

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



**EL INCUMPLIMIENTO AL INCISO 14 DEL ARTÍCULO 1125 DEL CÓDIGO CIVIL,
POR LOS PROPIETARIOS DE BIENES MUEBLES FÁCILMENTE IDENTIFICABLES
AL NO REGISTRAR SUS DERECHOS REALES SOBRE LOS MISMOS**

JESSICA EUNICE MONTENEGRO

GUATEMALA, SEPTIEMBRE DE 2013

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

**EL INCUMPLIMIENTO AL INCISO 14 DEL ARTÍCULO 1125 DEL CÓDIGO CIVIL,
POR LOS PROPIETARIOS DE BIENES MUEBLES FÁCILMENTE IDENTIFICABLES
AL NO REGISTRAR SUS DERECHOS REALES SOBRE LOS MISMOS**

TESIS

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

POR

JESSICA EUNICE MONTENEGRO

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Guatemala, septiembre 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).



Guatemala, 2 de mayo de 2013

Doctor **Bonerge Amilcar Mejía Orellana**
Jefe de la Unidad de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Su despacho.



Como asesor de tesis de la Bachiller **JESSICA EUNICE MONTENEGRO**, en la elaboración del trabajo titulado: "**EL INCUMPLIMIENTO AL INCISO 14 DEL ARTÍCULO 1125 DEL CÓDIGO CIVIL, POR LOS PROPIETARIOS DE BIENES MUEBLES FÁCILMENTE IDENTIFICABLES AL NO REGISTRAR SUS DERECHOS REALES SOBRE LOS MISMOS**", al cual he realizado sugerencias para su mejor desarrollo, luego de intercambiar nuestros análisis sobre la presente investigación. Con base al Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, me complace manifestarle lo siguiente:

El **carácter científico técnico** del informe de tesis, se encuentra en el contenido dogmático o doctrinario del mismo, producto del análisis de los libros de texto y las obras de tratadistas y autores diversos que versan sobre el Derecho Civil, Derecho Registral y su regulación nacional, relacionados a los temas particulares abordados en la investigación.

La **redacción** de todo el trabajo es clara y adecuada a la estructura y naturaleza de estas investigaciones que exige el normativo mencionado.

La **metodología** empleada por la estudiante en el desarrollo de su trabajo, se basa fundamentalmente en la inducción, la cual le ha servido para conducir sus aseveraciones más elementales hacia la comprobación de la hipótesis, en el sentido de que se hace necesario registrar los bienes muebles y los derechos reales sobre los mismos, para no incumplir con lo regulado en el inciso 14 del Artículo 1125 del Código Civil por parte de sus propietarios. Asimismo se utilizó el método deductivo, especialmente en la exposición de los temas, permitiendo de esta manera la estructuración del trabajo de lo general a lo particular.

Las **técnicas de campo** se observan principalmente en la cita de autores nacionales y extranjeros que enriquecen el trabajo, especialmente por el evidente uso de fichas bibliográficas.

Asimismo la **bibliografía** se ve enriquecida con lo mencionado al respecto de los autores citados.

La **contribución científica** en el presente informe, la constituye un estudio profundo acerca de las prácticas tanto ciudadanas como judiciales en Guatemala, que mantienen el incumplimiento al inciso 14 del Artículo 1125 y el Artículo 1129 del Código Civil, por los propietarios de bienes muebles fácilmente identificables, al no registrar sus derechos reales



sobre los mismos y de los fiscales y jueces, respectivamente.

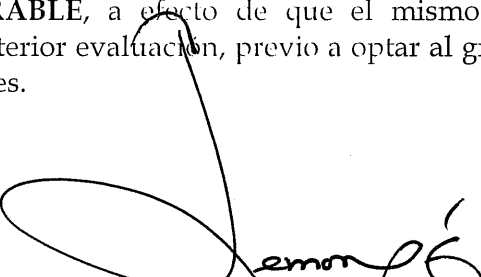
Las **conclusiones** de la autora resultan acertadas, pero es preciso hacer énfasis en una de ellas, quizá la más emblemática de todo el trabajo. Ésta refiere que para que las personas puedan ejercer sus derechos fundamentales de propietario que el Código Civil les reconoce, es necesario que sus derechos estén debidamente inscritos en el Registro General de la Propiedad, práctica que no se realiza, tanto por la mala interpretación de la calificación registral, así como por no existir conocimiento de su importancia por parte de los ciudadanos, como por no existir una sanción ni forma de coerción que motive su cumplimiento.

En cuanto a sus **recomendaciones**, se puede afirmar que la más importante es aquella referida a la imperiosa necesidad de que Registro General de la Propiedad, proceda inmediatamente a modificar la guía de criterio de calificación registral número 12, referente a la inscripción de bienes muebles identificables, en el sentido de aceptar como título suficiente para originar la inscripción registral, también el documento legalizado, tal como lo ordena el Artículo 1214 del Código Civil.

He guiado personalmente a la sustentante durante todas las etapas del proceso de investigación científica, aplicando los métodos y técnicas apropiadas para resolver la problemática mencionada; con lo cual comprueba la hipótesis planteada conforme a la proyección científica de la investigación.

El trabajo de tesis en cuestión, reúne los requisitos legales prescritos, razón por la cual, emito **DICTAMEN FAVORABLE**, a efecto de que el mismo pueda continuar el trámite correspondiente, para su posterior evaluación, previo a optar al grado académico de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Atentamente,


Lic. Luis Felipe Lepe Monterroso
Colegiado 8233

Lic. Luis Felipe Lepe Monterroso
Abogado y Notario



USAC
TRICENTENARIA

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

Edificio S-7 Ciudad Universitaria
Guatemala, Guatemala



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

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante JESSICA EUNICE MONTENEGRO, titulado EL INCUMPLIMIENTO AL INCISO 14 DEL ARTÍCULO 1125 DEL CÓDIGO CIVIL, POR LOS PROPIETARIOS DE BIENES MUEBLES FÁCILMENTE IDENTIFICABLES AL NO REGISTRAR SUS DERECHOS REALES SOBRE LOS MISMOS. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

CMCM/sllh.

Lic. Avidán Ortiz Orellana
DECANO

Rosario



DEDICATORIA

A DIOS:

Padre celestial

A MI MADRE:

Mayra Montenegro, mujer virtuosa, triunfadora, amorosa, incondicional, mi apoyo, mi ejemplo, con amor este triunfo es para tí.

A MI ABUELA:

Emilia Montenegro Alvarez, mi imagen de fortaleza, valentía. Con cariño y admiración. "Corona de los viejos, son los nietos y la honra de los hijos, sus padres". Prov. 17:6. (E.P.D.)

A MI PADRINO:

Licenciado Walter Enrique Lam Régil, un apoyo incondicional, un guía en los momentos difíciles.

A MI ASESOR:

Licenciado Luis Felipe Lepe Monterroso, por su Colaboración y profesionalismo en su asesoría para la realización de mi tesis.

A MIS TÍOS:

Gloria y Francisco.

A:

La Universidad de San Carlos de Guatemala, especialmente a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por permitirme ser parte de una nueva generación de profesionales.



ÍNDICE

| | Pág. |
|---|------|
| Introducción..... | i |
| CAPÍTULO I | |
| 1. Las cosas y los bienes..... | 1 |
| 1.1. Las cosas como materia de la relación jurídica..... | 1 |
| 1.2. Los bienes, su concepto..... | 2 |
| 1.3. Clasificación de los bienes..... | 3 |
| 1.4. Bienes muebles y bienes inmuebles..... | 4 |
| 1.5. Bienes muebles registrables..... | 9 |
| CAPÍTULO II | |
| 2. Los derechos reales..... | 13 |
| 2.1. Concepto de derecho real..... | 13 |
| 2.2. Derecho real y derecho personal..... | 14 |
| 2.3. Elementos de los derechos reales..... | 17 |
| 2.4. Clasificación de los derechos reales..... | 18 |
| 2.5. Derechos reales en el Código Civil..... | 20 |
| 2.6. Enumeración de los derechos reales..... | 21 |
| CAPÍTULO III | |
| 3. Elementos básicos de derecho registral..... | 23 |
| 3.1. Concepto..... | 23 |
| 3.2. Generalidades..... | 25 |
| 3.3. Su finalidad..... | 29 |
| 3.4. Denominaciones que se le dan al derecho registral..... | 31 |
| 3.5. Tipos de registros..... | 32 |



| | Pág. |
|---|-------------|
| 3.6. Los sistemas registrales..... | 33 |
| 3.6.1. Definición..... | 33 |
| 3.6.2. Evolución histórica de los sistemas registrales..... | 34 |
| 3.6.3. De los sistemas registrales en particular..... | 39 |
| 3.7. El sistema registral utilizado en Guatemala..... | 46 |
| 3.8. Los principios registrales..... | 50 |
| 3.9. La relación jurídica registral..... | 69 |

CAPÍTULO IV

| | |
|---|----|
| 4. El Registro General de la Propiedad..... | 73 |
| 4.1. Definición | 73 |
| 4.2. Breves aspectos históricos del Registro de la Propiedad | 74 |
| 4.3. Primera operación realizada en el Registro de la Propiedad..... | 79 |
| 4.4. Necesidad del registro..... | 79 |
| 4.5. Organización y funcionamiento..... | 79 |
| 4.6. Libros que se llevan en el Registro de la Propiedad | 80 |
| 4.7. Registro Inmobiliario y Registro Mobiliario..... | 82 |
| 4.7.1. Distinción de muebles e inmuebles y su reflejo en el derecho registral..... | 82 |
| 4.8. Definición de Registro Inmobiliario..... | 84 |
| 4.8.1. Títulos que deben inscribirse en el área inmobiliaria..... | 84 |
| 4.9. Definición de Registro Mobiliario..... | 86 |
| 4.9.1. Títulos que deben inscribirse en el área mobiliaria..... | 87 |

CAPÍTULO V

| | |
|---|----|
| 5. Necesidad de registrar los bienes muebles y los derechos reales sobre los mismos..... | 89 |
| 5.1. Porqué se debe registrar..... | 89 |



| | Pág. |
|--|-------------|
| 5.2. Derecho u obligación de registrar..... | 93 |
| 5.3. Requisitos para la inscripción de un bien mueble..... | 95 |
| 5.4. Análisis del Artículo 1125 inciso 14 del Código Civil..... | 99 |
| 5.5. Porqué los guatemaltecos no cumplen con registrar sus bienes muebles y los derechos reales sobre lo mismos..... | 101 |
| 5.6. Razones por las que jueces y fiscales incumplen con el Artículo 1129 del Código Civil..... | 104 |
| CONCLUSIONES..... | 109 |
| RECOMENDACIONES..... | 111 |
| ANEXOS..... | 113 |
| BIBLIOGRAFÍA..... | 117 |



INTRODUCCIÓN

La razón que me motivó a abordar este tema , fue el haber observado que a lo largo de la vida las personas únicamente adquieren bienes muebles, que muchas veces son más valiosos que los bienes inmuebles; pero no los inscriben en el Registro General de la Propiedad, desconociendo que también se debe inscribir para garantizar su derecho de propiedad.

En el proceso penal cuando se pide la devolución de un bien mueble que haya sido incautado y se encuentre sujeto a un tribunal, ejemplo un automóvil, el juzgado o tribunal penal, para la devolución de ese bien sólo se requiere la factura, la tarjeta de circulación o el título de propiedad extendido por la Superintendencia de Administración Tributaria, por lo cual parte del trabajo fue investigar si en los tribunales de justicia y oficinas públicas cumplen con la obligación de requerir que los documentos que justifiquen la propiedad de bienes muebles sujetos a inscripción, que se presentan ante ellos, estén razonados por el registrador general de la propiedad.

El objetivo de la investigación tiene como fin, conocer las razones por las que las personas no inscriben sus derechos reales sobre los bienes muebles y gozar así de la protección y demás beneficios que otorga el Registro General de la Propiedad.

Con respecto a la hipótesis planteada, se pudo comprobar que las razones por las cuales la población no acude al Registro General de la Propiedad son variadas; por desconocimiento, económicas y la fundamental; es porque en la práctica la mayoría de juzgados, tribunales y demás oficinas públicas en materia penal; admiten para su trámite testimonios y demás documentos sujetos a inscripción registral, sin estar razonados por el registrador de la propiedad.



El presente trabajo consta de cinco capítulos los desarrollados de la siguiente manera: En el primer capítulo se analizan las cosas y los bienes; las cosas como materia de relación jurídica, los bienes, concepto, clasificación; en el segundo capítulo los derechos reales y derechos personales, concepto, clasificación; el tercer capítulo describe los elementos básicos del derecho registral, concepto, generalidades, tipos de registro; el cuarto capítulo se refiere al Registro General de la Propiedad, organización y el quinto capítulo se trata sobre el Registro Inmobiliario y Registro Mobiliario, títulos que deben inscribirse, también los requisitos que se exigen para la inscripción de un bien mueble.

La metodología empleada en la tesis; se basa en la inducción, el análisis doctrinario y jurídico, el método deductivo en la exposición de los temas. En las técnicas de investigación surgen principalmente la recolección bibliográfica y la investigación de campo.

De la investigación se concluye especialmente que es necesario crear en Guatemala una cultura de inscripción registral, para que todas las personas propietarias de un derecho real sobre bienes muebles de alto valor económico, acudan al Registro General de la Propiedad a inscribir su título.

Por último, quiero indicar que es mi anhelo que los fundamentos de derecho registral que aquí se estudian y exponen, brinden las bases teóricas y puedan llegar a ser un instrumento de apoyo al trabajo diario, no sólo en los Registro de la Propiedad de Guatemala, sino también al servicio de los tribunales y de la justicia, pues indudablemente el derecho registral así como el Registro de la Propiedad Inmueble, son instrumentos que facilitan el respeto al derecho de propiedad y a la pacífica convivencia social.



CAPÍTULO I

1. Las cosas y los bienes

1.1. Las cosas como materia de la relación jurídica

Las cosas son, generalmente, la materia de las relaciones jurídicas. En principio, todas las cosas son susceptibles de crear dichas relaciones. Cuando los individuos ejercen derechos sobre las cosas, en realidad están estableciendo vínculos jurídicos con otros individuos a través de las propias cosas. Los derechos no son relaciones que se establezcan de individuo a cosa. Un derecho es una relación entre dos o más personas, nunca entre una persona y un objeto.

Así, por ejemplo, si Pedro da en arrendamiento la casa de su propiedad a Luis, se establece una relación jurídica entre Pedro (arrendador) y Luis (arrendatario), la relación no se crea entre arrendatario y la casa, materia de arrendamiento, ésta es, simplemente, el objeto de la relación.

Lo mismo ocurre, por ejemplo, en el derecho de propiedad: la relación no se establece entre el propietario y el bien materia de la propiedad, sino entre aquél y todo el mundo, que debe respetar su derecho de propiedad.



Hay cosas, sin embargo que pueden estar fuera de las relaciones jurídicas. Por ejemplo, las piedras preciosas contenidas en las entrañas de la tierra, o los animales salvajes que vagan en la selva, o la perla escondida en la profundidad del océano.

1.2. Los bienes, su concepto

El tratadista mexicano Fernando Flores Gómez, explica: “La palabra bien tiene su origen en el latín bonum, que significa bienestar, dicha. En la antigüedad la palabra bien se usó sólo para designar a las cosas corporales. Actualmente se da esta denominación a todo lo que es susceptible de apropiación y que reporta un beneficio a alguien.”¹ En la actualidad se entiende por cosa, en derecho, todo lo que siendo percibido por cualquiera de los sentidos puede ser materia de una relación jurídica.

También el autor mexicano Efraín Moto Salazar, expresa que: “Las cosas se convierten en bienes, jurídicamente hablando, cuando éstas pueden apropiarse por alguien. Así, el aire, el agua del mar son cosas mientras no han sido apropiadas; pero en cuanto un particular las hace suyas, se convierten en bienes. Ejemplo: El agua cuando ha sido envasada y puesta a la venta, se ha convertido en bien; el oxígeno, cuando, pongamos el caso, se encierra en cilindros para usos industriales, se ha convertido en un bien; podemos decir, entonces, que las cosas se convierten en bienes cuando son susceptibles de apropiación. Basta que una cosa sea susceptible de

¹ Flores Gómez, Fernando. **Introducción al estudio del derecho y derecho civil.** Pág. 151

apropiación para que se le pueda considerar un bien, aunque, de hecho, carezca de dueño o no lo tenga conocido en un momento dado.”²

Es necesario no confundir los conceptos jurídico y económico de bien. Pues desde el punto de vista económico bien es todo aquello que puede ser útil al hombre; es decir, toda cosa que es útil para satisfacer necesidades materiales; y desde el punto de vista jurídico, esto es lo que más interesa, bien es todo lo que puede ser objeto de apropiación. Los bienes se clasifican en muebles e inmuebles.

Al respecto el Código Civil Artículo 443 establece que: “Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley.” “Están fuera del comercio por su naturaleza, las que no pueden ser poseídas exclusivamente por ninguna persona, y por disposición de la ley, las que ella declara irreductibles a propiedad particular,” Artículo 444 del Código Civil. En consecuencia, habrá cosas que siendo bienes desde el punto de vista económico, no lo sean desde el punto de vista jurídico.

1.3. Clasificación de los bienes

De acuerdo a la doctrina y la ley, bien es toda cosa que es susceptible de apropiación; se denotará entonces que los bienes son numerosos y variados y; así también son numerosos y diversos los criterios para clasificarlos, por lo que establecer con respecto

² Moto Salazar, Efraín. **Elementos de derecho**. Pág. 190



a ellos una clasificación presenta grandes dificultades. Podría decirse que casi todo tratadista tiene su propia clasificación. Así por ejemplo el autor Fernando Flores Gómez los clasifica en: “Bienes fungibles y no fungibles; bienes consumibles por el primer uso y no consumibles; bienes de dueño cierto y conocido y bienes sin dueño; abandonados y de dueño ignorado; bienes muebles y bienes inmuebles, etc.”³

Por su parte el autor Efraín Moto Salazar los clasifica en: “Considerándolos entre sí mismos, son: corpóreos e incorpóreos; fungibles y no fungibles; consumibles y no consumibles; divisibles e indivisibles; simples y compuestos; principales y accesorios; muebles e inmuebles. Considerándolos según las personas a quien pertenecen los clasifica en: bienes propiedad del poder público; bienes propiedad de particulares; y bienes sin dueño.”⁴

Tampoco puede olvidarse la clasificación que de los bienes hace el Código Civil en su Artículo 442 en donde los clasifica en inmuebles y muebles, para más adelante regular en el Artículo 445 que debe entenderse por bienes inmuebles y en el Artículo 451 que debe entenderse por bienes muebles; clasificación legal, ésta, que para los efectos de este trabajo es muy importante.

1.4. Bienes muebles y bienes inmuebles

Al contrario de otras legislaciones, como los Códigos Civiles argentino y español que definen claramente que debe entenderse por bienes muebles e inmuebles; el Código

³ Flores Gómez, Fernando. **Ob.Cit.** Pág. 152

⁴ Moto Salazar, Efraín. **Ob.Cit.** Pág. 190



Civil guatemalteco no contiene una definición de lo que son estos bienes; por ello acudiré a la definición dada por el autor Guillermo Cabanellas quien indica: “Son bienes inmuebles los que no se pueden trasportar de una parte a otra sin su destrucción o deterioro. Son bienes muebles los que sin alteración alguna pueden trasladarse de una parte a otra.”⁵

El autor mexicano Fernando Flores Gómez, indica: Los bienes muebles pueden serlo por su naturaleza o por disposición de la ley. (véase Artículo 451 del Código Civil de Guatemala).

“Algunos autores agregan los bienes muebles por anticipación, que son aquellos que por su naturaleza deben, necesariamente, separarse de los inmuebles a que están unidos y, en consecuencia adquirir el carácter de muebles, una vez realizada la separación. Por ejemplo los frutos de los árboles, que están destinados a que se les separe de los mismos. Son muebles por su naturaleza los cuerpos que pueden trasladarse de un lugar a otro, ya se muevan por sí mismos, ya por efecto de una fuerza exterior. Ejemplos: un siervo, un cuadro o un jarrón. Cuando los muebles pueden trasladarse por sí mismos, se llaman semovientes. Es el caso de los animales.

Los bienes muebles por determinación de la ley son enumerados por la misma, que dispone cuáles deben ser considerados así. El Código Civil determina en el Artículo 451 que bienes deben considerarse como muebles: Los bienes que pueden trasladarse de un lugar a otro; las construcciones en terreno ajeno, hechas para un fin temporal; las

⁵ Cabanellas, Guillermo. **Diccionario de derecho usual. Tomo I.** Pág. 281



fuerzas naturales susceptibles de apropiación; las acciones o cuotas y obligaciones de las sociedades accionadas; los derechos de crédito referentes a muebles, dinero o servicios personales; y los derechos de autor o inventor comprendidos en la propiedad literaria, artística e industrial. Los bienes inmuebles pueden serlo: por su naturaleza, por su destino y por el objeto al cual se aplican. Son bienes inmuebles por su naturaleza los que no pueden ser trasladados de un lugar a otro sin alterar su sustancia. Se consideran como tales los que están destinados a permanecer fijos en un lugar.

El Código Civil en su Artículo 445 los enumera del siguiente modo: El suelo, el subsuelo, el espacio aéreo, las minas mientras no sean extraídas, y las aguas que se encuentren en la superficie o dentro de la tierra; los árboles y plantas mientras estén unidos a la tierra, y los frutos no cosechados; las construcciones adheridas al suelo de manera fija y permanente; las cañerías conductoras de agua, gas o electricidad, incorporadas al inmueble; los ferrocarriles y sus vías; las líneas telegráficas y telefónicas, y las estaciones radiotelegráficas fijas; los muelles, y los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa; y los viveros de animales, palomares, colmenares, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos de modo permanente a la finca.

Los inmuebles por su destino son aquellos que, aunque por naturaleza son muebles, sin embargo, se les clasifica dentro de los inmuebles, en virtud de que la intención de su propietario es destinarlos a que sirvan a un inmueble; ya como complemento, ya como adorno. Ejemplos: las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble, en tal forma que revelen el propósito de unirlos de un modo permanente al mismo.

Los inmuebles por el objeto sobre el que recaen son los derechos reales sobre inmuebles. Si el derecho real recae sobre un inmueble, se considera que dicho derecho es bien inmueble. Por ejemplo: el derecho de hipoteca que, en la generalidad de los casos recae sobre bienes inmuebles, debe reputarse como bien inmueble. Tal como lo regula el Artículo 446 del Código Civil guatemalteco. Cuando los derechos reales recaen sobre bienes muebles toman la naturaleza de estos y se convierten en bienes muebles.”⁶

Si bien la definición y divisiones anteriores de bienes muebles e inmuebles, desde el punto de vista civil, son importantes. Es aún más importante para este trabajo la división de los bienes en muebles e inmuebles, desde el punto de vista del derecho registral, la cual trataré a continuación.

Desde el punto de vista del derecho registral, la diferencia existente entre bienes muebles e inmuebles es muy sutil y la pauta para distinguir a los bienes debe ser

⁶ Moto Salazar, Efraín. **Ob. Cit.** Pág. 192.



revisada. Como bien lo dicen los autores Raúl García Coni y Ángel Frontini: “El concepto de “permanente” es, desde luego, relativo, y siempre supone temporalidad. Así, tenemos que algunos bienes comienzan siendo inmuebles, como la tierra con que se fabrica el ladrillo, y una vez elaborado éste se convierte en mueble, hasta que vuelve a hacer inmueble cuando se le adosa a un edificio y mientras dure éste, pues si se le demuele, ese elemento pasa a hacer nuevamente mueble. El factor “movilidad” ha dejado de ser idóneo para la clasificación de los bienes, y, en rigor, no hay cosas “inmuebles” en el espacio sideral, aunque puedan parecerlo unas con respecto a otras dentro de un mismo planeta. La Tierra, además de sus mutaciones telúricas producidas por volcanes, terremotos, aluviones o avulsiones, está formada en sus cuatro quintas partes por agua en continuo movimiento; gira 360 grados una vez al día, y su desplazamiento alrededor del sol lo realiza a razón de 30 kilómetros por segundo. Si consideramos el movimiento molecular y la estructura del átomo, comprenderemos que toda materia está en continua movilidad, y que es cada vez más artificial distinguir los bienes en muebles e inmuebles”.⁷(sic)

Históricamente la división de los bienes en muebles e inmuebles estaba justificada y fue útil especialmente cuando la diferencia de precio y valor entre un bien raíz y un bien mueble era mucha; por lo que se acostumbraba que la traslación del dominio de los muebles se hiciera de manera informal, pero hoy día, el arte y la técnica han hecho que muchos bienes muebles que no son fungibles, sino individualizables, valgan tanto o

⁷ García Coni, Raúl R. y Ángel A. Frontini. **Derecho registral aplicado**. Pág. 26



más que un bien raíz, y para muchas personas su mayor patrimonio no es un inmueble, sino un automóvil, un barco, un avión, una joya o una obra de arte cotizada.

Por lo anterior en lo que a mi respecta, comparto la división de “los bienes en registrables y no registrables que desde el punto de vista del Derecho Registral” hacen los profesores argentinos Raúl García Conni y Ángel Frontini.

1.5. Bienes muebles registrables

“El Compendio de Documentación Registral, realizado por el Registro General de la Propiedad, en época de la Registradora General Arabella Castro Quiñónez, en la Guía número 12 que se refiere a la inscripción de bienes muebles identificables, define doctrinariamente este tipo de bienes indicando que por su naturaleza son muebles las cosas que pueden ser transportadas de un lugar a otro por sí mismas o por una fuerza externa. Las cosas muebles registrables son aquellas que por su importancia económica y por ser individualizables,... cuentan con un régimen legal especial, que en cierta medida las asemeja a los inmuebles. Obvio es que se las denomina registrables, por cuanto su adquisición o transmisión está vinculada con la inscripción en registros especiales.”⁸

“La exposición de motivos del Código Civil explica que establecido al principio para inscribir y anotar lo referente a la propiedad inmueble, se ha ido ampliando a muchas

⁸ Registro General de la Propiedad. **Compendio de documentación registral. Guías de calificación registral. Guía número 12.**



actividades y operaciones que necesitan seguridad y garantía para los interesados para las personas que con ellos contraten. Ya no sólo es registro de inscripciones de propiedad y de hipotecas sino también registro de prenda y de propiedad de bienes muebles identificables.

El volumen de operaciones crediticias que a diario se realizan con bienes muebles, exige que la ley las garantice con la misma efectividad que con los inmuebles y a eso tiende la reforma introducida extendiendo el registro de bienes muebles identificables el objeto de las operaciones del Registro de la Propiedad.⁹

Lo anterior quedó normado en el Artículo 1125 inciso 14 del Código Civil, en donde ordena que: “En el registro se inscribirán: ...14º Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación”. Además, el último párrafo del Artículo 1131 regula que: “La inscripción de bienes muebles identificables, se hará con los requisitos y en la forma establecida en el artículo 1214 de este Código. La inscripción de un bien mueble identificable se hará en libro especial a la presentación de la escritura o documento legalizado o copia legalizada de los mismos en que conste la transferencia de dominio y con los requisitos que además establezca el reglamento del Registro.” (Estos requisitos y criterios de inscripción y calificación que establece el Reglamento del Registro General de la Propiedad serán tratados en el capítulo V de este trabajo).

⁹ Ojeda Salazar, Federico. **Informe y exposición de motivos del Código Civil.** Pág. 9



Así también, el Código Civil ordena en el Artículo 1835 que la venta con pago del precio en abonos, de muebles susceptibles de identificarse de manera indubitable, debe inscribirse en el Registro de la Propiedad. El mismo artículo regula, que si el contrato se refiere a bienes muebles que no pueden identificarse, su venta no puede registrarse. Lo que aclara totalmente cualquier duda respecto a que bienes muebles deben registrarse, cuales no y porqué.

Comentario al Artículo 1214 del Código Civil

En mi opinión, en la forma en que está redactado el texto legal del mencionado Artículo 1214 adolece de imprecisión, al regular que: “la inscripción de un bien mueble identificable se hará en libro especial a la presentación de la escritura o documento legalizado o copia legalizada de los mismos en que conste la transferencia de dominio”; en mi opinión el legislador incurrió en un error conceptual al confundir la acepción o significado del término la escritura por el de el testimonio de la escritura matriz; pues es lógico concluir que, si por ley, el protocolo y por ende las escrituras matrices deben estar siempre en poder del notario, ningún notario desglosaría su protocolo para presentar al Registro General de la Propiedad una escritura matriz para la inscripción de un bien mueble. Por lo que considero que el texto legal debió regular en el primer caso: a la presentación del testimonio de la escritura matriz y en el segundo caso: a la presentación del documento privado debidamente legalizado. Esto para evitar confusiones al utilizar un lenguaje tan impreciso.





CAPÍTULO II

2. Los derechos reales

2.1. Concepto de derecho real

Los derechos reales, son aquellos que conceden a su titular un poder directo sobre la cosa material sobre la que recae el derecho.

Parafraseando al profesor mexicano Fernando Flores Gómez, expone que: Derecho real es aquel que da la facultad de sacar de una cosa cualquiera un beneficio, y que crea entre la persona y la cosa una relación directa e inmediata, de tal manera que no se encuentran en ella sino dos elementos, la persona que es el sujeto activo del derecho y la cosa que es el objeto. Para Aubry y Rau, en su obra Curso de Derecho Civil Francés, citados por Flores Gómez, existe un derecho real cuando una cosa se encuentra sometida completa o parcialmente al poder de una persona, en virtud de una relación inmediata oponible a todas las demás personas.¹⁰

De las definiciones anteriores claramente puedo ver que el derecho real, al igual que los otros derechos, tiene un sujeto activo, un sujeto pasivo y un objeto. El sujeto activo es el titular del derecho, el sujeto pasivo está formado por todas las demás personas que están obligadas a respetar el derecho del sujeto activo y abstenerse de realizar cualquier acto contrario al titular del mismo (siempre y cuando este derecho esté inscrito

¹⁰ Flores Gómez, Fernando. **Ob. Cit.** Pág. 147



en el Registro General de la Propiedad respectivo, quien da al titular del derecho registrado, el título oponible a todos los demás); y el objeto lo constituye la cosa sobre la que recae el derecho. Es decir, que la relación se da entre una persona y una cosa sin que exista intermediario entre el titular del derecho y el objeto o cosa sobre la que recae el derecho.

Los derechos reales otorgan la facultad de disponer de la cosa y son considerados absolutos. Sin embargo, que el derecho real sea absoluto no quiere decir que no lo pueda limitar el orden jurídico; esto lo que implica es que, es reconocido por dicho orden jurídico contra todos los demás individuos. Por ejemplo, el derecho de propiedad es un derecho absoluto y todas las demás personas deben de respetarlo; no obstante, el Estado puede por causa de utilidad pública y mediante indemnización previa y justa expropiar el bien de que se trate; es decir, que el orden jurídico puede limitar el derecho de propiedad aunque se trate de un derecho real.

2.2. Derecho real y derecho personal

Es necesario para los fines de este trabajo hacer la distinción entre esta clase de derechos; aunque ambos son denominados por algunos autores como derechos patrimoniales, puesto que los dos representan o tienen un valor y forman parte del patrimonio de su titular.



El concepto de derecho real, es aquel que concede a su titular un poder directo sobre la cosa material sobre la que recae ese derecho.

Del derecho personal puedo afirmar, que es aquel que concede a su titular la facultad para exigir de otra persona el cumplimiento de una obligación; es decir, que la relación no se da entre persona y objeto como en el derecho real, sino entre dos o más personas llamadas acreedor y deudor; y que en virtud de tal relación el acreedor tiene la facultad de recibir o exigir del deudor el cumplimiento de una obligación que como se sabe puede ser obligación de dar, de hacer o no hacer una cosa; y por su parte el deudor puede pedir al acreedor que reciba el pago de la deuda.

El profesor guatemalteco Alfonso Brañas, expone que: “En los derechos reales, el titular tiene una relación y poder jurídico inmediatos sobre la cosa. En el derecho personal, la relación jurídica está referida a otra persona. Así, por ejemplo, el derecho de propiedad sobre un bien inmueble, se concibe directamente sobre el mismo. En cambio, si una persona adeuda a otra una determinada cantidad de dinero, la relación jurídica se entiende existente de persona a persona. Debe tenerse presente, en todo caso, que el derecho, o, en otras palabras, la relación jurídica que deviene por el surgimiento de un derecho sólo existe de persona a persona. En los derechos reales se hace énfasis en la cosa, para resaltar el poder o facultad sobre la misma. En los derechos personales se hace énfasis en la relación jurídica.”¹¹

¹¹ Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Pág. 195



Según el autor Fernando Flores Gómez: “Las diferencias que existen entre ambos derechos son las siguientes:

- a) En el derecho real no se encuentra visible el sujeto pasivo, puesto que el titular actúa por sí solo sin interferencia de los demás, los que únicamente deben respetarlo, es decir, existe sin que una persona determinada esté obligada. En cambio en el derecho personal o de crédito hay dos personas que son el sujeto activo o acreedor y el sujeto pasivo o deudor.
- b) Mientras que el derecho real consiste en la facultad de actuar sobre la cosa, el personal consiste en recibir y exigir la prestación debida por parte del deudor.
- c) Al derecho real le son inherentes las ventajas de persecución y preferencia, mismas que no tiene el derecho personal.
- d) Mientras que el derecho real es absoluto porque se dirige contra todos, es decir, a aquel a quien pertenece lo ejerce directamente contra cualquier otro; el personal es relativo porque sólo obliga al deudor a cumplir con la prestación estipulada.
- e) El objeto sobre el que puede recaer el derecho real siempre debe ser determinado individualmente en especie; el derecho personal puede recaer en bienes determinados ya sea en su especie o en su género.

- f) El derecho real está protegido por acciones que se pueden dirigir contra todos los poseedores de la cosa, pero no se sabe de antemano contra quién se van a encausar puesto que se desconoce quien va a dañar el derecho. El derecho personal está protegido por acciones que se dirigen contra el deudor, mismas que de antemano se conocen contra quien van a ejercitarse, ya que únicamente el deudor y en su caso el fiador serán los que no le den el debido cumplimiento.
- g) Mientras que el derecho real genera obligaciones de no hacer, es decir, impone una abstención; el derecho personal genera obligaciones de dar, hacer o no hacer.”¹²

2.3. Elementos de los derechos reales

Siguiendo el criterio del profesor Alfonso Brañas, que me parece el más sencillo, se puede decir que: “Se distinguen, generalmente, dos elementos: un elemento interno, el más intenso, que consiste en el poder inmediato que cierto derecho otorga a una o más personas sobre la cosa; y un elemento externo, que consiste en lo absoluto de ese derecho en relación con las demás personas. En el derecho de hipoteca, por ejemplo, el acreedor tiene un poder absoluto de garantía sobre el bien inmueble objeto de la hipoteca; y ese poder se refleja en lo absoluto del derecho, al tener el primer acreedor hipotecario prioridad de garantía sobre las demás personas”.¹³

¹² Flores Gómez, Fernando. **Ob. Cit.** Pág. 149

¹³ Brañas, Alfonso. **Ob. Cit.** Pág. 196



2.4. Clasificación de los derechos reales

El autor nacional Alfonso Brañas, a quien he venido citando para la fundamentación de este capítulo, considera que las clasificaciones que se han hecho de los derechos reales son:

“Clasificación antigua. Distinguió el derecho real sobre la cosa propia (derecho de propiedad), y el derecho real sobre la cosa ajena (servidumbre, usufructo, etc.). O bien, partiendo del derecho de propiedad, se distinguía entre derechos reales similares a dominio (por ejemplo, la posesión) y derechos reales limitativos del dominio (por ejemplo las servidumbres).

Clasificación moderna. En conjunción de la doctrina italiana y alemana, se afirma que los derechos reales pueden clasificarse en derechos de goce y disposición (propiedad), derechos de goce (por ejemplo, el usufructo), derechos de garantía (por ejemplo, la hipoteca), y derechos reales de adquisición (por ejemplo, opción y tanteo).”¹⁴

No obstante la opinión del profesor Brañas, expuesta anteriormente, existen en la doctrina diversas y muy elaboradas clasificaciones de los derechos reales como la del autor mexicano Efraín Moto Salazar, que me permito exponer a continuación:

“Los derechos reales, de acuerdo con su naturaleza, se clasifican en dos grupos, según que el titular del derecho sea o no el propietario del mismo. Para entender con

¹⁴ *Ibid.* Pág. 197



claridad esta clasificación, nos valdremos, como ejemplo, del derecho de propiedad: en este derecho existe un titular, es decir, una persona que posee el derecho; pero dicha persona lo “posee en propiedad, es al mismo tiempo titular y propietario”. Se confunden en ella las cualidades del titular y propietario. Esto, que a primera vista es difícil de entender y que es, en realidad, una distinción sutil, pero de esencia, se comprenderá con mayor claridad, al hablar de los “desmembramientos” de la propiedad.

Cuando el titular del derecho y el propietario del mismo no se confunden, cuando son personas distintas, se dice que la propiedad está desmembrada; es decir, el derecho queda en poder del propietario, pero su goce pasa a poder de otra persona. Por ejemplo, el derecho de usufructo, que consiste en que una persona, “de manera temporal, disfrute de los bienes ajenos”. Pongamos por caso, Luis constituye a favor de Enrique un derecho de usufructo sobre su propia casa (la de Luis). Enrique disfrutará la casa de Luis y de los productos de la misma.

En este ejemplo existe un desmembramiento de la propiedad, pues mientras al propietario (Luis) le queda su derecho de propiedad sobre la casa, pero “no el goce del mismo”, a Enrique se le concede dicho goce. Por tanto, Enrique será el titular del derecho sobre la casa ajena, mas no el propietario, que es distinto (Luis).

En el ejemplo anterior, se entiende claramente como cuando el titular de un derecho es al mismo tiempo el propietario de la cosa materia del derecho “aparece la propiedad” y, contrariamente, cuando el titular y propietario son personas distintas, “aparecen otros



tipos de derechos reales”. Esta situación ha conducido a clasificar los derechos reales en dos grandes grupos: “la propiedad”, por una parte que es el derecho real por excelencia, y, por otra “el uso, el usufructo, la habitación, la servidumbre, la prenda y la hipoteca.”

En relación con este último grupo se ha hecho una división, a saber: “derechos reales de goce y derechos reales de garantía.”

Los derechos de goce son: “uso, usufructo, habitación y servidumbre.” Los derechos de garantía: “prenda e hipoteca.”¹⁵ (sic) (Para comprender mejor la clasificación de los bienes muebles ver Anexo II)

2.5. Derechos reales en el Código Civil

El Código Civil, trata lo concerniente a los derechos reales en su libro II, de los bienes, de la propiedad y demás derechos reales. No los desarrolla siguiendo ningún esquema de clasificación doctrinaria, limitándose a hacer y desarrollar una enumeración de los mismos. Así, trata los bienes, en el Título I; en el Título II, la propiedad en sus diversas formas; en el Título III, el usufructo, uso y habitación; en el Título IV, las servidumbres y en el título V, los derechos reales de garantía incluyendo como tales la hipoteca, cédulas hipotecarias y la prenda en sus diversas modalidades.

¹⁵ Moto Salazar, Efraín. **Ob. Cit.** Pág. 198.

2.6. Enumeración de los derechos reales

Con apego al criterio seguido por el Código Civil y de acuerdo al profesor Alfonso Brañas, puede hacerse la siguiente enumeración de los derechos reales:

- “a. Propiedad, como el derecho real por excelencia, que otorga un poder amplio e inmediato (de goce, disposición y persecución) sobre la cosa.

- b. Posesión, que no implica la mera tenencia temporal de la cosa, sino el ánimo de aprovecharse de ésta, téngase o no título sobre la misma. Por su especial naturaleza, algunos autores tratan de la posesión antes que de la propiedad.

- c. Usucapión, entendida como la prescripción adquisitiva, que se basa necesariamente en la previa posesión para que por el transcurso del tiempo se transforme en propiedad.

- d. Accesión, que deviene en complemento de la propiedad en cuanto a los frutos naturales y civiles que la cosa produce, pertenecen al propietario.

- e. Usufructo, uso y habitación, que respectivamente, en razón del aprovechamiento de los frutos y del goce de la cosa, producen con respecto al titular de esos derechos una relación inmediata y directa sobre aquella.



- f. Servidumbres, que crean una relación directa de dependencia entre dos o más bienes inmuebles, o parte de estos, a favor y en beneficio de otro u otros inmuebles.
- g. Hipoteca y prenda, la primera que recaee sobre los bienes inmuebles y la segunda sobre bienes muebles, para garantizar la obligación con preferencia respecto a cualquier acreedor, anterior o posterior en el tiempo que no hubiese inscrito similar derecho con antelación.

Ciertas legislaciones, como la española, reconocen la calidad de derecho real a otros derechos como el de tanteo (preferencia a una persona para adquirir la cosa cuando el propietario decide enajenarla) y el de opción (facultad que se da a una persona para adquirir determinado bien bajo las condiciones estipuladas).

Es materia de discusión doctrinaria determinar la conveniencia o inconveniencia de que la legislación civil fije o no taxativamente el número de los derechos que la misma reconoce como reales. Ciertas legislaciones, las menos, además de los que enumeran como derechos reales, permiten a la voluntad de los contratantes dar esa naturaleza a ciertos actos. Otras legislaciones, por el contrario, dan la calidad de derechos reales a lo que con esa denominación enumeran. Este criterio, seguido por el Código Civil de Guatemala, es el que ahora tiene mayor aceptación, pues evita que la voluntad de las partes puedan erróneamente crear con carácter de real un derecho que no lo sea.”¹⁶

¹⁶ Brañas, Alfonso. **Ob. Cit.** Pág. 198.



CAPÍTULO III

3. Elementos básicos de derecho registral

3.1. Concepto

Aunque se considera que cada autor que estudia el derecho registral posee un concepto propio del mismo; para formar una mejor idea de esta rama del derecho prefiero exponer la opinión de diversos autores, todos citados por los autores Raúl R. García Coni y Ángel Frontini:

“Amorós Guardiola: Es el derecho que regula de modo inmediato y primario el nacimiento, modificación, extinción y eficacia de las relaciones jurídicas registrales, y de modo general la organización y el funcionamiento del Registro de la Propiedad.

Cossio: Se trata de un derecho regulador de la forma de constitución, modificación, transmisión y extinción de las relaciones jurídicas que tienen por objeto un bien inmueble, una finca.

Falbo: Es una disciplina jurídica que trata de los derechos reales en su aspecto dinámico, procurando dar seguridad a los adquirentes de bienes inmuebles o a quienes constituyan derechos reales sobre ellos.



Giménez Arnau: Conjunto de normas a que se debe sujetar la constitución, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles.

González y Martínez: Es el conjunto de normas que regulan los derechos reales inscribibles, determinan los efectos que las acciones personales adquieren contra terceros por la anotación, y especifican el especial alcance de las prohibiciones de disponer.

Hernández Gil: Conjunto de normas que regulan la publicidad registral de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas.

Marín Pérez: Es el conjunto de normas reguladoras de las relaciones jurídicas respecto de aquellos bienes aptos para engendrar titularidades erga omnes, mediante la publicidad del registro (derecho registral objetivo); y es el conjunto de facultades derivadas de una relación jurídica en contacto con el registro y, por tal, dotada de efectos erga omnes (derecho registral subjetivo).

Oliver: Conjunto sistemático de reglas o preceptos legales acerca de los derechos constituidos sobre una cosa raíz o inmueble.

Pérez Lasala: Regula todo lo referente a la registración de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas.



Roca Sastre: El que regula la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles en relación con el Registro de la Propiedad, así como las garantías estrictamente registrales.

Scotti: Conjunto de normas que regulan la publicidad.

Algunos de los autores citados circunscriben su definición a los bienes raíces o a los derechos reales, pero la expansión del derecho registral moderno abarca también muchos bienes muebles y ciertos derechos personales.¹⁷

3.2. Generalidades

Habiendo visto ya en el apartado anterior, diferentes conceptos doctrinarios de lo que es derecho registral; me doy cuenta que el mismo abarca no sólo el área del derecho de propiedad sobre las cosas o bienes, sino también, hay otros hechos o actos que con el correr del tiempo y del quehacer humano; han sido objeto de una fase de inscripción ordenada en forma lógica y cronológica a efecto de dar seguridad a la sociedad, para que se informe del estado que guardan esos bienes, derechos y actos, y puedan orientar sus necesidades acorde con los datos que obran en los registros y que podrían beneficiarle en un momento dado.

¹⁷ García Coni, Raúl R. y Ángel A. Frontini. **Ob. Cit.** Pág. 48.



Es así como existen otros registros, por ejemplo: el Registro Nacional de las Personas (RENAP), en donde se hacen constar hechos y actos relativos al estado civil de las personas; el Registro de Poderes, en donde se asientan actos de representación, el cual da a conocer a la sociedad, las personas que pueden actuar en representación de otras; el Registro de Cooperativas, el cual trata de un registro de personas jurídicas cuya finalidad es el beneficio mutuo de sus afiliados, eliminando la figura del intermediario y de esta manera obtener precios finales más favorables a sus asociados; el Registro Mercantil, que es un registro de actos y hechos vinculados con el comercio y la industria, en cuyos asientos y libros se pueden constatar aquellos actos y hechos de comercio tanto de personas individuales o jurídicas, que interesan a quienes se dedican a ello; Registro de Derechos de Autor, Registro de Garantías Mobiliarias, Registro de Marcas y Patentes y así podría seguir con más ejemplos para ilustrar el punto de vista, sobre la existencia de la necesidad de registrar diversos actos, contratos, hechos y derechos; para dar a los mismos publicidad, garantía, seguridad, protección erga omnes, etc., lo que hizo necesario, en el campo de la ciencia jurídica, la existencia de una serie de normas que den una clara idea de lo que se entiende por derecho registral.

La mayoría de tratadistas siempre han vinculado los diversos registros con la rama del derecho a la que pertenecen los hechos, actos, contratos y derechos que se deben inscribir. Así se tiene por ejemplo lo relativo al estado civil de las personas, los derechos reales sobre las cosas o bienes, lo relativo al contrato de mandato; por estar normados en el Código Civil, y los registros donde deben inscribirse también están regulados por



el mismo código, se les toma como una rama del derecho civil. Lo mismo ocurre con el Registro Mercantil que está normado por el Código de Comercio, se le toma como una parte del derecho mercantil.

Sin embargo a mi parecer, si los principios registrales de publicidad, inscripción o matriculación, de consentimiento, de autenticidad, de rogación, de prioridad y rango, de tracto continuo, de legalidad, de legitimación, de fe pública registral (mismos que trataré en el apartado 3.8. de este capítulo) les son comunes a las diversas instituciones registrales, de ahí nació la idea doctrinaria de establecer una disciplina jurídica autónoma, que conforma lo que ahora se conoce como derecho registral.

Autores como Carral y de Teresa y Bernardo Pérez Fernández del Castillo, ya lo visualizan como un derecho autónomo.

Según los profesores Raúl R. García Coni y Ángel A. Frontini: "Se puede decir que especialmente los tratadistas argentinos, empezaron a discurrir sobre que si los aspectos, teorías y principios de los diversos registros se iban volviendo más comunes a los mismos, y regían todos los registros, apartándose de las disciplinas (derecho civil, derecho mercantil, derecho hipotecario, etc.) se encontraban entonces ante una nueva disciplina de carácter autónoma y de derecho público; y luego de que la constitución y transmisión de los derechos reales fue estudiado en sus universidades como capítulo del Código Civil, tal como ocurre en Guatemala, hoy en ese país sudamericano lo



desarrolla la Universidad Notarial Argentina en tres cursos sobre derecho notarial, otro sobre técnica escrituraria y un curso sobre derecho registral.

No conforme con haber iniciado en ese país cursos regulares sobre derecho registral, la Universidad Notarial Argentina creó las carreras de licenciado y doctor en derecho registral. Al respecto, la Dirección Nacional de Altos Estudios, dependiente del Ministerio de Cultura y Educación argentina, consideró que la iniciativa merecía aplauso y aprobación.”¹⁸

En el campo jurídico, la evolución cultural, económica y social ha generado la aparición de cada vez más abundantes ramas del derecho; la especialización en cada uno de sus capítulos que antes formaban un todo, ha motivado que se ramifique más el tronco común al que pertenecían algunas instituciones, hasta tomar vida propia con caracteres particulares y autónomos, ya sea del derecho privado o del público; tal como ocurrió con el derecho registral. Por todo lo anterior, me atrevo a decir, que es hora ya que las universidades de Guatemala incluyan en su pénsum de estudios, no sólo cursos aislados de derecho registral en sus maestrías notariales, sino una verdadera licenciatura en derecho registral.

¹⁸ García Coni, Raúl R. y Ángel A. Frontini. *Ob. Cit.* Pág. 51.



3.3. Su finalidad

Según el tratadista Luis Carral y de Teresa: “La finalidad del derecho registral es robustecer la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles. Esa finalidad la logra el derecho registral mediante la atribución de efectos a los asientos del registro, referentes a la constitución, transmisión, modificación, extinción, etc., de los derechos reales sobre inmuebles.

Los efectos que se atribuyen a la registración son más o menos contundentes según el sistema que se adopte por la legislación. Sin embargo, podría decirse que todas las legislaciones tienen como denominador común un efecto de hecho, que consiste en informar a toda persona que quiera consultarlo, poniendo a su disposición los libros con los asientos respectivos. Por eso se llama registro público. Sin embargo, este efecto, que es al que se limitan los registros de carácter meramente informativo, aunque es básico, ya que sin él no podría existir un registro público útil, es el menos trascendental jurídicamente, ya que no produce efectos por sí mismo. Por la razón misma de su existencia, el registro público lucha también contra la clandestinidad, que es algo naturalmente contrario a la publicidad.”¹⁹

Así también, los autores García Coni y Ángel Frontini indican que: “En cuanto a la finalidad del derecho registral, que lo que no tiene circulación jurídico-económica, poco interesa al derecho registral, cuya más importante finalidad consiste en señalar

¹⁹ Carral y De Teresa, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**. Pág. 219



titularidades y regular el desplazamiento de éstas, condicionándolas a determinados principios. Se ha dicho que el derecho registral es el derecho de los terceros; empero, no tutela al tercero pasivo; el que no se acerca al registro por medio de la rogatoria, no puede pretender la protección de éste, y tampoco podrá alegar ignorancia de sus asientos ni aun alegando buena fe, pues la falta de protección registral le es imputable por su propia negligencia.

En la época moderna en que nos toca vivir no se concibe la clandestinidad, el ocultamiento o la incertidumbre en la titularidad de los derechos reales, los cuales, por su naturaleza, deben ser acatados por la comunidad, que desde luego no pueden respetar los derechos que no conocen.

El único medio idóneo de que los negocios jurídicos trasciendan más allá de sus protagonistas son los organismos que, como los registros de la propiedad, acopian la información sobre derechos reales que necesitan conocer los terceros.

Ya no basta la publicidad lugareña emanada de la tradición ni la intervención de testigos, que alguna vez representaron al pueblo y que por inoperantes han sido suprimidos en casi todas las legislaciones.

La necesidad del tráfico jurídico — no sólo del inmobiliario, sino también de ciertos bienes muebles a los cuales se reconoce especial categoría en el Código Civil (Artículo



1125 inciso 14 y 1131 último párrafo del Código Civil guatemalteco), tornan imprescindible el funcionamiento de los registros de la propiedad y el estudio de sus características funcionales, así como de los principios que informan su cometido de tutela jurídica y de exaltación del derecho de propiedad.”²⁰

Por otra parte, en cuanto al fin del derecho registral, el doctor Nery Roberto Muñoz, indica que: “La razón de ser del derecho registral inmobiliario, es ser un instrumento de seguridad. Es la publicidad de ciertos hechos y actos para dar seguridad a relaciones nacidas extraregistralmente.

Con respecto al fin del derecho registral, es dar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario.

Es indudable que el fin primordial del Registro es dar seguridad, pero su objeto es el registro y control de la titularidad de los bienes. La publicidad es fundamental para conocer la situación de los bienes registrados, pero no es el objeto, ni el fin.”²¹

3.4. Denominaciones que se le dan al derecho registral

Siendo que, como se anotó, el derecho registral constituye una rama independiente y autónoma de la ciencia jurídica; ésta es llamada de diferentes maneras. El autor Luis Carral y de Teresa, dice: “De muy diversas maneras se llama esta rama de la ciencia jurídica: Derecho Hipotecario, Derecho Inmobiliario, Derecho Registral. En realidad el menos adecuado es el de Derecho Hipotecario. Se llama así en España porque la

²⁰ García Coni, Raúl R. y Ángel A. Frontini. **Ob. Cit.** Pág. 50

²¹ Muñoz, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldán. **Derecho registral inmobiliario.** Pág. 3.



ley que lo regula y su reglamento se llaman Ley y Reglamento Hipotecarios, pero como puede comprenderse fácilmente, el Registro abarca eso y mucho más. Ese nombre no responde al contenido pues el Registro regula un campo mucho más amplio que el de la hipoteca.

Tampoco es adecuado llamarle “Derecho Inmobiliario”, pues hay muchas materias sobre inmuebles que están fuera del registro público que pertenecen indudablemente al sector del derecho civil. Derecho Registral Inmobiliario se acerca más a lo que quisiéramos connotar; pero como el Registro Público de la Propiedad incluye no sólo los inmuebles y los derechos reales sobre ellos, que es lo básico, sino también algunos derechos sobre bienes muebles, no nos parece adecuado. Por eso adoptamos mejor la denominación de Derecho Registral.”²² (sic)

3.5. Tipos de registros

Diversas pautas permiten la clasificación de los registros, pero las diferencias que se pueden señalar no son absolutas, pues muchos abarcan distintos aspectos o son de configuración mixta.

De acuerdo a los autores Raúl García Coni y Ángel Frontini: “Los registros pueden ser de dos tipos: según la materia registrable y según su organización o procedimiento; los cuales a continuación únicamente menciono sin profundizar en su conocimiento.

²² Carral y De Teresa, Luis. **Ob. Cit.** Pág. 211.



a) Según la materia registrable:

Hay registros de hechos y de derechos, y dentro de estos últimos los hay de documentos, de contratos y de títulos. Algunos son reservados, otros meramente publicitarios; algunos legitiman y otros convalidan; unos constituyen el derecho real y otros declaran su preexistencia. Ciertos registros parten de la causalidad y otros son abstractos; a veces comprenden los derechos reales en general o se circunscriben a los de crédito, o a los derechos intelectuales o industriales. Hay registros personales y reales, de transcripción, de incorporación y de inscripción propiamente dicha.

b) Según su organización o procedimiento

Entre estos se pueden mencionar los registros reservados y registros publicitarios; registros legitimadores, registros personales, registros reales, registros de transcripción, registros de incorporación y registros de inscripción.²³

3.6. Los sistemas registrales

3.6.1. Definición

Según el tratadista Guillermo Cabanellas, los sistemas registrales son también denominados como Sistemas hipotecarios, por ser ésta (según vimos en el apartado 3.4. de este capítulo), otra de las denominaciones con que doctrinariamente se conoce

²³ García Coni, Raúl R. y Ángel A. Frontini. **Ob. Cit.** Pág. 87

al derecho registral y especialmente en España en donde por su Ley y Reglamento de Hipotecas recibe ese nombre; y respecto a los sistemas registrales dice: "Los diversos criterios que acerca del derecho inmobiliario en su conexión íntima con el Registro de la Propiedad, rigen en los distintos países según el conjunto de principios hipotecarios adoptados. Los tres principales son: a) el australiano; b) el francés; c) el alemán. El primero se basa en el Acta Torrens. El segundo, en la transcripción de los títulos o documentos; donde el registrador no califica los títulos; se limita a los actos intervivos. El tercer sistema, o de inscripción, se apoya en el catastro, valora la capacidad y función del registrador; el derecho no inscrito no perjudica a tercero; la inscripción determina la prioridad en caso de concurrencia de varios titulares; no existe la amenaza de gravámenes tácito."²⁴

3.6.2. Evolución histórica de los sistemas registrales

El autor mexicano Bernardo Pérez Fernández del Castillo, hace una acuciosa investigación, indicando que los sistemas registrales tienen sus remotos orígenes en tiempos bíblicos hasta la presente fecha. Así:

"La Biblia.

Estudiosos del derecho hipotecario pretenden encontrar en pasajes bíblicos los orígenes más remotos de la publicidad inmobiliaria o manifestaciones rudimentarias de

²⁴ Cabanellas, Guillermo. **Ob. Cit. Tomo IV.** Pág. 95

la transmisión del dominio. En el Génesis (Capítulo 23; 16-18), Levítico (Capítulo 25; 24), hay ejemplos de esas manifestaciones que se refieren mas bien a modos o formas sacramentales de la transmisión de la propiedad.”²⁵

“Egipto.

Don Jerónimo González Martínez, en su Estudio de Derecho Hipotecario y Civil, respecto a la organización del Registro de la Propiedad en Egipto dice: Dos clases de oficina parece que existía: la *bibliozeke demosion logon* (archivo de negocios), en donde se conservaban las declaraciones hechas cada catorce años, que servían de base para la percepción del impuesto, y la *enkteseon bibliozeke* (archivo de adquisiciones), regida por funcionarios análogos a nuestros Registradores (*bibliofilakes*) que intervenían en la contratación inmobiliaria y en la transmisión de derechos de igual carácter.

En caso de enajenación o gravamen de fincas, se solicitaba autorización del bibliofilakes para realizar el acto, por medio de una instancia (*prosangelia*), en la que se hacía constar la inscripción a nombre del disponente y las circunstancias del contrato proyectado, terminando con la petición que se ordenara al fedatario la autenticación del mismo. Los asientos se verificaban regularmente en virtud de declaraciones (*apógrafe*) presentadas por los interesados en las compras, herencias, adquisiciones y cancelaciones, habiéndose encontrado papiros que demuestran la existencia de

²⁵ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. **Derecho registral**. Pág. 3.



anotaciones preventivas (*parazesis*) de tipo variado. Los bibliofilakes poseían facultades calificadoras, comprobaban las declaraciones (apógrafo) anotaban los impedimentos en uno de los duplicados presentados.

Se llevaba el archivo, probablemente, por los nombres de los propietarios y en orden alfabético, y existían una especie de índices que a la vez eran extractos de la documentación archivada, formados por el sistema de folio personal, es decir, agrupando, bajo el nombre del propietario, las fincas, cargas y derechos”²⁶.

“Grecia.

Estudiadas fríamente las instituciones griegas, -sin manías arqueológicas-, debe reconocerse que los oroi (sillares en que debían inscribirse los débitos) fueron en un principio simples mojones (*termini di confini*), y si más tarde se colocaron en los campos o cerca de los edificios gravados con hipotecas son siempre medios de una publicidad elemental, noticias sin sanción, no condiciones indispensables para la validez de la hipoteca o para hacerla eficaz contra terceros.

²⁶ *Ibid.* Página 3



Roma.

En el derecho romano la transmisión de la propiedad se otorgaba por actos exteriores que daban una publicidad limitada; no había un registro que protegiera a los terceros adquirentes.

Puedo decir que en Roma Antigua, no se conoció el principio de la publicidad registral, el cual es de creación germánica. En Roma no hubo publicidad y menos existió el registro. Por eso fue un sistema de clandestinidad de inmuebles. En Roma existió **la mancipatio, la in-jure y la traditio**, conceptos que no explicaré ni profundizaré, pues eran únicamente una forma de adquirir la propiedad, no una forma de registrar gravámenes o derechos reales sobre la propiedad, que es lo que interesa en este apartado.

En Roma las gentes se obligaban por los nudos pactos o contratos atípicos y por los contratos típicos; tales como la compraventa, permuta, donación, los cuales no transmitían la propiedad sólo creaban obligaciones. Para su transmisión era necesario llevar a cabo actos extracontractuales, que consistían en una serie de formalidades y ritualidades de los intervinientes en los diversos actos; quienes usaban palabras, gestos, fórmulas o frases rituales sin las cuales no se podía decir que había transmisión de la propiedad.²⁷(sic)

²⁷ Pérez Fernández del Castillo, Bernaldo. **Ob. Cit.** Pág. 4



Alemania

“El derecho germánico tiene un período primitivo en el que existen dos fórmulas que podría decir son equivalentes a la Mancipatio y a la in jure cessio. A la primera corresponde el formalismo ante el Thinx, que es una forma solemne de transmisión de inmuebles; no hay que olvidar que los germanos desde las épocas muy primitivas distinguieron entre muebles e inmuebles y los reglamentaron de distinta manera, lo que no sucedió en Roma. Y la segunda, la Aufnassung ésta es otra solemnidad que por su carácter judicial recuerda a la in jure cessio, es la entrega de la cosa ante el juez.

Ambas formulas (thinx y aufnassung) fueron primero orales y más tarde se hicieron por escrito; pero siempre se inscribieron: primero en los archivos judiciales o en los archivos municipales. Esto fue un principio de registración.

Al llegar el Derecho Romano, se debilitó la publicidad; pero como muchas ciudades se resistieron a la infiltración del Derecho Romano, subsistieron las instituciones a través del tiempo; y en el siglo XVII, en Prusia se instaura el antiguo sistema, que queda definitivamente vigente con el Código Civil de 1896, que se puede decir que es donde se perfeccionó la publicidad registral, desde donde se difundió y acogió por muchos países entre ellos España, pues por ejemplo Guatemala no podría tener el sistema adoptado por nuestras leyes sino por la gran influencia del Derecho Registral Alemán, que se nos heredó a través de España.”²⁸(sic)

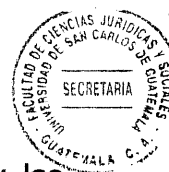
²⁸ Carral y De Teresa, Luis. **Ob. Cit.** Pág. 221

3.6.3. De los sistemas registrales en particular

Tradicionalmente, a los sistemas de registrar la propiedad se les ha conocido con el nombre del país que les dio origen; geográficamente los más conocidos son: el sistema francés, el sistema alemán, el sistema australiano o Acta Torrens y el sistema español, que inspiró muchos de los ordenamientos registrales latinoamericanos incluyendo al guatemalteco.

Llama la atención que dentro de cada país todos mencionen su sistema registral, original o no. No hay sistemas puros ni exclusivos, pues unos han influenciado a los otros y recíprocamente se han influenciado. Su desarrollo depende de circunstancias éticas, de colonización, geográficas y socioeconómicas de los diferentes países, de sus propios sistemas jurídicos y notariales.

Por eso, después de leer múltiple bibliografía sobre el tema, he llegado a notar que todos los tratadistas especializados en derecho registral tiene su propia clasificación, definición y explicación sobre el contenido y orígenes de los sistemas registrales; lo que ocasiona confusión e imprecisiones que dificultan su entendimiento; por ello, pero especialmente por la sencillez del lenguaje utilizado y la claridad con que trata el tema, decidí seguir a los autores guatemaltecos Nery Roberto Muñoz y Rodrigo Muñoz Roldán que sobre los sistemas registrales dicen que:



“Las analogías y diferencias entre los ordenamientos de los distintos países y las diferentes maneras de organización del régimen jurídico de la publicidad registral, hacen que los posibles sistemas registrales sean variados, ya que en toda legislación en donde se regula el Registro de la Propiedad existe un sistema, que puede ser parecido pero que nunca va a ser igual a otro.

El examen de los diversos sistemas registrales de derecho comparado nos permite tener fundamentales conclusiones, como es la necesidad del perfeccionamiento de un sistema registral propio, en cualquier país, sea cual fuere su regulación acerca de los derechos reales; así también la necesidad de entender que la peculiaridad de cada sistema, ha provocado que se haya creado su propio sistema, y esto se debe a que el sistema registral forma parte del derecho civil en cuanto a los bienes inmuebles, y el derecho civil es diferente en cada legislación; además que el sistema registral está íntimamente enlazado con la realidad social de cada país.”²⁹

Los mismos autores, citando a Iván Palacios Echeverría, dicen que: “Los sistemas registrales más conocidos son: Sistema Francés, Sistema Alemán, Sistema Español y el Sistema Australiano (Sistema Torrens).

Sistema Francés

El sistema francés contiene las siguientes características:

²⁹ Muñoz, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldán. **Ob. Cit.** Pág. 7



La transmisión se hace por vía consensual sin necesitar registración.

Los notarios y otros funcionarios públicos que otorgan títulos registrales, están obligados a presentarlos al Registro en un plazo preestablecido.

No hay calificación o hay una calificación limitada de los documentos registrables.

La registración no convalida los títulos nulos o anulables.

Se transcribe literalmente el documento y se solicita un duplicado para archivo.

Existe un índice alfabético de persona y otro por fincas, encuadernados en orden cronológico.

La prioridad u orden de preferencia entre los títulos presentados determina la registración, dando la prioridad el día, no la hora, por lo que si existen documentos presentados el mismo día tendrá preferencia la fecha del otorgamiento.

Existe una coordinación con el Catastro.

Sistema Alemán

El sistema alemán tiene las siguientes características:



La inscripción tiene valor constitutivo, antes se dan las fases del acto causal y el acuerdo real (negocio y consentimiento), previas a la inscripción. Las tres fases son: el negocio, consentimiento e inscripción, las tres constituyen el negocio jurídico real.

Se legitima con la inscripción y fe pública registral.

Hay una amplia calificación de los documentos registrales.

Existe una agrupación de asientos por fincas, en folio real.

Se realiza la inscripción por medio del sistema de encasillados, en el cual el Registrador toma del título los datos esenciales llevándolos a la correspondiente casilla.

Existe una plena correspondencia con el Catastro.

Hay prioridad por el orden de presentación de los títulos.

El tracto sucesivo rige el orden riguroso de inscripciones.

Sistema Español

El sistema español tiene las siguientes características:

La transmisión inmobiliaria se da por el título más la tradición, el otorgamiento de la escritura equivale a la entrega de la cosa.



La inscripción es voluntaria y meramente declarativa exceptuando la hipoteca.

Hay legitimación de la apariencia jurídica en beneficio del tercero registral. El asiento se presume cierto.

Existe un tracto sucesivo ya que todos los títulos anteriores deben de estar enlazados.

Hay agrupación de asientos por fincas, dejando espacio en cada finca para asientos posteriores.

No hay correlación con el Catastro.

Sistema Australiano (Torrens)

El sistema australiano, denominado también Sistema Torrens o Acta Torrens, se caracteriza por:

El ingreso de las fincas en el sistema es voluntario, pero una vez inscritas, todas las operaciones posteriores deben registrarse.

Existe un procedimiento de inmatriculación y de depuración.

El título se conserva en el Registro, expidiéndose un duplicado a favor del propietario.



Se pueden anotar embargos y otros en el título original, aun sin consentimiento del propietario, al dueño sólo se le cita para poner la anotación en el duplicado.

Existe un seguro oficial para indemnizar a perjudicados

Hay un Registro único para toda la nación.

Como podemos apreciar, los sistemas registrales se denominan por el nombre del país en donde se originaron, así tenemos el sistema Francés, Alemán, Español y Australiano, entre otros.³⁰

Continúan manifestando los mismos autores, ahora citando al autor Jesús Alfredo Dosamantes Terán: “Los sistemas inmobiliarios registrales comúnmente son divididos en tres grupos: Adjetivo o declarativo, que conocemos como francés, siguen este sistema con algunas modificaciones: Bélgica, Holanda, Italia, Mónaco, Luxemburgo, Rumania, Canadá, Portugal y México.

Constitutivo, que se conoce como alemán, que se sigue en Alemania, Austria, Suiza, Noruega, Dinamarca, Hungría, Grecia y Chile. Sustantivo, denominado Acta Torrens en honor a su creador Sir Robert Richard Torrens, se aplica en Australia, Inglaterra, Nueva Zelanda, Guyana Británica, Brasil, Túnez, Argelia, Filipinas y en la mayor parte de los Estados Unidos.

³⁰ Ibid. Pág. 9

Otros autores, agregan un cuarto grupo llamado de sustantividad relativa o funcional, que será un grupo mixto. Éste viene a ser una solución intermedia entre el sistema declarativo y sustantivo, debido a que la inscripción sigue siendo voluntaria y de efectos declarativos, pero resulta siendo un requisito cuando los derechos sobre bienes inmuebles perjudiquen a tercero. Este sistema incluye a Puerto Rico, Costa Rica, Honduras, Guatemala, Nicaragua, Panamá y Perú, entre otros.”³¹

Entre otras clasificaciones de los sistemas registrales los autores guatemaltecos Muñoz y Muñoz Roldán, mencionan las siguientes:

“Por los efectos de la inscripción

Sistemas de inscripción constitutiva

Sistemas de inoponibilidad respecto a tercero

Por la forma de organización

Sistema de folio real

Sistema de base personal

Por su relación con la causa del negocio jurídico

Sistema abstracto

³¹ **Ibid.** Pág. 12.



Sistema abstracto

Sistemas causales

Por la forma de extensión de los asientos

Sistemas de transcripción

Sistemas de inscripción

Sistemas de encasillado”³¹

3.7. El sistema registral utilizado en Guatemala

La legislación guatemalteca, adopta el criterio de llevar el registro de las propiedades por fincas, mediante abrir un registro particular u hoja o folio registral especialmente destinado a concentrar el historial jurídico relativo a cada finca a inmatricular (finca nueva a inscribir en el Registro). Es el mismo sistema alemán de Folio Real. Cada finca inmatriculada cuenta con su registro particular, por habersele asignado al inmatricularla.

El sistema registral guatemalteco, que posee mucha influencia del sistema alemán, a través del sistema español, es declarativo ya que los derechos que nacen, se modifican, transmiten y extinguen fuera del Registro, es decir extraregistralmente por el instrumento notarial, sólo surten efectos ante tercero, cuando se inscriben en el Registro.

³¹ **ibid.** Pág. 15

Por ley, en Guatemala se utiliza el sistema del folio real, pues el propio Artículo 2 del Reglamento de los Registros de la Propiedad establece que: “En las operaciones registrales se utilizará el sistema de folio real, ya sea que éstas se hagan en forma manual, por medios electrónicos o similares.”

El sistema registral de folio real

Según publicaciones del propio Registro de la Propiedad. “Se denomina “folio real” al sistema registral mediante el cual la inscripción de bienes inmuebles o sus modificaciones, se realiza a través de asientos sucesivos que forman el historial jurídico de los mismos. Con este sistema, de utilización casi universal, se facilita la aplicación del principio de publicidad registral y la garantía de la existencia de lo inscrito sobre lo no inscrito.

Por medio de este sistema, en los libros del registro, se abre o habilita un folio para cada finca, en el que se inscribe todo lo relativo a los gravámenes, enajenaciones y toda aquella anotación referente a la misma.

Este sistema es conocido también como “sistema alemán”, ya que surgió en el siglo XII en Alemania. El más antiguo del que se tiene noticia es el de la ciudad de Colonia (año 1135). En la “Germania Medieval”, se anotaban los negocios sobre inmuebles en unos “repertorios oficiales” que, con el tiempo, se transformaron en libros permanentes.



La inscripción se fue transformando en un acto generador de derechos, formándose la íntima convicción de que el acto de transmisión del inmueble no está concluido, si no se le inscribe.

El elemento esencial es el bien inmueble o la denominada "finca", por lo que al momento de su inscripción en el registro, correspondería realizar la apertura de una hoja registral, la que comúnmente es denominada "folio real".

En este folio real deben constar todas las incidencias jurídicas a las que ha estado afecta la finca de que se trate, tales como: enajenación, gravamen, anotaciones, cancelaciones y aquellos derechos reales que se hayan constituido en ésta.

La celebración de un contrato y su ulterior inscripción registral constituyen las condiciones imprescindibles para la adquisición del derecho."³³

"El sistema registral guatemalteco es mixto, reúne características de diversas clases de sistemas registrales, convalidantes, de folio real y de oponibilidad a terceros. Y posee las siguientes características y principios:

Folio real. (A cada finca un folio). Los derechos nacen, se modifican, transmiten y extinguen extraregistro, "pero", sólo surten efectos ante "terceros", cuando se inscriben.

³³ Registro General de la Propiedad. **Boletín Informativo # 17.** Pág. 1



Petición de parte. Artículo 1127 Código Civil. La forma de los asientos es por inscripción, cada operación es un resumen del negocio o acto contenido en documento, no se transcribe.

Tracto sucesivo. En orden de la presentación.

Toda inscripción es pública.

Principios

Inscripción. Inicia en el proceso de in matriculación, ingreso de un bien, por primera vez a registro, se le asigna un número de finca, folio, libro y departamento. Artículo 1131 Código Civil.

Seguridad jurídica. Garantía de resguardo e inalterabilidad, del asiento registral, en tanto no ocurra un acto o contrato formalizado que afecte la situación del inmueble, incluye el resguardo de libros (hoy en día electrónicos). Artículo 2 Constitución Política de la República.

Rogación. El proceso registral sólo puede ser iniciado a instancia de parte, presentando el título inscribible y su duplicado, se solicita una inscripción. Artículo 1127 Código Civil.

Prioridad. Preferencia entre los derechos inscritos en el Registro, a la presentación del título. Artículos 1141 y 1142 Código Civil y 6 del Reglamento de los Registros de la Propiedad. Este principio se complementa con el de prelación que no es más que el orden de preferencia, en la inscripción de títulos sobre el mismo bien.

Tracto sucesivo. Encadenamiento de una serie de actos de transferencia, constitución y extinción de derechos reales, reflejando un historial de la finca con un documento que ampara el asiento.

Legalidad y calificación. Títulos que reúnan requisitos de fondo y forma exigidos por la ley (inscribiendo o denegando la inscripción).

Publicidad. Toda persona tiene acceso a los documentos, libros del Registro y su información, contenido público, y se complementa con la seguridad jurídica, para cualquier negociación de los bienes inscritos a través de la fe pública registral”.³⁴

3.8. Los principios registrales

Concepto

Pese a su enorme contenido y a lo complejo de la problemática que puede presentar, pocas ramas del derecho pueden ser esquematizadas por medio de principios básicos como el derecho registral. Por ello, aunque cada autor tiene su propio concepto, para

³⁴ Registro General De La Propiedad. **Boletín Informativo # 65.** Pág. 1

iniciar este apartado considero que el concepto más completo es el del autor Ramón María Roca Sastre, citado por los autores Raúl García Coni y Ángel Frontini: “Son: principios registrales las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales y el resultado de la sintetización o condensación del ordenamiento jurídico registral.”³⁵

Enumeración

Los principios registrales están totalmente enlazados unos con otros de tal manera que no existen en forma independiente. Según el autor Bernardo Pérez Fernández del Castillo, especialistas en derecho registral como Celestino Cano Tello, siguiendo a Oberneck, han clasificado los principios registrales de la siguiente manera:

“Principios materiales: Inscripción y especialidad.

Principios formales: Rogación, legalidad y tracto sucesivo.

Principios mixtos: Consentimiento, publicidad, prioridad, fe pública y legitimación.”³⁶

³⁵ García Coni, Raúl R. y Ángel A. Frontini. **Ob. Cit.** Pág. 127

³⁶ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. **Ob. Cit.** Pág. 74



Principios materiales

Inscripción

“Los derechos nacidos extraregistralmente, al inscribirse adquieren mayor firmeza y protección, por la presunción de exactitud de que son investidos, por la fuerza probatoria que el registro les da. Este principio tiende a precisar la influencia que el registro ejerce en los derechos sobre inmuebles y también decide si la inscripción en el registro es elemento determinante o no para que el negocio realizado notarialmente provoque el efecto jurídico registral”.³⁷

El Artículo 1125 del Código Civil guatemalteco regula que en el Registro General de la Propiedad se inscribirán:

- “1º. Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos;
- 2º. 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;

³⁷ Carral y De Teresa, Luis. *Ob. Cit.* Pág. 247



- 3°. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido;
- 4°. Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- 5°. Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales;
- 6°. Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes; y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años; o que se haya anticipado la renta por más de un año;
- 7°. Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualesquiera 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.“

Especialidad

La eficacia de un registro depende, en gran medida, de la forma en que se cumple con el principio de especialidad; o sea, la precisión alcanzada en cuanto al contenido de la registración, que no debe ser difuso sino preciso.

“A este principio se le ha llamado también principio de determinación, porque la publicidad registral exige determinar con precisión el bien objeto de los derechos. Según este principio en el asiento deben aparecer con precisión: la finca, el derecho real, y la persona o el titular de ese derecho”.³⁸

³⁸ **Ibid.** Pág. 248



El Artículo 1131 del Código Civil guatemalteco establece: "Toda inscripción expresará:

1º. Si la finca es rústica o urbana, su ubicación indicando el municipio y departamento en que se encuentra, área, rumbos o azimuts; o coordenadas geográficas debidamente georeferenciadas al sistema geodésico nacional; medidas lineales y colindancias; su nombre y dirección si lo tuviere. Tales datos se expresarán en el documento que se presente para su inscripción en el Registro de la Propiedad respectivo y en los planos que podrán ser realizados por Ingenieros Civiles, Arquitectos e Ingenieros Agrónomos, que se encuentren colegiados activos en la República de Guatemala.

Se exceptúan de la obligación de presentar planos firmados por los profesionales indicados, los casos de titulaciones supletorias y desmembraciones de las fincas rústicas menores de siete mil metros cuadrados, y las urbanas que se localizan en aquellas poblaciones recónditas del país en que no fuere posible localizar a uno de los profesionales indicados, extremo que el notario deberá hacer constar en el instrumento correspondiente, con la salvedad de que si trataré de tres desmembraciones o más de la finca matriz, o en el caso de parcelamientos urbanos, el Registro de la Propiedad respectiva exigirá como requisito para la inscripción de cada una de las nuevas fincas que los planos sean suscritos de conformidad con las exigencias que contiene el párrafo anterior.



- 2º. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho que se inscriba y su valor si constare;
- 3º. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas de derechos sobre los bienes que sean objeto de la inscripción;
- 4º. La naturaleza del acto o contrato, la fecha y lugar de éste;
- 5º. Los nombres completos de las personas otorgantes del acto o contrato;
- 6º. El juez, funcionario o notario que autorice el título;
- 7º. La fecha de entrega del documento al Registro con expresión de la hora, el número que le corresponde según el libro de entregas, el número de duplicado y tomo en que se archivará; y
- 8º. Firma autógrafa y sello del registrador titular, registrador sustituto o registrador auxiliar que autorice la operación, así como el sello del Registro.

Los requisitos a que se refiere el inciso 1º. sólo serán necesarios en la primera inscripción.

La inscripción de bienes muebles identificables, se hará con los requisitos y en la forma establecida en el artículo 1214 del mismo Código.”



Principios formales

Rogación

Según los autores Raúl García Coni y Ángel Frontini: “Este principio significa que la actividad del registrador no puede ser espontánea o de oficio, sino impulsada. El registrador no puede actuar oficiosamente y acomodar los asientos del Registro por el solo hecho de haberse enterado de oficio que la situación registral debe variar. Tampoco puede el Registro expedir certificaciones o informes que no le sean requeridos.”³⁹

En el mismo sentido lo explica el autor Luis Carral y De Teresa, quien dice que: “El registrador no puede registrar de oficio, aunque conozca el acto o hecho que válidamente haya de dar origen a un cambio en los asientos del registro. Se requiere que alguien se lo pida; que alguien haga una solicitud. Esta necesidad de instancia, es lo que se conoce con el nombre de principio de rogación.”⁴⁰

Si bien como ya se anotó, para obtener una inscripción registral y recibir así la protección del Registro hacia un derecho, debe existir una acción por parte del interesado. Este principio está normado en el Artículo 1127 del Código Civil guatemalteco, que regula: “La inscripción en el Registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir.” Considero necesario aclarar que además de los interesados también los tribunales pueden ordenar

³⁹ García Coni, Raúl R. y Frontini, Ángel A. **Ob. Cit.** Pág. 149

⁴⁰ Carral y De Teresa, Luis. **Ob. Cit.** Pág. 251



la inscripción o aseguramiento de un derecho presente o futuro, sin que les sea necesario tener interés en el asunto.

Legalidad

Este principio también llamado principio de calificación, tiene por objeto, mediante la calificación, asegurar el cumplimiento de los otros principios registrales. Este principio impide el ingreso al Registro de títulos inválidos, imperfectos o viciados, no importando su origen extraregistrarial, sea notarial o judicial.

Según el autor Bernardo Pérez Fernández del Castillo: “Este principio consiste en que todo documento, al ingresar al Registro, debe ser examinado en cuanto a sus elementos de existencia y validez, es decir, si satisface todos los requisitos legales que para su eficacia exijan los ordenamientos jurídicos. A esta actividad se le llama calificadora”.⁴¹

Este principio está normado en el Código Civil guatemalteco en el Artículo 1128 que regula: “Si el documento presentado no fuere inscribible o careciere de los requisitos legales necesarios, el Registrador lo hará constar en un libro especial que se llevará para tales efectos y en el propio documento, el cual devolverá al interesado; indicando también la ley en que se funda para suspender o denegar la inscripción.”

⁴¹ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. **Ob. Cit.** Pág. 91



Tracto sucesivo o continuo

“Se entiende por tracto el espacio que media entre dos lugares o el lapso de tiempo que transcurre entre dos momentos. Si el recorrido entre ambos puntos del espacio o del tiempo se efectúan ininterrumpidamente, el tracto será continuo.”⁴²

Según el autor Luis Carral y De Teresa, a este principio también se le llama de tracto continuo. “Es un principio de sucesión, de ordenación.

Es un derivado del principio del consentimiento, porque el titular del derecho queda protegido contra todo cambio no consentido por él. Es también consecuencia del sistema de folio real que exige un registro concatenado, en el que el transferente de hoy es el adquirente de ayer; y únicamente el titular inscrito es el transferente de mañana. Del principio de tracto, resulta la posibilidad de llevar al registro lo que provenga del titular inscrito, así como la prohibición de inscribir lo que no provenga de él”.⁴³

El Código Civil lo contempla en el Artículo 1130 cuando regula que: “La primera inscripción será la del título de propiedad o de posesión y sin ese requisito no podrá inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien.”

⁴² García Coni, Raúl R. y Ángel A. Frontini. **Ob. Cit.** Pág. 175

⁴³ Carral y De Teresa, Luis. **Ob. Cit.** Pág.250



Principios mixtos

Consentimiento

El autor Luis Carral y De Teresa, explica: “Este principio consiste en que para que la inscripción o el registro se realice, debe basarse la inscripción en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho; es decir, debe basarse en un acuerdo de voluntades entre el transferente (perjudicado) y el adquirente; y como sólo puede consentir el que puede disponer, sólo puede consentir el verdadero titular”.⁴³

Es decir, para que un asiento registral pueda ser modificado, es necesaria la voluntad del titular del derecho que protege o de quien lo represente o sustituya. Como ejemplo de sustitución de titular, se puede señalar un remate, en el cual el juez firma la escritura en sustitución o rebeldía del demandado.

Por otro lado, el mismo notario está obligado por ley a advertir a los otorgantes del negocio jurídico, haciendo constar en la propia escritura pública, la obligación de registrar ese contrato; porque así lo ordena el Artículo 29 inciso 11 del Código de Notariado de Guatemala, que regula: “Los instrumentos públicos contendrán: ...11) La advertencia a los otorgantes de los efectos legales del acto o contrato y de que deben presentar el testimonio a los registros respectivos.”

⁴³ *Ibid.* Pág. 249

Publicidad

Según el autor Carral y De Teresa: “Se dice que este es el principio registral por excelencia y que no se concibe sin el Registro de la Propiedad, que se creó para dar seguridad jurídica frente a terceros, y publicidad a la propiedad y posesión de todos los bienes y a los gravámenes y otras limitaciones que tenga”.⁴⁵

Cuando anteriormente desarrollé lo relativo a la finalidad del derecho registral, señalé que en la era moderna que se está viviendo, la publicidad sólo puede ser lograda mediante los registros públicos, pues en la actualidad no se concibe la clandestinidad, el ocultamiento o la incertidumbre en la titularidad de los derechos reales; los cuales por su naturaleza, deben ser acatados por la comunidad, que por supuesto no puede respetar los derechos que no conoce. Además, el único medio idóneo de que los negocios jurídicos trasciendan más allá de sus protagonistas y sean del conocimiento de la sociedad son los Registros Públicos; que reúnen y almacenan la información sobre derechos reales que necesitan conocer los terceros.

Para que haya una idónea publicidad de los derechos reales ya no basta la publicidad lugareña emanada de la tradición ni la intervención de testigos, institución que por inoperante ha sido suprimida de las legislaciones modernas; así tampoco basta la exhibición del protocolo notarial, que no es accesible a todos; ni la publicación de edictos.

⁴⁵ *Ibid.* Pág. 246



Por la razón misma de su existencia, el Registro de la Propiedad lucha contra la clandestinidad o el ocultamiento, que es algo naturalmente contrario a la publicidad. Pues la publicidad es la razón de ser y el objetivo primordial de los Registros, dado que estos nacieron para combatir la clandestinidad, pero por su evolución superaron esta etapa meramente publicística y ahora comprenden también otros efectos, como la seguridad jurídica, la oponibilidad a terceros, etc., que dan a los derechos nacidos extraregistralmente, que al inscribirse adquieren mayor firmeza y protección.

Como todos saben, cualquier persona interesada, tiene el derecho constitucional de que se le enseñen las inscripciones del dominio de un bien del que tenga interés conocer su status registral, y a que se le extiendan copias o certificaciones relacionadas al estado del dominio sobre ese bien.

La Constitución Política de la República de Guatemala protege este derecho en los Artículos 30 y 31, con los que garantiza la publicidad de los actos administrativos y acceso a archivos y registros estatales así como obtener copias y certificaciones de los expedientes y asientos de inscripciones que consten en los mismos; que solicite en cualquier tiempo.

Por aparte el Código Civil en su Artículo 1124, establece que el Registro de la Propiedad es una institución pública y que son públicos sus documentos, libros y actuaciones. Y en el Artículo 1180 regula que los registradores expedirán las certificaciones que se les pidan, relativas a los bienes inscritos en el Registro.

Prioridad

“El principio de prioridad, es aquél por virtud del cual el acto registrable que primero ingresa al Registro se antepone, o deviene de rango superior, a cualquier otro acto registrable que incompatible o perjudicial al ya inscrito, no hubiere tenido todavía acceso al Registro, aunque fuese de fecha anterior.”⁴⁶

Según el autor Luis Carral y De Teresa: “Únicamente puede concebirse este principio, por la posibilidad que se da, de que existan dos o más títulos contradictorios. La contradicción puede ser: a) porque se trate de dos derechos cuya existencia sea imposible, por ejemplo dos ventas de una misma cosa. b) que se trate de derechos que aunque pueden coexistir, exijan un puesto diferente, por ejemplo dos hipotecas sobre una misma cosa. La coexistencia, aquí, si es posible, pero en orden diferente, que se llama rango. La regla romana de que el primero que compra es el propietario, se transforma en la nueva regla de que es primero en derecho el primero en registrar.”⁴⁷

(sic)

“Entre dos o más inscripciones de una misma fecha y relativas a la misma finca o derecho, determinará la preferencia la anterioridad en la hora de entrega del título en el Registro.”

⁴⁶ Muñoz, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldán. **Ob. Cit.** Pág. 31

⁴⁷ Carral y De Teresa, Luis. **Ob. Cit.** Pág. 251

“Si se presentará el mismo día al Registro, despacho que contenga orden o mandamiento judicial de anotación de demanda o embargo y testimonio de escritura pública de actos o contratos que afecten los mismos bienes o derechos, se atenderá a la hora de entrega de los documentos. Si fueren presentados al mismo tiempo, tendrá preferencia el documento que sea anterior de acuerdo a la numeración del libro de entregas del Registro.” Este es el criterio sostenido por el Código Civil, en sus Artículos 1141 y 1142 respectivamente.

De acuerdo a los dos artículos anteriormente citados se puede decir que el aforismo latino *prior tempore, potior jure* (el primero en el tiempo es mejor en el derecho) rige en el ordenamiento jurídico guatemalteco en cuanto al sistema registral se refiere. Este aforismo *prior tempore, potior jure*, según el autor Pérez Fernández del Castillo, es conocido en casi todo el mundo, y en el derecho registral puede interpretarse, como el que es primero en registro es primero en derecho.

Es de tan añejo abolengo que, según los autores Raúl García Coni y Ángel Frontini: “El Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad de España, fundado como asociación en 1908, y modelo en su género, tiene como emblema un escudo con la leyenda “*Prior tempore, potior jure*”, reconociendo así que este aforismo es de especial significación para el servicio público registral.”⁴⁸(sic)

⁴⁸ García Coni, Raúl R. y Ángel A. Frontini. **Ob. Cit.** Pág. 156



El problema que puede darse ante la posibilidad de que existan dos títulos contradictorios, a que me refería al principio, lo resuelve el Reglamento del Registro de la Propiedad, Acuerdo Gubernativo número 30-2005; cuando en su Artículo 6 regula: “El derecho de prioridad se establece por medio del libro de entrega de documentos, cuyo ingreso se consignará en riguroso orden cronológico, anotándose como mínimo: el número de orden de ingreso del documento, el nombre del presentante, la hora exacta y fecha de entrega. Si el documento es rechazado para su inscripción se perderá la prioridad, salvo que el mismo sea injustificado y así lo resuelva un Juez de Primera Instancia.”

En conclusión, de acuerdo a la legislación registral guatemalteca, el primero en registro es primero en derecho, pues se le da prioridad o preferencia a la hora y fecha de presentación al Registro. En consecuencia, el primero en gozar de la protección registral, no es quien antes adquiera el derecho real, sino lo es quien antes inscriba ese derecho.

Fe pública

“Se entiende por fe pública la veracidad, confianza o autoridad legítima atribuida a notarios, secretarios judiciales, escribanos, agentes de cambio y bolsa, cónsules y otros funcionarios públicos o empleados y representantes de establecimientos de igual índole



acerca de actos, hechos y contratos realizados o producidos en su presencia; y que se tienen por auténticos y con fuerza probatoria mientras no se demuestre su falsedad”.⁴⁸

“El titular de un derecho real según el Registro, debe ser tenido como tal, con la sola prueba del asiento extendido a su favor. Este principio se refiere a la garantía que tiene un tercero adquirente de buena fe, al momento de adquirir un bien debidamente inscrito en el Registro, ya que es garantía de que si consta en el Registro, se ha adquirido de conformidad con la ley. Es una presunción iuris tatum que prevalece hasta que se demuestre la inexactitud o ineficacia del asiento”.⁴⁹

Según el autor Ángel Montes: “El Registro de la Propiedad encuentra su fundamentación o justificación en la idea de lograr seguridad y protección en el tráfico jurídico inmobiliario, metas que sólo es posible alcanzar dotando a aquél de eficacia suficiente para dar plena efectividad y seguridad a las transmisiones que se realicen a su amparo. En virtud del principio de fe pública registral, el contenido del Registro se reputa siempre exacto en beneficio del tercero que adquiera en condiciones previstas por la ley, el cual, por tanto, queda completamente seguro de su adquisición en los términos que el Registro manifiesta.”⁵⁰

⁴⁸ Cabanellas, Guillermo. **Ob. Cit. Tomo II.** Pág. 182

⁴⁹ Muñoz, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldán. **Ob. Cit** Pág. 35

⁵⁰ **Ibid** Pág. 35

El Registrador de la Propiedad, posee fe pública para certificar la información que da a los interesados en enterarse del estado de los asientos registrales. En la legislación de Guatemala no existe una norma que reconozca directamente la fe pública del registrador de la propiedad; sino que ésta debe interpretarse con la integración de los Artículos 1179 del Código Civil, 186 del Código Procesal Civil y Mercantil, 172 y 177 de la Ley del Organismo Judicial.

Legitimación

El principio de legitimación conocido también como de exactitud, es uno de los más importantes en la actividad registral, pues es el que otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión; además el Registro proporciona la verdad oficial sobre la situación jurídico-real de la finca.

Establece el autor Luis Carral y De Teresa: “Legitimar, según el diccionario, es justificar conforme a las leyes la verdad y la calidad de una cosa. Lo legítimo es lo que está conforme a las leyes, lo que es genuino y verdadero. Es legitimado lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud, que le concede mayor eficacia jurídica. Los instrumentos notariales legitiman los actos y hechos a que se refieren, al otorgarles una presunción de existencia que los exonera de la prueba. La legitimación es, en cierto aspecto, un traslado de la prueba: el legitimado no tiene que probar nada.”⁵²

⁵² Carral y De Teresa, Luis. **Ob. Cit.** Pág. 255.

Indica el autor Manuel Bernaldo Peña de Quirós: “La eficacia legitimadora del Registro constituye uno de los principios básicos (principio de legitimación) del sistema registral: para todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada o del asiento respectivo. Los asientos constituyen un título de legitimación, es decir, un signo suficiente que habilita al sujeto, respecto de todos, como titular de los derechos reales en la forma que manifiesta el Registro (aunque pueda no ser tal titular o no tener los derechos que ejercite, el alcance que el registro manifiesta)”.⁵³

El mismo autor precitado, dice que: “Esta legitimación va a producir importantes consecuencias que en general, facilitan la protección procesal del derecho inscrito. El titular registral está, en principio, legitimado, sin necesidad de más pruebas, para poner en acción cualquiera de los medios de defensa de los derechos reales. Por ejemplo, el que aparece en el Registro como propietario está legitimado para ejercitar la acción declarativa del dominio o cualquiera de las acciones que tienden a reprimir una perturbación en su derecho”.⁵⁴

Entonces, consecuencia lógica del principio de legitimación debería ser el de la exclusividad de la prueba registral en cuanto a los derechos inscritos. El registro, puesto que es la prueba oficial, debería ser, en principio la única prueba admisible. A estos alcances apunta y se refiere la legislación guatemalteca al imponer y ordenar en el Artículo 1129 del Código Civil, que “en ningún tribunal ni oficina pública se admitirán

⁵³ Peña de Quirós, Manuel Bernaldo. **Derechos reales, derecho hipotecario**. Pág.576

⁵⁴ **Ibid.** Pág. 586



escrituras ni documentos sujetos a inscripción, que no hubieren sido razonados por el Registrador.” Y el mismo Código claramente establece en los Artículos 1124 y 1125 cuales son esos documentos sujetos a inscripción.

De acuerdo a lo anterior, la inscripción de escrituras y documentos por los cuales se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos reales sujetos a inscripción; es obligatoria para que puedan ser admitidos o esgrimidos en los tribunales y oficinas públicas.

Siendo el tema total de este trabajo de tesis, el porqué aun con la existencia de ambas normas jurídicas imperativas, las personas no inscriben sus derechos reales sobre bienes y, especialmente omiten acudir al Registro General de la Propiedad cuando se trata de registrar bienes muebles.

3.9. La relación jurídica registral

Es aquella que se crea entre un usuario del Registro General de la Propiedad, que acude al mismo, para registrar, modificar, reconocer o extinguir un derecho real; y los demás sujetos que intervienen o sean afectados por la inscripción de ese acto o contrato; como son, el registrador, el titular registral, el tercero registral y el tercero adquirente de buena fe.



Sujetos de la relación jurídica registral

El titular registral

Es aquel que tiene inscrito su derecho en el Registro General de la Propiedad y cuyo consentimiento y voluntad, como titular registral es necesario para que se anote cualquier acto que produzca creación, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales inscritos a su nombre.

El registrador

El registrador, es otro de los sujetos de la relación jurídica registral, en Guatemala la legislación no contiene definición o concepto de registrador, así como tampoco establece si éste es un funcionario público o administrativo. Aunque de acuerdo al Artículo 224 de la Ley Hipotecaria Española, citada por los autores José Luis Lacruz Berdejo y Francisco Sancho Rebullida: "Salvo en los casos de la llamada división personal, cada Registro estará a cargo de un Registrador de la Propiedad, "con carácter de funcionario público" para todos los efectos legales."⁵⁵

Con este fundamento puedo decir que el Registrador de la Propiedad es un funcionario público para todos los efectos legales. Así lo considera también el autor Antonio Manzano Solano, cuando dice que: "El Registrador de la Propiedad es el funcionario

⁵⁵ Lacruz Berdejo, José Luis y Francisco Sancho Rebullida. **Derecho inmobiliario registral**. Pág. 278.



público y profesional del derecho que tiene a su cargo la oficina del Registro de la Propiedad, dirige y resuelve el procedimiento registral, con la responsabilidad de hacer efectiva la publicidad jurídica inmobiliaria institucional.”⁵⁶

El tercero registral

“Es el sujeto registral que no es protagonista en la relación jurídica, todo sujeto supernumerario y extraño a la relación jurídica es considerado “tercero”, y etimológicamente se dice que alguien “tercia” cuando interviene en asuntos de otros dos con lo cual puede originar las llamadas “tercerías”, ya sea de dominio o de mejor derecho. En principio, los “terceros” no son alcanzados por el negocio jurídico y este les resulta indiferente, aunque con excepciones.”⁵⁷ (sic)

Dice el diccionario: “A los efectos legales hipotecarios, se considera tercero a quien no haya intervenido en el acto inscrito”.⁵⁸

Según los tratadistas Nery Roberto Muñoz y Rodrigo Muñoz Roldán: “Podemos entender por tercero, para efectos registrales, al titular de derechos reales que estén también inscritos en el Registro de la Propiedad. La figura del tercero adquirente de buena fe, resulta cuando una persona adquiere conforme a los datos del Registro, sin

⁵⁶ Muñoz, Nery Roberto y Muñoz Roldán, Rodrigo. **Ob. Cit.** Pág. 43

⁵⁷ García Coni, Raúl R. y Ángel A. Frontini. **Ob. Cit.** Pág. 39

⁵⁸ Cabanellas, Guillermo. **Ob. Cit. Tomo IV.** Pág. 200



ninguna nulidad. También existe la figura de los terceros que han adquirido de la persona que aparece indebidamente como dueña en los asientos del Registro.”⁵⁹

⁵⁹ Muñoz, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldán. **Ob. Cit.** Pág. 41



CAPÍTULO IV

4. El Registro General de la Propiedad

4.1. Definición

Para entender la institución del Registro General de la Propiedad, considero necesario definirlo, y nada mejor que lo que establece el Artículo 1124 del Código Civil que lo define como: “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.”

El autor Pérez Fernández del Castillo, lo define como: “El Registro Público de la Propiedad es una institución administrativa encargada de prestar un servicio público consistente en dar publicidad oficial del estado jurídico de la propiedad y posesión de los bienes inmuebles; algunos actos jurídicos sobre bienes muebles; limitaciones y gravámenes a que ambos están sujetos, así como la existencia y constitución de personas morales: asociaciones y sociedades civiles.”⁵⁹

El propio Registro General de la Propiedad publicó en tiempos en que el Registrador era el licenciado Sergio Eduardo Romano Monzón, un folleto con el propósito de brindar a los usuarios información general relacionada con esa institución y sus funciones,

⁵⁹ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. **Ob. Cit.** Pág. 61.



folleto en el cual se define al Registro de la Propiedad como: “El Registro de la Propiedad es la institución responsable de realizar de conformidad con la ley las actividades registrales relativas a la propiedad de los bienes inmuebles y bienes muebles identificables, mediante la utilización óptima de sus recursos, garantizando seguridad jurídica, contribuyendo así al desarrollo social y económico del país”.

4.2. Breves aspectos históricos del Registro de la Propiedad

Manifiesta el licenciado don José Adán Gamboa Paz:

“Nuestro Registro de la Propiedad fue creado juntamente con los Códigos, Civil y de Procedimientos Civiles, en el año de 1877 según Decreto Número 175 del Gobierno del General Justo Rufino Barrios. Decreto que por su importancia histórica me permito copiar a continuación:

DECRETO NÚMERO 175

Justo Rufino Barrios, General de División y Presidente de la República de Guatemala;

CONSIDERANDO:

Que la legislación hasta ahora vigente en la República, en su mayor parte la antigua española, es incompleta, confusa y de difícil inteligencia y aplicación, por hallarse



contenida en diferentes cuerpos. Que el Gobierno, con el propósito de reemplazar esas leyes defectuosas, con Códigos que se hallen a la altura de los adelantos y progresos del país, nombró en acuerdo de 26 de junio de 1875, una comisión de jurisconsultos, encargada de redactarlos.

Que dicha comisión ha dado cuenta con los proyectos de Código Civil y de Procedimientos, conformes en todo con los principios de la legislación moderna y adaptables a las circunstancias peculiares de la República y en uso de las amplias facultades de que me hallo investido;

DECRETO:

Los siguientes Códigos Civil y de Procedimientos, que comenzarán a regir el 15 de septiembre próximo.

Publíquese para su solemne promulgación y observancia. Dado en el Palacio Nacional de Guatemala a los ocho días del mes de marzo de 1877.

Firman:

J. Rufino Barrios

I. Barberena, Ministro de Gobernación, Justicia y Negocios Extranjeros

Joaquín Macal, Ministro de Relaciones Exteriores

José Antonio Salazar, Ministro de Hacienda y Crédito Público.

Manuel Herrera, Ministro de Fomento



J.M. Barrundia, Ministro de la Guerra

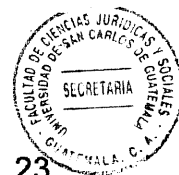
Lorenzo Montúfar, Ministro de Instrucción Pública.

En Guatemala, antes de la Revolución Liberal del año 1871, existía el llamado “oficio de hipotecas”, que consistía en un totalmente deficiente sistema de registrar hipotecas por parte de escribanos, en ciertos libros que para el efecto llevaban, autorizados por reales cédulas y con ellos se podía a veces, conocer sobre si en determinados bienes inmuebles existían hipotecas o no. Pero el sistema era carente de toda certeza por razones obvias.

Este sistema persistió hasta la creación del Registro de la Propiedad Inmueble, el que como vimos, se creó en el Gobierno del General de División, notario y presidente Don Justo Rufino Barrios, a través del Decreto Gubernativo Número 175, del 8 de marzo de 1877 que entró en vigencia el 15 de septiembre de ese mismo año.

Este Decreto tuvo como base el estudio que el licenciado Don Manuel Ubico, entregó al Gobierno Liberal para la creación del Registro de la Propiedad Inmueble, en sustitución de las antiguas leyes españolas que aún nos regían especialmente la Ley de Toma de Razón de Hipotecas.

Cabe mencionar que ya el último presidente de la República del régimen conservador, Mariscal Don Vicente Cerna, había encargado al mismo abogado Don Manuel Ubico, el proyecto de una nueva Ley Hipotecaria del Registro Civil de la Propiedad Inmueble, que fue la que con algunas modificaciones entregó en 1873 al Gobierno del General Justo



Rufino Barrios. El proyecto en mención contaba con 181 Artículos más 23 disposiciones transitorias. En las consideraciones de este proyecto, el licenciado Ubico, deja claro los enormes defectos de la antigua Ley Hipotecaria.

En época más reciente en el año de 1963, durante el Gobierno del Coronel Enrique Peralta Azurdia, se promovió la modernización del Código Civil y para ello se tomó el proyecto del licenciado Don Federico Ojeda Salazar, mismo que con las modificaciones que le introdujo la comisión revisora integrada por los licenciados Arturo Peralta Azurdia, José Vicente Rodríguez y el doctor Mario Aguirre Godoy, se aprobó como el nuevo Código Civil, Decreto Ley 106, decretado el 14 de septiembre de 1963 que entró en vigencia el día 1 de julio de 1964, mismo que se encuentra vigente hasta la presente fecha.⁶¹(sic)

Hago esta relación porque el Código Civil vigente, estableció que, el que hasta entonces llamado Registro de la Propiedad Inmueble se conociera con el nombre actual de Registro General de la Propiedad; también incorporó dentro del mismo, como institución nueva, el Registro de la Propiedad Mobiliaria, al ordenar en sus Artículos 1125 inciso 14, 1131 último párrafo y 1214, el registro obligatorio de todos aquellos bienes muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.

⁶¹ Gamboa Paz, José Adán. **Registro de la Propiedad Inmueble**. Pág. 11



Así también, a través de los años y atendiendo las necesidades de cada época, se fueron creando Registros en varios departamentos y a su vez eliminando otros, hasta llegar hoy día, más de 130 años después de su creación, a tener tres Registros; el Registro General de la Zona Central, con carácter de Registro General, con sede en la ciudad de Guatemala y el Segundo Registro de la Propiedad con sede en Quetzaltenango. Desde 1976, el Registro General de la Propiedad se encuentra ubicado en el edificio situado en la 9ª avenida 14-25 zona 1 de la ciudad de Guatemala.

El proceso de modernización del Registro General de la Propiedad dio inicio en 1996 con la implementación de un sistema de operación electrónico y la digitalización de los libros físicos; siendo a partir de 2004, que arranca una evidente modernización y remodelación de sus instalaciones físicas y equipo a utilizar, revisando integralmente todos sus procesos; lo que permite una atención y servicio ágil, en beneficio de los usuarios y de la sociedad guatemalteca en su conjunto; ofreciendo hoy día servicios más ágiles, rápidos y certeros en el cumplimiento de sus funciones, garantizando a los usuarios la seguridad jurídica registral.



4.3. Primera operación realizada en el Registro de la Propiedad

El Registro de la Propiedad Inmueble hizo su primera operación el 17 de septiembre de 1877 con el número 1 que figura a folio 2 del libro 1º. Antiguo; siendo los otorgantes: Don Valentín Escobar (comprador) y doña Jesús Larrave (vendedora). De la cual incorporo fotocopia del asiento original como Anexo número 1.

4.4. Necesidad del registro

En la actualidad, como lo he indicado anteriormente, no se concibe que la titularidad de los derechos reales se mantenga en la clandestinidad, oculta o en la incertidumbre; pues entonces no podrían ser respetados por la población. Y el único medio idóneo de que los negocios jurídicos sobre los bienes muebles e inmuebles sean conocidos por los interesados es a través del Registro General de la Propiedad. La necesidad de dar publicidad a los derechos y cargas sobre los bienes registrables; obligó a la concepción y evolución de la institución del registro público de bienes hasta el perfeccionamiento que ha alcanzado hasta estos días.

4.5. Organización y funcionamiento

El Registro General de la Propiedad de la Zona Central, con sede en la ciudad de Guatemala; tiene a su cargo los libros de los departamentos de Guatemala, Sacatepéquez, Chimaltenango, Escuintla, Santa Rosa, Jutiapa, Jalapa, El Progreso, Zacapa, Chiquimula, Izabal, Petén, Baja Verapaz y Alta Verapaz. El Segundo



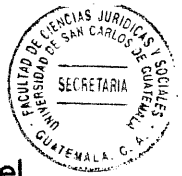
Registro con sede en la ciudad de Quetzaltenango tiene a su cargo los libros de Quetzaltenango, Retalhuleu, Suchitepéquez, San Marcos, Totonicapán, Sololá, El Quiché y Huehuetenango. Existen además agencias o sedes en la ciudad y en el interior del país.

Cada Registro está a cargo de un registrador propietario, nombrado por el Presidente de la República, mediante acuerdo gubernativo a través del Ministerio de Gobernación. Así también, cada Registro cuenta con un registrador sustituto, nombrado también por el Organismo Ejecutivo a propuesta del propietario; además existen uno o varios registradores auxiliares designados por el registrador propietario bajo su responsabilidad.

Los documentos, libros y actuaciones son públicos y únicamente perjudica a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el Registro de la Propiedad.

4.6. Libros que se llevan en el Registro General de la Propiedad

Los libros que son obligatorios llevar en el Registro son los siguientes: De entrega de documentos, de inscripciones, de cuadros estadísticos y de índices por orden alfabético de apellidos de los propietarios y poseedores de inmuebles.



Los anteriores son los que están regulados en el Código Civil en el Artículo 1220. En el siguiente Artículo 1221, se regula que también se llevarán los libros que sean necesarios para inscripciones especiales y los demás que determine el Reglamento de los Registros de la Propiedad.

El Reglamento de los Registros de la Propiedad, contenido en el Acuerdo Gubernativo 30-2005 del 27 de enero de 2005, enumera esos libros en el Artículo 3; estableciendo que: "Además de los libros ordenados por el Código Civil, los Registros de la Propiedad llevarán los siguientes:

- 1) De prendas: común, agraria, ganadera, agrícola-industrial y de bienes muebles;
- 2) De propiedad horizontal;
- 3) De inscripciones especiales;
- 4) De vehículos motorizados;
- 5) De naves y aeronaves;
- 6) De minas;
- 7) De concesiones otorgadas por el Estado para la explotación de cualquier recurso natural renovable o no renovable;
- 8) De avisos notariales de testamentos y donaciones por causa de muerte;



9) Libro de entrega de documentos; y,

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

No se incluyó el libro de diario, que originalmente regulaba el Código Civil, pues el Reglamento establece que los libros pueden llevarse electrónicamente.

También debe tenerse en cuenta que los libros de los Registros de la Propiedad son públicos y sólo hacen fe los llevados en forma legal.

4.7. Registro Inmobiliario y Registro Mobiliario

4.7.1. Distinción de muebles e inmuebles y su reflejo en el derecho registral

Indica el autor Luis Carral y De Teresa que: “Por la naturaleza de las cosas, la calidad física de unos bienes u otros, es completamente distinta. Los inmuebles tienen una situación fija, conocida. Se puede acudir al lugar donde se encuentran para examinarlos y para indagar quien es su dueño y poseedor. Ello no es posible cuando se trata de bienes muebles, que son transportables y de fácil desplazamiento. Esa naturaleza de las cosas hace indispensable establecer reglas distintas para cada tipo de bienes.”⁶²

⁶² Carral y De Teresa, Luis. **Ob.Cit.** Pág. 212



Es muy lógico lo dicho por el autor precitado y así lo considera la legislación guatemalteca, al establecer requisitos distintos para registrar cada tipo de bienes; puesto que la durabilidad y la posibilidad de individualización del bien sobre el cual recaen los derechos reales; son dos cualidades que si faltan en el bien, obstaculizan la posibilidad y eficacia de la registración y por ende de la publicidad.

En la actualidad, la posibilidad técnica de producción indefinida de bienes muebles, así como su facilidad de consumo, deterioro y destrucción; frente a la limitada cantidad y permanencia de los bienes inmuebles; hace necesario que existan reglas y requisitos diferentes para ambos bienes.

Esa necesidad de diferenciar los bienes la establece y considera no sólo el Código Civil sino el propio Registro General de la Propiedad en sus diversos criterios de calificación sobre los títulos que se presenten para su inscripción. Un ejemplo de ello puede ser los criterios expuestos en las guías de calificación registral números: 10, que se refiere a requisitos para efectuar la primera inscripción de dominio de bienes inmuebles; 11, que se refiere a los requisitos para las modificaciones de la primera inscripción de dominio de bienes inmuebles; y 12, que se refiere a los requisitos para la inscripción de bienes muebles identificables.

Así también, puede verse esta diferencia de reglas y requisitos para la inscripción de muebles e inmuebles en el Reglamento de los Registros de la Propiedad; que en el



capítulo II norma lo relativo a la inscripción de bienes inmuebles y aparte, en el capítulo III trata lo relativo a la inscripción de bienes muebles.

4.8. Definición de Registro Inmobiliario

El Registro Inmobiliario, no es más que el área del mismo Registro General de la Propiedad que se encarga de registrar y publicitar todo lo relativo a los bienes inmuebles.

Según los autores García Coni y Ángel Frontini: “El Registro es el único medio técnico destinado a cubrir las necesidades del tráfico jurídico que interesan a la sociedad, constituido como organismo de la administración pública para atender intereses particulares, pero que cumple también una función de interés público. Este conjunto de características demuestra la complejidad del papel que el Registro — y por medio de él, la publicidad inmobiliaria — cumple con la sociedad.”⁶³

4.8.1. Títulos que deben inscribirse en el área inmobiliaria

En este apartado me concretaré a indicar, de acuerdo con el Artículo 1125 del Código Civil, los actos y contratos que afecten bienes inmuebles y el título necesario para inscribir estos derechos reales en el área inmobiliaria del Registro General de la Propiedad. Estos a mi criterio son los siguientes:

⁶³ García Coni, Raúl y Ángel A. Frontini. **Ob. Cit.** Pág. 44



- a) Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos. Estos se inscribirán a través del primer testimonio de la escritura pública en que conste el acto o contrato.
- b) Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos. Dichos actos se inscribirán a través del primer testimonio de la escritura pública en que extraregistradamente conste dicho contrato.
- c) La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido. Este derecho se inscribirá a través del despacho judicial proveniente del juzgado civil que aprobó las diligencias de titulación supletoria.
- d) Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos. Esta inscripción se hace con el primer testimonio de la escritura pública de fideicomiso.
- e) Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales. Se inscriben con el primer testimonio de la escritura pública.



- f) Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y el arrendamiento y subarrendamiento. Estos derechos reales se inscriben con el primer testimonio de la escritura pública que contiene el respectivo contrato.
- g) Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes. Estos derechos reales se inscribirán con el primer testimonio de la escritura pública de concesión, autorizada por el escribano de gobierno o a través de un decreto.
- h) La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente. Se inscribirán con el despacho judicial emitido por el juzgado de primera instancia.
- i) 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. Se inscribirá con el despacho judicial emitido por el juzgado de primera instancia civil, que así lo haya declarado.

4.9. Definición de Registro Mobiliario

Así también, el Registro Mobiliario no es más que el área del Registro General de la Propiedad que tiene a su cargo la toma de razón y registro de los derechos reales sobre bienes muebles; entendiéndose por ello, que el Registro deberá llevar por



separado el registro de prenda agraria, de fábricas inmovilizadas, de buques y aeronaves, canales, muelles, ferrocarriles y otras obras públicas de índole semejante, de minas e hidrocarburos, de vehículos y demás muebles fácilmente identificables.

Luego de hacer las inscripciones en estos libros especiales, se anotarán los inmuebles que afecten tales inscripciones.

4.9.1 Títulos que deben inscribirse en el área mobiliaria

Se deben inscribir en el área mobiliaria del Registro General de la Propiedad, los títulos que acrediten derechos reales sobre operaciones como las siguientes:

- a) Los tranvías, los buques, naves aéreas y los gravámenes que se impongan sobre cualquiera de estos bienes. Los derechos sobre ferrocarriles, tranvías, canales y obra pública de carácter similar, se inscribirán a la presentación de la escritura constitutiva de la concesión o contrato debidamente aprobado. Y para la inscripción de un buque o nave aérea particular, deberá presentarse la escritura de propiedad y copia certificada de la matrícula del buque expedida en forma legal. El cambio de matrícula se hará constar en nueva inscripción.

- b) Las operaciones de prenda común, agraria, ganadera, industrial o comercial. Para la inscripción de estos derechos se presentará el primer testimonio de la escritura pública en que conste dicho acto o contrato.



- c) Los ingenios, grandes beneficios, desmontadoras, maquinaria agrícola, y maquinaria industrial; que por su situación se consideran como unidades económicas independientes del fundo en que estén instaladas. El título para originar esta inscripción puede ser la factura de compraventa en original o testimonio o copia legalizada de escritura pública.
- d) Los títulos que se refieren a operaciones de vehículos automotores y otros muebles fácilmente identificables por los números de modelo y fabricación. La inscripción de derechos reales sobre este tipo de bienes se hará con el original de la factura de compraventa o el testimonio o copia legalizada de la escritura pública (Los requisitos para la inscripción de este tipo de muebles se analizan con mayor amplitud en el capítulo siguiente).



CAPÍTULO V

5. Necesidad de registrar los bienes muebles y los derechos reales sobre los mismos

5.1. Porqué se debe registrar

Con el aumento del número de personas en el mundo y el deseo de éstas de poseer bienes muebles e inmuebles, también aumentó rápidamente el número de ventas; lo cual originó la necesidad de determinar en forma indubitable quién era el verdadero propietario de un inmueble.

Así aparecen, desde lejanos tiempos, diversas disposiciones en distintas legislaciones, respecto a los derechos sobre los bienes y sus gravámenes. Estas disposiciones fueron aglutinándose hasta constituir una institución pública necesaria; en donde los propietarios pudieran anotar sus derechos sobre sus inmuebles y muebles valiosos y obtener seguridad, por medio de la publicidad, respecto a la situación de sus bienes.

Como he venido diciendo, en la actualidad ya no se concibe la clandestinidad, el ocultamiento o la incertidumbre en la titularidad de los derechos reales; los cuales, por su naturaleza, deben ser acatados por la comunidad, la que desde luego no puede respetar los derechos que no conoce. Siendo el único medio idóneo de que los negocios jurídicos trasciendan más allá de sus otorgantes las instituciones que como



el Registro de la Propiedad, reúnen toda la información sobre derechos reales que necesitan conocer los terceros; pero para ello, las personas titulares de estos derechos deben acudir al Registro por medio de la rogatoria a inscribir su título para que el Registro pueda cumplir con su función.

Como dice el autor Manuel Bernaldo Peña de Quirós: “Hay un claro interés de inscribir la propiedad y de hecho se inscribe – cuando las fincas o los objetos son de importancia suficiente para soportar el coste de las formas- porque la propiedad inscrita vale más que la no inscrita. El Registro, al dar seguridad al tráfico y fomentar el crédito, ha contribuido al desarrollo de la economía (la construcción, la agricultura, la industria), y también ha facilitado la multiplicación de los propietarios (al contribuir a la seguridad de la adquisición de pisos a plazos).”⁶⁴

Otra de las razones, por la que las personas deben acudir al Registro de la Propiedad a inscribir sus derechos reales, según los autores Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida, es porque según ellos: “En particular, tendrán interés en percatarse de la situación jurídica de una determinada finca quien desee comprarla, o prestar dinero con garantía de una hipoteca sobre ella, etc.; pues le importa sobremanera que la finca sea propia de quien la vende o del hipotecante.

Sin una publicidad que garantice, en algún modo, la titularidad del vendedor, el comprador no puede estar seguro. Cuando en un sistema jurídico que no conozca el Registro de la Propiedad, Juan compra la finca de Pedro, no podrá estar plenamente

⁶⁴ Peña de Quirós, Manuel Bernaldo. **Ob. Cit.** Pág. 528



seguro de que, antes que a él Pedro no haya vendido esa misma finca a otro. Y si Juan va a prestar con hipoteca sobre la finca de Pedro, no tendrá otra certeza de que ésta se halle libre de cargas y de que su hipoteca es la primera, sino la palabra del propio Pedro. Esta falta de certidumbre en las transacciones desanima al comprador o al prestamista, que ve su negocio siempre en el aire.

Y la creación de un organismo que explique quién es el propietario de cada finca y qué gravámenes pesan sobre ella, y que responda de la verdad de sus afirmaciones, hace posible multitud de contratos que, de lo contrario no querrían celebrar compradores o prestamistas, por miedo a perder el precio pagado o el dinero prestado”.⁶⁵

Por último, otra razón de porqué las personas deben registrar sus derechos de propiedad, es porque el solo hecho de constar en el Registro un sujeto como adquirente o titular de un derecho real, es una prueba de su titularidad. Y como dicen los autores Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida: “El mínimo de garantía que todo Registro ofrece, es la llamada fuerza negativa o preclusiva de la publicidad: el que inscribe su adquisición en el Registro se halla a salvo de los ataques de cualesquiera contradictores que no hayan inscrito su derecho o que lo hayan hecho con posterioridad de él”.⁶⁶

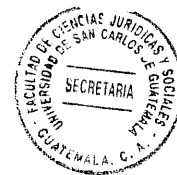
⁶⁵ Lacruz Berdejo, José Luis y Francisco Sancho Rebullida. **Ob. Cit.** Pág. 11

⁶⁶ **Ibid** Pág. 16



Por todo lo anterior, es necesario crear en Guatemala una cultura de inscripción registral, para que todas las personas propietarias de un derecho real sobre un bien mueble de alto valor económico, acudan al Registro a inscribir su título y poder gozar así de la publicidad registral, y demás garantías y protecciones que brinda el Registro a los titulares inscritos.

Porque si el Código Civil, en su Artículo 1130, regula que: “La primera inscripción será el título de propiedad” y en el Artículo 1179 también es claro al estipular que la liberación o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos “sólo podrá acreditarse por la certificación del Registro” en el que se haga constar el estado de dichos bienes; entonces, para que las personas puedan ejercer sus derechos fundamentales de propietarios que el Código Civil les reconoce, como el derecho de defender su propiedad por los medios legales y de no ser perturbado en ella, si antes no han sido citados, oídos y vencidos en juicio (Artículo 468); el derecho de reivindicar la cosa de cualquier poseedor o detentador (Artículo 469) y el derecho del propietario a los frutos de sus bienes y a cuanto se le incorpore por accesión (Artículo 471); es necesario que sus derechos estén debidamente registrados en el Registro General de la Propiedad.



5.2. Derecho u obligación de registrar

Respecto a esto, el tratadista mexicano Luis Carral y De Teresa, expone que: “Respecto de la obligatoriedad de las inscripciones, se dan dos casos extremos, de una parte la inscripción forzosa que puede exigirse coercitivamente, sujeta a plazos y sanciones y que en caso de no efectuarse se lleva a cabo el registro de oficio, en rebeldía de la parte interesada; y el otro extremo, en que la inscripción es facultativa, voluntaria, quedando el derecho más o menos igual con o sin registro.

Existe un término medio, que es el que rige entre nosotros, en que la inscripción es voluntaria pues no hay obligación de efectuarla en un plazo determinado, ni se impone sanción por no llevarla a cabo ni puede ser exigida coercitivamente. Entre nosotros no se puede inscribir más que por solicitud de parte (rogación); pero los efectos de la inscripción hacen a ésta “necesaria”; es decir, que, si no es obligatoria, sí es “indispensable” efectuarla, pues de otro modo el titular del derecho no podría hacer surtir efectos erga omnes”.⁶⁷

En Guatemala, por la forma imperativa en que está redactado el Artículo 1125 del Código Civil, que regula: “En el Registro se inscribirán...”; se entiende que es obligatorio inscribir en el Registro de la Propiedad los derechos reales sobre bienes muebles e inmuebles que el propio Artículo 1125 describe en sus 14 incisos; pues, caso contrario sería si el citado artículo regulara podrán inscribirse, entonces, sí sería una cuestión opcional, discrecional o potestativa del titular del derecho, inscribirlo

⁶⁷ Carral y De Teresa, Luis. **Ob. Cit.** Pág. 247



o no; empero, como no es así, se entiende entonces, que la inscripción de los títulos que contengan derechos reales sobre bienes muebles e inmuebles que necesiten protección y publicidad, son de inscripción obligatoria en el país.

En la legislación nacional, aparece en forma dispersa la obligación, necesidad y requisito indispensable de porqué, inscribir los títulos de propiedad en el Registro. Por ejemplo:

El Artículo 29 inciso 11 del Código de Notariado, obliga a los notarios a advertir a los otorgantes de que deben presentar el testimonio del contrato efectuado a los registros respectivos.

El Artículo 892 del Código Civil, en su segundo párrafo establece que: "... El poseedor de las cosas dadas en prenda que disponga en cualquier forma de ellas y el tercero que las adquiera, si el gravamen estuviera inscrito en el Registro quedan igualmente obligados y responsables ante el acreedor civil y criminalmente."

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

El Artículo 1179 del Código Civil, regula que: "La liberación o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, sólo podrá acreditarse por la certificación del Registro en que se haga constar el estado de dichos bienes."

El Artículo 1835 del Código Civil, preceptúa que: “La venta con pago del precio en abonos, con o sin reserva de dominio de bienes inmuebles, o de muebles susceptibles de identificarse de manera indubitable, debe inscribirse en el Registro de la Propiedad.”

5.3. Requisitos para la inscripción de un bien mueble

Es obligatoria la inscripción de los bienes muebles identificables en el Registro General de la Propiedad, de acuerdo al Código Civil, Artículos 1124 y 1125; así como lo preceptúa también el Reglamento de los Registros de la Propiedad.

El Código Civil norma, que:” La inscripción de un bien mueble identificable se hará en libro especial a la presentación de la escritura o documento legalizado o copia legalizada de los mismos en que conste la transferencia de dominio y con los requisitos que además establezca el reglamento respectivo”; y que la primera inscripción de un buque o nave particular será la de propiedad del mismo. Para operar esta inscripción deberá presentarse la escritura de propiedad y copia certificada de la matrícula del buque expedida en forma legal.

El cambio de matrícula se hará constar en nueva inscripción. La primera inscripción de propiedad del buque contendrá la descripción del mismo, expresando las circunstancias que sirvan para identificarlo, Artículos 1214 y 1215 del Código Civil.



En la inscripción de los bienes muebles se consignará como mínimo, el número de serie, modelo y marca. Podrá agregarse otro dato que facilite su diferenciación con los demás de un mismo género o especie.

De acuerdo con la Guía de Calificación Registral número 12, que se refiere a:
"Inscripción de bienes muebles identificables y unidades económicas.

1. En relación con la primera inscripción de dominio de bienes muebles identificables y unidades económicas es título suficiente para originar inscripción registral cualquiera de los documentos siguientes:

Factura cancelada de compraventa, en original; o

Testimonio o copia legalizada de escritura pública en donde conste:

- a) La declaración jurada del interesado, relativa a que el respectivo bien no se encuentre inscrito con anterioridad, así como la advertencia del notario respecto al delito de perjurio; la declaración puede efectuarse en el mismo instrumento donde se disponga o se grave el bien.
- b) Descripción completa del bien que se pretenda inscribir, es decir, serie, modelo, marca, chasis, motor, tipo o cualquier otro dato que facilite su diferenciación de los demás bienes del mismo género o especie.



- c) Valor estimado.
- d) Nombre de la persona de quien se adquirió.
- e) Los gravámenes que pesen sobre el bien.

En las unidades económicas la descripción y el valor estimado global e individualizado de los bienes que los conforman podrán sustituirse por inventario protocolizado en el propio instrumento público.

2. La tarjeta de circulación o de solvencia aduanal, la póliza de importación, ni el certificado de propiedad de vehículo extendido por la Superintendencia de Administración Tributaria, SAT, no constituyen títulos inscribibles en el Registro de la Propiedad.
3. En el caso de que el interesado haya fabricado un bien, bastará con que así lo indique, lo describa, estime su valor y señale los gravámenes que pesen sobre el mismo; deberá declarar bajo juramento que no ha sido inscrito con anterioridad en el Registro de la Propiedad.
4. Para la inscripción de un bien mueble mediante factura y el sucesivo registro de la disposición o gravamen del mismo deberá presentarse cada documento en su orden y con diferente fólder o carátula, advirtiéndose al encargado de la ventanilla del Registro que se trata de documentos relacionados entre sí.



5. El registro de bienes muebles puede modificarse o cancelarse cumpliendo con similares requisitos establecidos para su inscripción.

La primera inscripción de los bienes muebles identificables se hará en el Registro de la jurisdicción que corresponda, según el lugar en que se celebró el contrato.”

De lo anterior es necesario hacer notar que, según los criterios de calificación del Registro, éste no acepta como documento registrable para originar la primera inscripción, los contratos privados con firma legalizada, pues así se entiende cuando los omite en el inciso 1 de su guía de calificación número doce; en donde indica que sólo acepta como documento para originar la primera inscripción de dominio de un bien mueble: la factura cancelada de compraventa, en original; o el testimonio o copia legalizada de la escritura pública; omitiendo como digo, referirse a los documentos privados con firma legalizada.

De lo anterior se colige que estos documentos no son aceptados en el Registro; no obstante que el Código Civil en su Artículo 1214, sí acepta este tipo de documentos cuando regula: “La inscripción de un bien mueble identificable se hará en libro especial a la presentación de la escritura o documento legalizado o copia legalizada de los mismos en que conste la transferencia de dominio y con los requisitos que además establezca el Reglamento del Registro”.



Y, en el inciso 2 de la misma guía registral aclara que, la tarjeta de circulación, la póliza de importación y el certificado de propiedad de vehículo extendido por la Superintendencia de Administración Tributaria, SAT, no constituyen títulos inscribibles en el Registro de la Propiedad. Además, el Registro acepta para inscribir el dominio sobre un mueble, la factura de compraventa, en original; no obstante que el Código Civil no acepta este documento para la inscripción de estos bienes (Véase el Artículo 1214 del Código Civil).

5.4. Análisis del Artículo 1125 inciso 14 del Código Civil

Por la forma imperativa en que está redactado el primer párrafo del Artículo 1125 del Código Civil, que regula: “En el Registro se inscribirán: ... ”Se entiende que es obligatorio inscribir en el Registro de la Propiedad, los derechos reales sobre los bienes muebles e inmuebles que el propio Artículo 1125 describe en sus catorce incisos.

Pues, caso contrario sería si el citado artículo estipulara podrán inscribirse, entonces sí sería una cuestión opcional, discrecional o potestativa del titular del derecho, inscribirlo o no. Empero, como no es así, debe entenderse entonces que la inscripción de los títulos que contengan derechos reales sobre bienes muebles e inmuebles que necesitan protección y publicidad, son de inscripción obligatoria en Guatemala. Aunque como se ha visto, el hecho de que las personas no inscriban sus derechos reales sobre los bienes que posean, no tiene ninguna sanción y por ello la inmensa mayoría de personas no lo hace.



Así también, como el Artículo 1125 del Código Civil, no establece que la inscripción del bien es forzosa ni tiene plazo para efectuarla y ésta tampoco puede ser exigida coercitivamente ni hacerse en rebeldía del obligado; puede decirse entonces que en realidad, en Guatemala la inscripción es discrecional, facultativa o voluntaria; especialmente por el hecho de que el Registro carece de impulso procesal, es decir el registrador no puede inscribir de oficio una operación aunque se entere que ésta ya se realizó extraregistrado, notarial o judicialmente; pues el registrador sólo puede actuar a solicitud de parte (principio de rogación). Incluso durante las entrevistas realizadas a diferentes personas, la mayoría de profesionales universitarios, jueces y operadores de justicia coinciden en que, acudir al Registro en busca de su protección es voluntario y no obligatorio.

Aunque es mi opinión personal, como dije, por la forma imperativa en que fue redactado por el legislador el primer párrafo del Artículo 1125 del Código Civil, “la inscripción de los derechos reales que se posean sobre bienes muebles e inmuebles es obligatoria.” Esto lo reafirmo, porque el Artículo 10 de la Ley del Organismo Judicial regula que las normas se interpretarán conforme a su texto según el sentido propio de sus palabras; y que, cuando una ley es clara como en este caso, no se desatenderá su tenor literal con el pretexto de consultar su espíritu; pero en esta norma, el tenor literal, su finalidad y su espíritu coinciden y se entiende que es, el que todos los bienes inmuebles y muebles identificables de alto valor consten en el Registro General de la Propiedad; para que los



propietarios del dominio gocen de la protección erga omnes, publicidad, garantía, fe pública y demás protecciones que el Registro brinda a los ciudadanos y lograr así la pacífica convivencia entre las personas y la paz social, que es la aspiración máxima de todo ordenamiento jurídico.

5.5. Porqué los guatemaltecos no cumplen con registrar sus bienes muebles y los derechos reales sobre los mismos

Lo que no tiene circulación jurídico-económica, poco interesa a la legislación registral y en consecuencia tampoco interesa al Registro de la Propiedad; cuyo más importante objetivo consiste en señalar titularidades sobre derechos reales y regulares; el desplazamiento de estos utilizando para ello los principios registrales.

Por ello, como ya lo he dicho anteriormente, el que no se acerca al Registro por medio de la rogatoria, no puede pretender la protección de éste, y tampoco podrá alegar ignorancia de lo que conste en sus asientos.

De allí pues, la necesidad de encontrar fórmulas para evitar que los guatemaltecos omitan el cumplimiento del Artículo 1125 del Código Civil, en lo que al registro de las cosas muebles fácilmente identificables se refiere. Proporcionando así, seguridad jurídica, legitimidad y fe pública al comercio de bienes muebles mediante la publicidad de la venta, gravamen, declaración, modificación, que se haga de estos bienes.

Al realizar la investigación de campo, a través de las entrevistas y cuestionarios practicados a empleados y funcionarios del Registro de la Propiedad, Ministerio Público, juzgados y tribunales, abogados litigantes y personas particulares; se descubrió que los guatemaltecos no cumplen con registrar sus derechos reales que poseen sobre bienes muebles fácilmente identificables, por los siguientes motivos:

- a) La gran mayoría de entrevistados manifestó desconocimiento de que existe un registro para ello e ignoraban que los bienes muebles deban registrarse.
- b) En su orden de coincidencia, los otros manifestaron que no lo harían, porque son gastos innecesarios y no sirve para nada.
- c) Porque tienen la costumbre de no hacerlo, ya que esto facilita la comercialización de estos bienes.
- d) Porque existen otros registros específicos para ello, como la SAT, el DIGECAM, la Dirección de Aeronáutica Civil y que por ser de más reciente creación allí deben inscribir sus derechos.
- e) Porque en todas las oficinas públicas se acepta el título de propiedad con el solo hecho de estar registrado en los registros específicos mencionados en el apartado anterior.



- f) Algunos creen que el acudir al Registro es un derecho y no una obligación.
- g) Por último, una de las razones más comunes para no acudir al Registro fue que no existe ninguna sanción por no hacerlo.
- h) Que se necesita una campaña publicitaria a través de los diferentes medios de comunicación, para enterar a la gente sobre la obligación de registrar y los beneficios que esto conlleva; pero existe una falta de interés para ello, especialmente por los registros específicos como la SAT y el DIGECAM; instituciones que, según algunos entrevistados sustituyen las funciones del Registro de la Propiedad con el objeto de obtener el cobro de impuesto de circulación, transmisión, portación o tenencia de los bienes que ellas se encargan de cobrar.
- i) Porque es poco común que se promuevan juicios con garantía prendaria, es decir no es común que se accione por bienes muebles.
- j) La gente cree que la transmisión de la propiedad de este tipo de bienes, carece de formalidades y se perfecciona sólo con la entrega del bien.
- k) Al entrevistar a los encargados de la asesoría jurídica del Registro de la Propiedad, y cuestionar el porqué los propietarios de muebles fácilmente identificables no acostumbraban acudir al Registro a inscribirlos; me expusieron las razones por las que en su opinión, sucedía este fenómeno y me llamó la atención que afirmaran que



esto era un derecho vigente no positivo porque no se utilizaba, no se exigía, ni se sancionaba.

105.6. Razones por las que jueces y fiscales incumplen con el Artículo 1129 del Código Civil

Como ya se expuso anteriormente, muchas y variadas son las razones por las que, a pesar de las bondades y beneficios que brinda acudir al Registro a inscribir los derechos; las personas no acuden a solicitar la protección registral, lo que muchas veces crea caos, inseguridad, incertidumbre y reticencia a las transacciones.

Todo ello fue previsto por el legislador y en un afán de lograr que la mayoría registrara sus derechos, creó el Artículo 1129 del Código Civil, el que ordena: “En ningún tribunal ni oficina pública se admitirán escrituras ni documentos sujetos a inscripción, que no hubieren sido razonados por el Registrador.”

Pero la finalidad y el espíritu de este artículo no se ha cumplido, debido en parte a que las oficinas públicas, el Ministerio Público y los tribunales penales, aceptan para su trámite y resuelven favorablemente las gestiones y peticiones que se les realizan, especialmente sobre la devolución o entrega de bienes muebles que fueron incautados; sin exigir, como lo ordena el Artículo 1129 del Código Civil, que los documentos y títulos inscribibles con que los solicitantes acreditan su derecho de propiedad sobre los bienes cuya devolución reclaman, estén razonados por el registrador.



Al realizar la investigación sobre el porqué ocurre este fenómeno, se descubrió que esta mala práctica sólo ocurre en el ramo penal, no así en el ramo civil.

El criterio difiere entre unos y otros, pues mientras los jueces civiles consideran sin excusas ni pretextos que el juez tiene obligación de conocer el derecho y por lo tanto debe rechazar los documentos que no cumplen con estar razonados por el registrador. Los jueces penales argumentan muchas cosas, para no aplicar el Artículo 1129 del Código Civil; desde el desconocimiento del contenido del artículo aludido; hasta que no lo exigen porque el Artículo 28 de la Constitución Política de la República de Guatemala prohíbe rechazar las peticiones que se les dirijan; que por el Artículo 202 del Código Procesal Penal se violaría el derecho de posesión; que el Código Civil es muy antiguo y que existen registros específicos de creación más reciente, como la SAT para el caso de los vehículos.

Las argumentaciones más recurrentes esgrimidas por los jueces penales para incumplir el Artículo 1129 del Código Civil, fueron:

- a) Aunque parezca increíble, algunos dijeron que por ignorancia de la existencia del artículo, desuso en su aplicación o costumbre de devolver los objetos con títulos que no llenaran ese requisito.



Considero que con este criterio, los jueces penales transgreden totalmente el Artículo 3 de la Ley del Organismo Judicial.

- b) Porque no existe ninguna sanción para quien no inscriba su título de propiedad ni ninguna forma de coerción para que lo hagan.
- c) Porque corresponde a la parte contraria o a quien se considere agraviado, oponerse y argumentar si le asiste o no el derecho y si objeta la falta de registro, entonces debe resolverse lo que corresponda en derecho.

Para finalizar sólo quiero agregar que, como antes indiqué, hoy ya no se concibe que la titularidad de los derechos reales se mantenga en la clandestinidad, oculta o en la incertidumbre; pues entonces estos no podrían ser respetados por la población, los cuales, por su naturaleza deben ser acatados por la comunidad, la que desde luego no puede respetar los derechos que no conoce; y el único medio idóneo de que los negocios jurídicos sobre los bienes muebles e inmuebles trasciendan más allá de sus otorgantes y sean conocidos por los interesados, es a través del Registro de la Propiedad; que reúne toda la información sobre derechos reales que necesitan conocer los terceros; pero para ello, las personas titulares de estos derechos deben acudir al Registro por medio de la rogatoria a inscribir su título para que el Registro pueda cumplir con su función. Porque como también indiqué, tendrá especial interés en enterarse del status jurídico de una determinada finca quien desee comprarla, o prestar



dinero con garantía hipotecaria sobre ella, etc.; pues a él le importa sobremanera que la finca en verdad pertenezca a quien la vende o hipoteque; y sin una institución como el Registro que garantice la titularidad del vendedor el comprador no puede estar seguro.

De lo anterior, deviene la imperiosa necesidad de que las personas registren sus derechos reales sobre bienes muebles en el Registro de la Propiedad; para lograr mayor seguridad jurídica en el comercio y tenencia de este tipo de bienes; no obstante ello, el incumplimiento al inciso 14 del Artículo 1125 del Código Civil, por los propietarios de bienes muebles, al no registrar sus derechos reales sobre los mismos; es innegable y como se expuso anteriormente, las razones de este fenómeno son variadas, desde la idiosincrasia, desconocimiento de la ley por parte de los particulares, aversión a la burocracia y la falta de una sanción por no hacerlo; hasta, aunque parezca increíble, desconocimiento de la existencia del Artículo 1129 del Código Civil por parte de los entes encargados de su aplicación, incurriendo en este vicio especialmente las fiscalías y juzgados del ramo penal.





CONCLUSIONES

1. La redacción del Artículo 1214 del Código Civil, presenta la deficiencia de regular que: la inscripción de un bien mueble identificable se hará en libro especial a la presentación de la escritura o documento legalizado o copia legalizada de los mismos.
2. Para que las personas puedan ejercer sus derechos fundamentales de propietarios que el Código Civil les reconoce, deben verificar que sus derechos estén inscritos en el Registro General de la Propiedad. Aunque en Guatemala es obligatoria la inscripción, no existe sanción ni forma de coerción, para los propietarios que no cumplan con esta obligación.
3. El Registro General de la Propiedad, no acepta para la primera inscripción de dominio de bienes muebles identificables, documento legalizado en donde conste la transferencia del dominio; no obstante que el Código Civil en su Artículo 1214, regula este tipo de contratos privados para su inscripción en el Registro.
4. En general, el guatemalteco no inscribe su derecho de propiedad sobre bienes Muebles porque ignora que debe hacerlo; por la costumbre y creencia de que, para que la transmisión de los bienes muebles se perfeccione, basta con la entrega del mismo; así también, desconoce los beneficios que la inscripción le traería y por ello piensa que son trámites y gastos innecesarios que no le sirven para nada.



5. Los juzgados del ramo civil, sí cumplen estrictamente con lo ordenado por el Artículo 1129 del Código Civil, y rechazan todas las escrituras y documentos sujetos a inscripción que no hubieren sido razonados por el Registrador. Caso contrario ocurre con los juzgados del ramo penal, quienes admiten y aceptan como válidos para probar la propiedad, documentos sujetos a inscripción aunque no estén razonados por el Registrador General de la Propiedad.



RECOMENDACIONES

1. El Organismo Legislativo tiene que reformar la redacción del Artículo 1214 del Código Civil; en el sentido de que el mismo regule que se inscribirán los bienes muebles a la presentación del testimonio de la escritura pública; ya que es la forma correcta en que se expide este instrumento público.
2. También se debe estipular en el Código Civil, un plazo para la inscripción o Modificación de los bienes muebles y una sanción para los propietarios que no cumplan con esta obligación tan importante en el comercio de bienes.
3. De acuerdo al Artículo 1214 del Código Civil, el Registro de la Propiedad tiene que aceptar los documentos privados en donde consten negocios sobre bienes muebles; por lo tanto, tiene que modificar sus criterios de calificación en lo que se refiere a este tipo de documentos
4. El Registro General de la Propiedad, utilizando sus propios fondos privativos, realice a nivel nacional una campaña masiva en los distintos medios de comunicación, para que la población se entere de la existencia del Registro de Bienes Muebles y de la obligación que tienen los propietarios de estos bienes de inscribirlos en el mencionado Registro.



5. La Corte Suprema de Justicia, a través de un acuerdo o circular obligue a los juzgados y tribunales a unificar su criterio, para que todos cumplan con lo ordenado por el Artículo 1129 del Código Civil; en el sentido de rechazar todas las escrituras y documentos sujetos a inscripción que no hubieren sido razonados por el registrador. Y coadyuvar con ello a que todos cumplan con inscribir los derechos de propiedad sobre bienes muebles en el Registro respectivo.



ANEXOS



FINCA

1

ANEXO I
DERECHOS REALES

CANCELACIONES

ANOTACIONES PREVENTIVAS

INSCRIPCIONES

DESMEMBACIONES Y CANCELACIONES

FOLIO CONSERVADO

FOLIO CONSERVADO

FOLIO CONSERVADO

FOLIO CONSERVADO

FOLIO CONSERVADO

4-1 ANTIGUO 6

casas, calle que de la Iglesia de Santa Rosa de esta
ciudad va para el patero conocido por de
"Corona" linda según el documento que se tie-
ne a la vista, al Oriente por una parte con
casa de don Pablo Ortiz, por otra con la cono-
cida por de la Señora Jesús Sandoval: al Ponien-
te, calle de por medio, con una de las casas co-
nocidas por del Doctor Juarrros y que a la fe del
del documento citado pertenecia a Don Diego Per-
tes: al Sur con la que fué de don Felipe Tri-
ble y después de los herederos de don Dámaso
Angulo; y al Norte con la de Doña Juliana Jeli-
comprende treinta y nueve y media varas del lre-
nte a Poniente y veinticuatro de Sur a Norte.
Don Valentín Escobar según el documento aludi-
do, mayor de edad, vecino de Huezaltenango
y residente en esta Capital, adquirió dicha fin-
ca por compra que hizo a Doña Jesús Barra-
re, quien la vendió asociada de su legítimo
mando licenciado Don Miguel Rodríguez en la
cantidad de siete mil novecientos pesos, al
contado, de cuya entrega, dió fe el Escriba-
no licenciado don Emilio Salves ante quien
pasó la referida escritura, según testimonio
espedido en veintiseis del mismo mes y año
de su otorgamiento, y ha sido presentado
a este registro el día de ayer a la una y me-
dia de la tarde, como consta del asiento núme-
ro primero, tomo primero folio tres del Diario de
Guatemala Setiembre dieciocho de mil ochoc-
cientos setenta y siete. Honorararios, un peso
pagados. Registro de la Propiedad Departamen-
to del Centro.

(F)
E. Martínez Sobral. (Sella).

W 2
Doña Mercedes Vaizquez de Escobar, viuda de
don Valentín Escobar es dueña de esta finca,
por haberlo dispuesto así el Señor Escobar en
su testamento de Recuerdo con el cual, los inter-
resados en la testamentaria del mismo Señor,
practicaron la hijuela de partición

REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD
SECCIÓN DE CAJA
19 OCT 2011
DRT169
GUATEMALA, C. A.

FOLIO CONSERVADO

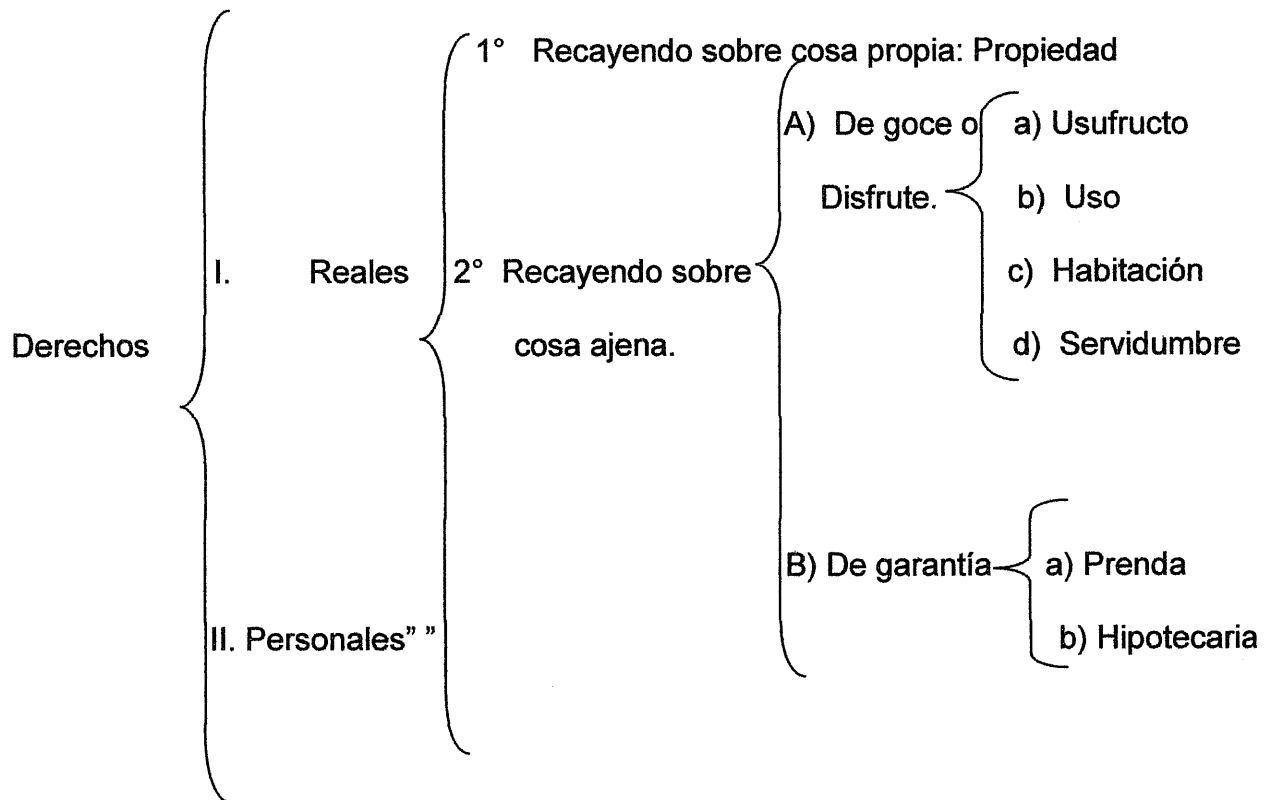
FINCA INSCRITA EN EL SISTEMA DE REGISTRO EN EL CUAL DEBE
VERIFICARSE SUBSIGUIENTES OPERACIONES.

LA PRESENTE CONSULTA ELECTRONICA,
NO SURTE LOS EFECTOS DE UNA
CERTIFICACION

ANEXO II

Clasificación de los derechos reales

Para mayor claridad me permito insertar un cuadro de clasificación de los derechos reales.







BIBLIOGRAFÍA

- Apuntes generales para técnicas de investigación documental.** 2ª ed. Departamento de Publicaciones. Facultad de Ciencias Económicas Universidad de San Carlos de Guatemala, 1991.
- Aristos Sopena. **Diccionario ilustrado de la lengua española.** España, Barcelona. Ed. Ramón Sopena, S.A. Provenza, 95 (s.f.)
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil.** 1ª ed. Guatemala. Ed. Estudiantil Fénix 2001.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario de derecho usual.** Tomos: I, II, III y IV. Buenos Aires, Argentina. Ed. Heliasta S.R.L.
- CARRAL Y DE TERESA, Luis. **Derecho notarial y derecho registral.** 13ª. ed. México. Ed. Porrúa, S.A. 1995.
- CORRIPIO, Fernando. **Diccionario de incorrecciones dudas y normas gramaticales,** Barcelona, España. Ed. Bruguera, S.A. Edición Especial. 1979.
- FLORES GÓMEZ, Fernando. **Introducción al estudio del derecho y derecho civil.** 3ª ed. México. Ed. Porrúa S.A. Av. República de Argentina, 15, 1985.
- GAMBOA PAZ, José Adán. **Registro de la Propiedad Inmueble.** Guatemala. Ed. Universidad de San Carlos de Guatemala. 1960.
- GARCÍA CONI, Raúl R. y Ángel A. Frontini. **Derecho registral aplicado.** 2ª. ed. Buenos Aires, Argentina. Ed. Depalma, 1993.
- GARCÍA LAGUARDIA, Jorge Mario y Jorge Luján M. **Guía de técnicas de investigación.** 1ª ed. Guatemala. Ed. Serviprensa Centroamericana. 1972.
- GILI, Gaya. **Diccionario de sinónimos** Bibliograf, S.A. 5ª. ed. Barcelona, España. 1975.



LACRUZ BERDEJO, José Luis y Francisco Sancho Rebullida. **Derecho inmobiliario registral**. 2ª. ed. Barcelona, España. Ed. Librería Bosh, 1984.

MOTO SALAZAR, Efraín. **Elementos de derecho**. México. 29ª ed. Ed. Porrúa, S. A. Av. República de Argentina, 15, 1983.

MUÑOZ, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldán. **Derecho registral inmobiliario**. 2ª ed. Infoconsult Editores Guatemala, 2009.

OJEDA SALAZAR, Federico. **Informe de exposición de motivos del Código Civil**. Casa Editora Gómez Robles, Guatemala.

PEÑA DE QUIRÓS, Manuel Bernaldo. **Derechos reales, derecho hipotecario**. Madrid, España: Ed. Sección de Publicaciones, 1986.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. **Derecho registral**. México. Ed. Porrúa, S.A. 1997.

Registro General de la Propiedad. **Boletín Informativo # 17**. Guatemala. 2012

Registro General De La Propiedad. **Boletín Informativo # 65** Guatemala. 2012.

Registro General de la Propiedad. **Compendio de documentación registral. Guías de Calificación Registral**. Guatemala. Ed. Registro de la Propiedad 2008

TELLO GIRÓN, Erasmo Abraham. **Consideraciones sobre el derecho registral en Guatemala**. Ed. Universidad Mariano Gálvez de Guatemala, 1980.



Legislación:

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

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

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

Código de Notariado. Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 314, 1947

Reglamento de los Registros de la Propiedad. Ministerio de Gobernación, Acuerdo gubernativo número 30-2005, 2005