

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

**LA NECESIDAD DE REGIONALIZAR Y DESCENTRALIZAR EL REGISTRO  
DE LA PROPIEDAD**

**CLAUDIA MARÍA MORÁN FORONDA**

**GUATEMALA, MAYO DE 2014**

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

**LA NECESIDAD DE REGIONALIZAR Y DESCENTRALIZAR EL REGISTRO  
DE LA PROPIEDAD**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**CLAUDIA MARÍA MORÁN FORONDA**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

y los títulos profesionales de

**ABOGADA Y NOTARIA**

Guatemala, mayo 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.	Mario Roberto Méndez Álvarez
VOCAL V:	Br.	Luis Rodolfo Aceituno Macario
SECRETARIO:	Lic.	Luis Fernando López Díaz

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera Fase:**

Presidente:	Lic.	Juan Carlos López Pacheco
Vocal:	Lic.	Juan Ajú Batz
Secretaria:	Licda.	Sonia Judith Alvarado López

**Segunda Fase:**

Presidente:	Lic.	Carlos Enrique Aguirre Ramos
Vocal:	Lic.	José Luis Guerrero De la Cruz
Secretario:	Lic.	Jorge Mario Yupe Cárcamo

**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).

**BUFETE**  
**ROJAS Y ASOCIADOS**  
ABOGADOS Y NOTARIOS

Guatemala, 15 de octubre de 2013.

Dr. Bónerge Amílcar Mejía Orellana  
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala

Doctor Mejía Orellana:

Agradezco el permitirme colaborar con mi casa de estudios y por ello, en cumplimiento del nombramiento emanado por la jefatura, procedí a asesorar el trabajo de tesis de la estudiante **CLAUDIA MARÍA MORÁN FORONDA**, respetuosamente me permito informarle a usted lo siguiente:



1. Al estudiante, se le brindo la asesoría que se requiere para realizar este tipo de investigación y luego de varias sesiones de trabajo se obtuvo la versión final que presenta, cuyo título denominado como **"LA NECESIDAD DE REGIONALIZAR Y DESCENTRALIZAR EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD"**. El contenido científico y técnico es un tema de actualidad de suma importancia.
2. En el desarrollo de la tesis, los métodos y técnicas utilizadas son adecuadas y se hicieron en base a los lineamientos de la investigación científica a través de la cual logró comprobar la hipótesis planteada, así mismo se desarrolló técnicamente la bibliografía consultada, la cual es adecuada y suficiente con las cuales se obtuvo la información doctrinaria y legal actualizada.
3. La estudiante presenta criterios congruentes, acertados y muy enriquecedores, mismo que plasmó en todo el contenido en las atinadas conclusiones y recomendaciones realizadas, por ello, considero que el trabajo elaborado es meritorio y demuestra interés en resolver el problema planteado.
4. En cuanto a la redacción del trabajo, la misma fue realizada en una forma cronológica adecuada, clara y concisa, misma que conlleva al lector poco a poco al desarrollo del tema central, cumpliendo así con el procedimiento del método científico en la investigación.

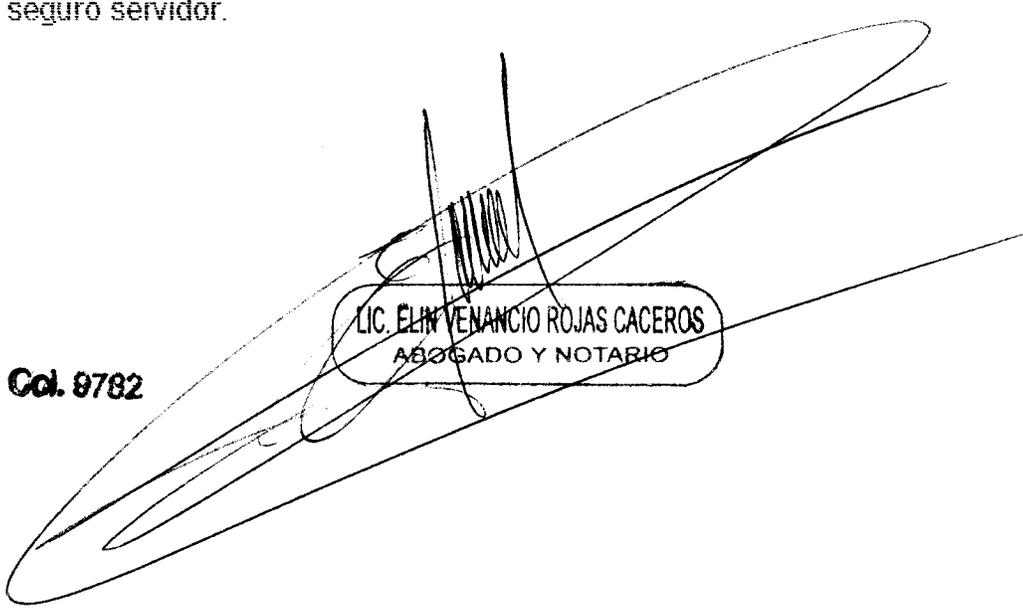
**BUFETE**  
**ROJAS Y ASOCIADOS**  
**ABOGADOS Y NOTARIOS**

5. En lo concerniente a la contribución científica en materia registral llevada a cabo por la sustentante, la misma es fundamental para la sociedad guatemalteca; *debido a que determina el cambio que debería surgir en el Registro de la propiedad con el correcto procedimiento de las normas registrales y constitucionales, considero que el trabajo elaborado es meritorio y demuestra interés en resolver el problema planteado.*

El trabajo se enfoca en contenido jurídico, doctrinario e investigativo que directamente es aplicable, en mi calidad de asesor emito DICTAMEN FAVORABLE a efecto de que el mismo continúe con el trámite correspondiente para su evaluación en virtud que el trabajo de tesis cumple con los requisitos establecidos en las normas contenidas del Artículo treinta y dos (32) del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

Con muestras de mi más alta consideración y estima aprovecho para suscribirme como su atento y seguro servidor.

**Col. 9782**



LIC. ELIN VENANCIO ROJAS CACEROS  
ABOGADO Y NOTARIO



**USAC**  
**TRICENTENARIA**  
Universidad de San Carlos de Guatemala

*Handwritten initials*

DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 18 de febrero de 2014.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante CLAUDIA MARÍA MORÁN FORONDA, titulado LA NECESIDAD DE REGIONALIZAR Y DESCENTRALIZAR EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. 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/srrs.

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*  
Lic. Avidán Ortiz Orellana  
DECANO



*Handwritten signature*  
Rosario

**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**

Edificio S-7, Ciudad Universitaria Zona 12 - Guatemala, Guatemala





## DEDICATORIA

- A DIOS:** Ser supremo que me dio la vida, por brindarme la sabiduría necesaria para alcanzar esta meta.
- A MIS PADRES:** David Morán y Amparo Foronda, por su apoyo incondicional, amor, comprensión y consejos, este logro también es de ustedes.
- A MIS HERMANOS:** Lorena del Rosario y Mario David, por su apoyo y cariño.
- A MI SOBRINO:** Pablo David, gracias por tu cariño.
- A MI FAMILIA EN GENERAL:** A mi abuelo, tías, tíos, primos y primas, por sus consejos que me motivaron a seguir adelante.
- A LOS PROFESIONALES:** Lic. Hugo Girón y Lic. Cristian Guzmán por sus motivaciones y consejos; Dr. Nery Roberto Muñoz, Lic. Edgar Castillo y Lic. Omar Barrios, por los conocimientos transmitidos.
- Especial agradecimiento a mi asesor de tesis, Lic. Elin Venancio Rojas Caceros por el apoyo incondicional en la elaboración de mi tesis. Así como al Lic. Edwin Arturo Pacheco Barco, por sus motivaciones.
- A MIS AMIGOS:** Marta Rivera, Erika López, Ada Samayoa, Sandra Guerra, Gemma González, Nineth Morales, Ana Graciela Soria, Víctor Palacios, Maynor Monroy, Ernesto Bautista, William Pineda, Carlos Najarro, Cesar De León, David Monzón, por su amistad incondicional y por el apoyo a lo largo de la carrera.



**A:** La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, muchas gracias por la oportunidad de formarme en sus aulas.

**A:** La Universidad de San Carlos de Guatemala, casa de estudios que me ha brindado la sabiduría y el conocimiento de las ciencias jurídicas y sociales.

## ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	I
<b>CAPÍTULO I</b>	
1. Sistemas o técnicas de organización de la administración pública.....	1
1.1. Organización del Estado de Guatemala.....	1
1.1.1. Formas de organización Administrativa.....	2
1.1.2. Definición.....	3
1.2. Centralización.....	4
1.2.1. Características.....	5
1.2.2. Elementos.....	5
1.2.3. Ventajas.....	6
1.2.4. Desventajas.....	7
1.2.5. Definición.....	8
1.3. Desconcentración.....	8
1.3.1. Características.....	12
1.3.2. Ventajas.....	13
1.3.3. Desventajas.....	14
1.3.4. Definición.....	16
1.4. Avocación.....	17
1.5. Descentralización.....	17
1.5.1. Regulación constitucional.....	18
1.5.2. Regulación legal.....	18
1.5.3. Características.....	19
1.5.3. Ventajas.....	20
1.5.3. Inconvenientes.....	22
1.5.3. Límites.....	23
1.6. Clases de descentralización.....	23

	<b>Pág.</b>
1.6.1. Descentralización territorial.....	24
1.6.2. Descentralización por servicio.....	24
1.6.2. Descentralización por colaboración.....	24
1.6.3. Definición.....	25
1.7. Autonomía.....	26

## CAPÍTULO II

2. Derecho registral.....	29
2.1. Definición.....	29
2.2. Denominaciones que se dan al derecho registral.....	31
2.3. Objeto y fin.....	32
2.4. Autonomía del derecho registral.....	32
2.5. Registro General de la Propiedad.....	33
2.5.1. Antecedentes.....	33
2.5.2. Misión.....	38
2.5.3. Visión.....	38
2.5.4. Funciones del registro.....	39
2.6. Segundo Registro de la propiedad.....	40
2.6.1. Misión.....	42
2.6.2. Visión.....	42
2.7. Registrador.....	43
2.8. Registro.....	43
2.8.1. Definición.....	44
2.8.2. Necesidad de crear un registro.....	45
2.9. Historia arquitectónica del Registro General de la Propiedad en sus dos sucesivas e imponentes edificaciones.....	47
2.10. Tipos y sistemas de registro.....	50
2.10.1. Clases de registro conforme a su naturaleza.....	50

	<b>Pág.</b>
2.10.2. Sistemas técnicos de registro.....	51
2.10.3. Sistemas registrales.....	51
2.11. Principios registrales.....	53

### **CAPÍTULO III**

3. El Registro de la Propiedad en Guatemala.....	57
3.1. Régimen legal.....	57
3.1.1. Constitución Política de la República de Guatemala.....	57
3.1.2. Código Civil.....	58
3.1.3. Reglamento.....	59
3.1.4. Arancel.....	60
3.1.5. Otras leyes.....	61
3.2. Organización y funcionamiento del Registro de la propiedad.....	62
3.2.1. Registro de la propiedad zona central.....	62
3.2.2. Registro de la propiedad Quetzaltenango.....	64
3.2.3. Registrador de la propiedad .....	65
3.2.4. Requisitos para ser registrador.....	66
3.2.5. Fe pública registral.....	67
3.2.6. Libros que se llevan en el registro.....	68
3.3. Servicios del registro de la propiedad.....	70
3.3.1. Alianza entre el registro de la propiedad zona central y el segundo registro .....	70
3.3.2. Oficinas del registro de la propiedad.....	71
3.4. La regionalización.....	73
3.4.1. Región.....	74

**CAPÍTULO IV**

4. Necesidad de regionalizar y descentralizar el Registro de la Propiedad.....	77
4.1. La descentralización en Guatemala.....	77
4.2. Importancia en la certeza jurídica en la tenencia de tierra.....	80
4.3. Causas que produce la no descentralización del Registro de la Propiedad en Guatemala.....	82
4.4. Efectos de la no descentralización del Registro de la Propiedad.....	83
4.5. Análisis de la descentralización del Registro de la Propiedad.....	84
4.6. Importancia de la descentralización del Registro de la Propiedad.....	86
4.7. Desventajas de descentralizar el Registro de la Propiedad.....	87
4.8. ¿Es posible la descentralización del Registro de la Propiedad en Guatemala?.....	88
4.9. Propuesta para la descentralización del Registro de la Propiedad.....	90
<b>CONCLUSIONES</b> .....	95
<b>RECOMENDACIONES</b> .....	97
<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	99

## INTRODUCCIÓN

La elección del presente trabajo y objeto de la investigación, es debido al incumplimiento de lo preceptuado en la ley suprema del Estado, ya que en la actualidad, la concentración y centralización de las actividades que realiza el Registro de la Propiedad de la zona Central y el Segundo Registro de la Propiedad, no satisface las necesidades de los usuarios, al no cumplirse su objetivo principal, que es la innovada atención y cercanía al usuario, garantizando certeza y seguridad jurídica. Se requiere de políticas de descentralización de esta institución, ya que la Constitución Política de la República de Guatemala, regula que cada departamento o región, deberá contar con su propio Registro de la Propiedad. La Constitución Política de la República de Guatemala, garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana y, es deber del Estado, garantizar dicho derecho sobre las bases sólidas de un sistema registral eficiente.

De acuerdo a los argumentos planteados se estableció la siguiente hipótesis: Efectividad de las propuestas para la descentralización del Registro de la Propiedad. El objetivo de la investigación es: determinar la posibilidad de la descentralización del Registro de la Propiedad en Guatemala. Así como establecer, las causas que han permitido la no descentralización del registro; e indicar los efectos en cuanto a lo no descentralización del registro; asimismo, establecer cuál debe ser la propuesta para dar cumplimiento a la descentralización del registro de la Propiedad.

El trabajo está compuesto de cuatro capítulos: El primer capítulo, se refiere a los sistemas o técnicas de organización de la administración pública, tiene como finalidad hacer un análisis, de dichas técnicas o sistemas, definición, elementos, características, ventajas, desventajas; el segundo capítulo, desarrolla el derecho registral, su definición, el Registro de la Propiedad de la zona Central y el Segundo Registro, sus

antecedentes, misión, visión y los sistemas de registro; en el tercer capítulo, se aborda el tema del marco legal del Registro de la Propiedad, su regulación en la Constitución Política de la República de Guatemala, Código Civil, Reglamentos de los Registros de la Propiedad y el tema de la regionalización; en el cuarto capítulo se hace un análisis sobre la descentralización en Guatemala, causas que produce la no descentralización del Registro de la Propiedad, efectos de la no descentralización del registro, análisis de la descentralización del Registro del Propiedad y la propuesta para que se lleve a cabo la descentralización de dicha institución.

En la investigación se utilizaron los métodos analítico, sintético, inductivo y deductivo, el analítico para poder establecer las políticas de descentralización del Registro de la Propiedad; el sintético para elaborar el marco teórico, en base a doctrina, legislación y realidad; el inductivo para analizar los efectos que produce la no descentralización del Registro de la Propiedad; y el deductivo, indicar cuales serian la propuestas para dar cumplimiento a lo que establece la Carta Magna en cuanto al Registro de la Propiedad.

Además para recolectar y seleccionar el material de estudio se utilizo la técnica bibliográfica, y la entrevista estructurada para obtener información sobre la problemática planteada y conocer puntos de vista diferentes.

Se espera que el presente trabajo sea de interés y utilidad para los estudiantes de la carrera, así como para profesionales en ejercicio.

## **CAPÍTULO I**

### **1. Sistemas o técnicas de organización de la administración pública**

#### **1.1. Organización del Estado de Guatemala**

La administración pública, como todo elemento del Estado, necesita ordenarse adecuada y técnicamente, es decir organizarse, para realizar su actividad rápida, eficaz y convenientemente. Para ello se ha tratado, a través de la evolución de la Administración Pública, de buscar formas de organización que responda lo mejor posible a las necesidades del país en un momento determinado.

En el ejercicio de la función administrativa que el Estado realiza para consecución de sus fines, requiere la organización de los elementos, tanto humanos como materiales, a fin de lograr su mejor utilización.

El Estado tiene su propia organización, que conforme a la Constitución Política de la República de Guatemala, está estructurada por los tres organismos Ejecutivo, Legislativo y Judicial. El estudio de nuestra materia se encausa a la función administrativa, que realiza, principalmente, uno de estos organismos el Ejecutivo el que tiene su propia estructura, con características particulares de acuerdo con las necesidades que le plantea su funcionamiento.

El funcionamiento de esta organización hace necesario la utilización de diferentes formas de estructuración de acuerdo con las necesidades y los fines propios que se propone la administración.

Estas formas de organización se determinan con base en consideraciones políticas y técnicas en razón de la independencia de los órganos que la componen, de la especialidad de la materia que desarrollan, y al territorio en que la ejecuten.

### **1.1.1. Formas de organización administrativa**

Tradicionalmente se ha considerado cuatro formas de organización administrativa: La centralización, desconcentración, descentralización, autonomía. Algunos autores denominan a los sistemas o técnicas de organización administrativa, formas de organización administrativa.

Acosta Romero dice que: "Son formas de organización de la administración pública".<sup>1</sup>

Organizar significa ordenar y acomodar sistemáticamente, desde un punto de vista técnico, un conjunto de elementos para llevar a cabo una actividad, cumplir un fin u obtener un objetivo.

---

<sup>1</sup> Acosta Romero, Miguel. **Teoría general del derecho administrativo**. Pág. 46.

### 1.1.2. Definición

El profesor Rafael Godínez Bolaños dice que: “Los sistemas de organización de la administración pública, son las formas o el modo de ordenar o de estructurar las partes que integran el Organismo Ejecutivo y las entidades públicas de la administración Estatal, con la finalidad de lograr la unidad de la acción, dirección y ejecución, evitar la duplicidad de los esfuerzos y alcanzar económicamente, los fines y cumplir las obligaciones del Estado, señalados en la Constitución Política”<sup>2</sup>.

Los sistemas o técnicas de organización de la administración pública, son las formas de estructurar u organizar el Estado, para cumplir con sus fines.

En la teoría del derecho administrativo generalmente se ubican tres sistemas, técnicas o formas de organización de la actividad administrativa del Estado: Centralización, desconcentración, descentralización y la autonomía administrativa.

Los que realmente existen en la doctrina y en especial las contenidas en nuestra legislación: a) La centralización o concentración administrativa; b) La desconcentración administrativa (no como sistema sino como una forma de delegar competencias); c) La descentralización administrativa; d) La autonomía limitada con facultades administrativas.

---

<sup>2</sup> Godínez Bolaños, Rafael. **Los sistemas de administración pública**. Pág.1.

En la legislación guatemalteca se regula como sistemas de organización administrativa en la Administración Pública (criterio de algunos autores): Centralización, Desconcentración, Descentralización y Autonomía.

## **1.2. Centralización o concentración administrativa**

Es el sistema o técnica de organización más antiguo, porque sus órganos administrativos se encuentran agrupados de manera tal que forman entre sí una relación de subordinación, es decir órganos superiores y subordinados que dependen unos de otros.

Se puede afirmar que la centralización consiste en el cumulo de facultades de dirección y decisión asignadas a órganos situados en la cúspide de la relación jerárquica. Los órganos que pertenecen a esta forma de administración carecen de personalidad jurídica propia y patrimonio propio, actúan siempre bajo la sombra de la personalidad del Estado y los recursos económicos le son asignados del presupuesto de gastos de la nación.

Para el autor José Canasi: La centralización concentra las tareas administrativas en manos del Estado nacional dentro de su territorio, de una manera jerárquica y unificada.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Canasi, José. **Derecho administrativo**, Vol. I. Pág. 298.

En Guatemala la administración pública, es por naturaleza centralizada, con un mínimo de descentralización, significa que la administración pública se encuentra dentro de una escala jerárquica rígida y las decisiones y políticas generales, dependen del órgano superior.

### **1.2.1. Características**

- En la centralización administrativa existe un superior jerárquico, que es el más alto grado dentro de la pirámide de la escala, que es el presidente.
- Existe la relación de subordinación de los órganos administrativos, que pertenece a la jerarquía administrativa del Organismo Ejecutivo, presidente, vicepresidente, ministros, viceministros de Estado, hasta el empleado de menor jerarquía.
- Al existir jerarquía dentro de los órganos administrativos se manifiestan los poderes de la misma.
- Los órganos inferiores ejecutan las órdenes sin mayor poder de decisión de carácter político.

### **1.2.2. Elementos**

- La unidad de mando, que inicia en el vértice de la pirámide jerárquica.

- La jerarquía o concentración funcional, como elemento de la centralización, lógicamente se establece con las relaciones de subordinación que existe dentro de los órganos de la administración y que es su base principal.
- El control que ejerce el superior, el que es una de las potestades de la jerarquía.
- La potestad de revisión de la actuación de los subordinados, por el órgano superior.
- La facultad de decidir y dirimir la competencia de los órganos infraordenados.

### **1.2.3. Ventajas**

- El jerarca asegura el control político en todo el territorio y sobre todas las políticas de gobierno que pretende implementar.
- Las actuaciones de los subordinados es controlada por el centro político y administrativo, el superior jerárquico puede cuidar la moralidad en actividad administrativa de los subordinados.
- Los procedimientos administrativos son más o menos uniformes y los particulares saben a dónde dirigir sus peticiones, puesto que saben quién es el que ejerce determinada competencia o presta el servicio público.

- Se logra prestar los servicios públicos en forma económica, porque el Estado atiende todo el territorio y el costo es repartido entre toda la población, a través del pago de impuestos.
- El control y fiscalización del jerarca sobre la actividad administrativa de los subordinados es más efectivo.
- Las políticas administrativas son más o menos uniformes, puesto que estas dependen del superior jerárquico, lo que garantiza la unidad de mando del jerarca.

#### **1.2.4. Desventajas**

- Hay centralismo burocrático, posesionado en un grupo pequeño que ostenta el poder, las oficinas administrativas se ubican en su mayoría, en la sede política del gobierno o capital del Estado, por lo que no permite el desarrollo integral de todo el territorio del Estado.
- La administración se torna ineficiente en los territorios alejados de la capital o metrópoli, lo que no permite el desarrollo de la mayoría.
- Las gestiones de todo nivel planteadas por la población individual o colectivamente, deben seguir un largo trámite hasta llegar al centro de la decisión.

- En los países con territorios muy extensos, este sistema resulta inconveniente por la falta de atención adecuada y porque se politiza excesivamente la administración.
- La excesiva concentración administrativa, provoca como resultado lógico que exista una incontrolable corrupción en los órganos administrativos. La administración se convierte en un desastre y con ello frena el desarrollo integral del país.

### **1.2.5. Definición**

“Aquel sistema o forma de organización administrativa, que se basa en la concentración del poder de mando y en la jerarquía, en la que se encuentra concentrado en una sola persona todo el poder de mando y decisión y que ocupa el más alto grado dentro de la pirámide jerárquica de la administración (presidente de la república).”<sup>4</sup>

La centralización es una forma de organización de la administración pública, es la concentración de poder y autoridad en el Organismo Ejecutivo.

### **1.3. Desconcentración administrativa**

“Es un término intermedio entre la centralización administrativa y la descentralización administrativa. Con esta forma de organización se busca eliminar el excesivo

---

<sup>4</sup> Calderón M, Hugo Haroldo. **Derecho administrativo parte general**. Pág. 201.

centralismo burocrático, que hace que la administración pública se torne lenta en sus decisiones y evita la rigidez del centralismo burocrático”.<sup>5</sup>

La desconcentración implica la transferencia de la titularidad de la competencia administrativa, es decir se está en presencia de una delegación y hay que tomar en cuenta que las atribuciones que corresponden a un órgano superior pasan al subordinado o a un órgano creado para el efecto. Los órganos desconcentrados no gozan de autonomía propia, sino de una facultad eminentemente técnica, puesto a que esta variante de administrar, no desaparece del todo la jerarquía administrativa, el órgano sigue dependiendo de las directrices, de las políticas y en la mayoría de los casos del presupuesto del órgano del que dependan.

“La desconcentración es una forma política de la descentralización y autonomía que cumple fines de propaganda política del gobierno centralizado que abre oficinas y sucursales en los departamentos y municipios, vendiendo “la imagen” de autoridades locales que toman decisiones sin previa consulta y autorización del gobierno central. El objetivo de la desconcentración es aprovechar los recursos presupuestarios públicos, lo que se consigue montando oficinas y agencias en los departamentos y municipios, con la finalidad de “atender usuarios con prontitud”, a condición de que las decisiones definitivas o finales se mantengan centralizadas, en la sede principal, ubicada en la ciudad de Guatemala. Las oficinas y agencias departamentales, no van más allá de ser organizaciones públicas receptoras de documentos”.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Ibid.

<sup>6</sup> Castillo González, Jorge Mario. *Derecho administrativo guatemalteco teoría general*. Pág. 270.

Desconcentrar implica desligar algo del centro, desviar la competencia del centro, distorsionar la cúspide y el grado jerárquico a través de entidades administrativas con atribuciones y poderes propios de decisión, por naturaleza técnicos.

“Criterios que permiten la real conceptualización de desconcentración

- Ya no puede ser considerado como una etapa intermedia o de transición: En principio fue considerada la desconcentración como una etapa intermedia con matices comunes entre los dos principales sistemas de organización administrativa: la centralización y la descentralización. Pero en la desconcentración importa un desplazamiento de poderes hacia los órganos subordinados, no importando que clase de sistema se trate, se trata de etapa de mínima de descargo de actividades, no lo podemos apreciar como un tercer genero entre los sistemas de organización.
- Criterio de la variante de los sistemas de organización: Se entiende a la desconcentración como una variante atenuada de los sistemas de centralización, descentralización y autonomía administrativa, como una derivación tenue del vinculo jerárquico, que no presenta los caracteres de un mero sistema o técnica de organización administrativa, sino una institución jurídico-administrativa que depende de las directrices del superior, que puede ser el Presidente, un consejo municipal, el Consejo Superior Universitario, etc. La atribución únicamente competencia a un órgano dentro de un sistema determinado supone una limitación, distorsión o debilitamiento de los poderes jerárquicos.

- Criterio técnico organizativo: Considera a la desconcentración como un sistema de organización administrativa en el cual el poder de decisión y la competencia para ejecutar actos que comprometen a personas públicas, es atribuida a los agentes jerárquicos inferiores subordinados a la autoridad central. La desconcentración debe oponerse a la concentración, como dos técnicas diferentes para la organización de los servicios públicos. Este criterio no considera a la desconcentración desde el punto de vista jurídico, sino de ciencia de la administración que procura evitar la burocracia en un sistema centralizado.
  
- Criterio de la distribución de competencias: La desconcentración es enfocada, desde un estricto punto de vista jurídico, como una distribución de competencias hacia órganos enmarcados en un determinado sistema de organización administrativa. En este sentido se puede decir que la desconcentración es aquel principio jurídico en virtud del cual se confiere con carácter exclusivo una determinada competencia a uno de los órganos encuadrados dentro de los servicios de organización administrativa sea o no centralizada con exclusividad, sin ocupar la cúspide de la misma.
  
- Esta institución jurídica, como ya se indicó, puede darse en un régimen centralizado o descentralizado, pues la conveniencia de la desconcentración se presenta en todas las organizaciones administrativas, dado que la administración moderna debe descongestionar los órganos superiores mediante el traspaso de competencia<sup>7</sup>.

---

<sup>7</sup> Ibid. Pág. 202.

### 1.3.1. Características

- Que más que un sistema es una figura jurídica que puede ser empleada para desconcentrar las acciones de cualesquiera de los sistemas o técnicas de organización administrativa, sea centralizado, descentralizado o autónomo.
- En que se otorga al órgano desconcentrado determinadas facultades de decisión limitadas, especialmente de carácter técnico, para que pueda prestar el servicio público de manera eficiente que se les delega.
- Un manejo independiente de su presupuesto y de su patrimonio, especialmente cuando se manejan actividades o prestación de servicios remunerados por los usuarios.
- No deja de existir el nexo de jerarquía entre la entidad desconcentrada y el órgano que lo crea, pero se especializan en la prestación de servicios públicos que se les delega, los que son específicos.
- El organismo desconcentrado tiene cierta independencia que le llaman independencia técnica, que significa otorgarles facultades de decisión y cierta libertad financiera y presupuestaria, pero el superior se permite controlar por medio de lineamientos políticos las asignaciones presupuestarias que les determinan.

- Invariablemente el órgano desconcentrado depende de otro órgano administrativo concentrado, descentralizado o autónomo.
- El superior mantiene la potestad de nombrar al personal directivo y técnico o formar parte de él y los contratos que celebra deben ser aprobados para adquirir validez jurídica y en ocasiones el mismo órgano que esta delegando competencias es el superior de la unidad desconcentrada cerrada.

### **1.3.2. Ventajas**

- La acción administrativa es más rápida y flexible, ahorra tiempo a los órganos superiores y descongestiona su actividad, ya que no resuelven todos los asuntos, únicamente prestan el servicio público de manera directa con independencia pero de carácter técnico y administrativo.
- La acción administrativa se acerca a los particulares, ya que el organismo desconcentrado puede estudiar y resolver hasta cierto grado sus asuntos.
- La desconcentración presenta las ventajas técnicas de la organización interna del sistema que las crea, ya que obliga a los funcionarios superiores, a tomar decisiones sin hacerse respaldar por el superior jerárquico.

- Se obtiene un efecto benéfico al dar amplia satisfacción a las reivindicaciones regionales y locales, sin poner en peligro la unidad administrativa la que se mantiene por la preexistencia del principio jerárquico.
- Facilita las actividades de la administración estatal pues logra satisfacer necesidades sociales en mayores extensiones territoriales.
- El servicio público mejora y es más económico, porque se presta de una manera directa a la población que va dirigido y es administrado y prestado por personal técnico calificado.

### **1.3.3. Desventajas**

- Los funcionarios principales de los órganos desconcentrados, tienden a prestar el servicio y a resolver con favoritismo político, sino se atiende al carácter eminentemente técnico del servicio.
- Se aumenta la burocracia y por consiguiente, el gasto público, puesto que se crean órganos que requieren de insumos, pago de personal y la inversión del servicio que se preste.
- El servicio no es prestado por funcionarios que tengan la capacidad técnica, consecuentemente, se torna ineficiente por incapacidad técnica.

- Los funcionarios del ente desconcentrado pueden propender fácilmente a la tiranía o al favoritismo al resolver, dejándose influir por las circunstancias particulares del caso.

#### “Procedimiento para la creación de entidades desconcentradas

- a) Por normas emanadas del legislador, es decir por medio de leyes formales ordinarias. Este procedimiento presenta serios inconvenientes, ya que el legislador carece de los conocimientos técnicos para tomar las medidas desconcentradoras necesarias. Por lo demás, de seguir este sistema, la desconcentración traería mucha rigidez, ya que la administración estaría inhabilitada para rectificar la ley.
- b) Por disposiciones dictadas por el órgano (centralizado, descentralizado o autónomo), en merito de una expresa delegación que le haya hecho el legislador. Si la ley es poco elástica, la administración se encontraría en la imposibilidad de rectificar o tomar nuevas medidas desconcentradas, por cuanto la ley se lo impediría. Es la más frecuente y la que realmente da la opción a crearlas sin mayor formalismo (Acuerdo Gubernativo. Acuerdo Municipal, Acuerdo de Juntas Directivas de entes descentralizados y autónomos o un Acuerdo del Consejo Superior Universitario).
- c) Por medio de normas administrativas pura y simplemente. Este sistema seria de alcance muy reducido para el ejecutivo, ya que la administración no podría transferir competencias atribuidas por leyes formales. Para entidades descentralizadas y

autónomas muy conveniente para la aplicación de sus servicios y llevarlos a lugares alejados de su sede central”.<sup>8</sup>

En Guatemala el sistema que generalmente se ha adoptado, para la creación de entidades desconcentradas, es por medio de los acuerdos gubernativos cuando se trata del Órgano Ejecutivo, mediante acuerdos de los consejos municipales, por acuerdos del Consejo Superior Universitario y mediante acuerdos de las juntas directivas de los órganos descentralizados.

El Profesor Godínez, señala que “la desconcentración por medio de acuerdos gubernativos, decretos del Presidente el Consejo de Ministros, se han creado entidades como Unidades Ejecutoras y algunos ministerios con la decisión del Presidente de la República y para lograr la regionalización, han desconcentrado sus actividades hacia regiones por medio de acuerdos gubernativos”<sup>9</sup>.

#### **1.3.4. Definición**

“La desconcentración consiste en una forma jurídica de descongestión administrativa, en la cual se otorga al órgano desconcentrado determinadas facultades de decisión limitadas y un manejo independiente de su presupuesto o de su patrimonio, sin dejar

---

<sup>8</sup> Calderón M. Op. Cit. Pág. 207.

<sup>9</sup> Godínez Bolaños. Op. Cit. Pág. 2.

de existir el nexo de jerarquía administrativa en cualesquiera de los sistemas de organización (centralizada, descentralizada y autónomas).”<sup>10</sup>

La desconcentración puede considerarse una forma intermedia entre la centralización y descentralización, por medio de la cual se otorga al órgano desconcentrado ciertas facultades, pero siempre el poder de decisión, lo tiene el órgano superior.

#### **1.4. Avocación**

Por medio de la avocación, el superior asume las tareas que corresponde ejecutar al subordinado, con la finalidad de conocer y resolver en el acto. “Avocar” es atraer al Despacho del superior el expediente o los tramites que corresponden al subordinado”.<sup>11</sup>

#### **1.5. Descentralización administrativa**

##### **1.5.1. Regulación constitucional**

La Constitución Política de la República de Guatemala, en su Artículo 224, segundo párrafo, establece: “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...”.

---

10 Calderón M. Op. Cit. Pág. 209.

11 Castillo González. Op. Cit. Pág. 282.

En su texto, la Constitución Política no contiene una norma que directamente sea un mandato u obligación sobre la descentralización. La administración será... equivale a decir, la administración procurará, la descentralización, esto pudiera causar un poco de duda en la interpretación de la norma constitucional ya que se puede entender que es de carácter facultativo y no potestativo.

### **1.5.1. Regulación legal**

El Decreto número 14-2002, Ley General de Descentralización en su Artículo 2 consigno el concepto legal de la descentralización: "Se entiende por descentralización el proceso mediante el cual se transfiere desde el Organismo Ejecutivo a las municipalidades y demás instituciones del Estado, y a las comunidades organizadas legalmente, con participación de las municipalidades, 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, en la administración pública, priorización y ejecución de obras, organización y prestación de servicios públicos así como el ejercicio del control social sobre la gestión gubernamental y el uso de los recursos del Estado".

La Ley General de Descentralización, al darnos el concepto de descentralización, regula la importancia de transferir el poder de decisión desde el Organismo Ejecutivo, hacia municipalidades e instituciones del Estado, en la actualidad es inoperante dicho artículo ya que la Administración Pública sigue siendo centralizada.



## Naturaleza Jurídica

Para establecer su naturaleza jurídica de la descentralización, es necesario referirnos a la ley específica, que se la Ley General de Descentralización, Decreto número 14-2002 del Congreso de la República de Guatemala, la que establece que es de orden público y de aplicación general.

La verdadera descentralización, se caracteriza por cortar el cordón umbilical del Ejecutivo y redistribuir autoridad, y que esta se ejercite sin consulta y autorización previa.<sup>12</sup>

### 1.5.3. Características

- Creación de un nuevo ente administrativo, a través de una ley especial aprobada por una mayoría calificada del Congreso de la República.
- La personalidad jurídica, que necesariamente derivada siempre de un acto legislativo desde el punto de vista material, que es de Derecho Público, artículo 134 de la Constitución Política de la República de Guatemala.
- La creación de una persona jurídica distinta del Estado, que puede ejercer su propia personería a través de su representante legal, sin necesidad de recurrir a entes como la Procuraduría General de la Nación.

---

<sup>12</sup> Ibid. Pág. 248.

- Las entidades descentralizadas deben gozar de relativa independencia política, para integrar sus órganos principales por medio de la participación de las personas que la conforman, según lo que determine la Constitución, su Ley Orgánica y sus propios Estatutos.
- 
- Tienen independencia legislativa y reglamentaria y pueden emitir sus propias normas legales, pero sin violar la Ley Orgánica que las creó y la Constitución Política.
- Gozan de patrimonio propio y pueden manejar su presupuesto, sin embargo esta independencia financiera también es relativa, pues deben hacerlo conforme su Ley Orgánica, Ley Orgánica del Presupuesto, el Presupuesto General del Estado, Ley de Contrataciones del Estado, sus Estatutos y reglamentos propios, además de la vigilancia de la Contraloría General de Cuentas.

#### **1.5.4. Ventajas**

El Profesor Godínez Bolaños señala algunas ventajas de la descentralización:<sup>13</sup>

- Se descongestiona a la Administración central de presiones sociales y de la obligación de prestar servicios;

---

<sup>13</sup> Godínez Bolaños. Op. Cit. Pág. 6.

- Los particulares se benefician porque reciben un servicio más eficiente, técnico y generalizado en todo el territorio;
- El servicio se moderniza y sin llegar a lucrar el mismo se torna autofinanciable;
- 
- El patrimonio se utiliza con criterio económico y se racionalizan los beneficios entre toda la población y las utilidades se reinvierten para mejorar o ampliar el servicio;
- Se erradica el empirismo;
- Se aleja el espectro de la influencia político partidista;
- Los usuarios y los pobladores son quienes eligen a las autoridades de esas entidades;
- Los particulares también tienen la oportunidad de organizarse para prestar el servicio (Concesiones – Cooperativas);
- Los particulares también pueden satisfacer sus necesidades mediante la autogestión (consejos de desarrollo urbano y rural-sistema de ayuda mutua y esfuerzo propio).

### 1.5.5. Inconvenientes

- Se crea un desorden de la administración pública, puesto que se pierde al poder de mando del órgano central;
- 
- Un crecimiento exagerado de la burocracia, porque se crean nuevos órganos administrativos, que requieren de la contratación de nuevos burócratas;
- Pero, tiende a fracasar, por una manipulación política de estas entidades y se otorga puestos a políticos, sin ninguna preparación técnica, lo que la hace ineficiente e ineficaz;
- Los resultados de la actividad de estas entidades, no satisface a plenitud las necesidades, y consecuencia de ello, no se cumple a cabalidad la finalidad que se propone el Estado al crear estas instituciones;
- Al no cumplir con las finalidades que se propone el Estado, con la creación de estas organizaciones, se generan pérdidas y estas deben ser absorbidas por el presupuesto del Estado;
- No existe una planificación adecuada, de la labor que deben desarrollar estos entes, razón por la cual los resultados no son los que se propuso el Estado al crearla.



### **1.5.6. Límites a la descentralización**

La descentralización o la distribución de la autoridad, debe llegar hasta los jefes intermedios.<sup>14</sup> Para se puede dar una verdadera descentralización se deben fijar límites claros y concisos.

- Control

Las entidades descentralizadas no son entidades con una independencia absoluta del Estado, sino existen controles y una marcada tutela que el Estado ejerce sobre estas entidades, en relación a su presupuesto, puesto que las entidades descentralizadas necesitan el apoyo financiero del Estado y encontramos una marcada injerencia en la aplicación de políticas y en algunos casos de nombramiento de algunos de sus funcionarios. (Ej. IGSS).

### **1.6. Clases de Descentralización**

El Profesor Godínez Bolaños, señala esencialmente tres formas de descentralización administrativa: La descentralización territorial, la descentralización por servicio o institucional y la descentralización por colaboración.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Castillo González. Op. Cit. Pág. 244.

<sup>15</sup> Godínez Bolaños. Op. Cit. Pág. 6.

### **1.6.1. Descentralización territorial o por región**

En este tipo de descentralización supone un área geográfica en la cual el ente administrativo ejerce su competencia administrativa y es el otorgamiento de competencias o funciones administrativas a las colectividades regionales o locales, para que ejerzan en su propio nombre y bajo su propia responsabilidad, las atribuciones conferidas.

### **1.6.2. Descentralización por servicio o institucional**

Es el otorgamiento de competencias o funciones de la administración a entidades que se crean para ejercer una actividad especializada. Ese tipo de descentralización encuentra su fundamento en la necesidad de especialización y tecnificación que se vive en el mundo moderno, dado a que el Estado es una entidad heterogénea, con funciones muy amplias que le dificultan actuar de acuerdo a sus postulados (bienestar general y bien común). La competencia otorgada a los órganos descentralizados institucionalmente tiene que ser confiados a personas que tengan un grado alto de preparación técnica y científica.

### **1.6.3. Descentralización por colaboración**

Esta forma de descentralización se refiere a algunas instituciones que no forman parte de la administración pública, no guardan ningún tipo de relación jerárquica, ni de dependencia con la administración, únicamente son órganos que colaboran con los servicios públicos a que tiene obligación el Estado. Consiste en el otorgamiento de

competencia o funciones de la administración a particulares para que las ejerzan en nombre del Estado.

Políticas de descentralización, La efectividad del trabajo administrativo y la obtención de resultados, son objetivos de la descentralización. Las políticas se refieren a diversos asuntos: la administración es servicio prestado con eficiencia, eficacia y efectividad, la descentralización consiste en abrir sucursales en las zonas de la capital, departamentos y municipios, es real y efectiva, si cada sucursal ejerce suficiente autoridad en la toma de decisiones locales, sin previa consulta: porque la gente sabe lo que tiene que hacer; la descentralización implica responsabilidad, honestidad e imparcialidad; la descentralización suprime la consulta previa y la autorización superior, excepto en casos extraordinarios.....<sup>16</sup>. La creación de órganos descentralizados tiene que necesariamente ser por leyes especiales, de conformidad con el Artículo 134 de la Constitución Política, con una mayoría calificada de dos terceras partes del Congreso, con personalidad jurídica propia distinta a la del Estado, manejo de un presupuesto propio, para la realización de actividades estratégicas o prioritarias, la prestación de un servicio público o social; o para la obtención o aplicación de recursos con fines de asistencia o seguridad social.

#### **1.6.4. Definición**

“Un sistema de organización administrativa que consiste en crear un órgano administrativo, dotándolo de personalidad jurídica y otorgándole independencia en

---

<sup>16</sup> Castillo González. Op. Cit. Pág. 245.

cuanto a funciones de carácter técnico y científico, pero con ciertos controles del Estado y bajo las políticas del órgano central de la administración.”<sup>17</sup>

La descentralización administrativa es “El traslado de funciones, actividades y órganos administrativos y la correspondiente autoridad y facultad de decisión en los aspectos políticos, económicos, administrativos, del centro (ciudad capital) a la periferia (interior del país), buscando un desarrollo homogéneo de las regiones y de los departamentos de la República, orientada a superar las desigualdades y desequilibrios existentes en el país.”<sup>18</sup>

### **1.7. Autonomía**

Los entes autónomos son aquellos que tiene su propia ley y se rigen por ella, tienen facultad de actuar en forma independiente y la de otorgarse sus propias instituciones y la otorgarse sus propias institución es que lo regirán y lo más importante el autofinanciamiento (sin necesidad de recurrir al presupuesto del Estado). Las entidades autónomas deben reunir requisitos indispensables para que se les tenga como tal, en lo jurídico, económico, en lo técnico y científico y fundamentalmente en la capacidad de poder autoadministrarse. Esto implica que con este tipo de instituciones tienen sus propias normas, sus propios recursos, sin tener necesidad de recurrir al presupuesto del Estado para su subsistencia; inexistencia de un control, ni político, ni financiero, y una independencia absoluta en lo técnico y científico.

---

<sup>17</sup> Calderón M. Op. Cit. Pág. 220.

<sup>18</sup> Mata Consuegra, Daniel. **Derecho sucesorio y registral guatemalteco**. Pág. 73.

## Definición

“Un sistema de organización administrativa que consiste en crear un órgano administrativo estatal, dotándolo de personalidad jurídica propia y otorgándole funciones descentralizadas de carácter eminentemente técnico y científico, pero con controles del Estado con un gobierno democráticamente elegido, pero que sigue perteneciendo a la estructura estatal.”<sup>19</sup>

La administración pública, como elemento del Estado, debe ordenarse adecuada y técnicamente, para realizar su actividad rápida, eficaz y de manera conveniente, utilizando para ello los Sistemas o técnicas de organización de la administración pública.

---

<sup>19</sup> Calderón M. Op. Cit. Pág. 226.

.

## CAPÍTULO II

### 2. Derecho registral

#### 2.1. Definición

Para Iván Palacios Echeverría, en su obra Manual de Derecho Registral “Es la rama del Derecho que regula la registración de los actos de constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas y de ciertos derechos que la afectan, así como los efectos derivados de dicha registración”.

“La palabra registración incluye todos los asientos que pueden practicarse en el Registro.”<sup>20</sup>

“Conjunto de normas de derecho público que regulan la organización del Registro Público de la Propiedad, el procedimiento de inscripción, y los efectos de los derechos inscritos.”<sup>21</sup>

“El Derecho Registral es un sector del Derecho Civil, creado para la protección de los derechos.”<sup>22</sup>

---

<sup>20</sup> Palacios Echeverría, Iván. **Manual de derecho registral**. Pág. 13

<sup>21</sup> Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. **Derecho registral**. Pág. 64

<sup>22</sup> Carral y de Teresa, Luis. **Derecho notarial y registral**. Pág. 212

“El conjunto de normas que regulan la publicidad registral de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables”.<sup>23</sup>

“Derecho Registral es la rama del derecho que estudia todo lo relativo a los Registros Públicos, en el caso del inmobiliario, específicamente al Registro de la Propiedad, institución a quien corresponde, llevar cuenta y razón de los bienes inmuebles, derechos reales y gravámenes, desde su creación hasta su extinción”.<sup>24</sup>

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

Modernamente, el Derecho Registral no es más que el Derecho Inmobiliario, funcionando a través del Registro de la Propiedad. Esta institución se erige en mecanismo fundamental, de modo que la formación, transferencia y pérdida de los derechos reales sobre inmuebles, al ser contemplados a través de los asientos registrales, provoca principios y normas cuyo conjunto constituye el Derecho Hipotecario en sentido amplio, o sea el Derecho Inmobiliario Registral.

---

<sup>23</sup> Peralta Méndez, Carlos Enrique. *El Registro de la Propiedad*. Pág. 93

<sup>24</sup> Muñoz, Nery Roberto y Muñoz Roldan Rodrigo. *Derecho registral inmobiliario*. Pág.3

Para Roca Sastre, el Derecho Inmobiliario es “aquella parte del Derecho Civil que regula la expresión o constatación en el Registro de la Propiedad, de los actos de constitución, reconocimiento, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas y los efectos de dicha registración, así como la expresión y efectos de las garantías estrictamente registrales.”<sup>25</sup>

El Derecho Registral es una rama nueva del derecho que regula el conjunto de principios y normas que estudia todo lo relativo a los Registros y a los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos que allí se inscriben.

## **2.2. Denominaciones que se dan al Derecho Registral**

De muy diversas maneras se llama a esta rama de la ciencia jurídica: Derecho Hipotecario, Derecho Inmobiliario, Derecho Registral. El Derecho Registral es un sector del Derecho Civil, creado para la protección de los derechos.

Para Roca Sastre “Es un desenvolvimiento de una parte del Derecho de cosas y más concretamente, de los modos de adquirir y perder la propiedad... estableciendo un conjunto de normas que tienden a formar un ordenamiento sistemático y diferenciado del Derecho Civil”

---

<sup>25</sup>Roca Sastre, Ramón María. **Derecho hipotecario**. Pág. 225.

### 2.3. Objeto y fin

“La razón de ser del derecho registral inmobiliario, es ser un instrumento de seguridad”.

<sup>26</sup> Con respecto al fin del Derecho Registral, es “dar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario”.<sup>27</sup> La finalidad del Derecho Registral es robustecer la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles. “Esa finalidad la logra el Derecho Registral mediante la atribución de efectos a los asientos del Registro, referentes a la constitución, transmisión, modificación, extinción, etc., de los derechos reales sobre inmuebles”.<sup>28</sup>

### 2.4. Autonomía del derecho registral

“En Guatemala el Libro IV del Decreto Ley 106, Código Civil contiene lo relacionado con el Derecho Registral por lo que se puede decir que no ha obtenido autonomía legislativa del Derecho Registral. Países como Argentina, tienen un Derecho Registral independiente del Código Civil. Para algunos autores consideran que por tener sus propios principios se podría considerar una rama autónoma del Derecho”.<sup>29</sup>

Al Derecho Inmobiliario Registral, se le conoce con distintas denominaciones, Derecho Hipotecario, Derecho Inmobiliario, Derecho del Registro de la Propiedad y Derecho Registral.

---

<sup>26</sup> Sing, José V. ¿Qué es el derecho registral inmobiliario? Revista del Notariado No. 746. Pág. 333

<sup>27</sup> Palacios Echeverría. Op. Cit. Pág. 14

<sup>28</sup> Carral y de Teresa. Op. Cit. Pág. 298

<sup>29</sup> Muñoz, Nery Roberto y Muñoz Roldan Rodrigo. Op. Cit. Pág.4.



## **2.5. El Registro General de la Propiedad**

### **2.5.1. Antecedentes**

El Registro de la Propiedad data del año 1776. Surge a la vida jurídica con el nombre de Registro Hipotecario, y fue fundado por el entonces Rey de España Don Carlos II.

Para el periodo de la Independencia centroamericana, la emisión de títulos sobre la propiedad estuvo a cargo de funcionarios regionales, quienes según su propia conveniencia, emitían tales documentos, a particulares y a los municipios.

En la época posterior a la Independencia de 1821, el registro de las propiedades inmuebles fue asumido por las llamadas jefaturas policiacas (hoy gobernaciones departamentales) y por la policía. A esta Institución se le conoció como Registro de Toma de Razones Hipotecarias, que en la ciudad de Guatemala funcionaba en unos pequeños salones en el que fuere edificio de Inspección de Licores, anteriormente el Convento Dominicano (12 avenida y 11 calle, zona 1) y en lo que hoy es el Ministerio de Cultura y Deportes.

El 15 de septiembre de 1877, el Gobierno de la República de Guatemala, presidido por el General Justo Rufino Barrios, emitió el Decreto 175: Reglamento para el Registro de la Propiedad e Hipotecas. Este cuerpo legal formaba parte del primer Código Civil existente en el país y daba vida al Registro General de la Propiedad.



El Reglamento para el Registro de la Propiedad e Hipotecas, surge para el registro y control legal de la propiedad de los bienes raíces situados dentro de nuestras fronteras. Entre otros elementos jurídicos importantes, tanto el recién promulgado Código Civil y de Procedimientos, así como el Reglamento para el Registro de la Propiedad e Hipotecas, establecían lo siguiente:

Para asumir el cargo de Registrador, era necesario ser Abogado o Escribano (Notario); sin embargo, aclaraba que si en algún departamento del interior de la República no había persona con esas calidades, podía nombrarse a alguien apto.

El cargo de Registrador era incompatible con cualquier otro empleo público (quizá la prohibición era taxativa, en virtud que esa época, los diputados solían ser Ministros de Estado o desempeñaban otros cargos). Quien hubiera sido nombrado Registrador, no podía ejercer como Escribano o Notario en tal circunscripción.

El primer Registrador de la Propiedad, nombrado por el entonces Presidente de la República, Gral. Justo Rufino Barrios, fue el Notario Enrique Martínez Sobral.

El Diario Oficial, número 126, publicado en el mismo año de 1877, contenía una disposición presidencial estableciéndose que: en virtud que era relevante garantizar las transacciones en los Registros de la Propiedad, se destacaba la importancia de la descentralización registral, constituyéndose tres registros, así: el de la ciudad capital, que comprendía varios departamentos aledaños, como Sacatepéquez, Chimaltenango, Escuintla y otros; el de Oriente, que incluía Jalapa, Jutiapa, Chiquimula y otros; y el de

Occidente, el Quetzaltenango, con competencia en ese mismo departamento, y en los de San Marcos, Huehuetenango, Totonicapán, Quiché, Sololá, Suchitepéquez y Retalhuleu.

Podría decirse que la modernidad llega al Registro General de la Propiedad, con un hecho jurídico-legislativo relevante: la aprobación, sanción, promulgación y vigencia del Código Civil, en el año de 1933, siendo el Presidente de la República, el Gral. Jorge Ubico Castañeda, y Registrador General de la Propiedad, el Lic. Efraín Aguilar Fuentes. Este cuerpo legal indicaba "...son objeto de inscripción registral, no solo los bienes inmuebles, sino otra clase de bienes...", abriendo nuevos campos en la actividad registral.

Siempre durante la administración presidencial del General Jorge Ubico Castañeda, según Acuerdos Gubernativos del 1 de junio, 10 y 28 de 1933, y 12 de junio de 1934, se estableció definitivamente que la sede del Registro General de la Propiedad se ubicaría en la ciudad de Guatemala; el segundo Registro de la Propiedad tendría su ubicación geográfica en la ciudad de Quetzaltenango. Así, desde entonces, el Registro de la Propiedad de la zona Central ha tenido a su cargo, el registro de las demás zonas que no lo tengan propio, y como Registro General, el control y vigilancia de los demás Registros de la Propiedad.

En América Latina, se reconoció al Registro de la Propiedad de Guatemala, como un modelo a imitar, ya que su funcionamiento garantizaba fehacientemente el ejercicio del derecho a la propiedad privada.

El Registro General de la Propiedad está organizado por el sistema del llamado Folio Real y que consiste en abrir una cuenta corriente a cada finca perfectamente individualizada. Este sistema de Folio Real fue tomado de la Ley Hipotecaria Española, de fecha 8 de febrero de 1861, y fue así como el primer asiento del Registro de Hipotecas que se hizo en Guatemala, ocurrió el 24 de abril de 1867.

En 1964, siendo jefe de Estado el General Enrique Peralta Azurdía, el entonces Registro de la Propiedad Inmueble, paso a llamarse oficialmente: Registro General de la Propiedad, porque a partir de la promulgación del nuevo Código Civil Decreto Ley 106, se ampliarían las funciones de este y se autoriza la inscripción no solo de bienes inmuebles, sino también de bienes muebles identificables, registro de prendas y de todo tipo de propiedad, como explotación de minas, obras de interés público, uso de aguas, y otros más.

El Registro de la Propiedad operó durante mas de cien años, basado en una infraestructura y sistema decimonónico, y no fue hasta el 2 de julio de 1993, cuando culminaron felizmente las gestiones de varios expresidentes del Colegio de Abogados, quienes instaron y sugirieron al entonces Presidente de la República, Lic. Ramiro De León Carpio, a que modernizara integralmente el Registro de la Propiedad.

Y fue así como emitió el célebre Acuerdo Gubernativo 317-93, el cual modifico racionalmente el reparto de ingresos en la institución y aprobó otras medidas muy positivas que permitieron invertir en tecnología del siglo XX, poniéndole fin a más de un siglo de anarquía y llevando el beneficio a todos los laborantes de este órgano

administrativo estatal. El Artículo 1. del referido Acuerdo, suprimió el sistema privilegiado de repartir los honorarios de los registros de la Propiedad, entre registradores, asesores, operadores y demás empleados; disponiéndose que en adelante, fueran remunerados de acuerdo con su función y capacidad, en la forma salarial que determine el Registrador General de la Propiedad, a propuesta de la Comisión Nacional de Reforma Registral.

Para dar transparencia al funcionamiento del Registro, el citado Acuerdo amplió las importantes funciones de la entonces denominada Comisión Nacional de Reforma Registral, presidida por el Registrador General e integrada por seis miembros titulares y seis suplentes, a propuesta del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala y del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial, teniendo entre otras funciones, la formulación de los programas de inversión y funcionamiento del Registro, velando porque los ingresos de la Institución se administraren conforme a los presupuestos que dicha Comisión elabora.

Antes de la aprobación del Acuerdo Gubernativo 317-93, el sistema de operaciones relacionadas con fincas era manual y muy lento, tanto así que el proceso de presentación, operación y devolución de un documento, demoraba más de un mes. Tras una serie de modificaciones estructurales y la incorporación decidida de tecnología informática de punta, se inicio a partir de 1996 un proceso de modernización, iniciándose el funcionamiento de un sistema de operación electrónico y la digitalización de los libros físicos.

A partir del años dos mil cuatro, no solo se restaura la infraestructura de la sede del Registro General de la Propiedad, sino también se gestiona la adquisición de moderno equipo de cómputo, lo que hace posible alcanzar velocidad en las operaciones y procedimientos, sino sobre todo seguridad registral y certeza jurídica para cualquier propietario.

El 27 de enero de 2005, por conducto del Ministerio de Gobernación, el entonces Presidente Constitucional de la República, Lic. Óscar Berger Perdomo, emitió el Acuerdo Gubernativo 30-2005, que contiene el Reglamento de los Registros de la Propiedad. Es a través de este cuerpo legal que se crea la Comisión Nacional Registral.

### **2.5.2. Misión**

“Es una Institución responsable de realizar con honestidad y de conformidad con la ley las actividades registrales relativas a los bienes inmuebles y muebles identificables, mediante la utilización óptima de sus recursos humanos, materiales, financieros y tecnológicos, para satisfacer a los usuarios, garantizando seguridad jurídica contribuyendo al desarrollo social y económico del país”.<sup>30</sup>

### **2.5.3. Visión**

Contar con un Registro General de la Propiedad confiable y eficiente, desarrollando jurídica y administrativamente para la prestación de un servicio pronto, seguro y certero,

---

<sup>30</sup> Folleto Registro General de la Propiedad.

teniendo como objetivo la innovada atención y cercanía al usuario, por medio de personal altamente calificado y ético con un manejo transparente de finanzas y con una interrelación eficaz de registro-catastro.

El Registro General de la Propiedad es la institución responsable de realizar de conformidad con la ley las actividades registrales relativas a la propiedad de los bienes inmuebles y muebles identificables, mediante la utilización óptima de sus recursos, garantizando seguridad jurídica, contribuyendo así al desarrollo social y económico del país. “Por medio de sus principales funciones el Registro General de la Propiedad busca resguardar la seguridad jurídica registral y dar publicidad a lo que en él se encuentra inscrito, garantizando a los notarios, usuarios y sociedad guatemalteca en general, el respeto al derecho de la propiedad”.<sup>31</sup>

#### **2.5.4. Funciones del registro**

El Registro General de la Propiedad tiene como principales funciones las de inscribir, anotar y cancelar 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.

---

<sup>31</sup> **Ibid.**

## **2.6. Segundo Registro de la Propiedad**

El Segundo Registro de la Propiedad, ubicado en el Centro Histórico de la Ciudad de Quetzaltenango, ha tenido diversas denominaciones en el transcurso de los años desde su fundación; así encontraremos los nombres de: Registro del Occidente, Segundo Registro de la Propiedad Inmueble.

El Segundo Registro de la Propiedad es una entidad gubernamental semi-autónoma, cuya creación se origino en virtud de Acuerdo Gubernativo de 19 de junio de 1877, cuando era Jefe de Gobierno el señor Justo Rufino Barrios.

En un inicio su sede se fijo en Quetzaltenango, seguidamente fue trasladado a la cabecera de San Marcos, luego a la Ciudad de Guatemala, para posteriormente retornar a Quetzaltenango, previo regresar a Quetzaltenango, se intento dividir su jurisdicción en los departamentos que están a su cargo todo el occidente del país, pero igual que los anteriores traslados no funcionó. Por mucho tiempo fue denominado Segundo Registro de la Propiedad Inmueble, hasta que en la década de 1970 fue suprimido el término Inmueble al ampliar sus funciones y poder inscribir bienes de cualquier naturaleza.

En los libros del Registro de la Propiedad, se encuentran registrador los bienes inmuebles que se ubican en los departamentos de Quetzaltenango, San Marcos, Huehuetenango, Quiche, Totonicapán, Sololá, Retalhuleu, Suchitepéquez, que

geográficamente corresponden a esta institución, cuya base legal de su existencia y funcionamiento la encontramos en el Libro Cuarto Título uno del Decreto Ley 106.

“El fin esencial y legal del Segundo Registro de la Propiedad es inscribir, todos los actos jurídicos relativos a la propiedad de los bienes muebles e inmuebles de los guatemaltecos, dar certeza y seguridad jurídica a tales bienes, actos y contratos con ellos relacionados por imperio de ley; su marco es el Código Civil, también existe un Reglamento de los Registros de la Propiedad y un Arancel General que determina el cobro de honorarios a los usuarios.

Como es de carácter semiautónomo sus autoridades (Registrador General) es nombrado mediante Acuerdo Gubernativo que emite el Presidente de la República, su funcionamiento es eminentemente propio sin recibir aportes del Gobierno Central, en esa virtud genera su propio Presupuesto General de Ingresos y Egresos; aunque desde la creación de la Comisión Presidencial Nacional para los Registros de la Propiedad esta comisión ejerce función fiscalizadora y consultora de ambos registros”.<sup>32</sup>

El nombramiento de su personal lo emite el propio Registrador General. En el ámbito administrativo el Segundo Registro de la Propiedad ha sufrido una evolución muy rápida en los últimos años, desde 1998 cuando se inicio el proceso de Reforma Registral, de ambos registros, que ha dado como fruto la sistematización de sus operaciones registrales y de su administración. En el año 2006-2007 el Segundo Registro se incorporo a los sistemas Siaf, Sicoín, y Guatecompras del Ministerio de Finanzas

---

<sup>32</sup> [www.regxela.org](http://www.regxela.org).

Públicas, lo que lo equipara a las demás entidades de la Administración Pública, situación que antes de 1998 no se daba, incluso el Segundo Registro no aparecía en el listado de la Oficina Nacional de Servicio Civil.

Dentro de su organización existe una sola Organización Gremial que es el Sindicato de Trabajadores del Segundo Registro de la Propiedad “Cinco de Agosto”. La relación patrono-trabajador se rige por un Pacto Colectivos de Condiciones de Trabajo debidamente homologado por el Ministerio de Trabajo.

### **2.6.1. Visión**

Ser una institución pública registral moderna y vanguardista; integrada por personal comprometido y competente; preparado tecnológicamente para brindar eficiencia, transparencia y certeza jurídica a las operaciones registrales.

### **2.6.2. Misión**

Brindar protección y seguridad a las operaciones registrales relativas a los bienes inmuebles y muebles identificables, a través de procesos ordenados y lineamientos establecidos bajo el marco de la ley, con principios y guías registrales enfocados en resguardar los derechos de propiedad de los ciudadanos en la región sur occidente de Guatemala.

## 2.7. Registrador

Es la persona que tiene por oficio registrar el que registra. Antiguamente el registrador cuidaba con autoridad pública y se encargaba de “registrar o anotar los privilegios, cédulas, despachos o cartas que el Rey librara, o alguno de los Consejos y Tribunales del Reyno y también los expedidos por los Ministros, los Jueces, Magistrados y otros.”<sup>33</sup>

“El Registrador es la máxima autoridad, regirá cada una de las relaciones internas de la institución y tendrá a su cargo el nombramiento y remoción del personal que sea necesario, correspondiendo al Presidente de la República el nombramiento, permuta o remoción del Registrador en Acuerdo Gubernativo emitido por conducto del Ministerio de Gobernación. Para los efectos administrativos el Registrador General de la Propiedad contará con un Secretario General, un departamento de contabilidad, un departamento de Tesorería y el personal de apoyo que sea necesario.”<sup>34</sup>

## 2.8. Registro

La palabra es un vocablo compuesto, derivado del latín Tardío, Regestatorum, cuyo significado es el lugar desde donde se pueden registrar o apreciar algo (Enciclopedia Salvat, Diccionario). Al separarlos inversamente, la preposición: Regestatorum resulta ser: testificar por escrito de un hecho o acto de la vida natural y el complemento, Tardío viene a ser la superficie o soporte donde es colocado la vivencia presentada o

---

<sup>33</sup> Cabanellas, *Diccionario de derecho usual*. Pág. 502.

<sup>34</sup> Muñoz, Nery Roberto y otros autores. *Reforma registral*. Colegio de Abogados y Notarios. Pág. 30

manifestación indicada que una persona vierte y otra interpreta, documentándola de forma idónea instaurando perennidad en lo sucedido.

También proviene de Regestatus, de Regere que significa notar, copiar, archivar, almacenar y custodiar inscripciones varias.

### **2.8.1. Definición**

El Registro es un organismo administrativo, ideado para garantizar la seguridad de los derechos adquiridos, es decir, de los derechos subjetivos, y la seguridad del obrar jurídico, es decir la seguridad del tráfico jurídico. Por eso el Estado organiza una actividad administrativa destinada a dar publicidad, a las constituciones y transformaciones de ciertas situaciones jurídicas.

Se entiende por registro el asiento que queda de una cosa registrada y cédula que lo acredita: libro con índice en donde se apuntan diferentes cosas. Registrar, consiste en examinar detenidamente y copiar una cosa en los libros de registro, señalar, notar, llevar la cuenta de algo; presentar e inscribir.

El tratadista español Cabanellas define la palabra Registrar como la acción de examinar cuidadosamente, anotar, inscribir literalmente o extractar en las oficinas y libros de un registro los actos o contratos de los particulares y las resoluciones de las autoridades administrativas o judiciales. Neri, Argentino I. considera que la palabra registro equivale a la acción de registrar, o sea examinar con cuidado y diligencia una cosa, a los fines

de la consiguiente anotación o transcripción, sea por literalidad, o por brevedad, o extracto del resultado que se hubiere obtenido, y conforme lo ordene la Ley en cada caso.<sup>35</sup> En sentido restringido, continua Neri, el vocablo registro es usado para señalar o referir a la oficina en donde se hace constar debidamente ciertos hechos o acontecimientos, que voluntaria o involuntariamente acaecen en la vida diaria de relación y que producen como resultado, la adquisición, modificación, permutación o extinción de derechos y obligaciones.

Doctrinariamente se conocen como oficinas públicas, que prestan servicio a las personas en general (naturales y no naturales), confiadas a la autoridad competente y los necesarios auxiliares, en donde se hace constar de manera fehaciente (salvo impugnación de falsedad), lo relativo a los ámbitos: civil, mercantil, de propiedad intelectual, de vehículos, de muebles e inmuebles, de personas jurídicas, etc. El concepto anterior, coincide con la parte dogmática y orgánica de nuestra Constitución Política de la República de Guatemala, ya que recoge el bien común, la seguridad jurídica, la necesidad de descentralización administrativa para prestar un mejor servicio a la población.

### **2.8.2. Necesidad de crear un registro**

La razón de ser de los registros públicos radica en la necesidad: “ a) de garantizar al propietario o a un acreedor privilegiado, la prueba inmediata y cierta de su derecho, respaldada por la fe pública, contra cualquier usurpador o persona que induzca igual o

---

<sup>35</sup> Neri Argentino I. *Tratado teórico y práctico de derecho notarial*. Pág. 1.

mejor derecho sobre determinado bien; b) de facilitar a terceros (terceras personas) la consulta y el pronto conocimiento de quien es el propietario del bien de que se trate, y cuál es la situación jurídica del mismo”.<sup>36</sup>

“El Registro nació de la necesidad de llevar una cuenta a cada titular. Es decir, que en un principio tuvo una finalidad meramente administrativa sin propósito de publicidad, pues no se había descubierto siquiera la conveniencia de ésta”.<sup>37</sup> (sic)

La necesidad de publicidad quedó manifiesta cuando la clandestinidad de las cargas y de los gravámenes que recaían sobre los inmuebles fue tal que se hacía imposible conocer la verdadera situación de estos.

Entonces aquel registro que nació por una razón administrativa con miras a llevar una cuenta a cada titular, se convirtió en un registro con miras a la publicidad; y así, puede decirse que el registro nació como un medio de seguridad del tráfico jurídico.

Es necesario para la comprensión y estudio de El Registro General de la Propiedad, que este se desarrolle desde tres puntos de vista distintos el primero como institución, el segundo como oficina y el tercero como conjunto de libros.

El Registro de la Propiedad como Institución: El Registro como institución tiene por objeto la publicidad de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción

---

<sup>36</sup> Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Pág. 413.

<sup>37</sup> Carral y de Teresa. **Op. Cit.** Pág. 295.

del dominio y derechos reales sobre las fincas. El fin último que el Registro como institución busca es la legitimación, que supone establecer una presunción juris tantum a favor del contenido de las inscripciones registrales

Además se ha determinado que el Registro como institución constituye el único mecanismo adecuado para conseguir la publicidad de los derechos reales que faciliten el tráfico jurídico.

El Registro de la Propiedad como Oficina: El Registro se puede unificar territorialmente en una sola oficina u organizarse en varias. La regla general es la admisión de múltiples registros, conforme a circunscripciones territoriales. El único caso de excepción es el sistema australiano. El registro se divide a su vez en secciones, dependiendo de las necesidades.

El Registro de la Propiedad como conjunto de libros: En cada sección se llevan los libros donde se inscribirán las inscripciones correspondientes. El Registro o toma de razón de los actos que tienen entrada en el Registro puede efectuarse por medio de inscripciones y anotaciones preventivas.

## **2.9. Historia arquitectónica del Registro General de la Propiedad en sus dos sucesivas e imponentes edificaciones**

El levantamiento del primer edificio en el que funcionó el Registro General de la Propiedad, se inició el 17 de septiembre de 1894 durante el gobierno de José María

Reyna Barrios, y concluyo dos años después. El 26 de enero de 1894, el periódico local “La Nueva Era” destaco el interés presidencial por la seguridad del inmueble, requiriendo y exigiendo que: No le afectara el agua, el fuego, ni ocurriera las más pequeña perdida de documentos o libros que allí se encuentran. Será, pues, un local enteramente hecho ad-hoc, y al levantarlo, se consultarán los adelantos más recientes sobre la materia.

El 16 de septiembre de 1896, con motivo del 75° aniversario de la independencia nacional, se inauguró el elegante edificio destinado al Registro de la Propiedad Inmueble. En el diario La Ilustración, del 13 de septiembre de 1896, informó que en la República funcionaban ocho oficinas de registro así: en la capital, Sacatepéquez, Chimaltenango, Santa Rosa, Amatitlán, Escuintla, Retalhuleu y San Marcos.

En el mismo edificio del Registro, del que se ha hecho referencia, funcionaban varias oficinas públicas, según lo relata la revista El Progreso, del 15 de agosto de 1896: El Registro de la Propiedad, la Secretaria de Tierras, Tribunal de lo Contencioso Administrativo, Oficina de la Legislación, Ministerio de Gobernación y Justicia y Archivo Colonial.

Para la época en que Guatemala sufrió el terremoto de San Gilberto (4 de febrero de 1976) y sus estremecedoras replicas, con dificultad el antiguo edificio del Registro de la Propiedad se mantuvo en pie. Ese año estaba también ocupado por la Escribanía de la Cámara de Gobierno y el Archivo Colonial, pero el Instituto de Antropología e Historia lo declaró en riesgo.

Tanto había crecido el Registro en 1976 que hasta el espacio más pequeño era utilizado. La cantidad de libros y su volumen era tal, que se llegó a pensar en un desplome del edificio debido a la sobrecarga.

En la actualidad, y como sede del Museo Nacional de Historia, presenta daños provocados por distintas causas.

El edificio que ocupa actualmente el Registro General de la Propiedad es uno de los más importantes monumentos del Centro Histórico. Es, entre las construcciones de su época, quizá la más genuina, completa e importante obra arquitectónica academicista, previa al desarrollo de otras corrientes estilísticas del siglo XX, como la nacionalista y la funcionalista.

El diseño arquitectónico principio en el año de 1926 y la construcción, durante los años siguientes. Los planos originales fueron la obra maestra de los arquitectos Erich Kuba, alemán y Juan Bautista Domergue, francés. Ambos profesionales habían llegado a Guatemala procedentes de Europa. En principio, fue la Sociedad de Auxilios Mutuos del Comercio, quien contrato a tan notables artistas del Viejo Continente, ya que en aquella agrupación mutualista había adquirido el predio que ocupara el Beaterio de Belén y que pertenecía al Estado. Pero en los años treinta, el Gobierno recupero la propiedad del inmueble, se ordeno que continuaran las obras inconclusas del hermoso edificio y, al final, se instalo allí el Palacio de Justicia.

Al paso de los años, el Organismos Judicial y la Corte Suprema de Justicia llegaron a tener tantas dependencias que, por supuesto, era insuficiente el espacio de este inmueble para albergarlas, de tal manera que dicho organismo estatal fue trasladado al Centro Cívico, y en los años setenta pocos días después del devastador terremoto de San Gilberto del 4 de febrero de 1976, el Registro General de la Propiedad ocupó esta edificación a la que hemos venido refiriéndonos.

## **2.10. Tipos y sistemas de registro**

### **2.10.1. Clases de registro conforme a su naturaleza**

- Registro Público: Cabanellas, define este tipo de registro como cualquiera de las oficinas públicas en que un funcionario, debidamente autorizado y en forma legal o reglamentaria, da fe de ciertos actos en relación a sus atribuciones. Libro en que constan los datos fehacientes, asiento del mismo, inscripción o anotación.
  
- Registro Privado: A diferencia del registro público, es definido como la anotación más o menos ciudadanos de una persona individual o social carente de fe pública. Los asientos y registros privados dice Cabanellas, “solo hacen prueba contra el que los ha anotado en todo aquello que conste escrito con claridad, pero el que quiera aprovecharse de ellos habrá de aceptarlos en la parte que le perjudique”.<sup>38</sup>

---

<sup>38</sup> Cabanellas. Op. Cit. Pág. 519.



### **2.10.2. Sistemas técnicos de registro**

- Sistema difuso: Este sistema es descentralizado por regiones. Consiste en establecer registros en todas las jurisdicciones en donde existan autoridades locales, bajo la guarda y custodia de secretarios de los ayuntamientos o municipalidades; es similar al Registro Civil en Guatemala, cuyo funcionamiento está encargado a las municipalidades bajo la supervisión departamental.
- Sistema medio: Conforme a este sistema, se establecen registros en las capitales de los distritos o cabeceras departamentales, con jurisdicción sobre todo el departamento, y con supervisión a nivel nacional.
- Sistema concentrativo: Consiste en reunir en una sola oficina o institución, varias cabezas de distrito o cabeceras departamentales bajo la misma organización y con recursos comunes.

### **2.10.3. Sistemas registrales**

Se denomina Sistema Registral al conjunto de normas que en un determinado país regulan las formas de publicidad de los derechos reales sobre los bienes inmuebles a través de El Registro de la Propiedad, así como el régimen y organización de esa institución.

Es el conjunto de normas reguladoras de la institución de El Registro de la Propiedad, desde el punto de vista sustantivo, es decir, el valor de los asientos como forma de constitución o publicidad de aquellos derechos, como desde un punto de vista formal, es decir, la organización y el régimen del Registro.

Para el autor Carral y Teresa Luis los sistemas son: “sistemas de registro inmobiliario

- Según la Forma: Según la Forma en que el registro se hace, existen, entre otros: A. El Sistema de Transcripción, por el cual el documento se archiva o se copia íntegramente en los libros del Registro; B. El Sistema de Folio Personal en que los libros se llevan por índices de personas, o sea de propietarios o de titulares de derechos reales; C. El Sistema de Folio Real, en que los libros se llevan por fincas, a cada una de las cuales se le abre un folio, en que se inscriben todos los cambios, gravámenes, transmisiones, etc., relacionados con dicha finca.
  
- Según la Eficacia: Según el efecto que en el registro produce la inscripción, y en este caso tenemos los siguientes efectos: A. Efectos de Hecho: Estos efectos son comunes a todos los registros, pues en ellos el asiento existe, tiene un carácter informativo, y puede ser consultado por cualquier persona, y existe sin necesidad de determinados efectos. B. Efectos Probatorios: El Registro es un medio privilegiado de prueba de lo consignado en el asiento, en ciertos casos, como en el caso del Registro Civil, el asiento puede ser aún un medio específico de prueba<sup>39</sup>.

---

<sup>39</sup> Carral y de Teresa. Op. Cit. Pág. 307

## 2.11. Los principios registrales

Dice Roca Sastre que “son los principios, las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sintetización o condensación del ordenamiento jurídico registral. Los principios registrales nos sirven de guía, economizan preceptos, y sobre todo facilitan la comprensión de la materia y convierten la investigación jurídica en científica”.<sup>40</sup>

- Principio de Publicidad: este es el principio registral por excelencia. El Registro ha de revelar la situación jurídica de los inmuebles, y toda persona tiene derecho a que se le muestren los asientos del registro y de obtener constancias relativas a los mismos.
- Principio de Inscripción: Por inscripción se entienden todo asiento hecho en el registro, también significa el acto mismo de inscribir. Los derechos nacidos extraregistralmente, al inscribirse, adquieren mayor firmeza y protección, por la presunción de exactitud de que son investidos, por la fuerza probatoria que el registro les da.
- *Principio de Especialidad: Se le ha llamado también principio de determinación,* porque la publicidad exige determinar con precisión el bien objeto de los derechos. Por aplicación de este principio, en el asiento deben comparecer con precisión; la finca, que es la base física de la inscripción; el derecho, que es el contenido jurídico y económico de la misma; y la persona que puede ejercer el derecho, o sea el titular.

---

<sup>40</sup> *Ibid.* Pág. 319.

- Principio de Consentimiento: Consiste en que para que el registro se realice, debe basarse la inscripción en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho; es decir, debe basarse en un acuerdo de voluntades entre el transferente y el adquirente; y como solo puede consentir el que puede disponer, solo puede consentir el verdadero titular.  
•
- Principio de Tracto Sucesivo: A este principio también se le llama de tracto continuo. Es un principio de sucesión, de ordenación. Es también consecuencia de del sistema de folio real que exige un registro concatenado, en el que el transferente de hoy, es el adquirente de ayer; y el titular inscrito es el transferente de mañana.
- Principio de Rogación: El registrador no puede registrar de oficio, aunque conozca el acto o hecho que válidamente haya de dar origen a un cambio en los asientos del registro. Se requiere que alguien se lo pida; que alguien haga una solicitud. Esta necesidad de instancia, es lo que se conoce con el nombre de Principio de Rogación.
- Principio de Prioridad: Únicamente puede concebirse este principio, por la posibilidad que se da que existan dos o más títulos contradictorios. La contradicción puede ser de dos tipos: A. Porque se trate de dos derechos cuya coexistencia sea imposible, como dos ventas de una misma cosa; B. Que se trate de derechos que aunque puedan coexistir, exijan un puesto diferente, como por ejemplo dos hipotecas sobre una misma cosa. La coexistencia aquí si es posible, pero en orden diferente, que se llama rango.

- Principio de Legalidad: Este principio impide el ingreso al Registro de títulos inválidos o imperfectos y así, contribuye a la concordancia del mundo real con el mundo registral. Se llama así, porque conforme a él se presume que todo lo registrado lo ha sido legalmente; y el medio de lograrlo es someter los títulos a examen, que es lo que se llama Calificación Registral.

El derecho registral como una rama nueva del derecho ha despertado el interés de muchos autores ya que el mismo encierra un conjunto de principios y normas que reglan la organización y funcionamiento de los registros públicos, en el presente trabajo el que nos ocupa es el Registro General de la Propiedad como una institución que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmueble y muebles identificables, es una institución que data de la época del entonces Rey de España Don Carlos II y data del año de 1776. A lo largo de los años a evolucionado de manera lenta y en la actualidad solo se cuenta con dos Registros de la Propiedad, que son los responsables de atender a los 22 departamentos del país y que como se puede observar la distribución de los mismos no corresponde a las necesidades actuales de los usuarios.

100  
100

.

## **CAPÍTULO III**

### **3. El Registro de la Propiedad en Guatemala**

El Registro de la Propiedad es una institución responsable de realizar de conformidad con las leyes las actividades registrales relativas a la propiedad de los bienes inmuebles y muebles identificables, mediante la utilización óptima de sus recursos, garantizando seguridad jurídica, contribuyendo así al desarrollo social y económico del país. Por medio de sus principales funciones el Registro General de la Propiedad busca resguardar la seguridad jurídica registral y dar publicidad a lo que en él se encuentra inscrito, garantizando a los notarios, usuarios y la sociedad guatemalteca en general, el respeto al derecho de propiedad.

#### **3.1. Régimen legal**

##### **3.1.1. Constitución Política de la República de Guatemala**

El Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, emitida en 1985, establece: “El Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal”.

La importancia de brindar certeza y seguridad jurídica en actividades registrales relativas a la propiedad de los bienes inmuebles y muebles identificables, se ve

reflejada en la norma constitucional ya que en ella se estipula que cada departamento o región deberá contar con un Registro de la Propiedad, aunque en la actualidad esta norma es vigente pero no positiva ya que solo se cuenta con dos Registros de la Propiedad que atienden las necesidades de los 22 departamentos del país.

### **3.1.2. Código Civil**

El libro IV del Código Civil, Decreto Ley número 106, regula el Registro de la Propiedad. La importancia de esta institución y el amplio contenido de sus disposiciones requieren que haya sido separado en un libro especial.

El Artículo 1124 del Código Civil, establece que “El registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, con excepción de las garantías mobiliarias que se constituyan de conformidad con la Ley de Garantías Mobiliarias”.

Al no contar con una ley registral, es el Código Civil el que regula lo relativo al Registro General de la Propiedad, en el libro IV, de los Artículos 1124 al 1250.<sup>41</sup>

Las modificaciones en materia registral han sido incorporadas al texto legal, concretamente el Decreto Ley 218, el Decreto Ley 124-85, y el Decreto 85-97 del

---

<sup>41</sup> Muñoz, y Muñoz Roldan. *Op. Cit.* Pág. 86.

Congreso de la República. El Libro IV está dividido en tres títulos y estos a su vez en capítulos.

### **3.1.3. El reglamento de los registros**

El último Reglamento de los Registros se emitió por Acuerdo Gubernativo 30-2005 el 27 de enero de 2005, del cual fue reformado el Artículo 40, en el Acuerdo Gubernativo 160-2005, de fecha 6 de mayo de 2005.

Este reglamento que derogó el anterior contenido en el Acuerdo Gubernativo 359-87 del 13 de mayo de 1987. El Acuerdo Gubernativo 30-2005, desarrolla el contenido del Libro IV del Código Civil.

El reglamento tiene por objeto regular la forma en que los Registros de la Propiedad desarrollaran las actividades y prestarán los servicios que, conforme a la ley, les corresponde; se organizan, 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. Entre lo que regula el reglamento, está:

- Se establece que en las operaciones registrales, sean manuales o electrónicas, se utilice el sistema de folio real.
  
- Adiciona algunos libros, de los ya ordenados en el Código Civil.

- Establece que la información de las operaciones electrónicas, sean accesibles, garantizando el principio de publicidad y además la continuidad de las operaciones de contingencia.
- Establece el principio de prioridad por medio del libro de entrega de documentos.
- Reconoce la inscripción del estado de conservación de la finca, al hacer el traslado de libros físicos a libros o medios electrónicos.
- La forma del registro de bienes inmuebles.
- La forma del registro de bienes muebles.
- El procedimiento de trámite de los documentos.
- La organización administrativa del Registro.
- La creación de la Comisión Nacional de Reforma Registral.

#### **3.1.4. El arancel**

Es importante mencionar que se emitió un Arancel General para los Registros de la Propiedad, contenido en el Acuerdo Gubernativo 29-2005 de fecha 27 de enero de

2005, que tuvo una corta duración y fue derogado el 14 de marzo de 2005 por Acuerdo Gubernativo 84-2005, que a su vez fue un arancel de carácter temporal, este fue reformado por Acuerdo Gubernativo 161-2005 de fecha 6 de mayo de 2005.

El nuevo arancel, contenido en Acuerdo Gubernativo 325-2005, de fecha 18 de julio de 2005, fue publicado el 21 de julio de 2005, y según el Artículo 12, entró en vigencia treinta días después de su publicación.

### **3.1.5. Otras leyes**

Existen otras leyes que tienen relación con el Registro:

- a) La Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, contenida en el Decreto 62-97 del Congreso de la República, que permite que los titulares inmovilicen sus fincas hasta por tres años, para que no se lleve a cabo ninguna operación, salvo las ordenadas por los jueces. Esto se emitió con el fin de proteger los bienes de operaciones fraudulentas.
  
- b) La Ley reguladora del procedimiento de localización y desmembración de derechos sobre inmuebles proindivisos, contenida en el Decreto Ley 82-84, que establece un procedimiento que permite la localización y desmembración de fracciones de los interesados, cuando por lo numeroso de los condueños, se dificulte su partición; localizando y separando su parte alícuota, solicitando al Juez en la vía voluntaria de desmembración.

- c) La Ley de titulación supletoria, contenida en el Decreto 49-79 del Congreso, para los bienes que no están inscritos en el Registro.
  
- d) La Ley de Parcelamientos urbanos, contenida en el Decreto 1427 del Congreso de la República.
  
- e) La Ley de Rectificación de área, contenida en el Decreto Ley 125-83, que permite seguir un trámite voluntario ante Notario, para cuando un bien urbano resulta con un área física menor, que la que consta en el Registro.
  
- f) La Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, contenida en el Decreto 120-96 del Congreso de la República.

### **3.2. Organización y funcionamiento del Registro de la Propiedad**

En Guatemala actualmente sólo existen dos registros, el Registro General de la Propiedad de la Zona Central, con sede en la ciudad de Guatemala y el Segundo Registro de la Propiedad, con sede en Quetzaltenango.

#### **3.2.1. Registro de la Propiedad de la Zona Central**

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.

Su Titular es la Licda. Anabella de León, Registradora General, Registro General de la Propiedad.

El Artículo 1216, del mismo cuerpo legal establece que “El registro de la Propiedad de la zona central con sede en la ciudad capital, tendrá a su cargo el registro de las demás zonas que no lo tengan propio y como registro general, el control y vigilancia de los demás registros de la Propiedad”.

El Registro de la Propiedad de la zona central tiene en la actualidad 14 departamentos a su cargo, acumulando a diario una gran cantidad de operaciones registrales.

### **3.2.2. Segundo Registro de la Propiedad**

Y el Segundo Registro de la Propiedad cuyas funciones registrales se circunscriben a los departamentos de:

- Quetzaltenango.
- Retalhuleu.
- Suchitepéquez.
- Totonicapán.
- Huehuetenango.
- Sololá.
- Quiche.
- San Marcos.

Su Titular es el Lic. Pedro Cabrera Polanco, Registrador del Segundo Registro de la Propiedad.

Así mismo el Artículo 1225, indica que "Cada registro estará a cargo de un registrador propietario, nombrado por el Presidente de la República, mediante acuerdo gubernativo a través del Ministerio de Gobernación. Su permuta, traslado o cesación serán acordados en la misma forma. Cada registro podrá contar con uno o varios

registradores auxiliares, designados por el registrador propietario bajo su responsabilidad, quienes firmarán las razones, documentos, asientos, inscripciones, anotaciones y cancelaciones que determine dicho funcionario. Cada registrador auxiliar tendrá las mismas calidades del registrador propietario, estará sujeto a las mismas limitaciones y garantizará las responsabilidades en que pudiere incurrir, con hipoteca o fianza. El registrador propietario fijará el importe de la garantía, conforme al criterio y límites a que se refiere el Artículo 1228 de este Código”.

La norma anterior estipula la posibilidad que existan más registros cuando establece cada registro dando margen a pensar que podría haber más Registros que los que en la actualidad se encuentran operando.

### **3.2.3. Registrador de la propiedad**

“Es la persona que tiene por oficio registrar “el que registra”<sup>42</sup>. Antiguamente el registrador cuidaba con autoridad pública y se encargaba de registrar o anotar los privilegios, cédulas, despachos o cartas que el Rey librara, o alguno de los Consejos y Tribunales del Reyno y también los expedidos por los Ministros, los Jueces, Magistrados y otros.<sup>43</sup>

“El Registrador es la máxima autoridad, regirá cada una de las relaciones internas de la institución y tendrá a su cargo el nombramiento y remoción del personal que sea

---

<sup>42</sup> Larousse. *Diccionario ilustrado*. Pág. 244.

<sup>43</sup> Cabanellas. *Op. Cit.* Pág. 502

necesario, correspondiendo al Presidente de la República el nombramiento, permuta o remoción del Registrador en Acuerdo Gubernativo emitido por conducto del Ministerio de Gobernación. Para los efectos administrativos el Registrador General de la Propiedad contará con un Secretario General, un departamento de contabilidad, un departamento de Tesorería y el personal de apoyo que sea necesario”.<sup>44</sup>

“Funcionario público encargado de calificar, anotar, inscribir, certificar y demás tareas concernientes a los actos y contratos que pueden constar en el Registro de la propiedad con relación a bienes inmuebles y derechos reales, de acuerdo con la demarcación territorial correspondiente, conforme las normas legales que en cada país rijan”.<sup>45</sup>

Por la designación presidencial, el cargo de Registrador de la Propiedad se convierte en un cargo político, y sin ninguna estabilidad, ya que puede ser nombrado y cesado sin causa en cualquier momento. Por lo tanto en el pasado, el nombramiento en el cargo, no siempre obedecía a razones de honorabilidad e idoneidad, como debería ser.

#### **3.2.4. Requisitos para ser nombrado registrador de la propiedad**

El Código Civil, señala que para ser nombrado registrador de la Propiedad se requiere ser guatemalteco de origen, notario y abogado colegiado activo.

---

<sup>44</sup> Muñoz, y otros autores. *Op. Cit.* Pág. 30

<sup>45</sup> Cabanellas de Torres, Guillermo. *Diccionario jurídico elemental.* pág. 335.

La existencia de dos Registros de la Propiedad en la actualidad no corresponde a la creciente demanda que existe en las regiones de nuestro país.

### **3.2.5. La fe pública registral**

Es la que poseen los registradores, para certificar la inscripción de un acto que consta en un registro público, el cual tiene autenticidad y fuerza probatoria desde que fue inscrito.

Por la fe pública registral se debe tener como cierto y valido todo acto u operación registral: inscripciones, anotaciones, cancelaciones, así como los documentos que emanan del Registro.

“La fe pública es la presunción de veracidad en los actos autorizados por personas investidas de está, los cuales tienen un respaldo total, salvo que prospere la impugnación por nulidad o falsedad.”<sup>46</sup>

“La fe pública registral es la seguridad absoluta dada a todo aquel que adquiera el dominio o titular del derecho correspondiente en los mismos términos que resulten de los asientos, subsanando o convalidando los defectos de titularidad, en caso de que por inexactitud del Registro, no lo fuera verdaderamente, o tuviera su derecho limitado por causas que no resulten del mismo registro”.<sup>47</sup>

---

<sup>46</sup> Muñoz, Nery Roberto. *Introducción al estudio del derecho notarial*. Pág. 33.

<sup>47</sup> Montes, Ángel Cristóbal. *Introducción al derecho inmobiliario registral*. Pág. 244.

La fe pública registral en Guatemala, la ostentan los Registradores de los diferentes registros: de la Propiedad, Mercantil, de Propiedad Intelectual, de Poderes y otros Registros.

El fundamento de la fe pública registral, en lo que respecta al Registro de la Propiedad, la encontramos en los Artículos 1179, 1180, 1183, 1223 y 1225 del Código Civil.

### **3.2.6. Libros que deben llevarse en el registro**

En los registros es obligatorio llevar los siguientes libros principales:

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

Los anteriores son los que están regulados en el Código Civil, en el Artículo 1220.

En el Artículo 1221, se regula que también se llevarán los libros que sean necesarios para inscripciones especiales y los demás que determine el reglamento del Registro.

El Reglamento del Registro, contenido en el Acuerdo Gubernativo 30-2005, enumera esos libros en el Artículo 3° y estableció: “Además de los libros ordenados por el Código Civil, los Registros de la Propiedad llevarán los siguientes:

- De Prendas: común, agraria, ganadera, agrícola-industrial y de bienes muebles;
- De Propiedad Horizontal;
- De Inscripciones especiales;
- De Vehículos motorizados;
- De Naves y aeronaves;
- De Minas;
- De Concesiones otorgadas por el Estado para explotación de cualquier recurso natural renovable o no renovable;
- De avisos notariales de testamento y donaciones por causa de muerte;
- Libro de entrega de documentos; y,
- Cualquier otro que sea necesario para el buen funcionamiento de la institución”.

No se incluyó el libro de Diario, que originalmente estaba en el Código Civil, y se regulo en el reglamento que los libros pueden llevarse electrónicamente.

Los libros de los Registros son públicos y solo hacen fe los llevados en forma legal.

### **3.3. Servicios del registro de la propiedad**

El Registro General de la Propiedad de la Zona Central y el Segundo Registro de la Propiedad, prestan los servicios, de pago como de entrega de títulos, se efectúa la operación registral, se entregan los documentos procesados y se extienden las certificaciones registrales.

Y las Sedes regionales, oficinas que prestan únicamente el servicio de recepción de documentos para ser enviados a las oficinas centrales, y entrega de los documentos cuando los mismos retornan de las oficinas centrales.

#### **3.3.1. Alianza registral en línea entre el Registro General de la Propiedad y el Segundo Registro de Quetzaltenango**

El 20 de agosto del año 2007 se suscribió y se puso en marcha la alianza entre el Registro General de la Propiedad, con sede en Guatemala, y el Segundo Registro de la Propiedad, con sede en Quetzaltenango.

Esta alianza permite a los notarios ingresar sus títulos registrales, en cualquiera de las sedes centrales o regionales de los dos registros, con destino a cualquiera de ellos, indistintamente del departamento de la república al que se refiera la operación registral. El interesado recibirá la respuesta en el mismo lugar en donde inició el trámite; el proceso de transmisión se realiza en línea, es decir, en tiempo real, mecanismo que

garantiza la prelación de las operaciones. Una vez ingresados los documentos, su trámite interno es responsabilidad del registro a que le compete, según su jurisdicción.

### **3.3.2. Oficinas del registro de la propiedad**

Actualmente el Registro de la Propiedad cuenta con Oficinas que contribuyen a acercar el servicio al usuario, según información de la página web, las cuales se encuentran ubicadas en:

- Registro General de la Propiedad, 9ª Avenida 14-25 zona 1, Guatemala, Guatemala.
- Oficina Montúfar, Centro Comercial Montúfar, 12 calle 0-93 zona 9. Guatemala.
- Oficina Banrural #33, Avenida Reforma, 2-56 zona 9, Guatemala.
- Oficina Escuintla, 1ª Avenida y 1ª calle, zona 2, Centro Comercial Plaza Palmeras, Local número 70, Escuintla.
- Oficina Estanzuela, Kilometro 140, Centro Comercial Mega Plaza, Local número 43, Estanzuela, Zacapa.
- Oficina Cobán, 2da. Calle 1-34 zona 2, Edificio Torre Gris, Agencia Banrural #124, Cobán, Alta Verapaz.

- Oficina Petén, 4ta. Calle 2-44 zona 1, Agencia Banrural #430, Santa Elena Petén.
- Oficina Chiquimula, Kilometro 167.5 a Esquipulas, Agencia Banrural #545, Chiquimula.
- 
- Oficina Jutiapa, 6ta. Calle 2-51 zona 1, Agencia Banrural #4, Jutiapa.
- Oficina Xela Centro, 14 Avenida 2-54 zona 1, Agencia Bantrab, Quetzaltenango.
- Segundo Registro de la Propiedad, 13 avenida y 7ª calle esquina zona 1, Quetzaltenango.
- Coatepeque, Centro Comercial Internacional Paiz, Segundo nivel, local 225, zona 2, Coatepeque, Quetzaltenango.
- Mazatenango, 3ª Avenida 3-09 zona 1, Mazatenango, Suchitepéquez.

Las oficinas registrales prestan el servicio de recepción y entrega de documentos, certificaciones de inscripciones, seguimiento del trámite de documentos, información general y consultas a distancia.

En la actualidad la distribución de los departamentos que atienden los únicos Registros de la Propiedad, no satisface las necesidades de los usuarios y produce una excesiva

concentración de operaciones en los Registros ya que las sedes o agencias, solo sirven como recepción y entrega de documentos que han sido operados en los registros, sin poder resolver problemas o tener facultad de tomar decisiones.

### **3.4. La regionalización**

Es la acción por la cual se adaptan las necesidades de una región a determinadas condiciones ya sea de orden geográfico o humano, población, economía, etc. Regionalización es el proceso de subdivisión de una entidad política, generalmente un país, en regiones más pequeñas y transmisión de poder desde el gobierno central a las regiones.

Es un concepto puramente geográfico que se adapta a las necesidades de organización del terreno para diferentes actividades y que, por ende, puede interpretarse como solución o herramienta para llegar a diferentes fines.

Se puede hablar de regionalización desde el punto de vista político, atendiendo a caracteres de la geografía, identidades regionales muy evidentes, zonas evidentemente marcadas por un accidente geográfico, tipos de producción, mismos tipos de atractivos naturales o turísticos, una misma carretera que los une, etc. No obstante cualquier tipo de idea o intención que se aplique para regionalizar algo, no debe interpretarse como signo de separación, escisión o segregación, sino, por el contrario, para que lo más

acotado del terreno permita aplicar mejor un tipo de programa, proyecto o manejo circunstancial del territorio.

Si hablamos de territorio, evidentemente no podemos dejar de lado a las personas y la sociedad que ella integra y le otorga forma con su manera de ser, con sus costumbres, con sus inter relaciones, etc. Por tanto, cuando se aplique la idea de regionalización en cuanto a la sociedad o a la cultura, se está refiriendo a acercar a la gente y brindar una herramienta que facilite su encuentro, su contacto, su inter relación, su trabajo conjunto, el mejor aprovechamiento de los recursos, etc.

### **3.4.1. Región**

“Parte del territorio de un Estado, caracterizada por cierta unidad étnica, lingüística, topográfica, climatológica o de producción, o por una diversidad administrativa o de régimen político dentro de la nación, en la cual se integran sin alcanzar el valor histórico de ésta”.<sup>48</sup> Las regiones son definidas de manera abstracta delimitando áreas de una o más características comunes, ya sean de orden físico, humano o funcional.

La Ley Preliminar de Regionalización, Decreto 70-86 del Congreso de la República, en su Artículo 2 establece “Se entenderá por Región la delimitación territorial de uno o más departamentos que reúnan similares condiciones geográficas, económicas y sociales,

---

<sup>48</sup> Cabanellas de Torres, Guillermo. *Diccionario jurídico elemental*. Pág. 335.

con el objeto de efectuar acciones de gobierno en las que, junto o subsidiariamente con la administración pública, participen sectores organizados de la población.”

Entonces podemos decir que región es un territorio determinado que reúne ciertas condiciones lingüísticas, topográficas, económicas y sociales, con el fin que la administración pública, realice acciones orientadas a satisfacer necesidades de la población que allí se encuentra.

Delimitación geográfica que se realiza en consideración de elementos comunes, sean económicos, sociales, culturales, geográficos, administrativos y/o políticos. La regionalización de un territorio constituye un marco adecuado para la adopción de decisiones que promuevan el desarrollo del país dentro del proceso de planeación.

La Ley Preliminar de Regionalización en su Artículo 3, regula cuales serán las regiones: “ Para el ordenamiento territorial y el funcionamiento de los Consejos Regionales de Desarrollo Urbano y Rural, se establecen regiones, las cuales deben integrarse preferentemente en razón de la interrelación entre centros urbanos y potencial de desarrollo del territorio circundante, así:

- I. Región Metropolitana: Integrada por el departamento de Guatemala.
- II. Región Norte: Integrada por los departamentos de Alta y Baja Verapaz.
- III. Región Nororiente: Integrada por los departamentos de Izabal, Chiquimula, Zacapa y el Progreso.

- IV. Región Suroriente: Integrada por los departamentos de Jutiapa, Jalapa y Santa Rosa.
- V. Región Central: Integrada por los departamentos de Chimaltenango, Sacatepéquez y Escuintla.
- VI. Región Suroccidente: Integrada por los departamentos de San Marcos, Quetzaltenango, Totonicapán, Sololá, Retalhuleu y Suchitepéquez.
- VII. VII. Región Noroccidente: Integrada por los departamentos de Huehuetenango y Quiché.
- VIII. Región Petén: Integrada por el departamento de Petén.”

El establecimiento de regiones queda plasmado en la ley en atención a ciertas condiciones que reúnen determinados departamentos, siendo estas regiones ocho. La descentralización por medio de la regionalización del Registro de la Propiedad, constituye un gran avance y modernización ya que la Constitución Política de la República de Guatemala, estipula que esta puede darse por departamento o por región, dando así paso a realizarla por medio de la regionalización.

## **CAPÍTULO IV**

### **4. Necesidad de regionalizar y descentralizar el Registro de la Propiedad**

#### **4.1. La descentralización en Guatemala**

La Constitución Política de la República de Guatemala en su Artículo 230, se regula el Registro General de la Propiedad "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 Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, es el fundamento para descentralizar el Registro General de la Propiedad ya que estipula que cada departamento o región debe tener su propio Registro.

El Registro General de la Propiedad, es una institución responsable de realizar de conformidad con las leyes las actividades registrales relativas a la propiedad de los bienes inmuebles y muebles identificables, mediante la utilización óptima de sus recursos, garantizando seguridad jurídica, contribuyendo así al desarrollo social y económico del país.

En Guatemala la Constitución Política de la República de Guatemala, es el fundamento para hablar de descentralización ya que dentro de sus artículos menciona que la

administración será descentralizada, el Artículo 224 establece: “División administrativa. El territorio de la República, se divide para su administración en departamentos y éstos en municipios. 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. Sin embargo, cuando así convenga a los intereses de la Nación, el Congreso podrá modificar la división administrativa del país, estableciendo un régimen de regiones, departamentos y municipios, o cualquier otro sistema, sin menoscabo de la autonomía municipal”.

La Carta Magna en el artículo anterior ordena expresamente que la administración sea descentralizada, ya que es esto contribuirá a que la Administración Pública, específicamente el Registro de la Propiedad, pueda cumplir con una eficiente función, jurídica y administrativa para la prestación de un servicio pronto, seguro y certero, teniendo como objetivo la innovada atención y cercanía al usuario.

Así mismo debido a la importancia que existe que la Administración Pública sea descentralizada se creó el Decreto Número 14-2002, Ley General de Descentralización, ya que como lo establece dentro del segundo de sus considerandos, es deber fundamental del Estado promover en forma sistemática la descentralización económica administrativa para lograr el desarrollo regional del país.

El objeto de la Ley General de Descentralización está contenido en su Artículo 1. “La presente ley tiene por objeto desarrollar el deber constitucional del Estado de promover

en forma sistemática la descentralización económica administrativa, para lograr un adecuado desarrollo del país, en forma progresiva y regulada, para trasladar las competencias administrativas, económicas, políticas y sociales del Organismo Ejecutivo al municipio y demás instituciones del Estado”.

La Ley General de Descentralización desarrolla la normativa aplicable para la descentralización, y da los parámetros que se deben tomar en cuenta para que esta se lleve a cabo no únicamente en el Registro General de la Propiedad, sino también en las demás instituciones que deban ser descentralizadas.

La descentralización se define como: “Un sistema de organización administrativa que consiste en crear un órgano administrativo, dotándolo de personalidad jurídica y otorgándole independencia en cuanto a funciones de carácter técnico y científico, pero con ciertos controles del Estado y bajo las políticas del órgano central de la administración.”<sup>49</sup>

Muchas son las definiciones que se le han dado a la descentralización pero la Ley General de Descentralización proporciona una en el Artículo 2, el cual preceptúa “Se entiende por descentralización el proceso mediante el cual se transfiere desde el Organismo Ejecutivo a las municipalidades y demás instituciones del Estado, y a las comunidades organizadas legalmente, con participación de las municipalidades, 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

---

<sup>49</sup> Calderón M. Op. Cit. Pág. 220.

implementación de políticas municipales y locales en el marco de la más amplia participación de los ciudadanos, en la administración pública, priorización y ejecución de obras, organización y prestación de servicios públicos así como el ejercicio del control social sobre la gestión gubernamental y el uso de los recursos del Estado”.

Se puede decir que la descentralización es el traslado de funciones y competencias, con cierta facultad de decisión en los aspectos políticos, económicos y administrativos, que sirve para descongestionar a la Administración central, logrando como fin que los particulares reciban un servicio más eficiente, técnico y generalizado en todo el territorio.

Como bien la ley lo menciona la descentralización es la transferencia desde el Organismo Ejecutivo a municipalidades e instituciones del Estado, para poder decidir sobre sus recursos, políticas y organización.

#### **4.2. Importancia de la certeza jurídica en la tenencia de tierra**

El Registro de la Propiedad es un órgano administrativo de carácter público el cual garantiza la seguridad de los derechos adquiridos y la seguridad en la adquisición de los mismos, es decir seguridad en el tráfico jurídico. La administración pública guatemalteca lo sitúa administrativamente dentro de la esfera del Ministerio de Gobernación, Artículo 19 de la Ley del Organismo Ejecutivo, pero la inspección técnica corresponde al Organismo Judicial, según el Artículo 1217 y 1219 del Código Civil.

La propiedad privada está garantizada como derecho inherente a la persona en el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, que textualmente dice: “Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos”.

Como se puede observar el texto constitucional da a los propietarios el derecho de usar, disfrutar y disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley.

El Registro General de la Propiedad en Guatemala, tiene como fin salvaguardar y brindar la certeza y seguridad jurídica del derecho a la propiedad, como derecho de Primera Generación, imprescindible para la pacífica convivencia social.

Los derechos de propiedad de los guatemaltecos se aseguran legalmente mediante su inscripción en el Registro de la Propiedad. Estos derechos debidamente inscritos y garantizados contribuyen al fortalecimiento de la gobernabilidad democrática y al crecimiento económico.

#### **4.3. Causas que produce la no descentralización del Registro de la Propiedad en Guatemala**

Antes del cambio de sistema en el Registro de la propiedad no interesaba el tema de la descentralización del Registro de la Propiedad, ya que los honorarios se repartían entre el Registrador y los demás empleados, entonces a más registros, menos honorarios para poder distribuir.

Después del cambio de sistema el Registro de la Propiedad no se encontraba preparado, debido a los múltiples cambios que se realizaron, cambio de libros físicos a electrónicos y únicamente se crean agencias o sedes, cuyas funciones se delimitan únicamente a recepción y devolución de documentos.

Otra fuente histórica del porque los registros en Guatemala no han evolucionado hacia mayor protección de los derechos es que la Administración Pública nunca ha podido servir a la mayoría de los administrados.

El acceso a los registros esta, de hecho, limitado a las personas que tienen conocimiento de su existencia y en muchas instancias, recursos económicos para asumir el elevado costo del proceso registral.

#### **4.4. Efectos de la no descentralización del Registro de la Propiedad**

La centralización actual del Registro General de la Propiedad, compromete el desarrollo de los departamentos y el derecho de los propietarios de bienes inmuebles registrados para tener un fácil acceso a que inscriban, anoten y cancelen actos y contratos relativos al dominio y otros derechos reales sobre los bienes inmuebles y muebles identificables.

La no descentralización del Registro de la Propiedad, permite que se siga incrementando la propiedad sin título.

Ocasiona el incremento en los gastos de los usuarios ya que estos deben viajar de sus departamentos a los Registros o a sedes o agencias receptoras de documentos y en la actualidad no todos los departamentos cuentan con.

La no descentralización del Registro de la Propiedad, causa una concentración excesiva en la toma de decisiones en los dos únicos registros que existen en la actualidad, provocando un aumento en el volumen de trabajo y trayendo consigo un incremento en la burocracia.

Recordemos que la burocracia, es una influencia excesiva o abusiva de los empleados públicos, por su número o su actuación, y que repercute en perjuicio de las actividades privadas.

## **Análisis de la descentralización del 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.

En la historia ya han existido muchos registros, por la falta de capacidad en el tema registral que es un tema muy especializado, no fue conveniente, ya que se ponía en peligro la propiedad privada y fueron cerrados regresando a los dos que tenemos en estos momentos.

Actualmente no se cumple con lo establecido en la Constitución Política de la República de Guatemala, y esto ha originado una concentración excesiva de operaciones registrales en el Registro de la Propiedad de la zona Central y en el Segundo Registro y ha implicado no solo el excesivo atraso sino que a la vez ha ocasionado falta de certeza jurídica, debido a que los propietarios de bienes inmuebles no tienen acceso inmediato a consultar el estado actual de sus bienes, y el Registro no puede brindar un servicio pronto y cumplido, debido a que no todos los departamentos del país cuentan con un Registro de la Propiedad o en su defecto con una Sede o Agencia, que funcione para la

recepción de documentos y entrega de los mismos cuando estos ya han sido operados por los dos únicos registros existentes en la actualidad.

En una entrevista radial transmitida por Radio Punto, en el programa Punto de Vista que se realizó a “la actual Registradora General de la Propiedad, Licenciada Anabella de León, se le habló de desconcentración de los servicios, la señora Registradora, reitero que la Constitución Política de la República de Guatemala, manda que los servicios de este ente se desconcentren. Comento que esa desconcentración parte de una alianza estratégica, alcanzada entre entidades bancarias y la Institución registral, a efecto de acercar los servicios y facilitar y expeditar los trámites y gestiones de toda la población guatemalteca, en los veintidós departamentos y trescientos treinta y cinco municipios. Con ello, expreso se estaría dando cumplimiento, por vez primera, a lo ordenado por la Carta Magna”.<sup>50</sup> ¿Desconcentración o Descentralización? En realidad lo que la Constitución Política de la República ordena es descentralizar y el Registro de la Propiedad está realizando es una desconcentración administrativa y no una verdadera descentralización ya que la desconcentración se manifiesta abriendo oficinas y sucursales en los departamentos y municipios, con la finalidad de atender usuarios con prontitud, pero con la limitante que las decisiones definitivas o finales se mantengan centralizadas, en la sede principal, ubicada en la ciudad de Guatemala o en el Segundo Registro en Quetzaltenango, siendo las oficinas y agencias departamentales, únicamente receptoras de documentos.

---

<sup>50</sup> Registro General de la Propiedad. Boletín informativo 15.

#### **4.5. Importancia de descentralización del Registro de la Propiedad**

Es indudable la conveniencia de descentralizar la administración pública, y aun mas, tratándose del Registro de la Propiedad, por la excesiva cantidad de operaciones que sobre inmuebles y bienes muebles identificables, se realizan en los departamentos, viéndose obligados los notarios a buscar intermediarios en la capital con el innecesario aumento de gastos para los interesados y el retardo en entregarles sus documentos.

La evolución del Registro de la Propiedad ha sido muy lenta y sin mayor trascendencia desde que se estableció el mismo, al extremo de que hasta hace poco tiempo, seguían empleándose los mismos procedimientos obsoletos de hace cien años. La modernización del Registro de la Propiedad, es lenta y costosa pero todo cambio implica capacitación, tiempo invertido y paciencia de los usuarios.

Una de las ventajas principales de la descentralización es que acerca las decisiones a la comunidad donde surtirán efecto. Cuando se busca eficacia, tal acercamiento permite que los sistemas descentralizados sean más sensibles a las necesidades locales. En función de la eficiencia, de satisfacer mejor necesidades que están geográficamente diferenciadas requiere que existan capacidades para producir el servicio.

Además la modernización de esta importante institución trae consigo avances en el tema de capacitación del personal que labora en el Registro de la Propiedad, compromiso de las autoridades a cargo de su administración y alianzas estratégicas que ayudan a lograr el fin primordial que es acercar el servicio al usuario.

#### **4.6. Desventajas y riesgos de la descentralización del Registro de la Propiedad.**

Muchas son las ventajas que traería consigo la descentralización de una institución tan importante como lo es el Registro de la Propiedad, pero también se debe contemplar las desventajas o riesgos que conlleva la creación de descentralización conforme al Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, que establece que este debe contar con un registro para cada departamento o región.

El problema sería que si se descentraliza abriendo Registros en cada departamento esto resultaría muy oneroso para dicha institución en atención a que no todos los departamentos del país, cuentan con un número significativo de operaciones registrales diarias, entonces sería un tanto innecesario crear un Registro en determinado departamento donde las operaciones se encuentran en índices muy bajos, en cual se tendría que nombrar un Registrador, Registradores auxiliares, Secretario General, departamento de Contabilidad, Tesorería, Auditoría Interna, Operadores y el personal de apoyo que sea necesario para su funcionamiento, para la atención de las necesidades de un grupo de la población muy escaso.

Hablando de descentralización por región se ve de manera acertada esta innovación ya que podría darse una redistribución de los departamentos que tienen en la actualidad los Registros de la Propiedad existentes y se podría compensar departamentos con un gran número de operaciones con otros que no registran un movimiento significativo por día.

Además existe una gran limitante a la hora de descentralizar al Registro de la Propiedad y estamos hablando de factores tales como capacidad, idoneidad y honradez, por parte del personal que se encontraría a cargo de esta importante institución.

Capacidad, cuando nos referimos a que personal que está a cargo del Registro debe poseer conocimientos, estudios, inteligencia y cultura general apropiada para el cargo que este desempeñando.

Idoneidad, que es la aptitud, destreza, la cual podrá ser comprobada con exámenes, manejo de equipos y toda clase de pruebas. Honradez, siendo esta el proceder recto, propio de una persona de honor, estimación.

Resulta peligroso el manejo de nuevos Registros de la Propiedad a cargo de personas que no reúnan los requisitos mínimos enunciados con anterioridad ya que la Constitución Política de la República de Guatemala, protege la propiedad privada, como un derecho inherente a la persona humana.

#### **4.7. ¿Es posible la descentralización del Registro de la Propiedad en Guatemala?**

Presente como posibilidad desde hace tiempo y convertida en mandato para el Estado hace un cuarto de siglo, la descentralización avanza a paso lento y espasmódico en Guatemala. ¿Por qué es así? En su sentido afirmativo, las políticas públicas son

decisiones o acciones. Decisiones que se instituyen en normas, se organizan en planes, o se expresan en discursos oficiales.

Acciones que se fundamentan en ley, ejecutan planes, y ratifican lo expresado. Pero las políticas públicas también pueden analizarse en su sentido pasivo como no-decisiones e inacción. Respecto de algunas áreas de la administración pública, la Constitución de la República ordena descentralizar.

Se realizó durante la investigación del presente tema una solicitud al Registro de la Propiedad, a efecto de que indicará ¿Cuáles eran las políticas de descentralización de la actual administración?, la Unidad de Acceso a la Información Pública del Registro de la Propiedad nos respondió dicha solicitud indicando que: La política de descentralización de la actual administración del Registro General de la Propiedad se expresa y desarrolla en tres ámbitos: a) en el ámbito de la política institucional; b) en el ámbito físico y c) en el ámbito tecnológico.

- a) En el ámbito de la política institucional dicho propósito queda expresamente manifestado en el enunciado de una de los siete pilares de gestión que fueron determinados por la actual Registradora General de la Propiedad para orientar su labor administrativa y técnica. Se trata del pilar número dos que se refiere al objetivo de descentralización de los servicios.
  
- b) En el ámbito físico se concreta con la instalación de oficinas al interior de la República de Guatemala.

c) La descentralización tecnológica se manifiesta al poner al alcance de la población de la capital y los departamentos de la República, opciones que le permitan al usuario hacer consultas a distancia, vía electrónica, para hacerle seguimiento a los documentos registrales que presenta y de esa manera saber el trámite que siguen al interior del Registro.

.

Asimismo avisos por vía internet y vía telefónica dirigidos a los Notarios informándoles que algún documento fue presentado al Registro suscrito por dichos profesionales, con el propósito de detectar suplantaciones y acciones dolosas en contra de las propiedades al hacer uso indebido de los nombres y sellos de los notarios.

Dentro de este último servicio están incluidos los avisos a los notarios cuando ya están listos a devolver los documentos registrales que presentó.

#### **4.8. Propuestas para la descentralización del Registro de la Propiedad**

Hasta la fecha no se ha emitido ley específica, o lo que sería una Ley Registral. También que no existen registros por cada departamento o región como lo establece la Constitución Política de la República de Guatemala, únicamente funcionan dos, el Registro General de la Propiedad con sede en la ciudad de Guatemala y, el Segundo Registro, con sede en la ciudad de Quetzaltenango, del departamento de Quetzaltenango y las sedes o agencias ya mencionadas con anterioridad.

La decisión de no emitir una ley específica para reformar lo relativo al Sistema Registral Guatemalteco, ha sido en gran parte acertada, toda vez que la ubicación de la legislación Registral en el Código Civil, permite mantener la necesaria unidad jurídica en todas las materias del orden civil, naturaleza que obviamente tiene la materia registral. Además, no se ha visto aún en Guatemala la conveniencia de reconocer la autonomía a la normatividad registral, derecho registral, y en países como España, en que existen leyes registrales específicas, han surgido conflictos entre estas y la legislación civil.

“La Licda. Anabella De León, consciente de lo preceptuado por la ley máxima de la República dio inicio al cumplimiento del segundo eje temático de su administración: la descentralización de los servicios. Para alcanzar este objetivo, uno de los primeros pasos firmes que se ha dado, es el de la formación de alianzas estratégicas con la red bancaria del país, a efecto que entidades cuyas sucursales se encuentran presentes en todo el territorio nacional, puedan facilitar a los habitantes del país, la realización de trámites y gestiones que luego culminarían en la sede del Registro General de la Propiedad”.<sup>51</sup> Pero seguimos hablando de desconcentración y no de descentralización ya que la red bancaria del país, solo podría funcionar como agencias de recepción y devolución de documentos y la problemática a cuanto a la resolución de inconvenientes que pueden surgir de la presentación de documentos en las agencias, seguiría quedando a cargo de los dos Registros de la Propiedad existentes en la actualidad. Lo único que resuelven las agencias es que ya no todos los departamentos deben viajar a

---

<sup>51</sup> <http://www.anbelladeleon.com/mostrar.asp?id=626> (Guatemala 11 de diciembre de 2012).

los Registros ya que algunos cuentan con dichas agencias, pero no existe cobertura de estas agencias en todos los departamentos.

“Modernamente se ha llegado a comprender que para atraer inversiones nacionales y extranjeras no existe mejor incentivo que contar con un eficiente, transparente y confiable sistema jurídico institucional de la propiedad. Y dentro de ese sistema la calificación registral esta llamada a desempeñar y debe asumir un rol de primer orden”.<sup>52</sup> Es importante que una institución como el Registro General de la Propiedad pueda brindar seguridad y certeza jurídica, en la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, contribuyendo así al desarrollo social y económico del país. Asegurando la publicidad de lo que en se encuentra inscrito, garantizando a notarios, usuarios y la sociedad guatemalteca, el respeto a la propiedad privada.

La necesidad de proteger la propiedad inmueble ha dado como resultado la evolución de la institucionalidad de la propiedad, y dentro de esa dinámica jurídica, registral e inmobiliaria, ¿Cuál es la propuesta para descentralizar el Registro de la Propiedad?

En Guatemala el Registro de la Propiedad, ha solucionado a través de Leyes Reglamentarias, su forma de funcionamiento. Un nuevo Reglamento para los Registros de la Propiedad, donde se logre establecer la posibilidad de crear más Registros y sedes o agencias para poder acercar al usuario el servicio.

---

<sup>52</sup> Fernando J. Quezada Toruño. **Comisión nacional registral**. Texto presentado a la Comisión Nacional Registral durante la formulación de las Guías de Calificación Registral.2007.

Dentro de esta dinámica se podría establecer la descentralización mediante la regionalización, siendo una innovación constitucional, ya que anteriormente nunca fue considerada; por lo tanto, debe llevarse a cabo de conformidad con la Constitución y en la forma que la doctrina del Derecho Administrativo recomienda. Descentralizar y regionalizar, constituyen servicios a todos la nación en condiciones similares, por lo que estas formas de organización administrativas para el funcionamiento del Registro de la Propiedad son novedosas y muy convenientes, ya que la creación de un Registro de la Propiedad para cada departamento sería muy oneroso.

Asimismo el nuevo Reglamento para los Registros de la Propiedad, debe estipular los criterios para establecer los nuevos Registros de la Propiedad atendiendo criterios como número de habitantes, número de transacciones u operaciones que en los departamentos, o regiones del país, para que los nuevos Registros de la Propiedad sean aciertos en cuanto a su ubicación.

Dentro del nuevo Reglamento para los Registros de la Propiedad, se debe incluir la temática en cuanto a requisitos que deben tener los funcionarios que en esta institución laboraran tales como capacidad, idoneidad y honradez.

El proceso de descentralización del Registro General de la Propiedad ha requerido, para su concreción, de la existencia de ciertas condiciones básicas, que van mucho más allá de un marco legal adecuado e implican, primero, una genuina voluntad política de las autoridades; segundo, de la suficiente capacidad de los órganos descentralizados, de asumir y ejecutar eficaz y eficientemente las funciones que se les

transfieren; y finalmente, de la existencia de una sociedad civil local organizada y con iniciativa e incidencia en la gestión pública. La realidad social y política de Guatemala, comprueba la inexistencia de la descentralización.

La apertura de agencias o sedes del Registro de la Propiedad por departamentos acercaría el servicio al usuario y sería una manera de comenzar a dar cumplimiento a lo que establece el Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, mientras se establecen políticas serias y comprometidas para poder llegar a una verdadera descentralización del Registro de la Propiedad.

## CONCLUSIONES

1. La situación actual del Registro General de la Propiedad, no cumple con lo que establece la legislación guatemalteca, ya que esta indica que debe estar organizado a efecto que cada departamento o región cuente con su propio registro, y tiene como efecto principal la concentración excesiva de trabajo en los dos únicos registros que existen en la actualidad.
2. El proceso de descentralización del Registro General de la Propiedad, requiere para ser concretado, la existencia de ciertas condiciones básicas, ya que no existe personal altamente capacitada, en materia registral para que sea enviado a lugares lejanos de país; además, no se cuenta con criterios para el establecimiento de regiones para la apertura de los nuevos registros y, con esto se estaría poniendo en riesgo la certeza y la seguridad jurídica.
3. La principal causa que impide la descentralización del Registro de la Propiedad es que no se ha emitido un nuevo Reglamento de los Registros de la Propiedad, en el que pueda establecer el método para la creación de nuevos Registros, su funcionamiento y criterios para establecer las regiones en las cuales funcionarán.

Handwritten scribbles or marks in the top right corner.

•

## RECOMENDACIONES

1. Que el Registro de la Propiedad, cumpla con lo que establece la Constitución Política de la República de Guatemala y, que cada departamento o región cuente con su propio Registro.  
•
2. El proceso de descentralización del Registro General de la Propiedad requiere de, personal altamente calificado, que reúnan condiciones tales como capacidad, idoneidad y honradez, un marco legal adecuado, voluntad política de las autoridades, establecimiento de regiones con criterios económicos, sociales y culturales y de la suficiente capacidad de los órganos descentralizados, de asumir, ejecutar eficaz y eficientemente las funciones que se les transfieren.
3. Se debe emitir un nuevo Reglamento de los Registros de la Propiedad, en el cual se pueda delimitar perfectamente, cuáles serán los criterios para establecer los nuevos Registros, sedes o agencias del Registro y, las regiones en las cuales estos funcionarían; además, las calidades que debe poseer el personal que se encuentre a cargo de los mismos.



•

## BIBLIOGRAFÍA

BARRIOS OSORIO, Omar Ricardo. **Derecho administrativo**. Material de estudio Guatemala, 2012.

BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. 4a. ed. Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, 2007.

CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. 11a. ed. t. 1. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, S.R.L. 1976.

CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. 17a. ed. Actualizada, corregida y aumentada por Guillermo Cabanellas de las Cuevas. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, 2005.

CALDERÓN M., Hugo Haroldo. **Derecho administrativo parte general**. 1a ed. t 1. Guatemala: Ed. Orión, 2006.

CARRAL Y DE TERESA, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**. 16a. ed. México: Ed. Porrúa, 2004.

CASTAN TOBEÑAS, José. **Derecho civil español común, foral y español**. 8a. ed. Vols. I y II. Madrid, España: Ed. Heliasta, 2005.

CASTILLO GONZALEZ, Jorge Mario. **Derecho administrativo guatemalteco teoría general**. 18a. ed. t. 1. Guatemala: Ed. Impresiones Graficas, 2008.

ESPÍN CANOVAS, Diego. **Manual de derecho civil español**. 3a. ed. Vol. V. Madrid, España: Ed. Revista de Derecho Privado, 1970.

GODÍNEZ BOLAÑOS, Rafael. **Los sistemas de organización en la administración pública**. No. 17 .Guatemala: Colección Juritex, 2005.

<http://www.anabelladeleon.com/mostrar.asp?id=626> (Guatemala 11 de diciembre de 2012).

<http://guatemaladeayer.blogspot.com/2011/05/registro-de-la-propiedad-museo-de.html>  
(Guatemala 20 de agosto de 2012).

<http://www.rgp.org.gt/> (Guatemala 27 de agosto de 2013).

<http://www.regxela.org>. (Guatemala 25 de agosto de 2013).

MATTA CONSUEGRA, Daniel. **Derecho sucesorio y registral guatemalteco**. 2a. ed. Guatemala: Ed. Mayte, 2009.

MONTES, Ángel Cristóbal. **Introducción al derecho inmobiliario registral**. España: Ed. Librería General.

MUÑOZ, Nery Roberto y otros autores. **Reforma registral**. Colegio de Abogados y Notarios, Guatemala, 1991.

MUÑOZ, Nery Roberto y MUÑOZ ROLDAN, Rodrigo. **Derecho registral inmobiliario**. 2da. ed. Guatemala: Ed. Infoconsult, 2009.

NERI, Argentino I. **Tratado teórico y práctico de derecho notarial**. 2a. ed. t. 3. Buenos Aires, Argentina: Ed. Depalmas. 1980.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, S.R.L., 1974.

PALACIOS ECHEVERRÍA, Iván. **Manual de derecho registral**. 2da. ed. Costa Rica: Ed. Investigaciones Jurídicas, 1994.

PERALTA MÉNDEZ, Carlos Enrique. **El registro de la propiedad**. Universidad Rafael Landívar. Guatemala, 1970.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. **Derecho registral**. 1a. ed. México: Ed. Porrúa, S.A., 1981.

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español**. 2da. ed. Pamplona, España: Ed. Aranzadi, 1974.

REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD. **Folleto**. Guatemala, 2011.

REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD. **Plan estratégico**. Proyección sobre la mejora de servicios, descentralización, aseguramiento de la información y optimización de procesos. Guatemala, marzo, 2006.

ROCA SASTRE, Ramón María. **Derecho hipotecario**. 7a. ed. Barcelona, España: Ed. Bosch, 1979.

SERRA ROJAS, Andrés. **Derecho administrativo**. México, D.F: Ed. Porrúa, 1985.

SING, José V. **¿Qué es el derecho registral inmobiliario?**, Revista del Notariado No. 746.

QUEZADA TORUÑO, Fernando J. **Comisión Nacional Registral**. Comisión Nacional Registral. Septiembre de 2007.

#### **Legislación:**

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

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

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

**Ley General de Descentralización**. Congreso de la República, Decreto 12-2002, 2002.

**Ley Preliminar de Regionalización**. Congreso de la República, Decreto 70-86, 1986.

**Reglamento de los Registros de la Propiedad**. Acuerdo Gubernativo 30-2005, del Ministerio de Gobernación. 2005.

**Arancel General para los Registros de la Propiedad. Acuerdo Gubernativo 84-2005,**  
del Ministerio de Gobernación. 2005.

**Arancel General para los Registros de la Propiedad. Acuerdo Gubernativo 325-**  
2005, del Ministerio de Gobernación. 2005.