

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

**LA NECESIDAD DE DARLE CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 230 DE LA
CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA**

CESAR RODOLFO ROMANO VILLATORO

GUATEMALA, FEBRERO DE 2014

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

**LA NECESIDAD DE DARLE CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 230 DE LA
CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA**

TESIS

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

Por

CESAR RODOLFO ROMANO VILLATORO

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Guatemala, febrero de 2014

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

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

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



Lic. OTTO RENÉ VICENTE REVOLORIO

Abogado y Notario – Col. 7095

Pos grado en Derecho Constitucional Comparado

5 Av. 14-62 Zona 1 Of. 302 Guatemala. Tel. 59179692 - 57044504 – 50748242

Correo: ottovrderecho@yahoo.com - ottovrderecho@gmail.com

Guatemala, 29 de octubre de 2012.

Doctor

Bonerge Amílcar Mejía Orellana

Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Universidad de San Carlos de Guatemala



Respetable Licenciado:

En cumplimiento de la labor encomendada como Asesor de Tesis, del Bachiller **CESAR RODOLFO ROMANO VILLATORO**, me dirijo a usted, con el objeto de informar sobre mi labor y expongo lo siguiente:

- I. El trabajo de tesis se denomina: **“LA NECESIDAD DE DARLE CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 230 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA”**
- II. En el trabajo asesorado, se discutieron algunos puntos, realizándose los cambios y correcciones que la investigación requirió. Así también se establece que es importante descentralizar las funciones que realiza el Registro General de la Propiedad, creando sedes departamentales.
- III. La estructura y contenidos del trabajo de tesis realizado por el sustentante reúne y satisfacen plenamente todos los requisitos reglamentarios y de aportación científica a las ciencias jurídicas, tratando un tema de importancia, actualidad y valor para la práctica jurídica, esgrimiendo justificaciones y argumentos válidos, siendo la base para formular las conclusiones y recomendaciones concretas que convierten el trabajo de tesis en material dable a la discusión para reformas normativas específicas que pueden traducirse en cambios notorios.



Lic. OTTO RENÉ VICENTE REVOLORIO

Abogado y Notario – Col. 7095

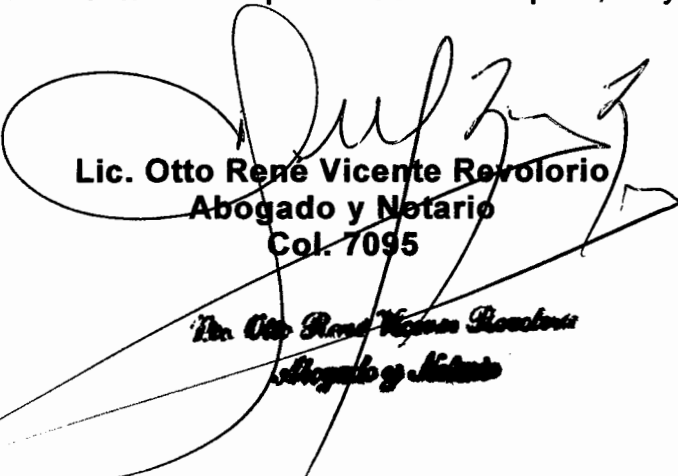
Pos grado en Derecho Constitucional Comparado

5 Av. 14-62 Zona 1 Of. 302 Guatemala. Tel. 59179692 - 57044504 – 50748242

Correo: ottovrderecho@yahoo.com - ottovrderecho@gmail.com

- IV. En el desarrollo y preparación del trabajo de tesis, el sustentante utilizó métodos de investigación diversos, como lo son el método científico y el método histórico, asimismo utilizó variedad de técnicas de investigación y se apoyó en extensa bibliografía, tuvo el agrado de corroborar la utilización correcta y docta del lenguaje y el léxico técnico jurídico propios de un profesional de las ciencias jurídicas, cumpliendo con los requisitos plasmados en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público de nuestra Facultad. De lo expuesto me permito extender **DICTAMEN FAVORABLE** al trabajo de mérito y se continúe con la revisión de la misma.
- V. Concluyo **informando y dictaminando** a usted, que es procedente ordenarse su revisión y en su oportunidad su discusión en Examen Público de Tesis en nuestra gloriosa Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.

Con la manifestación expresa de mi respeto, soy de Usted, su servidor.


Lic. Otto René Vicente Revolorio
Abogado y Notario
Col. 7095

Otto René Vicente Revolorio
Abogado y Notario




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



UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.
Guatemala, 16 de enero de 2013.

Atentamente, pase al LICENCIADO JAIME ROLANDO MONTEALEGRE SANTOS, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del estudiante CESAR RODOLFO ROMANO VILLATORO, intitulado: "LA NECESIDAD DE DARLE CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 230 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA."

Me permito hacer de su conocimiento que está facultado para realizar las modificaciones de forma y fondo que tengan por objeto mejorar la investigación, asimismo, del título del trabajo de tesis. En el dictamen correspondiente deberá cumplir con los requisitos establecidos en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, el cual establece: "Tanto el asesor como el revisor de tesis, harán constar en los dictámenes correspondientes, su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, las conclusiones, las recomendaciones y la bibliografía utilizada, si aprueban o desaprueban el trabajo de investigación y otras consideraciones que estimen pertinentes".


DR. BONERGE AMILCAR MEJÍA ORELLANA
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
UNIDAD DE ASESORIA DE TESIS
GUATEMALA, C. A.

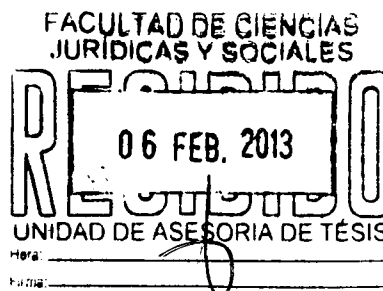
cc.Unidad de Tesis
BAMO/sllh.

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



Guatemala, 29 de enero de 2013.

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



Respetable Doctor Bonerge.
Licenciado.

De conformidad con el nombramiento emitido con fecha dieciséis de enero del año dos mil trece, en el cual se me faculta como Revisor, para realizar las modificaciones de forma y de fondo en el trabajo de investigación de Tesis del Bachiller **CESAR RODOLFO ROMANO VILLATORO**, he procedido a revisar metódica y técnicamente al estudiante en el desarrollo de su tesis titulada: **LA NECESIDAD DE DARLE CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 230 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA.**

EXPONGO

i- En virtud de una lectura acuciosa de la investigación desarrollada por el estudiante, manifiesto que contiene aportes científicos al problema que afrontan la necesidad de descentralizar el Registro de la Propiedad, y en relación a los extremos indicados en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público se establece lo siguiente:

A- El contenido del trabajo de tesis, se ajusta a los requerimientos científicos y técnicos que se deben cumplir de conformidad con la normativa respectiva;

B- La metodología empleada fue el método analítico, sintético, inductivo, deductivo y científico;

C- Las técnicas de investigación utilizadas fueron la encuesta, observación, la estadística, documental y bibliográfica las cuales encuadran con las enumeradas en el plan de investigación;

D- La redacción es concisa y se adecua con los requerimientos académicos de la Unidad de Tesis, aunado a lo anterior, la cual está ordenada en cuatro capítulos, de forma ideal y con secuencia lógica, para que el lector vaya desarrollando con la lectura, mejor entendimiento del fenómeno planteado;



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

E- Manifiesto que la investigación mencionada, brinda una contribución científica al derecho registral, aportando varios análisis que favorecen al Registro General de la Propiedad para descentralizar y principalmente a favor de las personas que poseen propiedades inscritas en los distintos registros de la Propiedad de bienes inmuebles;

F- El trabajo presentado por el sustentante, abarca un análisis Constitucional del Derecho de Propiedad, por ser la institución encargada de brindar seguridad jurídica de los bienes inmuebles en Guatemala.

G- Las conclusiones, son plenamente identificables a la problemática, porque las mismas obedecen a una realidad jurídica registral y social, que no existe en la actualidad un adecuado funcionamiento del Registro General de la Propiedad para el resguardo de la seguridad jurídica registral y para el otorgamiento que en el se encuentra inscrito y tampoco se garantiza seguridad a los notarios, usuarios y a la sociedad así como el debido respeto a la propiedad;

H- En las recomendaciones, especifica directamente las soluciones a la problemática planteada, dando un aporte científico invaluable para el derecho registral.

I- Las bibliografías consultadas, fueron revisadas y se consideran congruentes con los temas desarrollados dentro de la investigación, así como el resto del contenido del presente trabajo.

II) En virtud de los puntos anterior, por lo que se dictamina que reúne los requisitos del Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, por lo tanto resulta procedente emitir el presente el presente dictamen, **APRUEBO** el trabajo de tesis Revisado, por lo que con respecto al trabajo realizado por el sustentante bachiller **CESAR RODOLFO ROMANO VILLATORO**. Ya que considero de gran importancia el fenómeno investigado.

Licenciado
Jaime Rolando Montealegre Santos
Abogado y Notario

Lic. Jaime Rolando Montealegre Santos.
Abogado y Notario. Col: 4713



USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 31 de octubre de 2013.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante CESAR RODOLFO ROMANO VILLATORO, titulado LA NECESIDAD DE DARLE CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 230 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

BAMO/sllh.

Lic. Avidán Ortiz Orellana
DECANO



Rosario Méj





DEDICATORIA

A DIOS:

El único y verdadero, no el de las iglesias.

A MIS PADRES:

César Augusto Romano Sosa y Olga Olivia Villatoro Cifuentes, por todos los esfuerzos que hicieron para darme la oportunidad de prepararme académicamente y lograr su sueño de verme hecho un profesional, a pesar de las muchas veces que tropecé siempre estuvieron allí para ayudar a levantarme, por lo que este título representa muy poco para todo lo que se merecen, todo mi amor para ustedes.

A MIS HERMANAS:

Osiris por ser una muestra de amor constante y de protección en los tiempos difíciles, a Astrid, la que siempre está en el lugar y la hora para dar su compañía, apoyo, amor y las palabras adecuadas, Angélica, la sentimental y cariñosa, a las tres gracias por todo lo que son para mí.

A MI ESPOSA:

Susan Aracely, por ser una mujer muy valiosa, que me ha acompañado en los últimos dieciocho años de mi vida y siempre has sido la mejor amiga, la mejor madre, la mejor esposa, gracias por todo, te amo.

A MIS HIJAS:

Zelma Alejandra, María Fernanda, Dulce María Belén y Monserrat Renata María, podría escribir un libro de cada una para expresar todo lo bellas, especiales y amorosas que son. Pero lo más importante es que

gracias a ustedes aprendí mucho que me ayuda a seguir adelante, las amo.

A MI NIETO:

Francisco Alejandro, el primogénito de mi hija mayor y mi primer varón.

A MI CUÑADO:

Héctor Humberto, por ser la persona que me ha acompañado por muchos años, en las alegrías y los momentos difíciles, siempre estas presente, gracias mi hermano por esta allí.

A MI FAMILIA:

A todos por compartir los mejores momentos de mi vida, en especial a Mariajosé, Andrea, Pablo Humberto, Pamela y Juan Carlos.

A ALGUIEN ESPECIAL:

Cesar Noé Cortez Méndez, (QEPD), una persona muy querida que partió antes de tiempo y no pude ofrecerle este acto en vida, del cual estaría feliz y orgulloso.

A MIS AMIGOS:

Son muchos y valiosos, para todos un agradecimiento muy grande por lo solidarios y consecuentes, pero cada uno en lo individual, con nombre y apellido representan algo especial en mi vida.

A:

La tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala, por ser mi casa de estudios a nivel superior.

A:

La Facultad de Ciencia Jurídicas y Sociales, por ser parte fundamental de mi formación académica y social.

ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i

CAPÍTULO I

1. La administración pública y la descentralización en Guatemala.....	1
1.1. Administración pública.....	1
1.2. Centralización administrativa.....	4
1.2.1. Antecedentes del estado centralista.....	7
1.3. Desconcentración administrativa.....	10
1.4. Descentralización administrativa.....	11
1.5. Autonomía.....	15
1.6. La importancia de los procesos de descentralización.....	16
1.7. El sistema de organización territorial de Guatemala.....	18
1.8. El orden jurídico del estado de Guatemala.....	21
1.9. La división y organización territorial.....	25

CAPÍTULO II

2. Análisis constitucional del derecho de propiedad.....	31
2.1. La Constitución Política de la Republica de Guatemala.....	31
2.2. La importancia del derecho constitucional.....	33



	Pág.
2.3. Orden jerárquico.....	36
2.4. Legitimidad del derecho constitucional.....	38

CAPÍTULO III

3. El derecho registral y el Registro General de la Propiedad de Guatemala...	45
3.1. El derecho registral.....	46
3.2. Naturaleza jurídica.....	47
3.3. Principios registrales.....	48
3.4. El registro de la propiedad.....	60
3.4.1 Cobertura y funcionalidad.....	63
3.4.2 Servicios.....	66
3.4.3 Cobertura nacional registral.....	68

CAPÍTULO IV

4. La necesidad de aplicar el Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala.....	71
4.1. La descentralización del tráfico comercial de bienes inmuebles.....	72
4.2. La función calificadora registral.....	73
4.3. La descentralización de la actividad registral.....	76
4.4. La descentralización del Registro General de la Propiedad.....	78



	Pág.
CONCLUSIONES	83
RECOMENDACIONES	85
BIBLIOGRAFÍA	87



INTRODUCCIÓN

La razón por la que se seleccionó este tema, es por considerarlo un tema de amplia trascendencia social y su análisis representa un aporte científico al sistema jurídico de Guatemala. Es de gran importancia señalar lo fundamental de cumplir con lo regulado en la Constitución Política de la República de Guatemala, como cúspide del ordenamiento jurídico; al establecer la misma que el Registro General de la Propiedad de Guatemala tiene que ser descentralizado.

Uno de los problemas del presente trabajo de investigación es en lo relacionado con un desordenado crecimiento de las principales ciudades de Guatemala, lo que hace necesario establecer o acatar normas adecuadas para el desarrollo de las urbes, problemas que se deben enfrentar de una manera seria, integral y articulada.

Con el desarrollo del ordenamiento territorial se hace necesario el cumplimiento del marco de referencia legal para coordinar todas las políticas y acciones que tienen una incidencia sobre el territorio, en especial en lo relacionado con el registro de las propiedades, de las distintas poblaciones o comunidades que se ven afectadas cuando no existe un adecuado acceso a poder encuadrar dentro del desarrollo urbanístico.

La hipótesis formulada, se comprobó al ser la misma la que estableció y determinó la importancia de la descentralización del Registro General de la Propiedad de Guatemala; para que cada departamento cuente con su registro.

Según los objetivos de la tesis, se da a conocer que el Registro General de la Propiedad de Guatemala debe de organizarse con la finalidad de que en cada departamento o región, la ley específica señala un propio registro de la propiedad; así como también su correspondiente catastro fiscal.

Para llevar a cabo el desarrollo de la tesis se utilizaron los siguientes métodos de investigación: analítico, el cual sirvió para determinar las funciones que lleva a cabo el Registro General de la Propiedad de Guatemala; el sintético, determinó la importancia de la descentralización; el inductivo, dio a conocer la normativa constitucional relacionada con el tema, señalo que en Guatemala se tiene que descentralizar el Registro General de la Propiedad.

La tesis se dividió en cuatro capítulos: el primero explica cómo se concibe la función pública y porque es necesario la descentralización; el segundo, el porqué de cumplir con la norma jerárquica y su preeminencia sobre las demás; el tercero, detalla cómo surge el derecho registral y para qué es necesario este instrumento jurídico; y el cuarto, la necesidad de darle cumplimiento al Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, y los beneficios que esto conllevaría para la población.

Lo que se demuestra en el presente trabajo de investigación es la total inobservancia al artículo constitucional citado, a pesar que su promulgación data del año 1985, transcurrido más de un cuarto de siglo, tiempo durante el cual no se han realizado los esfuerzos necesarios para poder dar cumplimiento a lo regulado en la carta magna, y así ampliar la cantidad de centros de atención registral, para las demandas que la población requiere.



CAPÍTULO I

1. La administración pública y la descentralización en Guatemala

Por administración pública, se entiende a la organización integrada por un personal profesional, dotada de medios económicos y materiales públicos que pone en práctica las decisiones tomadas por el gobierno. Se compone de todo lo que la hace efectiva: funcionarios, edificios públicos, entre otros.

1.1. Administración pública

Para entender de una manera clara el objetivo de descentralizar se empezaría por la comprensión de la palabra administrar que proviene del latín ad-ministrare, ad (ir, hacia) y ministrare (servir, cuidar), el concepto de administración pública se puede ver desde dos vertientes, un punto de vista formal, que puede ser la entidad que administra o el organismo que recibe el poder político para satisfacer las necesidades o intereses de la generalidad, el otro desde el punto de vista material en donde sus propios problemas de gestión y existencia se relacionan con otros organismos y con personas particulares para realizar su misión.

Desde su función la administración pública pone en contacto directo a la ciudadanía con el poder político tratando de satisfacer los intereses públicos de forma inmediata, en contraste con el legislativo y judicial que lo hacen en forma mediata o más lenta.

Es la parte de los órganos del estado que dependen directamente o indirectamente del Organismo Ejecutivo, se puede decir entonces que es la ciencia del gobierno, desarrollada principalmente por el Organismo Ejecutivo sin perjuicio de las funciones del legislativo y judicial, por lo que tiene a su cargo la actividad estatal que no desarrollan los otros organismos del estado, claro que en el imaginario o en el deber ser de la administración pública, sería la disciplina del manejo responsable de los recursos para la satisfacción del interés público.

Se podría concluir diciendo que la Administración Pública tiene sus características históricas, doctrinarias, filosóficas, políticas y técnicas que la hacen distintas y más complejas que la administración o gerencia privada.

Su acción es continua y permanente, siempre persigue el interés público, adopta una forma de organización jerarquizada y cuenta con:

- Elementos personales.
- Elementos patrimoniales.
- Estructura jurídica.
- Procedimientos técnicos.

Acosta Romero, en su obra Teoría General del Derecho Administrativo, dice: “La centralización es la forma de organización administrativa en las cuales las unidades, órganos de la administración pública, se ordenan y acomodan articulándose bajo un orden jerárquico a partir del Presidente de la República, con el objeto de unificar las decisiones, el mando, la acción y la ejecución”.¹

Por su función, es el enlace entre la ciudadanía y el poder político. Sin embargo, no solo existe administración pública en el Organismo Ejecutivo, sino en gran parte del estado e incluso en entes privados que desempeñan función administrativa por habilitación del estado. No obstante, el concepto de administración pública puede ser entendido de dos puntos de vistas. Desde un punto vista formal, se entiende a la entidad que administra, o sea al organismo público que ha recibido del poder político la competencia y los medios necesarios para la satisfacción de los intereses generales.

¹ Acosta Romero, Miguel. **Teoría general del derecho administrativo**. Pág. 413.

Desde un punto de vista material, se entiende más bien la actividad administrativa, o sea, la actividad de este organismo considerado en sus problemas de gestión y de existencia propia tanto en sus relaciones con otros organismos semejantes como con los particulares para asegurar la ejecución de su misión.

1.2. Centralización administrativa

Previo a abordar el centralismo administrativo tenemos que entender objetivamente que la centralización, equivale a concentrar en el Organismo Ejecutivo las tres principales competencias; legislación, administración y justicia, y todas las competencias imaginables, es decir, que la centralización equivale a concentrar en el Organismo Ejecutivo toda la administración pública y se lleva a cabo en la presidencia de la República, con el apoyo de los ministerios de Estado.

Podemos asegurar que la centralización como forma de gobierno de un Estado es la base esencial para comprender y manejar la descentralización con la debida precisión, por lo que se hace necesario el estudio de la jerarquía, decisión y mando para tener una mejor orientación de lo que es la centralización administrativa.

Por lo que la jerarquía es la base esencial de la centralización y representa el eje técnico que asegura y garantiza la unidad de la organización administrativa de un Estado en su forma de gobierno para una buena realización de la actividad y funciones estatales y además ubica a las personas que integran esta organización en una relación de dependencia o subordinación respecto al superior jerárquico.

La decisión administrativa, es aquella en la cual el superior jerárquico dentro de una forma de gobierno de centralización administrativa, toma las decisiones de manera definitiva, por lo que se puede afirmar que lo que deciden los subalternos o funcionarios intermedios son decisiones de puro trámite que no inciden en sí en la decisión final que se toma por parte del superior jerárquico.

La centralización corresponde a la forma de organización interna del Poder Ejecutivo; los órganos se encuentran agrupados unos respecto a otros, en una relación de jerarquía, como si estuvieran formando una pirámide en cuyo vértice superior está el Presidente de la República, y en las caras de las misma, en orden descendente los Ministros de Estado, los Viceministros, los Directores Generales, y así sucesivamente todos los subalternos hasta llegar a los más modestos empleados de la administración, que quedan ubicados en la base de dicha pirámide. Cada uno de dichos órganos está obligado a obedecer a los superiores

jerárquicos, en la medida en que éstos actúen dentro de sus atribuciones, y a la vez, tienen derecho a mandar sobre los inferiores, con la misma limitación de ajustar sus actos a la Ley. La principal cualidad de la centralización administrativa, se evidencia en las entidades que se encuentran relacionadas entre sí por un vínculo jerárquico constante.

El profesor Rafael Godínez Bolaños, sobre centralización dice: “Este sistema consiste en ordenar a los órganos de la administración estatal, bajo un orden jerárquico rígido. La decisión y la dirección le corresponden al órgano supremo de gobierno, colocado en el primer grado o cúspide de la escala jerárquica. Puede ser denominado de varias formas: Presidente, Premier, Junta de Gobierno, Soberano, etc. Los otros órganos administrativos se encuentran subordinados y cumplen órdenes que siempre emanan del superior, ejecutándolas sin poder deliberar o cuestionarlas y sin tener mayor ámbito de decisión, sobre todo en lo que se refiere a materia de gobierno o política”.²

En la cúspide de la administración pública centralizada se encuentra en Presidente de la República y subordinados a él se localizan todos aquellos órganos públicos inferiores.

² Godínez Bolaños, Rafael, *Los sistemas de organización de la administración pública*. Pág. 1.

Las órdenes y la toma de decisiones de la administración pública centralizada descienden invariablemente del órgano mayor al inferior, de tal manera que todas las entidades administrativas guardan un orden y obedecen a los imperativos que emite la cúspide de la organización central.

Todo ente inferior se encuentra supeditado al superior; y cada órgano administrativo tiene su propia competencia.

1.2.1. Antecedentes de Estado centralista

En 1823 Guatemala, junto con El Salvador, Honduras, Nicaragua y Costa Rica forman la República Federal de Centro América. El sistema de gobierno escogido, inspirado en el de Estados Unidos de América, que era visto entonces como el vivo ejemplo de la democracia, consistía en un gobierno federal con funciones muy limitadas y unos gobiernos estatales fuertes, con muchos recursos y competencias cada estado tenía un jefe; una asamblea de representantes y una Corte Superior de Justicia, todos de elección popular. También tenía ejército y total autonomía financiera. Los estados se dividían en departamentos y en cada departamento había un jefe político, nombrado por el jefe de estado por un periodo de cuatro años, era una republica descentralizada.



En la República Federal de Centro América el régimen municipal era un asunto que correspondía a cada estado. En el Estado de Guatemala, las municipalidades estaban formadas por un alcalde primero, un alcalde segundo y varios regidores, electos por el pueblo. Pero sólo los hombres con profesión útil o medios conocidos de subsistencia tenían derecho a votar.

Por esa excesiva descentralización trajo como consecuencia un gobierno federal débil, que no tenía recursos ni verdadero poder. Los ejércitos de los estados eran mucho más fuertes que el ejército federal. El gobierno federal no tenía sede propia, un distrito federal, como sucede en los Estados Unidos de América.

A causa de esa debilidad y por la desconfianza de los otros estados hacia Guatemala, pues siempre se creyó que tenía intenciones de dominarlos, la República Federal no tardó mucho tiempo, casi toda su existencia la pasó en una guerra civil.

Los estados miembros de la federación centroamericana también vivieron en permanente desorden y anarquía, Guatemala en los quince años de vida federal tuvo nueve jefes de estado. La crisis tuvo su origen en las reformas liberales que el jefe de estado doctor Mariano Gálvez quiso implantar, provocando que se unieran contra él los miembros de la

oligarquía conservadora, la iglesia católica y los campesinos del oriente de Guatemala. En 1839 se produjo el primer intento de formación del sexto estado.

La anarquía que se vivió durante el período liberal, los intentos separatistas y la figura dominante de Rafael Carrera, contribuyeron para que, a partir de 1839 se estableciera el régimen centralista y autoritario que dura hasta 1871, Guatemala tenía un gobierno militarmente fuerte, pero con pocos recursos y escasa presencia en el interior del país.

La revolución de 1871 y toma del poder por una alianza de políticos y caficultores que inician el proceso de transformación al que llamaron reforma liberal, que en 1873 llega a la presidencia Justo Rufino Barrios y se instala nuevamente un gobierno autoritario y centralizado, las municipalidades perdieron la autonomía que gozaban desde la época de la colonia. El gobierno central empezó a crecer. El centralismo alcanzo su máxima expresión durante la dictadura de Jorge Úbico, en 1935 realizo un reforma a la constitución que aumentaba el poder presidencial y las decisiones eran tomadas por él en lo individual, se le otorgo la facultad de dictar leyes durante los diez meses al año que duraba el receso de la asamblea legislativa y de nombrar y remover a los jueces de primera instancia, el Presidente de la República nombraba todos los cargos públicos.

1.3. Desconcentración administrativa

En términos simples, desconcentrar significa desligar algo del centro, la desconcentración es parte de la descentralización, constituye el paso intermedio útil para llegar a la autonomía sobre bases sólidas y seguras; la desconcentración que figura en la Constitución Política de la República de Guatemala, comprende la desconcentración, obviamente al no estar en la citada ley, la desconcentración no es obligatoria.

Desconcentración, la posición desviada de un centro dado. Es considerada como un proceso jurídico-administrativo que permite al titular de una institución, por una parte, delegar en sus funcionarios u órganos subalternos las responsabilidades del ejercicio de una o varias funciones que le son legalmente encomendadas, excepto las que por disposición legal debe ejercer personalmente, y por otra, transferir los recursos presupuestarios y apoyos administrativos necesarios para el desempeño de tales responsabilidades, sin que el órgano desconcentrado pierda la relación de autoridad que lo supedita a un órgano central.

La desconcentración administrativa es una solución a los problemas generados por el congestionamiento en el despacho de los asuntos de una dependencia de gobierno. El proceso jurídico-administrativo tendiente a erradicar la concentración funcional y operativa de los distintos órganos

de gobierno, mediante la delegación de funciones, responsabilidades operativas y recursos a órganos desconcentrados ubicados en las distintas regiones del país, sin que pierdan la relación de autoridad que los supedita a un órgano central.

1.4. Descentralización administrativa

La descentralización es el proceso mediante el cual se transfiere desde el Organismo Ejecutivo a las demás instituciones del Estado y a las comunidades organizadas legalmente; el poder de decisión, la titularidad de la competencia, las funciones, los recursos de financiamiento para la aplicación de las políticas públicas nacionales, a través de la implementación de políticas municipales y locales en el marco de la más amplia participación de los ciudadanos y ciudadanas.

El licenciado Hugo Calderón, expone que: “La descentralización administrativa, a diferencia de las entidades centralizadas, es importante la distribución de las competencias entre múltiples entidades administrativas que son independientes de los órganos centralizados y que tienen una personalidad jurídica propia y un ámbito de competencia territorial o funcional exclusiva. La descentralización implica la transferencia de competencias y funciones a personas jurídicas distintas

del estado, sobre las cuales va a existir un control de tutela sobre este tipo de instituciones.”³

Josep Centelles Portella manifiesta que el concepto de descentralización es relativamente obvio: “Se trata de, aplicando el principio de subsidiaridad, trasladar o devolver competencias y responsabilidades políticas a un órgano de gobierno más cercano a la ciudadanía. Tratándose de servicios, implica el traspaso de activos, infraestructuras, recursos humanos, recursos financieros y responsabilidades políticas. La descentralización es, en principio, buena, necesaria y deseable en toda la región latinoamericana.”⁴

Descentralización para el derecho administrativo, es una forma jurídica en que se organiza la administración pública, mediante la creación de entes públicos por parte del legislador, dotados de personalidad jurídica y patrimonio propio, responsables de una actividad específica de interés público. A través de esta forma de organización y acción administrativas, que es la descentralización administrativa, se atienden fundamentalmente servicios públicos específicos.

³ Calderón Morales, Hugo Haroldo, *Derecho administrativo I*. Pág. 236.

⁴ Portella, Josep Centelles, *Estudio comparado del municipalismo en la región de Centro América y Caribe sobre la descentralización*. Pág. 85.

La descentralización ha adoptado tres modalidades diferentes, que son: La primera es la descentralización por región, la cual consiste en el establecimiento de una organización administrativa destinada a manejar los intereses colectivos que correspondan a la población radicada en una determinada circunscripción territorial.

Esta modalidad de la descentralización se adapta de una manera más efectiva a las aspiraciones democráticas, además, desde el punto de vista de la administración, significa la posibilidad de una gestión más eficaz de los servidores públicos, y por lo mismo, una realización más adecuada de las atribuciones que al estado corresponden.

Los organismos descentralizados por región son aquellos que atienden y satisfacen las necesidades públicas de una región, como es el municipio.

La segunda es la descentralización por servicio. El Estado tiene encomendada la satisfacción de necesidades de orden general, que requiere procedimientos técnicos sólo al alcance de funcionarios que tengan una preparación especial.

La forma de conseguir ese propósito es dar independencia al servicio y constituirle un patrimonio que sirva de base a su economía. Los

organismos descentralizados por servicio, son aquellos que prestan determinados servicios públicos a los administrados en un territorio específico.

En tercer lugar, es la descentralización por colaboración. Constituye una modalidad particular del ejercicio de la función administrativa con caracteres específicos que la separan notablemente de los otros dos tipos anteriores de descentralización.

La descentralización por colaboración se origina cuando el Estado adquiere mayor injerencia en la vida privada y cuando, como consecuencia, se le presentan problemas para cuya resolución se requiere una preparación técnica de que carecen los funcionarios políticos y los empleados administrativos de carrera.

Para tal evento, se impone o autoriza a organizaciones privadas su colaboración, haciéndolas participar en el ejercicio de la función administrativa. De esta manera, la descentralización por colaboración es una de las formas del ejercicio privado de las funciones públicas.

En estos tres tipos de descentralización no hay caracteres idénticos y uniformes, pues a diferencia de la centralización, aquel régimen

constituye una tendencia de alcances muy variables. Sin embargo, y reconociendo todos los matices que pueden revestir los organismos descentralizados, la doctrina ha tratado de fijar algún carácter esencial común para todos ellos. Así pues, el único carácter que se puede señalar como fundamental del régimen de descentralización es el de que los funcionarios y empleados que lo integran gozan de una autonomía orgánica y no están sujetos a los poderes jerárquicos característicos del régimen centralizado en el que las autoridades superiores tienen determinadas facultades con relación a las personas y a los actos de los empleados inferiores.

1.5. Autonomía

Se dice que la autonomía administrativa debe de establecerse y regularse en alguna norma jurídica, esta podrá ser constitucional o legal, en Guatemala mejor si esta prevista en la Constitución Política de la República, para garantizar su continuidad. Por lo que podemos afirmar que la autonomía es aquella forma de organización administrativa que tiene lugar cuando el Estado por disposición de la ley transfiere determinadas facultades y atribuciones a un órgano administrativo, otorgándole personalidad jurídica y patrimonio propio, actuando con plena independencia funcional y autofinanciamiento.

Para el licenciado Hugo Haroldo Calderón Morales, los entes autónomos son: “Aquellos que tienen su propia ley y se rigen por ella, se considera como una facultad de actuar en una forma independiente y además tienen la facultad de darse sus propias instituciones que le regirán y lo más importante el autofinanciamiento, sin necesidad de recurrir al presupuesto general del estado.”⁵

Los entes autónomos deben contar con sus propios recursos, un patrimonio propio, independencia total del organismo centralizado y sin ningún tipo de control, pues no manejan fondos públicos, sino solo privados.

1.6. La importancia de los procesos de descentralización

El principal objetivo de todo gobierno debe ser crear las condiciones necesarias para elevar el nivel de vida de los ciudadanos. Sin embargo, este objetivo no se ha alcanzado en muchos países, por diversas razones, y Guatemala no es la excepción.

El centralismo estatal ha caracterizado al sistema de gobierno a través de la historia del país, en detrimento de un desarrollo económico balanceado. La elaboración de políticas, la ejecución y evaluación de

⁵ Calderón Morales, Hugo Haroldo. *Ob. Cit.* Pág. 6.

obras, y el manejo de los recursos financieros y humanos, y de bienes y servicios, se ha concentrado en la cúspide de un gobierno con una estructura jerárquica poco flexible.

El centralismo estatal se ha vinculado con la creación y expansión del estado benefactor. El gobierno asumió paulatinamente un papel paternalista, ampliando sus funciones y responsabilidades, como en el caso de la educación y la salud; interviniendo directamente en la economía, produciendo y distribuyendo bienes y servicios a los ciudadanos; y regulando actividades económicas que surgen entre ellos.

Jorge Mario Castillo González expone que: "El Estado benefactor fue agente económico, ejecutor directo y productor de servicios y de bienes. Sus gobernantes intentaron cumplir sus funciones por medio de un complejo aparato, compuesto por múltiples ministerios, secretarías, entidades descentralizadas, autónomas, empresas públicas, empresas mixtas y otras dependencias. Por ello la estructura gubernamental puede ser descrita como una burocracia ineficiente. Además, se aprobaron una serie de leyes específicas, las cuales, vistas en conjunto, tienden a imponer engorrosos procedimientos, a duplicar funciones e incluso se contradicen entre sí."⁶

⁶ Castillo González, Jorge Mario, *Derecho administrativo. Teoría de la administración*. Pág. 143.



La descentralización como discurso político, como promesa política siempre ha existido en nuestra historia, tenemos que analizar en qué contexto aparecen, quiénes son los voceros de este y en qué momento se le menciona, pues fácilmente puede ser utilizado por agrupaciones políticas como medio para captar votos en época de elecciones, en municipios principalmente, gracias a la buena imagen que trae consigo el cliché de la descentralización.

1.7. El sistema de organización territorial de Guatemala

La vida en las ciudades se vuelve cada día más difícil. El crecimiento de las mismas agranda las distancias que deben recorrer sus pobladores para realizar sus actividades económicas, culturales, educativas y de esparcimiento. Las condiciones de vida de los habitantes son cada vez peores, ya que los impactos de las actividades urbanas van deteriorando el entorno y haciendo más deficientes los recursos naturales y fuentes de vida para la sociedad.

La racionalidad de la sociedad debe instrumentarse mediante la planeación; esta debe enfocarse con el objetivo de mejorar la calidad de vida de los habitantes y adecuar el crecimiento urbano a modelos de desarrollo de tal forma que se pueda disponer de sus recursos a largo plazo.

Para poder entender lo que es la planeación, se tiene que tomar en cuenta factores, el clima, el suelo, la geología, la vegetación, la fauna, la población, su actividad económica, infraestructura, etc.

Al contrario de los esfuerzos de la planificación, deben concentrarse a la integración, no sólo de los usos del suelo, sino también de los distintos grupos de la sociedad, propiciando actividades que se consideren a ciudadanos de todas las edades, todas las clases sociales, así como a los discapacitados, buscando una mayor convivencia y comprensión entre los diferentes actores sociales. Solo conviviendo lograremos entender los problemas de los demás y podemos hacer aportaciones para solucionar la problemática existente.

Para dotar adecuadamente a un desarrollo de servicios básicos deben determinarse sus dimensiones y densidad de acuerdo a las capacidades del entorno, esto es de acuerdo a los recursos disponibles y tomando en cuenta sobre todo los recursos naturales disponibles, como lo es el agua.

En general el desarrollo de infraestructura y servicios debe adecuarse a las necesidades existentes, por lo que en la planeación urbana debe considerarse los impactos que genera el desarrollo a fin de prevenir y mitigar cualquier situación que conlleve a afectar a la población mas vulnerable y de escasos recursos económicos.

El Estado es una realidad social y política integrada por un conjunto de hombres con asiento en un determinado ámbito territorial, con potestad soberana en lo interior e independiente en las relaciones internacionales.

El gobierno guatemalteco, no es otra cosa que la personificación del orden jurídico nacional, facultado u obligado por el orden jurídico nacional e internacional, a cumplir con sus fines determinados a favor de los individuos quienes son los sujetos gobernados en un territorio determinado.

El ente estatal es una persona jurídica, capaz de adquirir derechos y contraer obligaciones. Es el responsable de la promoción del bien común, de la consolidación del régimen de legalidad, seguridad, justicia, igualdad, libertad y paz.

La legislación guatemalteca coloca dentro de la orientación que reconoce a los bienes de dominio público como susceptibles del derecho de propiedad sobre los bienes del estado, como lo indica el régimen jurídico de las cosas públicas.

Los bienes públicos son inalienables por estar fuera del comercio e imprescriptibles por la imposibilidad de imponer sobre los mismos, cargas

o gravámenes, así mismo, porque los agentes administrativos no tienen necesidad de dirigirse a los tribunales de justicia para proteger los bienes públicos, pudiendo ejercitar su actividad coactiva para que la propiedad de la cosa pública sea respetada, por todos los habitantes de un territorio determinado.

1.8. El orden jurídico del Estado de Guatemala

El orden jurídico nacional (Estado) determina los derechos y deberes de todos los habitantes del territorio y, por otra parte, imputa a un orden jurídico parcial, ciertos derechos y obligaciones bien determinados.

Los elementos del Estado, sólo adquieren plena verdad y realidad en su recíproca interrelación, lo cual deja clara la evidencia de que la falta de esos elementos podría dar lugar, sino a la desaparición del ente estatal, a una situación anómala. Dentro de los elementos que conforman el estado se encuentran los siguientes:

- Territorio
- El poder o autoridad
- La población

El territorio: Este comprende el suelo, subsuelo, espacio aéreo y el espacio marítimo. Es uno de los elementos constitutivos del Estado, sin el este no puede existir, ni sociológica, ni jurídicamente. El territorio del Estado es el ámbito en el cual el Estado ejerce “ius imperium”, fuera de él carece de toda potestad, aunque puede mantener un dominio, este dominio es el que ejerce sobre bienes de su propiedad los cuales pueden encontrarse dentro del territorio con carácter de propiedad privada, pero nunca ejercer sobre ellos actos de gobierno, a menos que determinada ley lo autorizara. En nuestro medio dentro del Estado de Guatemala, se dan una serie de situaciones en las cuales algunos municipios tienen bienes de su propiedad dentro del territorio municipal de otros municipios.

Según el tratadista Gerardo Prado, considera al territorio: “Soporte físico común de las comunidades políticas. Algunos autores lo califican como elemento previo del estado y su estudio se lo adjudican a ciencias como: la Geografía, Geología y la Geopolítica. A la primera, porque se ocupa de la descripción de la tierra; a la segunda, porque tiene a su cargo el estudio de las materias que la componen; y a la tercera... la dependencia de los hechos políticos con relación al suelo.”⁷

El poder o autoridad: Si el bien que se persigue es el bien común, entonces el ejercicio del poder será legítimo; es decir que, una orden para

⁷ Prado, Gerardo, *Teoría del Estado*. Pág. 8.

ser legítima además de emanar formalmente del órgano competente debe serlo en su sustancia.

De esta manera, se entiende que el poder es la energía o fuerza necesaria con que cuenta el estado para llevar a cabo sus objetivos. La realización de objetivos comunitarios es la finalidad del estado. Originalmente, éste fue un atributo otorgado a un sólo hombre y dio lugar al surgimiento del absolutismo, lo cual significó ejercer la autoridad por un individuo en forma personal y por delegación divina.

Con la evolución de las ideas, ahora se considera que es un atributo que le corresponde al pueblo como grupo en convivencia, en donde se manifiesta como acción política que expresa una energía espiritual y material capaz de configurar un orden positivo de derecho.

La población: La definición de población como elemento esencial del Estado es aquella en que un número de hombres y mujeres que componen la humanidad, Estado, provincia, municipio o localidad se agrupan para convivir conjuntamente y teniendo como base la interrelación en lo social y lo económico.

Constituye el elemento humano, es un término quizá el más amplio y del mismo debe distinguirse entre habitantes, que son los residentes dentro del territorio y pueblo concepto más restringido, ya que se refiere a la parte de la población que tiene el ejercicio de los derechos políticos.

El autor Rafael Bielsa expone que: “El concepto de población alcanza a decir que es una especie de sociedad humana caracterizada por su alto grado de evolución sociológica e histórica, con diversos elementos comunes que con el tiempo generan un sentimiento común de solidaridad y destino. En relación a este elemento del Estado, se hace necesario analizar la explosión demográfica de la población guatemalteca. La demografía es la disciplina que estudia, analiza el tamaño, composición y distribución de la población; sus patrones de cambio a lo largo de los años en función de nacimientos, defunciones y migración; y los determinantes y consecuencias de estos cambios, que afectarán a un determinado territorio con el correr del tiempo.”⁸

A través del estudio de la población se puede obtener una información de interés para las tareas de planificación, especialmente administrativas, en sectores como: sanidad, educación, vivienda, seguridad social, empleo y conservación del medio ambiente.

⁸ Bielsa, Rafael. *Derecho administrativo*. 1989. Pág. 33.

Lo anterior proporciona los datos necesarios para formular políticas gubernamentales de población, para modificar tendencias demográficas y conseguir objetivos económicos y sociales.

1.9. La división y organización territorial

El Estado se divide en departamentos y municipios, para su desarrollo. Se tiene claro, que en relación a la organización territorial, cuando así convenga a los intereses de la nación, el Congreso de la República de Guatemala, puede modificar la división administrativa del país, estableciendo un régimen de regiones, departamentos y municipios, o cualquier otro sistema, sin menoscabo de la autonomía municipal.

Las inmensas concentraciones humanas en los grandes centros urbanos modernos, exigen múltiples servicios administrativos especiales e imponen determinada estructuración a otros servicios de carácter general.

Las necesidades específicas de las grandes ciudades son la causa profunda de la existencia de gobiernos municipales con amplia economía.

El Artículo 224 de la Constitución Política de la República de Guatemala establece: División administrativa. El territorio de la República, se divide



para su administración en departamentos y éstos en municipios, distribuidos en el país.

La administración será descentralizada y se establecerán regiones de desarrollo con criterios económicos, sociales y culturales que podrán estar constituidos por uno o más departamentos para dar un impulso racionalizado al desarrollo integral del país. El Congreso de la República de Guatemala tiene facultades, que le otorga La Constitución Política de la República, para modificar la división administrativa del estado de Guatemala, las cuales se pueden ejercitar en doble vía.

Para hacer la estructuración de la administración ha de atenderse los principios generales de organización administrativa comúnmente admitidos, pero adecuándolos en todo momento a la realidad concreta del país en que esos principios han de tener aplicación.

Actualmente se conocen tres sistemas de organización territorial que permiten dividir el territorio del estado en tres formas complementarias, dentro de los cuales se encuentran los siguientes:

a) De circunscripciones técnicas: Se basa en el servicio público y con base en el mismo, establece otras divisiones, diferentes a la indicada anteriormente.

Cuando el servicio eléctrico es generado por un departamento, suministrado a dos o tres departamentos, origina una división nueva basada en el servicio público, es decir que los departamentos cubiertos por el servicio eléctrico forman un conjunto, una división nueva basada en un servicio público.

Vincular a los departamentos, prestar servicios públicos a más clientela, bajar los costos y facilitar la regionalización del país es la finalidad del sistema.

b) Sistema regional: Se adopta con la esperanza de dar una solución a todos los problemas que no puede resolver el departamento por si solo, se basa en las regiones y su finalidad normalmente consiste en agrupar departamentos, estableciendo administraciones regionales.

El artículo 231 de la Constitución Política de la República de Guatemala, crea la región metropolitana, constituida por la ciudad de Guatemala y su área de influencia urbana, en el artículo 9 de las disposiciones transitoria

y finales de la constitución estipula que el congreso deberá emitir, en el plazo de un año a contar de su instalación, entre otras leyes la Ley preliminar de regionalización, en diciembre de 1987 dicha ley fue emitida, en ese decreto se contemplan ocho regiones, que son las siguientes:

Región I, Metropolitana: integrada por el departamento de Guatemala.

Región II, Norte, integrada por Alta y Baja Verapaz.

Región III, Nororiente, integrada por Izabal, Chiquimula, Zacapa y El Progreso.

Región IV, Suroriente, integrada por Jutiapa, Jalapa y Santa Rosa.

Región V, Central, integrada por Chimaltenango, Sacatepéquez y Escuintla.

Región VI, Suroccidente, integrada por San Marcos, Quetzaltenango, Totonicapán, Sololá, Retalhuleu y Suchitepéquez.

Región VII, Noroccidente, integrada, por Huehuetenango y Quiché.

Región VIII, Petén, integrada por el departamento de Petén

c) **Departamental y municipal:** Se basa en la división del territorio en departamentos y municipios. Es el sistema adoptado por Guatemala, el cual data desde 1871, su finalidad es implantar una simple división del territorio para su administración.

Esta división también se conoce con el nombre de división general del territorio. En Guatemala, el departamento es una simple y rígida división del territorio del estado para su administración y supuestamente, para su desarrollo económico y social. Los departamentos se organizan en dos formas, siendo las siguientes: 1) El departamento jerarquizado; 2) El departamento autónomo.

El departamento jerarquizado es el adoptado por Guatemala, el cual se define como una parte del territorio del estado de Guatemala, en la cual se ha establecido la administración departamental, dentro de la jerarquía del Organismo Ejecutivo, sin autonomía.

El gobernador depende del Presidente y Vicepresidente de la República, así como de los ministros de estado. El Ministro de Gobernación, es el

conducto directo que los gobernadores utilizan para comunicarse con el presidente del Organismo Ejecutivo.

El autor Agustín Montano expone respecto al estado que: “Es el Estado, el principal responsable de promover políticas que equilibren la distribución del patrimonio entre los municipios, la regulación, prestación de servicios públicos, la formulación de políticas, programas de fomento económico local como regional, como función primordial velar y tomar medidas para mantener la estabilidad macroeconómica. El gobierno nacional a pesar de las transferencias hacia los gobiernos municipales sigue siendo responsable por la orientación de la inversión pública en el entorno local y a través de sus decisiones influye e impulse a gran medida las condiciones para el desarrollo económico local.”⁹

⁹ Montano, Agustín. Interpretación dinámica de los estados. Pág. 48.

CAPÍTULO II

2. Análisis constitucional del derecho de propiedad

Es de vital importancia debido a que en la misma se contemplan todas las garantías y derechos de los ciudadanos, también se encarga de la regulación del Estado mediante el poder ejecutivo, judicial y legislativo.

En la Constitución Política de la República de Guatemala, se encuentra todo el marco jurídico del país, por ello es que el estudio del derecho tiene que comenzar por la misma. Dentro de la jerarquía de las normas, lo que se encuentra contenido en la Constitución Política de la República es de elevada jerarquía.

2.1. La Constitución Política de la República de Guatemala

Para Enrique Álvarez Conde: “La Constitución es el conjunto de principios, instituciones, formas de vida, soluciones que los integrantes de una sociedad han adoptado como un medio para regular sus relaciones y lograr una superación colectiva, que no necesariamente tiene que estar consignada en un documento, pero que se ha aceptado y con ello se

constituye un sistema particular de vida, creando su propia organización y formando un Estado”.¹⁰

Consiste en una carta de contenido jurídico y político que determina o reconoce los derechos y las garantías, sobre todo los derechos fundamentales concernientes a la libertad individual.

El ejercicio de dichas libertades crea situaciones jurídicas constitutivas de auténticos derechos subjetivos. Las garantías reguladas en la misma sean expresas o implícitas, protegen los derechos fundamentales de los seres humanos, tanto en la esfera política como en la judicial, pero es evidente que la auténtica protección tiene que llevarse a cabo sobre ésta última, debido a que quien la invoca tiene el derecho a que su pretensión jurídica sea conocida y deducida por el órgano jurisdiccional.

Además de ser una carta de derechos y garantías, consiste en un instrumento de gobierno debido a que establece los poderes, determina las atribuciones y limitaciones de ellos y reglamenta su formación.

La Constitución Política de la República de Guatemala es un esquema jurídico de la organización del Estado, proclamado con especial solemnidad mediante el órgano autorizado para ello y destinado a fijar la

¹⁰ Álvarez Conde, Enrique. *Curso de derecho constitucional*. Pág. 40.

estructura estatal, así en lo relacionado a la formación y el funcionamiento del gobierno, como en lo que respecta a la acción de la opinión pública y sus medios de expresión y a la garantía de los derechos y prerrogativas de las personas que son administradas, en un territorio, bajo una forma de administración pública determinada,

Como lo indica el autor Álvarez Conde, que “Es el conjunto de normas jurídicas que integran los principios fundamentales y las instituciones básicas de un Estado que las ha adoptado como ley suprema con el objeto de establecer la forma de organización, regulación y limitación del ejercicio y funcionamiento de sus poderes y a la vez garantizar los derechos fundamentales de todos sus habitantes”.¹¹

2.2. Importancia del derecho constitucional

No existe Estado sin constitución, ya sea que la misma se encuentre formulada por escrito en un texto determinado o que se encuentre dispersa en varias leyes.

La misma consiste en el fundamento positivo sobre el cual se asienta el orden jurídico del estado.

¹¹ Álvarez Conde, Enrique. **Curso de derecho constitucional**. Pág., 42.

La supremacía de la constitución resulta, del hecho de ser el primer fundamento del orden jurídico y del Estado, la misma es la fuente o el principio del orden estatal, y hace que todo lo demás, dentro de la vida del estado, sea de determinada forma y no de otra distinta.

Lo expone Álvarez Conde: “La norma que determina la creación de otra, es superior a esta; la creada de acuerdo con la regulación, es inferior a la primera. El orden jurídico, especialmente aquel cuya personificación constituye el Estado, no es, por tanto, un sistema de normas coordinadas entre sí, que se hallasen, por así decirlo, una al lado de la otra, en un mismo nivel, sino que se trata de una verdadera jerarquía de diferentes niveles de normas. La unidad de estas se halla constituida por el hecho de que la creación de una norma, la de grado más bajo, se encuentra determinada por otra de grado superior, cuya creación es determinada, a su vez, por otra todavía más alta.”¹²

Lo que constituye la unidad del sistema es precisamente la circunstancia de que termina en la norma de grado más alto, o norma básica que representa la suprema razón de validez de todo el orden jurídico. La estructura jerárquica del orden jurídico de un Estado puede expresarse en la supuesta existencia de la norma fundamental, ya que la Constitución representa el nivel más alto dentro del ordenamiento jurídico nacional.

¹² Ibid. Pág. 48.

La posición jerárquica que la constitución ocupa respecto del resto del ordenamiento jurídico del Estado es clara. No solamente obedece la ubicación en la cúspide al eco de ser la norma fundamental o contener el conjunto de normas fundamentales, de la cual derivan su validez las demás normas positivas.

Por el hecho de llevar implícita toda una política que sirve de guía no solamente a los agentes del poder de los gobernantes, sino también a la conducta de los gobernados.

Como lo expone el autor antes citado que: “El fundamento de súper legalidad de la constitución está en el reconocimiento que ella hace de los derechos de las personas, encausando y limitando la actividad legítima del Estado, cuyo fin es la persecución del bien común. El contenido de la constitución no se limita a la recopilación de normas fundamentales para la organización del poder en el Estado, sino que comprende además, otros tipos de reglas, como son aquellas que consagran los derechos de los individuos frente al Estado y las libertades públicas, y de las cuales deriva también lo que se conoce como supremacía.”¹³

La fuerza que se otorga a las disposiciones constitucionales debe ser enfocada desde un doble punto de vista ya que proviene de una parte de

¹³ *Ibid.* Pág., 51.

su propio contenido, por lo cual se habla de una supremacía material, y en ocasiones del procedimiento a través del cual es elaborada o sea de la supremacía formal.

2.3. Orden jerárquico

En el ordenamiento jurídico guatemalteco se encuentra un sistema jurídico, en el cual la validez de una norma se encuentra bajo la dependencia de su adecuación a otras de carácter jerárquicamente superior hasta llegar a la constitución o norma fundamental como también se le denomina.

Para Enrique Sánchez Bringas: “La Constitución es ley suprema porque por encima de ella no existe ninguna otra ley y no está sujeta a ningún órgano o poder estatal. Emanada del poder constituyente, al que se puede conceptualizar como la fuerza o potencia, que en los regímenes modernos radica en la comunidad y cuya finalidad es la de crear o modificar en sus legítimos representantes, los cuales integran el cuerpo colegiado que en Guatemala se denomina Asamblea Nacional Constituyente, la cual elabora la Constitución”.¹⁴

¹⁴ Sánchez Bringas, Enrique. *Derecho constitucional*. Pág. 24.

En la Asamblea Nacional Constituyente está depositado el poder creador que mediante la constitución crea o reforma al Estado y lo dota de órganos mediante los cuales éste puede ejercer el poder público de los Organismos Ejecutivo, Legislativo y Judicial.

La Asamblea Legislativa es inferior a la Asamblea Constituyente y en el ejercicio del poder legislativo crea normas ordinarias que son inferiores a la constitución y a las leyes constitucionales, y por ende no pueden contradecirlas.

La Asamblea Constituyente, es de carácter temporal, debido a que solamente funcionará el tiempo necesario para la creación o reforma de la constitución o de las leyes constitucionales.

En cambio la Asamblea Legislativa es un organismo permanente del Estado de Guatemala, que se encarga del ejercicio de sus funciones durante los años que dura el período presidencial en el país, hasta una nueva toma y cambio de poder.

Señala Sánchez Bringas: "Para el derecho constitucional clásico una constitución únicamente debe contener lo referente a la organización y funcionamiento de los organismos fundamentales del Estado y los

derechos de los individuos frente al mismo. Sin embargo, las constituciones modernas tienden a incluir otras materias, como los derechos sociales, para impedir que las cambiantes mayorías del congreso anulen fácilmente dichos derechos, los cuales se han obtenido tras largos años de lucha”.¹⁵

2.4. La legitimidad del derecho constitucional

La vigencia de una norma jurídica y su aceptación por la sociedad es determinante de su validez. La validez es perteneciente a la esencia del derecho y la expresión de derecho es válida dentro de un juicio analítico.

La legitimidad de la Constitución Política de la República de Guatemala se apoya en el hecho de que sea reconocida a la vez como una situación verdadera y como ordenación jurídica por la comunidad en general.

La Constitución Política de la Republica de Guatemala como institución y como parte integrante de la realidad del Estado, forma parte de la realidad social que abarca todos los elementos determinantes de la organización fundamental del gobierno guatemalteco. De ello, que puedan predicarse de la específica realidad social. Se busca, ante todo

¹⁵ Ibid. Pág. 25.



determinar la conducta humana del quehacer del ser, que actúa dentro de la sociedad, de una realidad en la cual el hombre permanece inmerso.

La constitución enuncia principios generales que tienen que ser desarrollados mediante normas jurídicas contenidas en cuerpos legales distintos de ella, pero que regulan materia constitucional. Se les denomina leyes constitucionales debido a tres razones, siendo las mismas las siguientes:

- Por su origen: al haber sido creadas por el cuerpo que ostenta el poder constituyente. Son normas emanadas de la Asamblea Nacional Constituyente.
- Por su autenticidad: debido a que la propia constitución o la propia ley se denomina en sí misma ley constitucional.
- Por su atributo orgánico: cuando la norma tenga por objeto la regulación de alguno de los órganos creados por la constitución es considerada como ley constitucional.

Las leyes constitucionales pueden ser reformadas por el Congreso de la República de Guatemala, para lo que se necesita de una mayoría, o sea de las dos terceras partes del total de los diputados que lo integran, previo dictamen favorable de la Corte de Constitucionalidad. La idea de constitución en la sociedad implica una relativa permanencia de las

normas que la integran, mediante el cambio de los tiempos y de las personas.

Surge el problema de la armonización de la permanencia con el cambio constante de reforma de conformidad con el principio de las antiguas instituciones a las nuevas necesidades.

La situación de que la permanencia de la norma pueda ser armonizada con el cambio ininterrumpido de la realidad social se debe, en gran parte a que la normalidad social que se expresa en los principios jurídicos se transforma en la corriente imperceptible de la vida diaria.

A través de la evolución gradual de los principios jurídicos puede suceder que, a pesar de permanecer inmutable el texto del precepto jurídico, su sentido experimente una total revolución, a pesar de que queda salvaguardada la continuidad del derecho ante los miembros de la comunidad jurídica. Dentro del Estado, como en el derecho, todo se encuentra sujeto al proceso histórico mediante el cual fluye la vida.

Las constituciones, en cuanto a estructuras jurídico políticas no permanecen inmutables, debido a que se adaptan, evolucionan y



continúan el ritmo de los sucesos políticos y de la transformación de la opinión o de las modificaciones en el equilibrio de las fuerzas políticas.

La constitución afirma y existe con un carácter relativamente estático. No consiste en un proceso sino en un producto, no es una actividad sino una forma de actividad, es una manera mediante la cual se pasa a la vida jurídica. Cambian sus elementos, pero la constitución como unidad subsiste.

La constitución no tiene que ser concebida como una ley inmutable en el sentido racional-positivista, ni tampoco como una realidad de movimiento. Es preciso armonizar los criterios conciliando la permanencia con los cambios que se pueden experimentar.

La conciliación de la estabilidad del orden constitucional y la posibilidad de los cambios indispensables presupone el discernimiento de lo perenne y lo reformable.

El tradicionalismo admite que un Estado que no pueda cambiar nada, carece de medios de conservación, corriendo el riesgo de perder aquellas partes de la constitución que se deben conservar.



Los cambios en toda reforma tienen que ser lentos, graduales y moderados. La ley en cambio, es quizá la más poderosa de las leyes de la naturaleza y la que garantiza su conservación, pero es deber de todos los hombres procurar que el cambio no sea radical, con la finalidad de que se pueda participar de las ventajas de la evolución y evitar los inconvenientes de una mudanza radical.

Las reformas tienen que ser posibles, oportunas y precavidas, debido al hecho referente a los grandes intereses de la humanidad y los cambios políticos tiene que permitir que el curso de las generalidades tenga participación activa en los consejos que afectan profundamente a los seres humanos. Las reformas tienen que respetar el equilibrio de las instituciones combinando en la unidad del todo, los principios opuestos que se encuentran en la inteligencia y en los negocios humanos.

Para Enrique Sánchez Bringas: "El problema de la dinámica constitucional remite a la clasificación de las constituciones en rígidas y flexibles. La continuidad de la constitución presupone la posibilidad del cambio, de la adaptabilidad a las nuevas necesidades sociales, además su estabilidad se asegura con su revisión, o sea con la actividad normativa desarrollada para modificar la propia constitución, ya sea de conformidad con el

procedimiento regulado en la misma para las constituciones rígidas, o con el procedimiento legislativo ordinario para las flexibles”.¹⁶

Según su reformabilidad las constituciones se clasifican en rígidas y flexibles. Las constituciones rígidas son aquellas que requieren de un procedimiento especial y complejo para poder ser reformadas; es decir, los procedimientos para la creación, reforma o adición de las leyes constitucionales es distinta y más compleja que los procedimientos de las leyes ordinarias.

En la práctica las constituciones escritas son las rígidas, es decir que cuando en un Estado encontramos que existen constituciones escritas, descubrimos que tiene un procedimiento más complejo para poder reformarla.

Las escritas son las que se encuentran en documentos sancionados y promulgados de acuerdo con su procedimiento válido y que por su precisión y fijeza, constituyen una garantía para gobernantes y gobernados. Las constituciones escritas consignan los principios básicos que regulan la organización y funcionamiento del Estado, los enunciados de los derechos de los habitantes y sus respectivas garantías, siendo su

¹⁶ Ibid. Pág. 28.



característica la cualidad de suprema y fundamental, a la que deben acomodarse las demás leyes, so pena de nulidad.

Las no escritas o flexibles, son las que se forman por la evolución de las instituciones del Estado y de las practicas constantes consagradas por el uso y tradición histórica, son consuetudinarias.

CAPÍTULO III

3. El derecho registral y el registro de la propiedad de Guatemala

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

El tratadista Luís Carral expone que: “No hay acuerdo en la doctrina contemporánea sobre la denominación el derecho que regula el registro de la propiedad, es un término demasiado amplio que abarca toda clase de registros. Podría decirse que es el género del cual una especie sería el derecho de propiedad. Existen otras denominaciones tales como derecho hipotecario o registro de hipotecas, lo cual es un término limitativo que se ocupa solamente en la hipoteca.”¹⁷

Esto nos hace reflexionar sobre su naturaleza, que es para que los gobernados tengan acceso a los sistemas administrativos, el registro nos otorga la certeza y seguridad jurídica, para que tenga efectos jurídicos contra terceros y así resguardar la información de los registrales y de los

¹⁷ Carral y de Teresa, Luis. **Derecho notarial y registral**. Pág. 14.

que están obligados a respetar los derechos generados por éstos, para esto la dependencia que nos ocupa se rige por un marco normativo conformado por la ley.

3.1. El derecho registral

Es el conjunto de normas que regulan la publicidad registral de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables.

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

Luis Carral expone que: "... el derecho registral tiene por objeto dar seguridad jurídica y abarca entonces, las normas y procedimientos cuyas finalidades son la publicidad y la seguridad de los hechos y derechos, actos y contratos que producen consecuencias jurídicas frente a terceros... Los principios básicos de la entidad son la autonomía económica, el sistema de folio real que comprende el principio de

especialidad o determinación, el principio de publicidad, fe pública y tercero registral (que puede ser interno, externo) y en general sistema de inscripción comprende, el principio de inscripción propiamente dicho, tracto sucesivo y legalidad y la prioridad en el registro que abarca los derechos reales incompatibles y los derechos reales compatibles.”¹⁸

El derecho registral es el que nos da las herramientas jurídicas para poder inscribir los actos, hechos y contratos que se celebran entre terceros.

3.2. Naturaleza jurídica

Respecto a su naturaleza es necesario citar a Luis Carral y de Teresa, quien expone que: “.se puede estudiar en dos sentidos, adjetivo y sustantivo. En sentido adjetivo porque constituye una formalidad, ya que organiza al registro, regula el modo y forma de llevarlo, así como las estructuras de sus asientos y desde el punto de vista sustantivo, puesto que todo lo que regula en los principios registrales, o sea, todo lo responde a normas, teorías y conceptos puramente normativos.”¹⁹

¹⁸ **Ibid.** Pág. 18.

¹⁹ **Ibid.** Pág. 23.

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

3.3. Principios registrales

El derecho registral tiene su fundamento en los principios registrales que los define Ramón Roca Sastre como: “Las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales y el resultado de la sistematización o conservación del ordenamiento jurídico registral.”²⁰

Estos constituyen el presupuesto básico para el desarrollo organizativo del Registro de la Propiedad. Son las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales y el resultado de la sistematización o conservación del ordenamiento jurídico registral.

Estos explican tanto el contenido y función de los registros como su razón de ser y la importancia que tiene para el tráfico jurídico la existencia de tales instituciones.

²⁰ Roca Sastre, Ramón. *Jurisprudencia registral*. Pág. 35.



- De publicidad

El objeto de la institución del Registro de la Propiedad es establecer un sistema de publicidad tendiente a dar seguridad al tráfico jurídico inmobiliario y garantía a los derechos reales inscritos, evitando la clandestinidad de gravámenes y limitaciones que pueden afectar a terceros.

En virtud del principio de publicidad, lo escrito en el registro se entiende conocido por todos y por lo tanto, nadie pudiera alegar ignorancia de lo que conste en sus asientos. El acto o contrato surte efectos entre las partes desde su perfeccionamiento consensual y con relación a terceros desde la presentación del título a las oficinas del registro.

El sentido comúnmente atribuido al vocablo publicidad se relaciona con dar noticia, es decir, confiere un efecto informativo que resulta de la propia existencia de las inscripciones y de la posibilidad de consultarlas. Por publicidad en general debe entenderse un sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible a todos, determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y seguridad del tráfico.

Luis Carral expone que: "...Existen tres tipos de publicidad, la primera denominada material, consiste en la exhibición de los asientos registrales a cualquier persona que lo solicite; la segunda conocida como formal, que es la que emana de las certificaciones, informes o copias auténticas y la tercera denominada frente a terceros, es la dirigida a tercero, para que todo acto o contrato surta efectos frente a estos..."²¹

La publicidad desempeña un papel de indudable utilidad, pues por una parte resulta aconsejable que los terceros sean advertidos sobre la situación jurídica del inmueble objeto de contrato, y por otra parte a ese interés particular de los individuos que se une el de la sociedad cuyos miembros se benefician con la obtención de la seguridad jurídica que resulta un adecuado sistema de publicidad, medio indispensable para el desarrollo del comercio jurídico y de crédito.

El principio de publicidad se da cuando cualquier ciudadano en el ejercicio de sus derechos puede solicitar que le sean exhibidos los libros o que se le extienda certificación de algún asiento registral en particular.

²¹ Carral y de Teresa, Luis. **Ob. Cit.** Pág. 25.

- Del tercero registral

El tratadista Luis Carral expone: "... hay tres clases de tercero, primeramente el interno, el que tiene acceso directo al registro, siendo un sucesor adquirente o subadquirente del contrato inscrito, resultando un titular registral, o sea confía en los datos del registro y adquiere el derecho de ser protegido; el externo, es el sujeto que no tiene relación alguna con la inscripción inmediata anterior y entra al Registro indirectamente como titular de la anotación preventiva de demanda o embargo mediante una acción que no ha tenido protección registral; y en general, son los ajenos totalmente a los actos inscritos..."²²

Se considera como tercero aquel que no ha intervenido en el acto o contrato escrito. Se inscribe en el acto o contrato. El tercero no entra en el registro. El Código Civil establece que únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el registro y por tercero se entiende el que no ha intervenido en el acto o contrato, conforme lo establecido en el Artículo 1148 del Código Civil.

Para que el tercero goce de la protección de la fe pública registral, debe estar provisto de ciertos requisitos, manteniendo el criterio de la inscripción solamente protege como presunción juris et de jure, a los que

²² Ibid. Pág. 34.

contratan a título oneroso, mientras no se demuestre haber hecho de mala fe.

- **De legalidad**

Este principio establece que los títulos que se presentan al registro, deben someterse a un examen de verificación, para que el Registro solamente ingresen títulos carentes de vicios, este principio tiene plena eficacia jurídica por medio de la calificación registral a través de la cual el registrador, en forma provisional o definitiva rechaza los títulos que adolecen de vicios o defectos.

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

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



actos y contratos al registro está regulado por la ley, tanto en lo que concierne al aspecto consensual (intervención del Notario) como al de la inscripción (intervención del registrador de la propiedad).

Siendo el registro la inscripción de títulos, estos deben llegar al registro satisfaciendo todos los requisitos establecidos por las leyes. El título presentado al registrador debe ser formalmente válido y el acto o contrato que contenga debe estar perfeccionado y completo.

Respecto al fondo, debe cumplirse con la legislación civil, siendo una responsabilidad del notario, respecto a la forma como lo establecen los Artículos 1576 y 1578 del Código Civil, o sea en escritura pública.

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

- De prioridad

Este principio se puede considerar por el hecho o posibilidad de que existan dos o más títulos contradictorios, lo cual puede ser de dos tipos; ya sea porque se trate de dos ventas sobre una misma cosa, ejemplo un caso de impenetrabilidad o de preclusión registral y que se trate de derechos que aunque puede coexistir, exijan un puesto diferente por ejemplo dos hipotecas sobre una misma cosa, la coexistencia es posible, pero en orden diferente.

Este principio parte de la regla romana, primero en tiempo, primero en derecho, o sea, primero en registro primero en derecho. Tiene su fundamento, cuando existen sobre un mismo bien y cuya coexistencia sea imposible, prevaleciendo la inscripción que primero se efectúe en tiempo en el Registro General de la Propiedad.

En conclusión la fecha de presentación de un título inscribible al registro, determina la preferencia y rango del mismo frente a otros ingresados posteriormente, en atención al aforismo jurídico prior tempore, potior jure, plasmado en este principio.

Esto es así ya que según la ciencia física, dos cuerpos existentes en el universo no pueden ocupar a la vez el mismo lugar en el tiempo y en el espacio. Jurídicamente dos derechos no pueden al mismo tiempo ocupar el mismo lugar y preferencia, pueden coexistir derechos iguales, pero con preferencia distinta, o como lo llama la doctrina jurídica con rango diferente. Por ejemplo una finca puede estar gravada en dos hipotecas una en primer lugar y otra en segundo.

- **De tracto sucesivo**

Se considera como una continuidad del principio de prioridad registral, la cual tiene por objeto mantener el orden regular de los titulares registrales sucesivos de manera que todos los actos formen un encadenamiento perfecto. Según el principio de tracto sucesivo o de previa inscripción, debe existir una correlación íntima entre cada inscripción con su inmediata anterior y la subsiguiente, de modo que haya continuidad en la titularidad registral.

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

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

- De inscripción

El principio de inscripción es de esencia cuando la operación que realiza el registro es determinante para la constitución, modificación, transmisión y extinción de los derechos reales, en esos casos la inscripción tiene carácter consultivo.

Se establece que aún cuando el registro es obligatorio en Guatemala, debe siempre mediar una solicitud del interesado para que proceda la inscripción, a lo cual se le conoce como principio de rogación. Inscripción significa acto mismo de inscribir y es todo asiento hecho anteriormente en los libros mayores del Registro General de la Propiedad. Actualmente se realiza en forma electrónica, dando seguridad a los bienes objeto de



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

- De fe pública

Partiendo de la premisa que la fe pública en general, es una función específica de carácter público, cuya misión es fortalecer con una presunción de veracidad los documentos sometidos a su amparo. La expresión más importante del principio de publicidad está contenida en la publicidad material o fe pública. Se refiere este principio a la garantía que tiene el tercero de buena fe para adquirir un derecho debidamente inscrito, en la situación que aparece en el Registro, la cual es considerada como legal y exacta.

La página de internet del Registro General de la Propiedad establece: "... la fe pública registral de la que está investido el Registrador General de la Propiedad, se justifica en los Artículos 186 del Código Procesal Civil y Mercantil y 1179, 1147 y 1148, del Código Civil que se refiere a la buena fe, que desde el punto de vista registral... indica la inscripción de modo que cuando el transmitente y la falta de titularidad actual no consten en el

Registro y lo ignore el adquirente que consulte los asientos, de los cuales no resultaba contradicho el derecho de aquel, el título adquisitivo estará protegido por la fe pública registral.”²³

El principio de fe pública se fundamentaba en la presunción de veracidad de las certificaciones emanadas del registro y el de buena fe que tiende a proteger a terceros adquirentes, los que son ajenos a circunstancias ocultas del bien adquirido y las cuales no constan en el Registro a tiempo de realizarse el negocio jurídico. Cuando el tercer adquirente de buena fe inscribe su derecho y este no resulta contradictorio con el asiento registral, la inscripción queda protegida por la fe pública.

- **De consentimiento**

Para que el asiento se realice, la inscripción debe basarse en el consentimiento de las partes, esto significa que la parte que pierde el derecho debe estar en perfecta armonía con el que lo adquiere.

El consentimiento juega un papel importante en la realización del negocio jurídico en general y su aplicación se hace extensiva a la actividad registral, ya que éste como eje de los negocios jurídicos, en los cuales se transfiere la propiedad de los bienes, motivos que el Registro General de

²³ www.registropropiedad.gob.gt 16/ 8 /2008.

la Propiedad, cambie la titularidad de los bienes inscritos en éste por la voluntad de los contratantes de forma espontánea y libre.

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

- De especialidad

Llamado también de determinación, porque la publicidad registral exige determinar con precisión el bien objeto de los derechos.

De acuerdo al Registro de la Propiedad este principio se configura en llamado folio real, o sea que es allí donde se establece a que se refiere la inscripción hecha en el Registro, por ejemplo, que se trate de una donación o compraventa.

El folio real en el Registro de la Propiedad se observa en cada hoja de los libros que se utilizaron para realizar inscripciones antiguamente hasta que quedaron como folios conservados, los que se componían de dos caras, en una se hacía las inscripciones de dominio de la

propiedad, modificaciones, rectificaciones y en la otra se relaciona con todo lo concerniente a los gravámenes que afectan el bien inscrito. Actualmente todo se lleva a cabo en forma electrónica.

3.4. El Registro de la Propiedad

El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la protección de la propiedad privada, fue creado el 15 de septiembre de 1877, por el Decreto 175, durante el gobierno del general Justo Rufino Barrios.

La página del Registro General de la Propiedad en internet establece que: “El antecedente inmediato fue el denominado registro de hipotecas, que consistía en una toma de razón de las mismas, que apenas llenaba las necesidades del desarrollo crediticio de la época y se implantó en Guatemala el 31 de enero de 1768, basado en una pragmática del Rey Carlos III de España, que modificaba el sistema general de registros, para que los diferentes pueblos cabeza de jurisdicción se reunirán en un solo registro común a todos. En el inicio se debía tomar razón de todos los documentos relativos a imposiciones, ventas y redenciones de censos y tributos; venta de bienes y raíces que estuvieran grabados; fianzas en que se hipotecaban bienes y en general, todas las que tuvieran hipoteca especial o cualquier gravamen, designándose la forma de su liberación.

Se hizo obligatoria la inscripción de los derechos reales; se previno el término en que debían hacerse las inscripciones y la obligación de advertir a los otorgantes acerca del registro del testimonio de la escritura, para su inscripción.”²⁴

El Registro de la Propiedad quedó abierto al público en la ciudad de Guatemala el 17 de septiembre de 1877, siendo su primer registrador el licenciado Enrique Martínez Sobral.

Cabanellas define al registro como: “...la acción de examinar cuidadosamente, anotar, incluir literalmente o extractar en las oficinas y libros del registro los actos y contratos de los particulares y las resoluciones de las autoridades administrativas o judiciales, entendiéndose por registro la institución designada a dar fe de los actos, documentos, contratos, resoluciones de índole muy diversa con preponderancia administrativa y judicial.”²⁵

Posteriormente a esta fecha entraron en funcionamiento los Registros de la Propiedad de Quetzaltenango, Chiquimula y Alta Verapaz.

²⁴ www.registropropiedad.gob.gt 16/ 8 /2008.

²⁵ Cabanellas, Guillermo, *Diccionario de derecho usual*. Pág. 389.

El de la capital se denominó registro del centro; el de Quetzaltenango, los del occidente de la República; el de Chiquimula los del oriente; y el de Alta Verapaz agrupaba a los departamentos del norte del país. Posteriormente se estimó que dos registros bastaban para suplir las necesidades nacionales y se suprimieron los de Chiquimula y Alta Verapaz.

Manuel Ossorio citando a Cabanellas dice que registro es: “Acción y efecto de registrar, examen minucioso señal de que se pone en los libros, actuaciones, expedientes para su empleo o consulta.”²⁶

El 14 de septiembre de 1963 el coronel Enrique Peralta Azurdia, en su calidad de jefe de gobierno de facto, emitió el Decreto Ley 106 que contiene el Código Civil vigente a partir del 1 de julio de 1964, y que en el libro IV regula el Registro de la Propiedad contenido en los Artículos del 1124 al 1250, algunos de estos Artículos fueron reformados por el Decreto Ley 124-85 del Jefe de Estado, de fecha 29 de noviembre de 1985.

Ramón Roca Sastre afirma que a la rama del derecho que estudia el Registro de la Propiedad establece: “... a través del tiempo y tomando en cuenta el lugar, se le ha llamado con diferentes nombres, a saber: derecho hipotecario, publicitario, inmobiliario, del Registro Público de la

²⁶ Ossorio, Manuel. *Diccionario de ciencias jurídicas políticas y sociales*. Pág. 189.

Propiedad, inmobiliario registral, etc. Y concluye que la más apropiada es la de Derecho del Registro Público de la Propiedad. Erasmo Tello Girón establece que es una institución que ha sido creada por el Estado, en donde se inscriben hechos, actos y contratos de los particulares y resoluciones de las autoridades, destinadas a dar fe del aseguramiento de los derechos que de ellos se derivan. Inscribir quiere decir transcribir literalmente o extraer documentos públicos o privados y asentarlos en los folios de los libros en los sistemas que se llevan en los correspondientes registros públicos.”²⁷

3.4.1. Cobertura y funcionalidad

Hasta la fecha, el Registro General de la Propiedad todavía continúa prestando sus servicios en tan importante edificio, el cual es una pieza del patrimonio histórico y artístico del centro histórico, procurando su restauración y conservación.

Se caracteriza por la utilización de la decoración aplicada a la estructura del edificio: pilastras, capitales y relieves clasicistas así como a los espacios de proporciones altas y organizadas en torno a corredores y patios. Es de mencionar en forma especial la escalinata del vestíbulo de bellas proporciones.

²⁷ Roca Sastre, Ramón, Ob. Cit. Pág. 78.

El Registro General de la Propiedad, es en la actualidad quien se encarga del resguardo de este edificio magnífico y como tal se ha preocupado de salvar esta joya del patrimonio histórico y artístico para el uso y disfrute de las generaciones venideras. Desde hace algunos años, la institución se encarga de dotar al edificio con servicios adecuados para su función pública al mismo tiempo que vela por conservar las características históricas y artísticas que hacen del mismo un importantísimo monumento.

En la actualidad existen en Guatemala dos registros de la propiedad: El Registro General de la Propiedad de la zona central y el segundo Registro de la Propiedad en Quetzaltenango.

El Registro General de la Propiedad de la Zona Central cuyas funciones registrales se circunscriben a los departamentos de: Guatemala; Sacatepéquez; Chimaltenango; Santa Rosa; Jutiapa; Jalapa; Zacapa; Chiquimula; El Progreso; Izabal; Escuintla; Petén; Alta Verapaz; Baja Verapaz.

Las funciones registrales del Segundo Registro de la Propiedad se circunscriben a los departamentos de: Quetzaltenango; Retalhuleu; Suchitepéquez; Totonicapán; Huehuetenango; Sololá; Quiche; San Marcos.

En lo que se refiere al registro de la propiedad, la Enciclopedia Encarta 2005 expone que: "...es un dispositivo oficial de publicidad de los inmuebles y de los derechos que recaen sobre los mismos. Tiene una importancia extraordinaria en cualquier sistema jurídico, pues la certificación del registro de la propiedad constituye la mejor manera de conocer el estado jurídico en el que se encuentra un inmueble que se desea adquirir o alquilar, por ejemplo. Así, el comprador de una finca que el vendedor ofrece por una determinada suma de dinero, comprobará en el Registro si la finca soporta cargas o gravámenes que la hacen desmerecer de valor (si se encuentra gravada en favor de la finca vecina con una servidumbre de paso, si ha sido hipotecada en garantía de un préstamo que un banco ha concedido a su dueño, entre otras opciones)...”²⁸

El registro de la propiedad constituye un mecanismo, oficina o centro público llamado a dar la voz anunciadora de cómo en la práctica se encuentra distribuido dicho dominio.

El Artículo 1124 del Código Civil determina que: 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

²⁸ Enciclopedia Encarta 2005. Cd. Room.



bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones.

Roca Sastre define al registro de la propiedad como: "Institución fundamental en la protección del dominio y demás derechos reales, reflejada en los libros y asientos correspondientes, donde se anota o inscribe lo relacionado con la creación, modificación, transmisión y extinción de tales derechos. Está confiado al funcionario público denominado, por ello, Registrador de la Propiedad."²⁹

El mismo autor expone que el registro de la propiedad es: "Una institución que tiene por objeto dar a conocer en forma pública los datos relativos a la propiedad mueble o inmueble que son de interés para la sociedad."³⁰

3.4.2. Servicios

Es fundamental contar con un Registro General de la Propiedad que sea eficiente y confiable, desarrollado administrativa y jurídicamente para la prestación de un servicio pronto, seguro y certero, teniendo como objetivo la innovada atención y cercanía al usuario, mediante

²⁹ Roca Sastre, Ramón. *Ob. Cit.* Pág. 89.

³⁰ *Ibid.* Pág. 91.

personal altamente calificado y ético con un manejo transparente de sus fianzas y con una interrelación eficaz de registro y catastro.

El Registro General de la Propiedad tiene como principales funciones las de inscribir, anotar y cancelar los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, así como anotar los testamentos y dar publicidad a través de certificaciones, informes, consulta electrónica y consulta a distancia. En cumplimiento de sus funciones, el Registro General de la Propiedad presta los servicios siguientes:

- Presentación y devolución de documentos;
- Seguimiento del trámite de documentos presentados;
- Consulta electrónica de propiedades;
- Consulta de libros;
- Servicio de prepago de consulta a distancia;
- Servicios a distancia a través de la página Web;
- Informes de testamentos.
- Certificaciones de inscripciones de fincas y duplicados;

3.4.3. Cobertura nacional registral

En el territorio nacional, se da cobertura en los distintos puntos de atención y prestación de servicios siguientes:

En la ciudad capital en la sede del Registro General de la Propiedad ubicado en la 9^a. Avenida 14-25 zona 1, Guatemala, Guatemala; agencia Montufar zona 9 ubicada en el centro comercial Montufar, 12 calle 0-93 zona 9.

En el municipio de Cobán del departamento de Alta Verapaz, en la 7^a. Avenida 1-17 zona 1 centro comercial edificio los arcos local número 2, Cobán, Alta Verapaz.

En el Municipio de Teculután del departamento de Zacapa, kilómetro 121.5 carretera al atlántico, centro comercial plaza las cascadas.

En Santa Elena, municipio de Flores del departamento de Petén en la 6^a. Avenida 8-50 zona 2 edificio plaza real, local número 8.

En el Municipio de Escuintla del departamento de Escuintla 1^a. Avenida y 1^a. Calle zona 2, centro comercial plaza palmeras.



El Segundo Registro de la Propiedad ubicado en la 13 avenida y 7^a. Calle zona 1, en el municipio de Quetzaltenango del departamento de Quetzaltenango.

En el municipio de Coatepeque del departamento de Quetzaltenango ubicado en la 5^a. Calle 5-38 zona 1.



CAPÍTULO IV

4. La necesidad de aplicar el Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala

La necesidad de descentralizar el Registro General de la Propiedad conforme lo establece la Constitución Política de la República de Guatemala es de importancia debido a que cada departamento de Guatemala tiene que contar con su propio Registro General de la Propiedad.

Es necesario incrementando la seguridad jurídica registral, en que la propiedad sin título ya no sea la regla y propiciar el desarrollo de los departamentos y trae consigo inmediatez y evita el excesivo costo de viajes de ida y vuelta al departamento de Guatemala de los propietarios de bienes inmuebles que necesitan que se registren sus correspondientes testimonios de compra venta de bien inmueble inscritos en dicho ente.

Manuel Ossorio expone respecto al registro de la propiedad que: “Es una institución destinada a inscribir la titularidad y concesiones del dominio de un bien inmueble determinado, a efectos de la contratación sobre el mismo y como garantía para las partes contratantes, no solo en lo que se refiere al bien en si mismo, sino también a las circunstancias

personales del propietario (inhibiciones, embargos, promesas de venta, etc). Se inscriben en el Registro de la Propiedad los derechos reales que pesan sobre el inmueble.³¹

4.1. La descentralización del tráfico comercial de bienes inmuebles

El catastro fiscal y el registro de la propiedad son instituciones íntimamente relacionadas, por lo que la Constitución Política de la República de Guatemala las contempla en un solo proceso. Ambas instituciones coordinarán la información que manejan para fines específicos y comunes.

En la descentralización y regionalización se deja abierta la posibilidad de que esa fluidez al tráfico mercantil lleve a cabo con los avances de que la ciencia pone a nuestra disposición, facilitando los negocios propios de cada departamento o región, a la vez que reducirá esfuerzos y costos a los habitantes de las comunidades, proporcionándoles la información registral inmediata.

³¹ Ossorio, Manuel, *Ob. Cit.* Pág. 178.

4.2. La función calificadora registral

En su funcionamiento los registros de la propiedad de Guatemala y Quetzaltenango, aplican el sistema concentrativo, reuniendo en una sola institución varias jurisdicciones departamentales, bajo una misma organización, recursos humanos y materiales y utilizando el sistema de inscripción de folio real, en el cual se asigna a cada bien inscrito un número de finca por cada folio, en el que se inscriben todos los cambios, transformaciones, gravámenes y anotaciones relacionadas con la finca. El folio real se divide en tres secciones importantes que deben tomarse en cuenta así:

- Lo relacionado con la descripción física del inmueble y el propietario;
- Lo relativo a las cargas y limitaciones, y
- Lo relativo a las hipotecas y gravámenes en general de bienes inscritos.

El registro de la propiedad guatemalteco es declarativo, ya que su eficacia se basa en declarar la existencia, transmisión, modificación o extinción de un derecho constituido con anterioridad a la presentación del



testimonio de la Escritura al Registro, o sea con el otorgamiento de la escritura ante el notario.

Es el instrumento jurídico por medio del cual verifica, examina y analiza la legalidad, tanto de fondo como de forma de documentos presentados al registro para su inscripción, con el objeto de aceptarlos, suspenderlos o denegarles el acceso al registro, indicando en éstos últimos casos, los motivos y la ley en que se funda. El registrador aprecia, analiza, determina y declara la legalidad de fondo y de forma de los títulos o documentos que se presentan al registro, con el objeto de aceptarlos, denegarlos o suspenderlos, indicando en los últimos casos los motivos y las leyes en que se funda.

Vela para que las solicitudes y documentos que se presenten estén sujetos a inscripción, cumplan con los requisitos de fondo y de forma que establecen las leyes de la materia. La calificación registral no comparte de las características de la función judicial, considerada en sentido estricto, ya que el registrador no resuelve a través de ella un conflicto de intereses de relevancia jurídica, ni declara la existencia de un derecho controvertido, sino solamente se concreta a determinar la legalidad de fondo y de forma de los documentos que pretenden su inscripción registral.

Como consecuencia si los mismos son suficientes para inscribir, anotar, o dejar sin efecto legal alguno, un acto o contrato relacionado al dominio y demás derechos reales sobre bienes, tanto inmuebles como muebles identificables.

Existe una teoría que le adjudica la naturaleza administrativa, es claro que aunque el Registro es un órgano administrativo, no está instituido para administrar.

Las decisiones del registrador trascienden del campo de una simple función administrativa, ya que no solo reafirma la autenticidad del acto y el documento sino promueve en forma determinante el desarrollo de las relaciones jurídicas y fomenta como consecuencia la certeza de que están investidos los asientos registrales donde las decisiones se reflejan produciendo efectos erga omnes.

Existe otra teoría que afirma que encuadra en jurisdicción voluntaria, es la que prevalece al indicar que la función calificadora tiene la naturaleza propia de los actos de jurisdicción voluntaria con peculiaridades propias.

Como efectos de la función calificadora registral, se pueden enunciar los siguientes:

- La aceptación

- La suspensión y

- -El rechazo de lo solicitado.

4.3. La descentralización de la actividad registral

En la actualidad no se cumple lo regulado en la Constitución Política de la República de Guatemala originándose con ello una concentración excesiva de operaciones registrables en el Registro General de la Propiedad de la zona central, lo cual implica no solamente el excesivo atraso sino que a la vez ha ocasionado falta de certeza jurídica por cuanto en muchas ocasiones los nuevos propietarios de bienes inmuebles registrados de los departamentos del país solamente firman la escritura de compraventa del bien inmueble correspondiente sin que el testimonio de ésta sea presentado al Registro de la Propiedad.

La descentralización consiste en el traspaso del poder y toma de decisión hacia núcleos periféricos de una organización. Supone transferir el poder de un gobierno central hacia autoridades que no le están jerárquicamente subordinadas. Un estado centralizado es aquel en el cual el poder es

atribuido a un gobierno central, de manera que los gobiernos locales actúan como sus agentes.

En el paso de un estado centralizado a uno descentralizado se otorga mayor poder a los gobiernos locales, con el que pueden tomar decisiones propias sobre su esfera de competencias. La descentralización de un estado puede ser política o administrativa y social. Es la burocracia profesional. La misma se encarga de reforzar el carácter democrático de un estado y el principio de participación consagrado en numerosas constituciones de la tradición jurídica.

La centralización actual del Registro General de la Propiedad no tiene que comprometer el desarrollo de los departamentos y el derecho de los propietarios de bienes inmuebles registrados para tener un fácil acceso a que se registren los bienes en el departamento de donde corresponden los bienes inmuebles.

La base constitucional del Registro General de la Propiedad se encuentra regulado en el Artículo número 230: "El Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal".

El estado guatemalteco tiene el deber fundamental de promover de forma sistemática la descentralización económica administrativa para lograr el desarrollo regional del país. Además, la Ley General de Descentralización implica el traslado del poder de decisión política y administrativa del gobierno central hacia los entes en cuanto a sus aspiraciones, demandas y necesidades, lo que produce espacios de participación para el desarrollo y el fortalecimiento del sistema democrático, delegación de competencia para la implementación de políticas públicas que tienen que ser acompañadas de recursos y fuentes de financiamiento acorde a los mandatos constitucionales.

4.4. La descentralización del Registro General de la Propiedad

El problema objeto de la presente investigación, consiste en que los administrados en su número, han crecido, el aumento del número de profesionales del derecho, la explosión demográfica, el aumento de vehículos, los propietarios de inmuebles y el incumplimiento por parte del Organismo Ejecutivo de desconcentrar el Registro General de la Propiedad.

Según la establece la Ley del Organismo Ejecutivo, Decreto 114-97, esta desarrolla los preceptos constitucionales sobre la organización, atribuciones y funcionamiento, por lo que desde los principios que rigen la



función administrativa, el fin supremo del Estado es el bien común y las funciones del Organismo Ejecutivo ha de ejercitarse en orden a su consecución y con arreglo a los principios de solidaridad, subsidiaridad, transparencia, probidad, eficacia, eficiencia descentralización y participación ciudadana.

Dentro de las atribuciones generales de los ministros de Estado, está la de desconcentrar y descentralizar las funciones y servicios que corresponden a su ramo, y proponer los mecanismos para que el gobierno de la republica asuma para sí, en plan subsidiario, el financiamiento de dichos servicios, cuando así corresponda y delegar las funciones de gestión administrativa, ejecución y supervisión de conformidad con la ley.

El Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, establece que en cada departamento de la república, debe tener su propio Registro de la Propiedad Inmueble, lo cual hasta la fecha no se ha cumplido y por el contrario, existe poca certeza jurídica en el funcionamiento, resguardo de las inscripciones que por ley se le han confiado, por lo que corresponde al Organismo Ejecutivo dar la cobertura nacional necesaria, por lo que se presente el siguiente proyecto.



ACUERDO GUBERNATIVO NÚMERO _____ -2013

Guatemala, ___ de ___ del 2013

El Presidente de la República

CONSIDERANDO:

Que para reordenar el funcionamiento de los Registros de la Propiedad es necesaria la descentralización de la institución, dando cumplimiento al Artículo 30 de la Constitución Política de la República.

POR TANTO:

En ejercicio de la facultad que le confiere el artículo 183, inciso e) de la Constitución Política de la República de Guatemala,

ACUERDA EMITIR EL PRESENTE ACUERDO DE LA DESCENTRALIZACIÓN DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD.

TÍTULO ÚNICO

ARTÍCULO 1. DE LA CREACIÓN DE SUBSEDES DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD: El presente Acuerdo tiene por objeto regular y ordenar la creación de subsedes del Registro de la Propiedad, las cuales desarrollarán las actividades y prestarán los servicios que,



conforme a la ley, les corresponde; se organizaran, funcionan y rigen por la Constitución Política de la República de Guatemala, el Código Civil, las disposiciones especiales de otras leyes, el presente reglamento y otros acuerdos. En las operaciones registrales se utilizará el sistema del folio real, ya sea que éstas se hagan en forma manual, por medios electrónicos o similares.

Artículo 2. El presente Acuerdo empezará a regir ocho días después de su publicación en el Diario de Centro América. COMUNÍQUESE.

PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA.

MINISTRO DE GOBERNACION

SECRETARIO GENERAL

DE LA PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA





CONCLUSIONES

1. La no descentralización del Registro General de la Propiedad impide que se efectúe una adecuada actividad registral relacionada con los bienes inmuebles identificables, y la utilización óptima de sus recursos humanos, materiales, financieros y tecnológicos; y así la satisfacción a los usuarios para la garantizar la seguridad jurídica.
2. El hecho de la no observancia a la norma constitucional, a pesar de que es la que regula el funcionamiento del Estado, es una clara violación a la norma superior o norma básica, lo que se traduce a que la población se ve limitada al acceso a sus instituciones y al servicio que estas prestan.
3. El hecho de no tener acceso inmediato, a hacer uso de una manera pronta y fácil el derecho registral mediante las inscripciones que se realizan en el Registro de la Propiedad se constituye en una limitante para que la sociedad se pueda encaminar a la modernización del siglo XXI.
4. El Registro General de la Propiedad, después de más de 25 años de estar en vigencia la Constitución Política de la República de Guatemala no tendría por qué estar centralizada, al contrario debería estar accesible a la población en general.





RECOMENDACIONES

1. Que el Ministerio de Gobernación, señale que la descentralización del Registro General de la Propiedad de Guatemala, es el medio coadyuvante para la efectiva toma de decisiones hacia núcleos periféricos de organización registrales; que permitan el debido resguardo del derecho a la propiedad de la ciudadanía del país.
2. El gobierno de Guatemala mediante el Organismo Legislativo, debe señalar la importancia de descentralizar el Registro General de la Propiedad, de conformidad con la Constitución Política de la República de Guatemala, para asegurar y proclamar los derechos y las libertades públicas esenciales de la sociedad guatemalteca.
3. Es necesario que el Registro de Información Catastral, informe que el Registro General de la Propiedad tiene que dar protección a la seguridad jurídica registral, para así poder otorgar la adecuada publicidad y garantizarle con ello a los notarios y usuarios guatemaltecos el respeto al derecho de propiedad que anhelan tener.



4. Que el Organismo Ejecutivo promueva una verdadera política de descentralización del Registro General de la Propiedad y de las instituciones que así lo ameriten para de esa manera llegar a satisfacer las necesidades de la población y garantizar el bien común de sus gobernados.



BIBLIOGRAFÍA

ÁLVAREZ CONDE, Enrique. **Curso de derecho constitucional.** Madrid, España: Ed. Reus, 1989.

BIELSA, Rafael. **Derecho administrativo.** Buenos Aires, Argentina: Ed. Argel, 1989.

CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario jurídico.** Buenos Aires, Argentina. Ed. Heliasta S.R.L, 2005.

CALDERÓN MORALES, Hugo Haroldo. **Derecho administrativo.** Guatemala: Ed. Orión, 2006.

CARRAL Y DE TERESA, Luis. **Derecho notarial y registral.** México, D.F.: Ed. Porrúa, 1988.

CASTILLO GONZÁLEZ, Jorge Mario. **Derecho administrativo.** Guatemala: Ed. Impresiones, 1987.

DEL RÍO GONZÁLES, Manuel. **Compendio de derecho administrativo.** Buenos Aires, Argentina: Ed. Nacional S.A., 1985.

DIEZ MANUEL, María. **Derecho administrativo.** México D.F.: Ed. Ediciones, 1989.

FRAGA, Gabino. **Derecho administrativo.** México D.F.: Ed. Porrúa, 1986.

GARCÍA LAGUARDIA, Jorge Mario. **La génesis del constitucionalismo guatemalteco.** Guatemala: Ed. PDH, 1981.



GARCINI GUERRA, Héctor. **Derecho administrativo**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta S.R.L., 1989.

MALDONADO AGUIRRE, Alejandro. **Reflexiones constitucionales**. Guatemala: Ed. Naciones, 1989.

MEZA DUARTE, Erick. **Breve introducción al derecho administrativo**. México, D.F. Ed. Nación S.A., 1985.

MONTANO, Agustín. **Interpretación dinámica de los Estados**. Argentina. Ed. Arcadia. 2007.

PRADO, Gerardo. **Teoría del Estado**. (s.e.). 2000.

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho administrativo español**. Madrid, España: Ed. Reus, 1986.

SÁNCHEZ BRINGAS, Enrique. **Derecho constitucional**. México, D.F.: Ed. Porrúa, 1987.

SERRA ROJAS, Andrés. **Derecho administrativo**. México D.F.: Ed. Ediciones, 1982.

Legislación:

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

Código Civil. Decreto Ley número 106 del Jefe de la República de Guatemala.



Ley General de Descentralización. Decreto número 14-2002 del Congreso de la República de Guatemala, 2002.