registro de la Propiedad

Dentro del repertorio técnico se enumera estas ocho acepciones de obligación:

- b. En su más amplio sentido, la necesidad en que se encuentran las personas, y también las cosas, de hacer o no hacer una cosa;
- c. Entre las personas, tanto como el deber o necesidad moral de ejecutar, o no, una cosa o de abstenerse de ella;
- d. Como deber jurídico en sentido lato, o necesidad moral de hacer u omitir lo que el orden de relaciones naturales de la sociedad exige que se realice o se evite; con la triple manifestación de cumplir y obedecer la ley, de posición correlativa de un derecho o de una obligación y el derivado de la garantía total que para las relaciones jurídicas significa el derecho penal;
- e. Empeño o afectación especial de cosas o valores a determinadas responsabilidades;

³⁷ Carral y de Teresa. *Ob. Cit.* Pág. 296.

- f. Relación obligatoria o derecho de crédito o de obligación, en el sentido sustantivo que ha creado el derecho de obligaciones, como especialidad dentro del derecho civil;
- g. Crédito o deuda, según el lado que de la obligación como nexo unitario se considere;
- h. Fundamento o causa de la obligación o hecho que posibilita la relación;
- i. El documento en el que consta la obligación, ya sea notarial o privado, y ya reconozca una deuda, prometa un pago, ofrezca la entrega de otra cosa o entrañe una prestación personal.”³⁸

“Deber jurídico normativamente establecido de realizar u omitir determinado acto, y a cuyo cumplimiento por parte del obligado es imputada, como consecuencia, una sanción coactiva; es decir, un castigo traducido en un acto de fuerza física organizada.

Claro es que esa definición se encuentra referida a las obligaciones de orden legal, por cuanto hay también obligaciones morales, que no llevan aparejada ninguna sanción coactiva, sino que quedan sometidas a la conciencia del obligado por esa calificación social.”³⁹

³⁸ Roca Sastre. **Ob.Cit.** Pág. 616.

³⁹ Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** Pág. 659.

El Registro de la Propiedad como lo indica nuestro actual Código Civil Decreto-Ley 106 es una institución pública, la cual tiene a su cargo toda anotación, cancelación e inscripción de todos aquellos actos relativos al dominio y demás derechos reales sobre inmuebles y muebles identificables.

La primera obligación que surge a raíz de la creación del Registro de la Propiedad es la necesidad de designar a la persona idónea que ejercite su cargo con toda honorabilidad y es por tal razón, que cada registro debe de contar con un registrador.

3.3. Objeto del Registro de la Propiedad

La seguridad jurídica, es el objeto principal del derecho registral y abarca, las normas y procedimientos cuya finalidad son la publicidad y la seguridad de los derechos, actos y contratos que producen consecuencias jurídicas frente a terceros.

El Registro de Propiedad en Guatemala, establece la forma de publicidad registral de los actos que constituyen, transmisión, modificación y extinción del dominio y demás derechos reales sobre bienes muebles y los que corresponden a los bienes muebles identificables, con el propósito de la seguridad plena frente a terceros.

3.4. Fines del Registro de la Propiedad

Como fin esencial del derecho de Registro de la Propiedad es establecer un sistema de publicidad que de seguridad al tráfico jurídico inmobiliario y garantía a los derechos reales inscritos, evitando la clandestinidad de gravámenes y limitaciones que puedan afectar a terceros.

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

a- Fines estadísticos

Estos permiten reflejar la cantidad de contratos traslativos de dominio, en igual forma proporcionar los datos monetarios que implica toda y cada una de las transacciones.

En la actualidad existe obligación para que en el registro se lleve un libro de cuadros estadísticos que debe de ser enviado al Ministerio de Gobernación.

b- Fines fiscales

El registro es un contralor fiscal indirecto, ya que el mismo colabora con el estado mediante la información que le proporciona para que se lleve a cabo la recaudación de impuestos, por medio de los documentos que ingresan para registro en los distintos Registros de la Propiedad de Guatemala y se encuentran comunicados, con la Superintendencia de Administración Tributaria, para analizar y determinar el cumplimiento del pago de impuestos fiscales.

3.5. Reseña del Registro General de la Propiedad

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

El Registro General de la Propiedad fue creado junto con el Código Civil y de procedimientos en el año 1877, según el Decreto 175 del gobierno del General Justo Rufino Barrios, el cual empezó a regir el quince de septiembre del mismo año. Este decreto vino a llenar la necesidad de seguridad jurídica que hasta entonces no se había podido conseguir.

Antes de que entrara en vigor el mencionado decreto lo que existía era un registro de hipotecas, que no llenaba el gran desarrollo crediticio que existía en la época, a raíz y en consecuencia de la mala organización del régimen hipotecario existente. Como se indicó, la ley que dio vigencia al código de año 1877 (Decreto número 175), fue el que dio vida al Registro de la Propiedad existente.

Sin embargo, éste carecía de requisitos indispensables para su funcionamiento y aplicación. Por tal razón este decreto quedó derogado con el Decreto-Ley número 106 del año de 1964, que en su parte considerativa, manifiesta lo siguiente:

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

3.6. Concepto legal del Registro General de la Propiedad

Como lo indica el Artículo 1124 del Código Civil Decreto-Ley 106 el cual reza textualmente "el Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus

documentos, libros y actuaciones.”

3.7. Inscripciones

La ley no obliga al notario a inscribir los títulos que autorice, sino que únicamente obliga a advertir a las partes de la necesidad de registrar el título si procediera de conformidad con la ley. Para el efecto dispone el Artículo 29 del Código Notariado en su parte conducente “Los instrumentos públicos contendrán: La advertencia a los otorgantes de los efectos legales del acto o contrato y de que deben de presentar los testimonios a los registros respectivos. “Lo anterior, también se aplica a las demás autoridades que intervengan en el acto contenido en el título inscribible, sin perjuicio de las responsabilidades que pudieran deducirse en contra de los notarios y demás autoridades, en ejercicio de la profesión o cargo.

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

El registro de un bien o un derecho le otorga al poseedor una seguridad sobre su derecho, a través de dicha inscripción, y esto se realiza para proteger a la persona de amenazas que puedan surgir de terceras personas.

Hay que recordar de nuevo que el registro tiene una función declarativa, no constitutiva y a raíz de esto cualquier persona que logre demostrar por las vías legales señaladas que lo que lo que aparece inscrito no es real o no corresponde puede ser invalidado.

3.8. Libros del Registro General de la Propiedad

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

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

En el cual se podría implementar la sección de pre-registros de las compraventas de bienes inmuebles en posesión, para asegurar el contrato celebrado y para no perjudicar a terceros.

Además de los libros ordenados por el Código Civil Decreto-Ley 106, según el Artículo 4 del reglamento del Registro General de la Propiedad Acuerdo Gubernativo 359-87, el registro llevará los siguientes:

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

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

3.9. La propiedad

El diccionario de la Lengua Española establece que la propiedad es: "... El derecho o facultad de poseer alguien algo y poder disponer de ello dentro de los límites legales. Cosa que es objeto del dominio, sobre todo si es inmueble o raíz."⁴⁰

⁴⁰ Diccionario de la Lengua Española. Pág. 1269.

Guillermo Cabanellas expone que la propiedad se define en general: "... Cuanto nos pertenece o es propio, sea su índole material o no, y jurídica o de otra especie, facultad de gozar y disponer ampliamente de una cosa. Objeto de ese derecho o dominio."⁴¹

Tal libertad se traduce en el derecho a la propiedad ó propiedad privada, considerándola como inherente a la naturaleza humana. Se estima como propio del hombre, para su desarrollo, seguridad, satisfacción de necesidades individuales y sociales, la tendencia y actividad proclive a tener bajo su dominio y voluntad la adquisición, goce y disposición de diferentes bienes valorables económicamente.

Se define como el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes. La propiedad es eminentemente individual, matizándose como algo que le proporciona seguridad material y espiritual al hombre, imprimiéndole mayor independencia a su vida.

Sin embargo, no es una libertad absoluta. A pesar de ser inviolable y tener el Estado obligación de rodearla de garantías, también puede reglarla para armonizar su ejercicio con las restantes libertades que se reconocen a los individuos en el marco de la convivencia social. Su regulación, empero, debe ser equilibrada y razonable para no caer en el extremo de imponer restricciones que la nieguen o desnaturalicen. Su limitación razonable la impulsa el interés social.

⁴¹ Cabanellas de Torres, Guillermo. *Ob. Cit.* Pág. 196.

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

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

3.9. La propiedad

El diccionario de la Lengua Española establece que la propiedad es: "... El derecho o facultad de poseer alguien algo y poder disponer de ello dentro de los límites legales. Cosa que es objeto del dominio, sobre todo si es inmueble o raíz."⁴⁰

⁴⁰ Diccionario de la Lengua Española. Pág. 1269.

Guillermo Cabanellas expone que la propiedad se define en general: "... Cuanto nos pertenece o es propio, sea su índole material o no, y jurídica o de otra especie, facultad de gozar y disponer ampliamente de una cosa. Objeto de ese derecho o dominio."⁴¹

Tal libertad se traduce en el derecho a la propiedad ó propiedad privada, considerándola como inherente a la naturaleza humana. Se estima como propio del hombre, para su desarrollo, seguridad, satisfacción de necesidades individuales y sociales, la tendencia y actividad proclive a tener bajo su dominio y voluntad la adquisición, goce y disposición de diferentes bienes valorables económicamente.

Se define como el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes. La propiedad es eminentemente individual, matizándose como algo que le proporciona seguridad material y espiritual al hombre, imprimiéndole mayor independencia a su vida.

Sin embargo, no es una libertad absoluta. A pesar de ser inviolable y tener el Estado obligación de rodearla de garantías, también puede reglarla para armonizar su ejercicio con las restantes libertades que se reconocen a los individuos en el marco de la convivencia social. Su regulación, empero, debe ser equilibrada y razonable para no caer en el extremo de imponer restricciones que la nieguen o desnaturalicen. Su limitación razonable la impulsa el interés social.

⁴¹ Cabanellas de Torres, Guillermo. **Ob. Cit.** Pág. 196.

Derecho de propiedad se puede definir como el "derecho de gozar y disponer de un bien, sin otras limitaciones que las establecidas por las leyes. La propiedad es el derecho real por excelencia e implica un poder directo e inmediato sobre las cosas. Es oponible frente a todos. La propiedad se ha entendido incluso como paradigma del derecho subjetivo, poder jurídico por excelencia, en concreto y en general integrado por un conjunto unitario de facultades cuyo ejercicio y defensa quedan al arbitrio del titular."⁴²

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

Atributos de la propiedad:

- a) *ius utendi* o derecho de servirse de la cosa.
- b) *ius fruendi* o derecho de percibir sus rentas y frutos.
- c) *ius abutendi* o derecho de disponer de la cosa.
- d) *ius vindicandi* o facultad de reclamar la propiedad de la cosa, junto con la tenencia de la misma, siempre que hubiera sido arrebatada de un modo injusto a su legítimo propietario.

⁴² Puig Peña. **Ob. Cit.** Pág. 19.

La Constitución de la República de Guatemala, en el Artículo 39 regula la propiedad privada así: se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley.

El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.

Desde la perspectiva de lo jurídico constitucional reconoce, protege y garantiza la propiedad privada sobre la tierra; por tanto, en el ámbito nacional y desde la visión de lo jurídico, la tierra materialmente se encuentra dividida en fracciones y asignada en propiedad cada fracción a una o varias personas; esa investidura de propietario permite ejercer sobre el bien diversas facultades de disposición: puede producir en ella, puede darla en arrendamiento, puede venderla, heredarla, donarla, etc.

Su calidad de propietario le acredita con un título inscribible en el Registro de la Propiedad y desde ese momento tiene para sí una dimensión nueva en lo económico y en lo social, ese título le permite ingresar a un mercado formal y es la garantía que requiere el financista para poner a disposición del propietario recursos monetarios para los objetivos que éste pretende alcanzar. Este sin duda alguna este es el carácter estratégico que tiene la propiedad sobre la tierra.

La propiedad tiene como todos los derechos, límites genéricos o institucionales los que prohíben el abuso del derecho y su ejercicio de mala fe, así como limitaciones derivadas de la ley, que pueden recaer sobre las facultades de uso o goce del propietario o sobre las de disposición. Tales limitaciones no generan por sí mismas derechos reales de servidumbre a favor de los propietarios de las fincas beneficiados por las limitaciones en cuestión. La propiedad, en cuanto derecho, dispone de una serie de acciones cuya finalidad es la protección de la misma y la represión de los ultrajes o perturbaciones de que pueda haber sido objeto.

Aparece en primer lugar, la acción reivindicatoria que compete a un propietario no poseedor contra quien posee de forma indebida una cosa determinada; es una acción de condena y de carácter restitutorio.

En segundo término se encuentra la acción declarativa tendiente a que el demandado reconozca el dominio del autor y la negatoria, tendiente a lograr que se declare la inexistencia de gravámenes sobre la cosa cuyo dominio corresponde al actor. Existen además las acciones preparatorias y cautelares, como son la acción de exhibición de cosa mueble, el interdicto de obra nueva o el de obra peligrosa.

Por otra parte, hay que tener en cuenta la institución del Registro de la Propiedad que tiene por objeto, la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, otorga al titular registrado acciones

específicas que buscan la protección de su derecho y se beneficia de una serie de presunciones fortalecedoras de su posesión.

El Artículo 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos proclama: toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley. Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por la ley.⁴³

3.10. Derechos del propietario

El Código Civil Decreto-Ley número 106, en sus Artículos 488, 469 y 471 establece y reconoce como derechos fundamentales del propietario los siguientes:

- Defensa de la propiedad, el propietario tiene derecho de defender su propiedad por los medios legales y de no ser perturbado en ella, si antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio.
- Reivindicación, establece el propietario de una cosa tiene el derecho de reivindicarla de cualquier poseedor o detentador.
- Frutos de los bienes, el propietario de un bien tiene derecho a sus frutos.

⁴³ Sierra González, José Arturo. **Derecho constitucional guatemalteco**. Pág. 162, 163.

Los artículos arriba citados, proclaman el derecho que la ley le otorga al propietario, cuando por actos de terceros ataquen el derecho de propiedad, y desconocen el deber fundamental de respetar el dominio ajeno, despojándolo de su propiedad. Frente a esta situación la ley otorga al propietario medios legales para, defender, reivindicar y el de gozar de sus frutos, los cuales son inherentes y los puede hacer efectivos al momento de verse afectado en su dominio.

CAPÍTULO IV

4. La necesidad de establecer en cada Departamento de Guatemala un Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles

Es necesario que por la extensión de cada departamento y que hay varios municipios que se encuentran lejanos del municipio central del departamento, hay necesidad para que cada departamento cuente con un Registro General departamental en cada departamento de Guatemala, para evitar la centralización de solo los dos registros existentes en la actualidad en Guatemala, ya que fuera en el departamento de Guatemala o Quetzaltenango, para los demás departamentos quedan muy lejanos sin imaginarse aldeas que existen muy lejanos de cada uno de los municipios a los cuales necesitan registrar sus propiedades.

4.1. Análisis jurídico de la implementación según el Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala

El Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, indica: "El Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley especifica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal.

De manera que la constitución política de la república de Guatemala indica que registro general de la propiedad deberá ser organizado a efecto de que cada departamento o región del territorio guatemalteco, establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal, de tal manera como indica el artículo antes citado.

En todo el territorio nacional, solamente existen dos registros de la propiedad, uno en que Quetzaltenango y otro en el departamento de Guatemala, siendo insuficientes y su organización nuestra implementada ni en departamentos ni en regiones, incluso al estar estipulada en regiones tendrían que ser por lo menos cinco regiones a las cuales tendrían que implementar el Registro General de la Propiedad.

La presente tesis, radica principalmente en la necesidad de que cada departamento del territorio guatemalteco, cuente con un Registro General de la Propiedad, en las cuales podrán registrarse propiedades e incluso realizar anotaciones, de las cuales comúnmente se realizan en el registro de la propiedad central ó sea el de Guatemala.

Ya que solo dos registros de la propiedad no son suficientes para el resto de municipios, ya que es muy difícil registrar en municipios muy lejanos al contar con solo dos registros, y debe ser considerado que en cada departamento si existiera un registro de la propiedad cubriría la totalidad de municipios del territorio de cada departamento.

4.2. El Registro General de la Propiedad Central

Actualmente el Registro General de la Propiedad central de Guatemala, con sede en la ciudad capital, es el registro base o central en donde se encuentra toda la información la cual comprende los departamentos de:

- Guatemala;
- Sacatepéquez;
- Chimaltenango;
- Santa Rosa;
- Jutiapa;
- Jalapa;
- Zacapa;
- Chiquimula;
- El Progreso;
- Izabal;
- Escuintla;
- Peten;
- Alta Verapaz : y
- Baja Verapaz.

Tendrá a su cargo el registro de las demás zonas que no lo tengan propio y como registro general, el control y vigilancia de los demás registros de la propiedad.

Se le conoce como registro central por su ubicación, ya que las funciones de los registros están determinadas por territorio, no por su importancia y manejo de la información registral, pues la información que se maneja en la ciudad capital, no es de conocimiento del registro de Quetzaltenango y viceversa. Son entidades autónomas e independientes, tanto así que el registro central se encuentra en estos momentos modernizado.

En el departamento de Guatemala, donde se encuentran los departamentos señalados, se inscriben y anotan todo lo relacionado a los registros de propiedades que sean necesarias, encontrándose en la actualidad con una insuficiencia por la gran cantidad de ingresos de compraventas o anotaciones que diariamente se realizan, y volviéndose ya en un mecanismo obsoleto por la cantidad tan grande de documentos que se ingresan a la institución del Registro General de la Propiedad.

4.3. El Registro de la Propiedad de Quetzaltenango

El segundo registro con sede en la ciudad de Quetzaltenango, abarca una zona registral territorial que cubre los departamentos de:

- Retalhuleu;

- Suchitepéquez;
- Totonicapán;
- Huehuetenango;
- Sololá;
- Quiche;
- San Marcos; y
- Quetzaltenango.

En el Registro de la Propiedad de Quetzaltenango todavía se opera manualmente, y el Registro General de la Propiedad Central es computarizado y con nuevas técnicas de escaneo de escrituras para no tener acceso al documento original y así tener problemas con la destrucción de los documentos.

De los departamentos a los cuales corresponde el registro segundo de Quetzaltenango, se observa de la misma forma que el Registro General de la Propiedad de la zona central, y todavía con más dificultad por ser operado en forma manual, que hiciera más difícil cada registro de otros departamentos a los que debe atender.

4.4. En el Registro de la Propiedad se inscribirán

En Guatemala el Registro de la Propiedad es un registro de títulos, es decir, que estos constituyen el objeto directo e inmediato de la inscripción. Ahora bien, es importante señalar que no sólo son inscribibles los títulos que contengan actos y negocios jurídicos

celebrados entre particulares y sometidos a las normas del derecho privado, si no también los actos de derecho público dimanantes de los órganos del estado o de la administración pública.

Es por ello que también son títulos inscribibles: los que contengan actos de naturaleza administrativa y judicial. Para que un título sea inscribible, se requiere que:

1. Determine efectos de carácter jurídico-real;
2. Contengan actos y contratos susceptibles de inscripción de conformidad con la ley;
3. Reúnan los requisitos de fondo y forma estipulados por el ordenamiento jurídico vigente;
4. Estén revestidos de autenticidad y hagan fe por sí mismos o con otros complementarios.

Entre los cuales tenemos:

1. Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos;
2. Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos;

3. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido;
4. Los actos y contratos que trasmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
5. Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales;
6. Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes; y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año;
7. Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualquiera de estos bienes;
8. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes;
9. Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas;
10. La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial;
11. La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente;
12. La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes;
13. Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas; y

14. Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.

En la legislación guatemalteca hay actos o contratos que es obligatorio que se inscriban, sin embargo su omisión no invalida el contrato celebrado.

El Artículo 1576 del Código Civil Decreto-Ley 106 al respecto señala: "los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública. Sin embargo, los contratos serán válidos y las partes pueden compelerse al otorgamiento de escritura pública, si se establecieren sus requisitos esenciales por confesión judicial del obligado o por otro medio de prueba escrita."

Seguidamente, el Artículo 1577 de la misma ley indica: "deberán constar en escritura pública los contratos calificados expresamente como solemnes, sin cuyo requisito esencial no tendrán validez".

Siempre encontrándose en el Registro General de la Propiedad central, almacenando o archivando todos los registros realizados, en cada departamento de la república, para tener un archivo de todas las movilizaciones, anotaciones e inscripciones que se efectúan en el registro de cada departamento.

De manera que cada uno de los registros de la propiedad de cada departamento, de la república de Guatemala, tendrían que enviar, las anotaciones, movilizaciones o registros que efectuará en cada uno de dichos registros, para cualquier consulta de cada uno de estos registros, el Registro General de la Propiedad central del departamento de Guatemala, contaría con los datos de cada uno de esto registros departamentales.

De manera que liberaría cada vez más a los saturados registros de la zona central como del registro de Quetzaltenango, que en la actualidad se encuentran suturados por la gran cantidad de documentos que se registran en forma electrónica o manual como lo realizan en el segundo registro de Quetzaltenango.

4.5. Establecer un Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles en cada Departamento de Guatemala

Al establecer un registro de la propiedad departamental en cada, abarcarían cada uno de los municipios, cantones, aldeas, caseríos o diferentes zonas de la circunscripción departamental de cada uno de estos departamentos realizando los registros de la propiedad o las anotaciones de cada inscripción, y delimitando su capacidad para la el departamento que le corresponde, conjuntamente con el registro catastral, crecerían registros individuales uno del otro.

En el aspecto económico, traería grandes beneficios por la accesibilidad, de poder registrar, específicamente en los departamentos, de las propiedades, que se desean registrada y otras anotaciones que son susceptibles a inscripción, conociendo los lugares, e fluyendo todos los requisitos, específicos para poder registrar las propiedades de bienes inmuebles.

En el aspecto geográfico, beneficiaría tanto en el traslado de la persona interesada o de los servicios profesionales a un notario, para poder registrar dichos bienes inmuebles, que en la actualidad es un gasto tanto económico como de tiempo, por la geografía guatemalteca y el poco acceso a medios de transporte.

4.6. Ámbito de aplicación de los Registros de la Propiedad de Bienes Inmuebles Departamentales

La aplicación de cada uno de los registros de la propiedad de bienes inmuebles departamentales, estaría específico específicamente, para las regiones geográficas de cada uno de los departamentos, incluso los propietarios de bienes inmuebles de otros departamentos, tendrían acceso a consultas electrónicas de cada uno de estos registros de la propiedad departamental, que le interesaría.

En el Registro General de la Propiedad Central o de Guatemala, se pueden establecer la unión de todos los registros generales de la propiedad departamental, donde se

pueden hacer sus consultas e incluso verificaciones o denuncias, que se podrían dar en otros registros.

La existencia de delegaciones del registro de la propiedad, son muy ineficientes para la tramitación e inscripción de bienes o anotaciones que se hacen de los bienes muebles o inmuebles en cada departamento.

4.7. Beneficios que se obtendrían al establecer Registros de la Propiedad de Bienes Inmuebles en cada Departamento Guatemala

Como se estableció anteriormente los beneficios tanto sociales, económicos y jurídicos serían de gran impacto. En el ámbito geográfico, es de gran importancia por la cantidad de kilómetros que estaría ahorrando para el traslado de un departamento que contara con un registro en su mismo departamento.

En el ámbito económico, los gastos que se evitaría de combustible o pasajes en el traslado hacia uno de los dos registros a los cuales debería realizar las inscripciones que necesitan. En el ámbito laboral, es valiosísimo el aporte en la agilización y la legalidad de cada documento en lo que es con los comparecientes por algún inconveniente.

Aparte de los beneficios establecidos se debe recordar que se descongestionaría la gran cantidad de registros o anotaciones que se realizan en la actualidad tanto en el

Registro General de la Propiedad de Quetzaltenango como en el registro de la propiedad de Guatemala, facilitaría el acceso a la información registrada de los bienes inmuebles inscritos en cada uno de los departamentos de Guatemala, teniendo mayor accesibilidad los propietarios, o terceras personas interesadas en adquirir un bien inmueble, y establecer el estado en el que se encuentra.

4.8. Lugares en que se encontrarían los Registros de la Propiedad de Bienes Inmuebles de Guatemala

Anteriormente se indica que cada departamento al contar con el registro de la propiedad de bienes inmuebles, la población departamental sería la beneficiaria a las inscripciones o anotaciones de cada departamento, municipio, aldea, caserío, cantón y otros lugares del mismo territorio que abarcaría dicho registro de la propiedad. Municipios con beneficios al implementarse un registro de la propiedad de bienes inmuebles en cada departamento:

Los municipios del departamento de Guatemala fuera uno de los departamentos más beneficiados por descongestionarse los registros de la propiedad departamentales que estaban a su cargo, y la información que recibiría de los demás registros por ser el registro central fuera solo información electrónica, para archivar y consultar.

También el departamento de Quetzaltenango beneficiados por ser el segundo registro de la propiedad en la actualidad y tener a su cargo varios departamentos, se

descongestionaría y trabajaría de mejor forma con los municipios que conforma su departamento.

Estos serían los municipios, cantones aldeas, caseríos, zonas, contarían con los beneficios por encontrarse en cada departamento un registro de la propiedad de bienes inmuebles departamental al implementarse, el registro de la propiedad en cada departamento también contaría con beneficio no solamente el municipio, también los caseríos, cantones y demás denominaciones de poblaciones dentro del municipio.

Y se tendría acceso con mayor facilidad a los registros de las propiedades del departamento porque estarían en el mismo departamento el registro y se evitaría la falsificación y trasladarse a cualquiera de los dos registros existentes para asegurar los bienes que se adquieren.

Evitándose los malos entendidos o los engaños que se dan en la actualidad por encontrarse tan solo dos registros de la propiedad en Guatemala.

4.9. Proyecto de reforma

Decreto Número ____ - 2013

DEL CONGRESO DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA

CONSIDERANDO:

Todo propietario de un bien mueble o inmueble tiene el derecho de realizar la inscripción en los distintos registros del Registro General de la Propiedad, ya sea en el mismo departamentos o departamentos cercanos, por lo cual es necesario implementar un Registro de la Propiedad de bienes inmuebles en todos los departamentos de Guatemala, además deberá ser organizado a efecto se establezca su propio Registro de la Propiedad y el respectivo catastro fiscal.

POR TANTO:

En el ejercicio que le confiere el Artículo 171 literal a) de la Constitución Política de la República de Guatemala.

DECRETA:

La reforma del Artículo 1124 del Código Civil, Decreto-Ley 106. Del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala.

ARTÍCULO 1. Se reforma el Artículo 1124 del Código Civil, Decreto-Ley 106, Jefe del gobierno de la república, cual queda así:

Artículo 1124. (Artículo 77 del Decreto Ley número 218). El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de

los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones. Y se estable un registro de la Propiedad en cada departamento de la República de Guatemala, que velara por la seguridad jurídica de las inscripciones y anotaciones que se establezcan en cada registro.

ARTÍCULO 2. El presente Decreto entrara en vigencia el día siguiente de su publicación integra en el diario oficial.

PASE AL ORGANISMO EJECUTIVO PARA SU PUBLICACION Y
CUMPLIMIENTO.

DADO EN EL PALACIO DEL ORGANISMO LEGISLATIVO EN LA CIUDAD DE
GUATEMALA, A _____ DIAS DEL MES DE _____ DE _____.

CONCLUSIONES

1. Uno de los principales problemas del Registro General de la Propiedad tanto central como el de Quetzaltenango, es la cantidad de departamentos a su cargo así como la diversidad de asuntos que a diario tienen que darle la solución adecuada y, en el menor tiempo posible, haciendo la prestación del servicio lento y oneroso.
2. Los Registros de la Propiedad existentes, aún se encuentran rezagados en cuanto a la forma de realizar sus respectivos objetivos, la tecnología está llegando a cuenta gotas y la necesidad es mucha.
3. La Constitución y la legislación ordinaria son claros en indicar la obligación del Estado, de darle seguridad y certeza a todos los actos de registros que realizan los ciudadanos, con los objetos concretos de defensa de la propiedad por los medios legales y, a no ser perturbado en ella, siendo la propiedad un derecho inherente.

RECOMENDACIONES

1. El Estado de Guatemala debe establecer un Registro de la Propiedad en cada departamento del país, para garantizar la seguridad jurídica y celeridad, para cumplir con el mandato constitucional de descentralizar las funciones de la administración pública con el objeto de brindar un mejor servicio a la ciudadanía.
2. Es necesario que las autoridades idóneas, a la mayor brevedad posible busquen la forma o los mecanismos, para implementar y modernizar por medio de la tecnología, todos aquellos actos que tiendan a darle certeza jurídica a los actos inscribibles, la tecnología vendría a ser de gran utilidad para los Registros de la Propiedad.
3. Que los Organismos tanto el Ejecutivo como el Legislativo, procuren la forma de crear los lineamientos para legislar una ley que venga coadyuvar al mejor desempeño de aquellas funciones, que realizan los Registros Generales de la Propiedad, con el objetivo de hacer ágiles y seguras, todas aquellas gestiones que realicen ante ellos.

BIBLIOGRAFÍA

- AGUIRRE GODOY, Mario. **Derecho civil guatemalteco**. Guatemala: Ed. Vile. 1^{era} ed. 2007.
- BARRIOS CARRILLO, Axel Estuardo. **Aspectos fundamentales de los registros en Guatemala**. Guatemala, (s.Ed.) 1985.
- BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel. **Obligaciones civiles**. Colecciones de textos jurídicos universitarios. México D.F: Ed. Maria 2^{da} ed. 1975.
- BONNECASSE, Julien. **Biblioteca clásica del derecho**. España: Ed. Lex. 2^{da} ed. 1987.
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Talleres de Impresión de la Facultad de Ciencias Jurídica y Sociales. Universidad de San Carlos de Guatemala. Guatemala. 1985.
- CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta S.R.L. Viamonte 1730, piso 1. (s.e.) 1999.
- CARRAL Y DE TERESA, Luis. **Derecho notarial y registral**. España: Ed. Porrúa. 3^{era} ed. 2000.
- CASTÁN TOBEÑAS, J. **Derecho civil español común y formal**. Madrid, España: Ed. Reus, S.A. 4^{ta} ed. t. II, vol. I. 1982.
- COUTURE, Eduardo. **Los fundamentos del derecho procesal civil y mercantil**. México: Ed. Porrúa. S. A. 3^{era} ed. 1976.
- DE CASSO y ROMERO, Ignacio, Francisco Jiménez Alfaro. **Diccionario de derecho privado**. España: Ed. Temis. 9^{na} ed. 1997.
- DE COSSÍO y CORRAL, Alfonso. **Instituciones de derecho hipotecario**. Madrid, España: Ed. Temis. 4^{ta} ed. 1989.
- Diccionario jurídico multimedia Espasa CD ROM**. 1999.

- ESPÍN CÁNOVAS, Diego. **Manual de derecho civil español**. España: Ed. Lex. 10^a ed. 1999.
- GIMENEZ ARNAU, Enrique. **Derecho de la propiedad**. Pamplona, España: Ed. Universidad de Navarra. (s.e.) 1976.
- LARRAUD, Rufino. **Curso de derecho notarial**. Buenos Aires, Argentina: Ed. de Palma. (s.e.) 1966.
- Lengua española. **Diccionario de la lengua española**. Madrid, España: Ed. Espasa Calpe, S.A. 22^a ed. Tomo II. 2001.
- MUSTAPICH, José María. **Tratado teórico práctico de derecho de la propiedad**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Tucumán 826. (s.e.) 1957.
- MUÑOZ, Nery Roberto. **El instrumento público y el documento notarial**. Guatemala. Ed. Mayte. 2002.
- OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. México, D.F. Ed. Heliasta. (s.e.) 1978.
- PÉREZ LASALA, José Luis. **Derecho inmobiliario registral**. España: Ed. Zeus. 5^{ta} ed. 1972.
- PÉREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Juan Andrés. **Derecho registral**. México: Ed. Cosmos. 7^{ta} ed. 1998.
- PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Madrid, España: Ed. Pirámide, S.A. 3^a ed. 1976.
- PUIG PEÑA, Federico. **Tratado de derecho civil español**. España: Ed. Arcos. 2^{da} ed. tomo I, volumen II. 1958.
- ROCA SASTRE, Ramón María. **Jurisprudencia registral**. España: Ed. Porrúa. (s.e.) 2004.
- ROCA SASTRE, Ramón María. **Derecho hipotecario**. Barcelona, España: Ed. Aries. 9^{na} ed. 1983.
- SIERRA GONZÁLEZ, José Arturo. **Derecho constitucional guatemalteco**. Guatemala: Ed. Hermes. 2^{da} ed. 1997.

Legislación:

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

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

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

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

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

Ley del timbre fiscal y papel sellado especial para protocolo. Decreto 37-92 del Congreso de la República. 1992.

Ley del timbre forense y notarial. Decreto 82-96 del Congreso de la República. 1996.

Reglamento del Registro General de la Propiedad. Contenido en el Acuerdo Gubernativo número 359-87. 1987.

Arancel General de los Registros de la Propiedad.