

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

**NECESIDAD DE IMPLEMENTAR DENTRO DEL  
SISTEMA DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD  
LA INSCRIPCIÓN DE DERECHOS POSESORIOS**

**KAREN HAVÍLA TZOC ECHEVERRÍA**

**GUATEMALA, MAYO DE 2014**

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

**NECESIDAD DE IMPLEMENTAR DENTRO DEL  
SISTEMA DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD  
LA INSCRIPCIÓN DE DERECHOS POSESORIOS**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**KAREN HAVÍLA TZOC ECHEVERRÍA**

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 Alvarez
VOCALV:	Br. Luis Rodolfo Aceituno Macario
SECRETARIO:	Lic. Luis Fernando López Díaz

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera Fase:**

Presidente:	Lic. Pablos Andrés Bonilla Hernández
Vocal:	Lic. Hector René Granados Figueroa
Secretario:	Licda. Diana Marisol Merlos

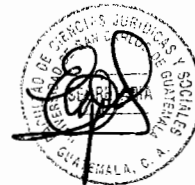
**Segunda Fase:**

Presidente:	Lic. Julio César Quiroa Higueros
Vocal:	Licda. Mirza Eugenia Irungaray López
Secretario:	Licda. Adela Lorena Pineda Herrera

**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).

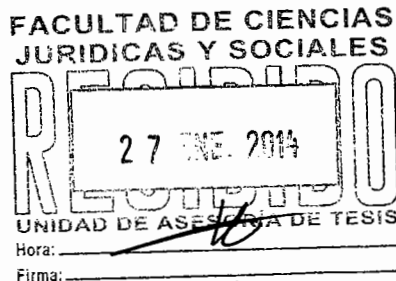
# Licenciado Arsenio Locon Rivera

Abogado y Notario  
Colegiado 3676



Guatemala, 24 de enero de 2014.

Doctor  
Bonerge Amilcar Mejía Orellana  
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis de la  
Universidad de San Carlos de Guatemala  
Su Despacho



Estimado Doctor Mejía:

De conformidad con el nombramiento emitido por esa jefatura, en el que se me nombra como asesor del trabajo de tesis de la bachiller **KAREN HAVÍLA TZOC ECHEVERRÍA**, quien no es pariente dentro de los grados de ley de mi persona, se me facultó para realizar modificaciones de forma y fondo que tengan por objeto mejorar su trabajo de tesis intitulado: **NECESIDAD DE IMPLEMENTAR DENTRO DEL SISTEMA DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD LA INSCRIPCIÓN DE DERECHOS POSESORIOS**. Previo a emitir DICTAMEN correspondiente, hago la siguiente exposición:

- a) De la asesoría y cambios efectuados, se establece que el trabajo contiene un análisis amplio y completo de todo lo relacionado al sistema del Registro General de la Propiedad y los derechos posesorios; llenando todos los requisitos técnicos y científicos para este tipo de investigación.
- b) La metodología utilizada fue la analítica y sintética, puesto que la bachiller detalla y explica todo lo relacionado al sistema actual utilizado en el Registro General de la Propiedad para la inscripción de los actos y negocios jurídicos celebrados por los particulares para su seguridad; tal y como lo regula el Código Civil de Guatemala. La técnica utilizada en el análisis investigativo fue la bibliográfica y documental.
- c) Respecto a la redacción, cabe indicar que es clara y concisa, habiéndose explicado ampliamente todas las características y los elementos que deben obligatoriamente cumplirse en el derecho registral; y específicamente en lo relacionado a los derechos de posesión.

# Licenciado Arsenio Locon Rivera

Abogado y Notario  
Colegiado 3676



- d) El presente estudio es una contribución técnica y científica para el derecho guatemalteco, especialmente para las materias del derecho civil, notarial y registral; ya que se detallan los procedimientos para la inscripción de los diferentes actos registrables; y también es importante en virtud que se trata el tema de los derechos posesorios, que actualmente, por diferentes motivos no son inscritos por los particulares en el Registro General de la Propiedad.
- e) La bachiller arribó a la conclusión de que es necesario y de suma importancia realizar cambios dentro del sistema del Registro General de la Propiedad, especialmente para que se inscriban todos los actos relacionados con los derechos posesorios, para seguridad de los particulares. Siendo la bibliografía consultada congruente con la investigación.
- f) El presente trabajo de investigación cumple con todos los requisitos exigidos por el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

Por las razones expuestas, apruebo el trabajo de investigación y emito **DICTAMEN FAVORABLE**, para que la bachiller Karen Havila Tzoc Echeverría, continúe su trámite de discusión y aprobación en el examen general público de tesis.

Atentamente,

LIC. ARSENIO LOCON RIVERA  
ABOGADO Y NOTARIO



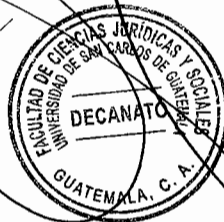
**USAC**  
**TRICENTENARIA**  
Universidad de San Carlos de Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 25 de marzo de 2014.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante KAREN HAVÍLA TZOC ECHEVERRÍA, titulado NECESIDAD DE IMPLEMENTAR DENTRO DEL SISTEMA DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD LA INSCRIPCIÓN DE DERECHOS POSESORIOS. 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.





## DEDICATORIA

- A DIOS:** Como fuente creadora de sabiduría, por guiarme y cuidarme en cada momento para lograr terminar cada proyecto de mi vida.
- A MIS PADRES:** Por su muestra de perseverancia, esfuerzo y valentía, por enseñarme a que puedo alcanzar lo que me proponga con mi dedicación y valores.
- A MI ESPOSO:** Por su inagotable apoyo y ejemplo de superación, a ti Daniel por ser esa inspiración de conocimiento y amor incondicional.
- A MIS HERMANOS:** Con quienes he compartido el desarrollo y esfuerzos en cada momento de mi vida.
- A MIS AMIGOS:** Quienes con cariño me acompañan este día.
- A:** La Universidad San Carlos de Guatemala.
- A:** La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.



## PRESENTACIÓN

En esta tesis se analizó el sistema que actualmente utiliza el Registro General de la Propiedad en Guatemala, de acuerdo a su historia, modernización y fines; asimismo, se hizo un análisis sobre los derechos posesorios de bienes inmuebles, mencionando su importancia, antecedentes y formas de adquisición; los cuales por no ser obligatoria su inscripción en el Registro General de la Propiedad, han dado lugar a muchos problemas; especialmente para el patrimonio de muchas personas que se encuentran con la posesión, sin que se pueda confirmar la procedencia o legalidad de tales derechos, por no contarse con información ni un registro adecuado para los mismos.

Debido a lo anterior, se determinó que los derechos de posesión sobre bienes inmuebles necesitan ser protegidos por el Estado a través de reformas a la legislación; lo cual permitirá la implementación de un sistema en el que se logre la inscripción de los negocios jurídicos que se realicen sobre los derechos de posesión y todo lo referente a este tema.





## HIPÓTESIS

Actualmente en Guatemala, el sistema del Registro General de la Propiedad afecta el patrimonio de los ciudadanos guatemaltecos, debido a que limita la inscripción de derechos posesorios de bienes inmuebles; ya que los poseedores carecen de seguridad jurídica al momento de demostrar frente a terceros ser los legítimos poseedores del bien sin que así lo garantice el registro respectivo; haciendo la práctica de la enajenación de los mismos fácil, para otros que quieran actuar de mala fe, debido a que estos derechos basados en lo regulado por las normas jurídicas, no están sujetos a inscripción dentro de una institución que confirme estos derechos de manera adecuada.



## COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

La hipótesis se comprobó, debido a que en Guatemala no se encuentra regulada la obligación de la inscripción registral de los derechos posesorios sobre bienes inmuebles; así como tampoco existe una norma que obligue a una institución del Estado a controlar estos derechos; es por ello que se confirma la deficiencia en la protección y certeza jurídica para estos derechos; debiendo ser el Registro General de la Propiedad, el que de acuerdo a sus funciones principales, tendría que contar con esta facultad para estos registros; pero su actual sistema no permite hacerlo parte de sus funciones, por lo que éste debe ampliarse a través de reformas que establezcan dichas atribuciones, para otorgar a los derechos posesorios la debida seguridad jurídica.



## ÍNDICE

	<b>Pág.</b>
Introducción.....	i

### CAPÍTULO I

1. Derecho registral.....	1
1.2. Definición.....	1
1.3. Naturaleza jurídica.....	2
1.4. Antecedentes del derecho registral en Guatemala.....	2
1.5. Principios registrales.....	4
1.5.1. Principio de publicidad.....	4
1.5.2. Principio de legitimación.....	6
1.5.3. Principio de rogación.....	7
1.5.4. Principio de prioridad.....	7
1.5.5. Principio de inscripción.....	8
1.5.6. Principio de legalidad.....	10
1.5.7. Principio de tracto sucesivo.....	11
1.6. Sistemas registrales.....	12
1.6.1. Sistema registral español.....	13
1.6.2. Sistema registral francés.....	15
1.6.3. Sistema registral alemán.....	16
1.6.4. Sistema registral australiano.....	17
1.7. Sistema registral en Guatemala.....	19
1.8. Derecho registral inmobiliario.....	21

### CAPÍTULO II

2. El Registro General de la Propiedad .....	25
2.2. Reseña histórica del Registro General de la Propiedad.....	25
2.3. Definición.....	28
2.4. Funciones del Registro General de la Propiedad.....	29
2.5. Modernización del Registro General de la Propiedad.....	33



	<b>Pág.</b>
2.6. Seguridad jurídica en la operación electrónica registral.....	36
2.7. Actos y hechos inscribibles dentro del sistema del Registro General de la Propiedad.....	44
2.8. Fines del Registro General de la Propiedad.....	49
2.9. Proceso de inscripción registral en el Registro General de la Propiedad.....	50

### **CAPÍTULO III**

3. Derechos de posesión .....	55
3.2. Etimología de la palabra posesión.....	55
3.3. Historia de la evolución del derecho real de posesión.....	55
3.4. Definición de la posesión.....	57
3.5. Naturaleza jurídica del derecho de posesión.....	59
3.6. Elementos de la posesión.....	60
3.7. La posesión como un derecho real.....	61
3.8. Clases de posesión.....	62
3.8.1. Posesión natural y posesión civil.....	62
3.8.2. Posesión personal y posesión por otro.....	62
3.8.3. Posesión de buena fe y posesión de mala fe.....	62
3.8.4. Posesión inmediata y posesión mediata.....	63
3.8.5. Posesión discontinua y posesión continua.....	64
3.8.6. Posesión pacífica y posesión violenta.....	64
3.8.7. Posesión pública y posesión clandestina.....	64
3.8.8. Posesión registrada y no registrada.....	65
3.8.9. Posesión individual o indivisa.....	68
3.8.10. Cuasi-posesión y posesión civilísima.....	69
3.9. Elementos formales de la posesión.....	69
3.9.1. Justo título.....	70
3.9.2. Adquisición de buena fe.....	70
3.9.3. De manera continua.....	71
3.9.4. En forma pública.....	71



**Pág.**

3.9.5. Pacífica.....	72
3.9.6. El tiempo regulado en la ley.....	72
3.10. La usucapión como forma de adquirir la propiedad.....	73
3.11. Titulación supletoria.....	74
3.12. Diferencia del derecho de posesión y el derecho propiedad.....	77

## **CAPÍTULO IV**

4. La necesidad de implementar dentro del sistema del Registro General de la Propiedad la inscripción de derechos posesorios.....	79
4.1. Formas de adquirir la posesión.....	79
4.1.1. Originaria.....	79
4.1.2. Derivativa.....	79
4.1.3. Derivativa traslativa.....	80
4.1.4. Derivativa constitutiva.....	80
4.1.5. Extrajudicial.....	80
4.1.6. Judicial.....	81
4.2. Vicios del consentimiento como forma de adquirir la posesión.....	81
4.3. Estafa como forma de adquirir la posesión.....	83
4.4. Titulación especial como forma de adquirir la propiedad .....	85
4.5. Ineficacia en el título de posesión.....	88
4.6. Seguridad jurídica registral para los derechos de posesión.....	89
4.7. Ampliación del actual sistema registral en el Registro General de la Propiedad.....	90
CONCLUSIÓN DISCURSIVA .....	93
BIBLIOGRAFÍA .....	95



## INTRODUCCIÓN

Actualmente los derechos posesorios se encuentran sin un registro que determine el estado en el que se encuentra el inmueble, así como el control y estudio cronológico del mismo; lo que hace que estos carezcan de certeza jurídica, por lo que quedan vulnerables para la seguridad del patrimonio de las personas, debido a que no existe regulación que permita estos registros.

Siendo Guatemala un país que pretende consolidar un estado de derecho, no puede permitir la exclusión de los poseedores de bienes inmuebles, negándoles el reconocimiento de tales bienes en el actual sistema del Registro General de la Propiedad; considerando su importancia económica y social que estos conllevan, ya que esta deficiencia a su vez facilita enajenar bienes inmuebles sin la certeza jurídica debida, pues el poseedor si bien tiene su título que lo acredita como poseedor, no asegura los movimientos y gravámenes que puedan afectar al comprador, ni demuestra ser su legítimo poseedor al no garantizar este derecho a través de la institución adecuada.

La hipótesis se confirmó al no encontrar regulación alguna que permita la protección de los estos derechos, pues no existe una norma legal que obligue la inscripción de los derechos posesorios, como tampoco alguna institución del Estado que permita la inscripción de estos inmuebles.

En base a lo anterior se lograron los objetivos esperados, puesto que se debe considerar la necesidad de reformar el actual sistema del Registro General de la Propiedad, incluyendo el Código Civil, al que debe agregarse el registro de posesión de bienes inmuebles, así como sus actuaciones y las formalidades que estos deben cumplir para la inscripción registral, además de sus características de fondo y sus efectos frente a terceros.



La tesis contiene cuatro capítulos de la siguiente forma: en su primer capítulo analiza el derecho registral, su definición, naturaleza jurídica, antecedentes, sistemas registrales; el segundo capítulo se refiere al Registro General de la Propiedad, definición, reseña histórica, funciones, modernización, así como los actos y hechos inscribibles y sus fines; el tercer capítulo trata lo relacionado al derecho de posesión, definición, naturaleza jurídica, clases de posesión, elementos formales, así como la titulación supletoria y la diferencia que hay entre el derecho de posesión y el derecho de propiedad; y el cuarto capítulo da a conocer la necesidad de implementar dentro del Registro General de la Propiedad la inscripción de derechos posesorios, la forma de adquirir la posesión, vicios del consentimiento, titulación especial, así como la manera de ampliar el actual sistema utilizado por el Registro General de la Propiedad.

La investigación se llevó a cabo utilizando los siguientes métodos científicos, el analítico mediante el cual se analizó toda la doctrina y la legislación relacionada al derecho de posesión; el deductivo, con el cual se demostró que el actual sistema que utiliza el Registro General de la Propiedad no contempla la inscripción de los derechos de posesión; los métodos inductivo y la síntesis, se utilizaron para elaborar el marco teórico que fundamenta la investigación; en donde se utilizó también la técnica bibliográfica para recolectar el material de estudio.



## CAPÍTULO I

### 1. Derecho registral

#### 1.1. Definición

El derecho registral según su estudio se ha definido como: “La rama del derecho que tiene por objeto el estudio, análisis y regulación de los registros, la actividad registral y sus efectos en el mundo jurídico, social y económico.”<sup>1</sup>

Esta definición permite su análisis autónomo, el cual debe ser estudiado de acuerdo a sus fines en particular, debido a que actualmente existen diferentes necesidades de identificación a través de un registro propio; pero se le conoce en lo general de acuerdo a sus principios y objeto.

Su estudio se debe realizar como una rama del derecho, la cual como otras ramas, tales como las del derecho civil, penal o laboral entre otras, poseen un lenguaje único y su naturaleza jurídica hace que se comprendan sus fines; esto con el objeto de darle la importancia que el registro tiene al momento de identificar lo que el usuario solicita al mismo y como consecuencia la certeza jurídica que éste da.

---

<sup>1</sup> Figueroa, Claudia Lavinia y Daniel Ubaldo Ramírez. **Derecho registral**. Pág. 3.





Son diversos los estudios que se realizan para definir al derecho registral; sin embargo, éste se constituye como un conjunto de normas jurídicas y principios que regulan la actividad de registrar; cuyo funcionamiento permite brindar certeza jurídica frente a terceros.

### **1.2. Naturaleza jurídica**

La naturaleza jurídica del derecho registral es considerada un conjunto de instituciones que forman parte del derecho; que varían en función del objeto de cada acto a inscribir. Su naturaleza se origina de la unidad jurídica, que tiene por objeto un conjunto de normas relacionadas con un mismo tema y que son de estudio especializado, con principios y doctrinas propias, con un fin en común.

### **1.3. Antecedentes del derecho registral en Guatemala**

La llegada de los registros a Guatemala, inició con la vigencia del Código Civil en 1877; ya que éste regulaba el registro civil como entidad que identificaría a toda la población.

Posteriormente, con la vigencia del Código Civil de 1963, el registro civil se traslada a la competencia de las municipalidades; en las que de ser posible el registro civil estaría a cargo de un abogado y notario, otorgándole a estos fe pública, excluyendo a los testigos que cooperaban para declarar los actos del estado civil de las personas.



Así también, con el registro civil, se inició el registro de personas jurídicas, registro que de acuerdo a sus avances, actualmente se encuentra a cargo del Ministerio de Gobernación; asimismo, de acuerdo a la modernización el actual registro de personas se encuentra a cargo del Registro Nacional de las Personas.

En cuanto a los antecedentes del Registro de Propiedad en Guatemala, se puede mencionar que éste fue inicialmente creado en 1877, con el nombre de Registro Hipotecario; institución que se estableció en tres departamentos, el primero en la ciudad capital de Guatemala, el segundo ubicado en Quetzaltenango y el tercero que posteriormente desapareció, fue ubicado en Jutiapa.

Para esta época, se inició la inscripción del dominio de los bienes inmuebles, pues anteriormente sólo se inscribían los gravámenes surgidos de estos; pero con la vigencia del actual Código Civil, se inició la inscripción de todos los bienes, tanto muebles e inmuebles como prendas, así como las inscripciones de derechos reales sobre los mismos.

El Registro General de la Propiedad de Guatemala, actualmente se divide en dos registros, de los cuales el primero se ubica en la ciudad de Guatemala siendo el Registro General de la Propiedad de la Zona Central, el cual se encarga de la mayor parte de los departamentos de la república de Guatemala, y el segundo de estos se encuentra en Quetzaltenango identificado como el Segundo Registro de la Propiedad, institución con jurisdicción en los departamentos de Quetzaltenango, San Marcos, Huehuetenango, Quiché, Totonicapán, Sololá, Retalhuleu y Suchitepéquez.



## **1.4. Principios registrales**

Los principios registrales indican la función y contenido del derecho registral, estos tienen una conexión entre sí, permitiendo que no se altere ninguna de sus garantías; ya que estos no se aplican de forma independiente, permitiendo a su vez que la práctica de los registros sea segura y con certeza, a raíz de lo cual los documentos se operan con apego al ordenamiento jurídico registral.

La mayor parte de los principios registrales, se encuentran regulados dentro del marco legal guatemalteco; como por ejemplo en la Constitución Política de la República de Guatemala, el Código de Comercio de Guatemala, el Código de Notariado, el Código Civil, entre otros. Es de mencionar que el estudio de los principios registrales surgió inicialmente orientado al registro de inmuebles; pero estos son aplicables a todos los registros.

En cuanto al análisis del derecho registral, se han enfatizado los siguientes principios registrales: publicidad, legitimación, rogación, prioridad, inscripción, legalidad y de tracto sucesivo, los cuales se explican a continuación.

### **1.4.1. Principio de publicidad**

Surgió con el fin de dar seguridad jurídica frente a terceros, ya que las personas tienen acceso a los documentos y a las actuaciones que se operan en los distintos registros; sin este principio no se podrían llevar a cabo las respectivas investigaciones de interés



al usuario, pudiendo causar perjuicios por su ineficacia y es por éste, que no se le puede negar o limitar a las personas la consulta de documentos.

Este principio se encuentra regulado en el Artículo 30 de la Constitución Política de la República de Guatemala, el cual establece que todos los actos de la administración son públicos y que los interesados tienen derecho a obtener los documentos que soliciten; así como a la exhibición de los expedientes que deseen observar, con excepción de los documentos relacionados con asuntos militares o diplomáticos, de seguridad nacional o confidenciales.

Para que este principio exista, es necesario que las actuaciones sean inscritas en los registros, pues de otra manera no se pueden poner a la vista pública los documentos solicitados por los usuarios; ya que de no existir registro, no existiría tal derecho, siendo la práctica de este principio ajena a las funciones del registro.

Para los autores Claudia Lavinia Figueroa y Daniel Ubaldo Ramírez, el principio de publicidad se entiende: “Como publicidad material y publicidad formal. La publicidad material es la que establece que el Registro es público y se presume conocida por todos, es decir que aunque no se haya sido parte en un acto, negocio o contrato afecta a tercero lo que está inscrito en el Registro. Por otro lado, la publicidad formal se entiende como las formas o medios a través de los cuales se puede acceder a esa información pública.”<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> *Ibid.* Pág. 45.



#### **1.4.2. Principio de legitimación**

Este principio aunque no se encuentre regulado, se considera importante dentro del sistema registral; ya que otorga certeza y seguridad jurídica sobre la tutelaridad de los bienes y su transmisión; en el entendido de que lo operable es verdadero, real y exacto para ser objeto de derecho; de acuerdo al reconocimiento hecho por la normas jurídicas y con esto realizar la actividad registral de manera eficiente.

El mismo se encuentra implícito como presupuesto para la fe pública registral en el Artículo 1146 del Código Civil, el cual establece: “La inscripción no convalida los actos o contratos nulos según las leyes. Esto no obstante, los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el registro aparezca con derecho a ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, en virtud de causas que no aparezcan del mismo registro”.

Este principio se ha clasificado en ordinario y extraordinario, el primero de ellos surge cuando se demuestra la conexión entre el derecho protegido y la realidad jurídica; y el segundo es cuando el acto eficaz se ejecuta por una persona que no goza de titularidad del derecho que se trata.

Lo inscrito por los distintos registros, crea una presunción juris tantum de que el titular que se presenta es real; pero si afecta los derechos de terceros, la presunción se convierte en juris et de jure, en protección a las personas que de buen fe poseen el derecho; asumiendo que un derecho inscrito existe y pertenece al titular registral.



### **1.4.3. Principio de rogación**

Este principio indica que los registros no pueden operar de oficio. Los procedimientos registrales únicamente pueden iniciarse a solicitud de parte, salvo cuando excepcionalmente los registros hagan anotaciones de oficio por errores en los asientos en que se tengan que rectificar los mismos.

El principio de rogación se encuentra regulado en el Artículo 1127 del Código Civil, el cual regula: "La inscripción en el Registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que deba inscribir...". Esto indica que existe un interesado en que se operen las inscripciones en los registros respectivos, reafirmando con esto su importancia.

La petición de inscripción es el elemento esencial del principio de rogación, de tal solicitud se entrega constancia al interesado; conteniendo la misma una breve descripción del documento, para posteriormente entregarle al solicitante el documento debidamente operado.

### **1.4.4. Principio de prioridad**

Este principio es posible si se diera la existencia de dos o más títulos contradictorios, y estos pueden surgir cuando se presenten dos derechos cuya coexistencia es imposible y cuando se trate de derechos que aunque puedan coexistir, exijan un puesto diferente, a esto se requiere la preferencia entre los derechos inscritos en los registros; es decir,



no en cuanto se constituyeron fuera del registro sino en cuanto se ingresó la petición primera al registro.

Con relación a este principio, el Artículo 1141 del Código Civil, estipula la preferencia del derecho en las inscripciones del Registro General de la Propiedad, el cual establece: "Entre dos o más inscripciones de una misma fecha y relativas a la misma finca o derecho, determinará de preferencia la anterioridad en la hora de entrega del título en el registro." Esto indica que los registros llevan un orden cronológico de los documentos que ingresan a su poder; así lo establece la norma anterior, al regular que se dará prioridad según la hora de ingreso del documento.

El derecho de preferencia puede perderse derivado de una suspensión justificada del documento; ya que si el ingresado posteriormente cumple con todos los requisitos, éste será debidamente operado; de tal forma que obtiene la prioridad del derecho.

#### **1.4.5. Principio de inscripción**

Este principio se refiere al asiento hecho en los registros, pues para que una anotación produzca sus efectos es indispensable que se encuentre inscrita; de esta forma es que se asegura la inscripción en derecho frente a terceros.

Las inscripciones constituyen el fin que se persigue en los registros, pues de esta manera se tiene registrada la voluntad de las partes y la seguridad de estar en pleno uso de sus derechos al consignarse tal inscripción. No obstante, algunos derechos



pueden adquirirse extraregistralmente, tal es el caso de la compraventa de bien inmueble; que adquiere mayor fuerza y protección con la inscripción, ya que adquiere fuerza probatoria.

Este principio tiende a confirmar la facultad que el registro posee sobre los derechos; ya que a través de sus actividades decide si la inscripción es un acto determinante o no para que provoque un efecto jurídico.

El análisis jurídico de inscripción es aplicable a los registros públicos, tomando en cuenta el siguiente estudio: "Cada objeto de registro (bien, persona, acto jurídico, etc.) que publicita un Registro Público, principia con un asiento registral, que podemos denominar primera inscripción, primer asiento, o primera partida, lo que en doctrina se conoce como la inmatriculación; y cada objeto de registro, puede sufrir modificaciones, y aun puede llegar a extinguirse; lo cual supone, que habrá posteriores asientos registrales, pero para ello, es necesario la existencia de una primera inscripción.

En el Registro Nacional de las Personas, por ejemplo, el primer hecho jurídico que se inscribe respecto de una persona natural, es su nacimiento; y posteriormente, puede inscribirse su identificación de persona, su matrimonio, etc.; en el Registro Mercantil, con relación a una Sociedad Mercantil, el primer acto jurídico que se inscribe, es el acto de su constitución, y posteriormente, puede inscribirse un cambio de denominación social; un aumento de capital; una fusión; etc.; en el Registro Electrónico de Poderes, se inscribe un mandato; y posteriormente, puede inscribirse una sustitución; una renuncia; o una revocación del mismo. En cada una de estas inscripciones posteriores





a la primera, se hará mención al objeto que motivó el primer asiento, inscripción o partida.”<sup>3</sup> (sic)

#### **1.4.6. Principio de legalidad**

Con lo establecido dentro del marco legal guatemalteco, los registros operan de acuerdo al cumplimiento de los requisitos de forma y de fondo que contenga el documento; este principio es indispensable para la calificación de las peticiones de los usuarios; siendo también facultad de los registros negar estas peticiones si no cumplen con lo establecido en la ley.

El principio de legalidad, es la seguridad jurídica que tiene el usuario de obtener su derecho conforme lo regulado por las normas; es decir, su confianza en la calificación que el registro realizará en lo solicitado; ya que el derecho nace previo a la presentación y se conserva, posterior a la inscripción; o sea nace a la vida jurídica, protegiendo así derechos legítimos frente a terceros.

El examen realizado por los registros a cada documento, de acuerdo a lo establecido por las normas jurídicas, permite que se tenga certeza que el documento no sufre de defectos e imperfecciones, dándole total validez frente a la vista pública, tomando en cuenta que si la persona se acerca al registro, es porque es de su interés que lo que considera su derecho, sea inscrito.

---

<sup>3</sup> **Ibid.** Pág. 32.



#### 1.4.7: Principio de tracto sucesivo

Este principio también es llamado principio de tracto continuo, y consiste en que los registros son llevados a través de una cadena continua de un matriculante hasta el titular de la inscripción de los derechos; haciendo de éste, un historial formado de manera lógica, inscribiendo las anotaciones anteriores hasta la más reciente.

Para que este principio se cumpla de manera efectiva, es necesario tomar en cuenta el ejercicio de los involucrados como encargados de las inscripciones; ya que es importante la verificación de los registros para aplicar uno nuevo: “En este tema, se hace sumamente importante el cuidado que deben tener los Registradores y operadores, al realizar las inscripciones registrales, ya que la falta de celo en la verificación de la titularidad de los derechos de los cuales se dispone mediante un documento inscribible, puede tener, consecuencias negativas para los titulares registrales de derechos de propiedad o de garantías, que pueden verse despojados de sus derechos y obligados a incurrir en gastos imprevistos para reivindicarlos”.<sup>4</sup>

Este se considera un principio formal que debe pertenecer al procedimiento registral, obligando al registrador comprobar la previa inscripción del derecho del solicitante o el posible perjudicado; por lo que la calificación que éste debe realizar tiene que hacerse de manera cuidadosa, procurando que tanto la inscripción que en el momento realice sea correcta como para proteger la posible posterior inscripción registral.

---

<sup>4</sup> **Ibid.** Pág. 38.



De acuerdo a lo anterior, este principio permite que todas las operaciones tengan una conexión entre sí, para que la investigación que se realice a cada futuro proyecto registral, sea calificada de tal manera que se conocerán todas las actuaciones derivadas del derecho que se pretende asistir.

### **1.5. Sistemas registrales**

Los sistemas registrales se han caracterizado de acuerdo al nombre del país de origen; es por ello que dentro de los mismos se encuentran los llamados: sistemas registrales español, alemán, francés y australiano.

Así también, en la definición de cada sistema se establecen los efectos y forma de las inscripciones, derivado a que la inscripción puede ser constitutiva si se considera como elemento esencial del acto mismo; tal como el caso de la hipoteca, o bien declarativa si el acto no requiere inscripción para contribuir a sus efectos; tal como el caso de la forma de operar la compraventa. Por lo anterior, se puede estar frente a una inscripción potestativa si corresponde a las personas decidir la realización o no de la inscripción; o a una inscripción obligatoria cuando se establecen sanciones por la negativa de inscripción.

La realización del registro puede igualmente caracterizar a un sistema, si se realiza como transcripción del título en el registro o si constituye un extracto producto de la calificación registral a lo que se denomina inscripción. Los sistemas serán caracterizados según los efectos y tipos de inscripción que adopten.



De acuerdo a los sistemas mencionados, se destacan lo más estudiados, siendo los siguientes:

### **1.5.1. Sistema registral español**

Este sistema nace en España, cuando se reguló la Ley Hipotecaria en 1861, la cual ha sido modificada para adecuarla a los cambios socioeconómicos exigidos en el transcurso del tiempo. Su técnica registral se ha conocido por ser la del folio real, y su forma de los asientos es de acuerdo a la propia inscripción. Este sistema también se ha caracterizado por ubicar al registro como declarativo, pues da publicidad al derecho inscrito; con excepción del derecho real de hipoteca, cuya inscripción tiene efecto constitutivo y es de carácter obligatorio.

La inscripción en este sistema produce los efectos de presunción juris tantum llamado principio de legitimación; pues se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez. También es conocido por jure et jure para el tercero que adquiere bajo la fe del registro; siendo la fe pública registral, que a su vez proporciona de forma inmediata y autosuficiente la información deseada, tal como la titularidad y gravámenes; generando un alto grado de seguridad jurídica sin necesidad de otros procedimientos.

Al sistema español se le ha considerado como un derecho publicado, pues es el único que pide ser conocido, pretendiendo que lo contratado sea verificado por el usuario y permitiendo que al hacerlo público, la inscripción pueda gozar de la seguridad jurídica



de su adquisición, a través de los principios de legitimación, fe pública, tracto sucesivo, entre otros. La inscripción del derecho en este sistema constituye un mecanismo de protección y ahorra costos para su transacción.

Para los autores Nery Roberto Muñoz y Rodrigo Muñoz Roldán, el sistema registral español, tiene las siguientes características:

- “La transmisión inmobiliaria se da por el título más la tradición, el otorgamiento de la escritura equivale a la entrega de la cosa.
- La inscripción es voluntaria y meramente declarativa exceptuando la hipoteca.
- Hay legitimación de la apariencia jurídica en beneficio del tercero registral. El asiento se presume cierto.
- Existe un tracto sucesivo ya que todos los títulos anteriores deben de estar enlazados.
- Hay agrupación de asientos por fincas, dejando espacio en cada finca para asientos posteriores.
- No hay correlación con el Catastro.”<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Muñoz , Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldán. **Derecho registral inmobiliario guatemalteco**. Pág. 11.



### 1.5.2. Sistema registral francés

Este sistema también es denominado de transcripción de folio personal, según distintos estudios; en 1921 se experimentó la demanda que el registro adoptaba, por tal motivo se homologó el procedimiento al sistema de registro de hipotecas, el cual posteriormente lo suplantó; siendo en la práctica una transcripción, archivo del documento o copia de la escritura.

El sistema francés, por su carácter personal, puede aplicarse en varias actividades pero conlleva las siguientes deficiencias:

- Es personal y no real.
- En la lista de actos llamados a registro no aplica para todos el principio de publicidad; pues muchos, se quedan excluidos de registro.
- El registro que se opera es facultativo, por lo que gran cantidad de actos registrables no son presentados al registro; por lo que su registro se convierte en registro por conveniencia.
- Se lleva a cabo registro por persona y no por datos registrales.



- El registro se lleva a cabo por orden alfabético de tal forma que es imposible conocer el estado o vida jurídica de la finca; por lo tanto, se vulnera el principio de tracto sucesivo.
- No existe calificación registral.
- La solicitud hecha por el usuario es difícil de interpretar para su inscripción, haciendo trabajos de rutina, convirtiéndolo en un registro de carácter administrativo.

### **1.5.3. Sistema registral alemán**

El sistema registral alemán es caracterizado por ser un sistema constitutivo, en el cual los derechos se constituyen con la inscripción; por lo que sus efectos no surten sólo con el acuerdo de las partes, como por ejemplo en los contratos de compraventa, que sólo se traslada el dominio con la inscripción en el registro; esto se debe a que el traslado de dominio es abstracta en Alemania, lo que indica que el traslado de dominio se entiende de la inscripción.

En el sistema alemán, se encuentra el desarrollo de los catastros, en los cuales se verifica la realidad física de los inmuebles, mientras que en los registros se verifica la realidad jurídica de los mismos. En este sistema para realizar la inscripción en los registros es indispensable que el interesado solicite y autorice la inscripción; pues en Alemania tienen derecho a consultar y solicitar copias de los documentos en los registros; aquellos que acrediten tener interés en las inscripciones.



La firmeza de la inscripción en este sistema, se debe a que en él se garantizan los derechos de terceros de manera efectiva, debido a que se da la participación del Estado como garante de la inscripción; asegurando a su vez el principio de publicidad, pues se encuentra a la vista de las personas que tengan interés.

#### **1.5.4. Sistema registral australiano**

Este sistema se llama así por el país para el cual fue creado, su autor el irlandés nacido en la ciudad de Kork en 1814, se incorporó a Australia del Sur, ocupando el puesto de director de aduanas, por lo que formó parte del primer Consejo Legislativo, y posteriormente fue Registrador General.

El anterior sistema australiano poseía dificultades para la transferencia de bienes inmuebles por su incierto dominio y posesión; por esa razón posteriormente se caracterizó porque se solicitaba la identificación de los inmuebles a través de un plano a escala, lo cual se encontraba debidamente regulado; surgiendo así la fuerza constitutiva y legitimadora de las distintas inscripciones. A este sistema se le conoce por constitutivo, de fuerza legitimadora y sustantiva total; pudiendo denotarse que la característica básica del mismo es que se separa el contrato causal; de sus efectos reales en el negocio jurídico de transferencia de bienes inmuebles.

El sistema se estructura con base en la unidad de una delegación de registro central, direccionada por un funcionario administrativo con capacidad de interpretar las normas jurídicas y técnicas. Con relación a los libros que se llevan, se hace esencial el libro de





registro, que se completa con los duplicados del título de dominio debidamente ordenados cronológicamente y cada duplicado del título corresponde al folio de dicho libro; llevando también un libro diario y algunos libros auxiliares. El principio de publicidad es absoluto, cualquier sujeto puede inspeccionar los libros.

De las características y descripciones del sistema australiano se pueden mencionar los principios registrales; tales como el de rogación que se practica con la presentación de una solicitud; los de legitimación y fe pública, que hacen decisivo el título.

Otras de las características que se pueden resaltar del sistema australiano, son las siguientes:

- "El ingreso de las fincas en el sistema es voluntario, pero una vez inscritas, todas las operaciones posteriores deben registrarse.
- Existe un procedimiento de inmatriculación y de depuración.
- El título se conserva en el Registro, expidiéndose un duplicado a favor del propietario.
- Se pueden anotar embargo y otros en el título original, aun sin consentimiento del propietario, al dueño sólo se le cita para poner la anotación en el duplicado.
- Existe un seguro oficial para indemnizar a perjudicados.



- Hay un registro único para toda la nación.”<sup>6</sup>

## 1.6. Sistema registral en Guatemala

El sistema registral en Guatemala, es aplicado en su mayoría de acuerdo al sistema español, de donde ha tomado sus principales características; pues utiliza el sistema de folio real, tomando en cuenta que los derechos nacen, se modifican, transmiten y extinguen previo a la inscripción en el registro; pero estos surten efectos frente a terceros cuando se inscriben; así también, las inscripciones se hacen a petición de parte, cumpliendo el principio registral de rogación; la forma de los asientos registrales es por inscripción, es decir que cada operación lleva un breve resumen de la operación, no se transcribe total o literalmente el documento, así como tampoco se archiva, aunque un duplicado del documento se conserva en el registro, que en la práctica ha sido la base de la inscripción, haciéndola de plena protección a los derechos adquiridos por la fe pública registral; pero este sistema como se indicó, hace que el negocio exista antes de ser inscrito en el registro.

De acuerdo al estudio del derecho registral de los autores Nery Roberto Muñoz y Rodrigo Muñoz Roldan; el sistema que ha sido aplicado en Guatemala es el sistema español, como ya se ha mencionado; sin embargo, este estudio proporciona características por las cuales es utilizado el mismo; siendo las siguientes:

---

<sup>6</sup> *Ibid.* Pág. 17.



- “La utilización del folio real para sus inscripciones, eso hace que cada finca esté individualizada por su propio número y, en el mismo folio constan todas sus operaciones, incluso las canceladas. El folio real es de suma importancia, ya que se conoce todo el historial de la finca desde su creación hasta su cancelación o extinción.
- Es declarativo, ya que los derechos nacen, se modifican, transmiten y extinguen fuera del Registro, sólo surten efectos ante tercero cuando se inscriben.
- Las inscripciones se hacen a petición de parte.
- La forma de los asientos registrales es por inscripción, es decir que cada operación, lleva un resumen de la operación, no se transcribe total o literalmente el documento, tampoco se encasilla, aunque un duplicado del documento se conserva en el Registro, que es la base de la inscripción.
- La inscripción tiene fuerza convalidante y la inscripción da plena protección a los derechos adquiridos por la fe pública registral, pero el negocio ya existe antes de llegar al Registro.
- Se reconocen y distinguen entre las partes y terceros.
- Todo lo inscrito es público.



- Rigen los principios registrales, algunos de ellos, regulados en la misma ley.”<sup>7</sup>

### 1.7. Derecho registral inmobiliario

El derecho registral inmobiliario, se conoce como el conjunto de normas que regulan las formas de publicidad de los actos y contratos de constitución y transmisión de los derechos reales sobre los inmuebles y las garantías de ciertos derechos personales o de crédito a través del Registro de la Propiedad. También es conocido como derecho hipotecario, refiriéndose al título que establecen las legislaciones con relación a la hipoteca.

Los autores Nery Roberto Muñoz y Rodrigo Muñoz Roldán definen al derecho registral inmobiliario como: “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>8</sup>

Éste depende para su aplicación de distintas normas, entre ellas las civiles, administrativas y procesales sujetas a un bien inmueble; éstas son la base para hacer de este derecho autónomo, comprensible y expositivo, así como científico, derivado de su relación registral.

---

<sup>7</sup> **Ibid.** Pág. 16.

<sup>8</sup> **Ibid.** Pág. 5.



El estudio del derecho registral inmobiliario, hace que su práctica sea un medio técnico, que tiene por objeto asegurar la transferencia de bienes inmuebles, tanto jurídica como económicamente; pues tanto un acto como el otro afectan a la sociedad.

Los distintos estudios, justifican la creación del registro inmobiliario por ser de tipo comercial, buscando hacer segura la adquisición de cada inmueble como objeto de tráfico y crédito. Es por ello que también se busca la agilización de las transacciones inmobiliarias, con la seguridad jurídica que brinda la consulta de un registro propio de bienes inmuebles, así como la legitimación de dominio; siendo su estudio de interés público sirviendo a los particulares, protegidos por un orden más transparente y seguro de la transmisión de los derechos privados sobre inmuebles.

En base a la práctica del derecho registral inmobiliario en Guatemala, se puede mencionar que éste se encuentra conformado por un conjunto de normas de diferente rango y su modernización busca dar una mejor seguridad a los derechos objeto de registro sobre todo en cuanto al derecho de propiedad; rigiéndose el sistema jurídico registral guatemalteco como fin del Estado, ya que su fundamento se encuentra regulado en el Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, el cual 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".

El libro IV del Código Civil, regula el derecho registral, llamando a este apartado Del Registro de la Propiedad y en el mismo se reglamentan los títulos sujetos a inscripción,



forma y efectos de la inscripción, las anotaciones y sus efectos, cancelaciones, certificaciones, inscripciones especiales, establecimiento e inspección de registros, libros que deben llevarse, requisitos y responsabilidades de los registradores, así como también los errores en los libros y el procedimiento para su rectificación.

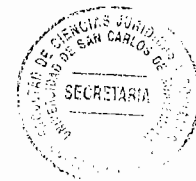
Derivado a que la mayor parte de contenido del derecho registral se encuentra regulado en el cuerpo legal citado; se ha considerado en Guatemala, que este derecho no goza de autonomía con relación al derecho civil, sino que éste le pertenece al derecho civil, siendo éste el facultado para la protección y publicidad de los derechos del mismo.

El Acuerdo Gubernativo número 30-2005, que contiene el Reglamento General de la Propiedad; tiene por objeto regular la forma en que deben operar los Registros de la Propiedad, estipulando en el Artículo 1, que en los mismos se desarrollarán las actividades y prestarán los servicios que conforme a la ley les corresponde; estableciendo las operaciones manuales o electrónicas y sistema de folio real, adiciona también los libros ordenados por el Código Civil; garantiza el principio de publicidad y prioridad por medio del libro de entrega de documentos; afirma la inscripción del estado de conservación de la finca al hacer el traslado de libros físicos a libros o medios electrónicos como forma de reconocer su modernización; la forma de registro de bienes inmuebles y muebles; procedimiento de trámite de documentos; así como también la organización administrativa del Registro.

El Registro General de la Propiedad, regula para el ejercicio de sus actividades el pago de sus honorarios en base al Acuerdo Gubernativo número 325-2005. Concurren otras



leyes relacionadas con las actividades de registro; entre las más importantes se pueden mencionar: Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados; Ley Reguladora del Procedimiento de Localización y Desmembraciones de Derechos sobre Inmuebles Proindivisos; Ley de Titulación Supletoria; Ley de Parcelamientos Urbanos, Ley de Rectificación de Áreas; Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos y Ley del Registro de Información Catastral.



## CAPÍTULO II

### 2. El Registro General de la Propiedad

#### 2.1. Reseña histórica del Registro General de la Propiedad

El antecedente más antiguo del registro de propiedad, proviene de la época colonial, cuando el Rey Carlos III de España, dispuso regular normas que transformaron el sistema registral que en esa época se operaba; ya que por medio de éstas, se ordenó que los diferentes pueblos se concentraran y conformaran un solo registro de inmuebles llamado de hipotecas; el cual sería común a todos los pueblos. Dentro de lo establecido en las normas, se regularon actos relativos al sistema registral que se utilizaría, los requisitos para cada inscripción y los derechos que serían objeto de inscripción en este registro; iniciando así una revolución de registros de derechos reales, adoptado posteriormente en Guatemala.

El Registro General de la Propiedad inició sus actividades en la época del general Justo Rufino Barrios, en 1877; derivado de los antecedentes históricos, se reconoció la necesidad de un registro específico para los bienes inmuebles, creando uno de estos en diferentes ubicaciones dentro de los departamentos de la república de Guatemala; posteriormente, se fueron eliminando algunos de los registros creados, centralizando diferentes departamentos en dos únicos registros, los cuales hasta el día de hoy se conocen como el Registro General de la Propiedad de la Zona Central, ubicado en la





ciudad de Guatemala y el Segundo Registro de la Propiedad ubicado en el departamento de Quetzaltenango.

Con la dirección del gobierno presidido por el coronel Enrique Peralta Azurdía, durante 1963 se emitió el Código Civil contenido en el Decreto Ley 106; con la finalidad de crear una nueva legislación civil que aliviara la necesidad de actualizar y adaptar la normativa a la evolución de la sociedad guatemalteca. Dentro de las disposiciones establecidas en el Código Civil, se encontraban las normas aplicables al Registro de la Propiedad; actualmente estas normas en lo que respecta a su fondo, al analizarlas no se encuentran diferencias con el anterior cuerpo legal, a excepción del concepto del derecho de posesión, al cual se le identifica como un derecho y no como un estado o circunstancia de la persona como lo establecía la norma anterior.

Se estableció que el sistema de operar las inscripciones y llevar un registro de las mismas, sería por medio de libros; asimismo, se regulaba que en el registro se debía tomar razón de los documentos que tuvieran relación con bienes gravados, los cuales limitaban el derecho de propiedad; tales como fianzas en que se incidirían hipotecas, escrituras de mayorazgos y de obras caritativas; y en general, todos aquellos actos que llevaran implícito gravámenes hipotecarios o de cualquier otra limitación; así como regulaba la obligatoriedad de inscribir todos aquellos derechos reales sobre bienes inmuebles.

En tal sentido, el derecho registral en Guatemala, analizó cuál sería el sistema de registro que utilizaría; lo que marcó un avance significativo en materia registral, pues se



empieza a controlar los actos y contratos relativos a derechos reales, y la idea de operarlos iba enfatizada a proteger los derechos de los terceros, controlando, avalando y registrando toda actividad relativa a gravámenes de bienes inmuebles; tomando en cuenta los principios registrales tales como la obligación de inscripción y la sanción que se imponía a quien no cumpliera con aplicarlos a la actividad registral.

Como antecedente del inicio de aplicación del sistema registral en Guatemala, el cual era llamado Registro de Hipotecas; se puede mencionar el primer asiento registrado, el cual se operó el 24 de abril de 1777.

En la actualidad, como ya se ha mencionado existen dos Registros de la Propiedad en Guatemala, aunque se han creado distintas ventanillas receptoras en diferentes departamentos del país, tomando en cuenta que la Constitución Política de la República de Guatemala estableció la obligación de crear registros por zonas; regulación que ha sido criticada, concluyendo que tal norma no ha sido aplicada, puesto que la negociación inmobiliaria en muchos de los departamentos en que se divide Guatemala es muy limitada; y la creación de más registros generaría costos recargados en el mantenimiento de oficinas que resultarían poco efectivas.

El Acuerdo Gubernativo 30-2005, que contiene el Reglamento General de los Registros de la Propiedad; es la norma que regula las actividades del Registro en Guatemala, y consta de una Comisión Nacional de Reforma Registral; la cual se encuentra integrada por miembros del Registro de la Propiedad, del Colegio de Abogados y Notarios y del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial, cuyo objeto es procurar la modernización



regstral, lo cual se ha cumplido según los resultados que se han demostrado en los últimos años; tomando en cuenta que el libro físico está siendo retirado para trabajar sólo en libros electrónicos; pero esta modernización no ha sido paralelamente aplicada al Segundo Registro de la Propiedad, ubicado en Quetzaltenango; pues su proceso de digitalización no se ha completado, no obstante este defecto cada vez es más mínimo quedando poco por hacerlo tan efectivo como lo es el de la zona central.

## **2.2. Definición**

El Registro de la Propiedad, es una institución que fue creada con el objetivo de realizar las inscripciones, anotaciones y cancelación de los actos y contratos; con la respectiva seguridad de la información registral de bienes muebles e inmuebles relativos al dominio y demás derechos reales dentro del ámbito de su competencia.

El Registro General de la Propiedad es considerado como la institución que se destina a inscribir la titularidad y actos del dominio de un bien inmueble; con el fin de dar seguridad a la contratación sobre el mismo y como garantía para las partes involucradas; no sólo en el aspecto del bien en sí mismo, sino también a las declaraciones de voluntad personales del propietario; así como las inhibiciones, embargos, promesas de contratos de compra venta, entre otros; además de hacer constar las inscripciones de los derechos reales que se poseen sobre los bienes inmuebles.



El Código Civil en el Artículo 1124, lo define en cuanto a sus funciones principales, estableciendo que los actos inscribibles son públicos y dando a estas funciones seguridad y certeza registral.

Los autores Claudia Lavinia Figueroa y Daniel Ubaldo Ramírez, definen el Registro de Propiedad como: “Institución jurídica la cual es el instrumento del que se sirve el ordenamiento jurídico para dar seguridad jurídica a la propiedad inmueble y favorecer su tráfico mediante la publicidad de su contenido. El Registro de la Propiedad da a conocer a los posibles interesados las titularidades jurídicas existentes sobre los bienes inmuebles previamente inscritos en el Registro, de modo que con la simple consulta de los libros del Registro, el adquirente de un bien inmueble puede conocer quién es el titular del mismo y las diversas situaciones en las que el bien se encuentra”.<sup>9</sup>

### **2.3. Funciones del Registro General de la Propiedad**

Entre las funciones principales del Registro General de la Propiedad está la de dar seguridad a las actividades inmobiliarias; consolidándolas a través de los asientos, anotaciones e inscripciones que se realizan; el mismo es conocido como la institución que ha sido creada por el Estado, en el que se inscriben hechos, actos y contratos de los particulares y resoluciones de las autoridades; y que como efectos dan fe para al aseguramiento de los derechos que de ellos se conocen.

---

<sup>9</sup> Figueroa, Claudia Lavinia y Daniel Ubaldo Ramírez. **Ob. Cit.** Pág. 97.



Para brindar seguridad y certeza jurídica, el registro se funda en una serie de principios registrales, ya anteriormente citados; los cuales se encuentran encaminados a lograr la seguridad del movimiento inmobiliario, y cuyo cumplimiento y observancia logra que las funciones que realiza alcancen tal objetivo.

El Código Civil, establece en el Artículo 1124 lo siguiente: “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”.

Citado lo anterior, se reconoce la importancia de llevar a cabo un registro específico para la actividad comercial de los bienes inmuebles; para estas actividades, en el libro cuarto del cuerpo legal citado en el párrafo anterior, se establecieron todos los actos en los que tiene competencia y de la cual está facultado.

Es trascendental reconocer el objeto de la existencia del Registro General de la Propiedad a través de sus funciones; ya que es un registro eficiente y sobre todo confiable, desarrollándose jurídica y administrativamente para la prestación de un servicio seguro; teniendo como responsabilidad el manejo claro de la información en él amparada, haciendo constar el estado jurídico de los bienes; es decir, los derechos sobre los mismos, con todas sus características, extensión y condiciones; siendo a su vez garante de la representación jurídica de los bienes inmuebles; capaz de dotar de certeza y seguridad jurídica a los bienes susceptibles a la inscripción registral.



Por lo anterior, es importante resaltar la función principal del Registro General de la Propiedad, la cual es dar seguridad y certeza en el tráfico jurídico de los bienes; de esta función se pueden resaltar varios aspectos importantes, siendo estos:

- Seguridad jurídica registral: este aspecto nace de la sola inscripción de los documentos operados e inscritos, el cual hace constar la voluntad de las partes y hace que los actos y contratos sean oponibilidad frente a terceros.
  
- Seguridad jurídica notarial: este aspecto resalta por ser la actividad profesional del notario, quien a través de documentos públicos investidos de fe pública inscribe actos y contratos; haciéndolos documentos públicos registrales, que en su conjunto constituyen prueba al revestirlos de seguridad para las partes involucradas, tanto por su legitimidad en cuanto a la titularidad de derechos, como por las condiciones particulares de cada voluntad.

En 1997, el Registro General de la Propiedad recopiló los fallos dictados por la Corte de Constitucionalidad y por la Corte Suprema de Justicia con relación a materia registral; dentro de los mismos incluía amparos y acciones de inconstitucionalidad y sentencias de casación civil; esto con el fin de conocer la materia y criterios registrales que habían trascendido hasta esa fecha.

En cuanto a los criterios de calificación registral recopilados, se pudieron destacar 23 casos sobre los siguientes aspectos:



- “1. Datos de identidad e identificación
2. Intérpretes
3. Documentos acreditativos de representación de sociedades mercantiles
4. Representación de menores e incapaces
5. Gestión de negocios
6. Declaración sobre gravámenes o limitaciones
7. Servidumbre
8. Usufructo
9. Inscripción previa en otros registros
10. Modificaciones a la primera inscripción de dominio
11. Inscripción de bienes muebles
12. Impuestos
13. Arrendamientos
14. Individualización del precio en cada finca en contratos de compraventa
15. Donaciones entre vivos
16. Copropiedad
17. Desmembración de fracciones
18. Aportación de la nuda propiedad y/o usufructo de bienes a favor de sociedades mercantiles
19. Créditos
20. Procesos sucesorios
21. Escrituras autorizadas con la antefirma: Por mi y ante mi
22. Solicitudes



23. Duplicados.”<sup>10</sup>

Los criterios registrales son revisados frecuentemente, ya que estos varían de acuerdo a lo que resuelven los tribunales en recursos interpuestos en contra del Registro; y estos son los que se desarrollan en la práctica.

#### **2.4. Modernización del sistema del Registro General de la Propiedad**

El Registro General de la Propiedad en 1976, contaba con instalaciones y procedimientos, además de una infraestructura, sistema y equipo obsoletos y totalmente inapropiados para que cumpliera efectivamente con las funciones delegadas, haciendo poco confiable para las personas el uso de éste.

El sistema de identificar a los inmuebles con fincas se manejaba de forma manual, haciendo que las operaciones de los documentos presentados se inscribieran de manera lenta; y el proceso de presentación, operación y devolución de un documento inscrito duraba meses; con este antecedente se iniciaron una serie de modificaciones estructurales y se hizo necesario la implementación de la tecnología informática.

En 1996, se inició el sistema de operación electrónica y se digitalizaron los libros físicos; sus resultados se hicieron más evidente a partir del 2004, año en el que también se realizó la remodelación de sus instalaciones físicas y equipo a utilizar; brindando una

---

<sup>10</sup> Muñoz, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldán. **Ob.Cit.** Pág. 103.





atención y servicio ágil, en beneficio de los interesados y de la sociedad guatemalteca en su conjunto.

En cuanto a su modernización, se debe tomar en cuenta que debe existir ante todo la seguridad y certeza jurídica como fundamento principal de toda implementación del sistema a operar; así también, se debe velar porque se cumpla con las bases y principios fundamentales del derecho registral; haciendo eficaz la prestación de un servicio que debe perfeccionarse con los mecanismos que se operan en la actualidad.

Con la implementación del sistema de operación electrónica actualmente todas las operaciones se realizan electrónicamente; lo que permite prever el extravío y deterioro de las inscripciones, pues la información se mantiene digitalizada con las microfilmaciones que se realizan a cada documento, conservando así el documento y operación íntegro en un solo registro; ya que anteriormente los libros sufrían una serie de maltratos con el paso del tiempo, haciendo cada vez más difícil su adecuada conservación; tomando en cuenta también que se requería de un espacio específico para cada uno de estos.

Adicionalmente, se ha implementado un sistema de consulta a distancia de las fincas a través de Internet; el que permite consultar todo lo relacionado al mismo, sin que el usuario tenga que acudir a la sede del Registro; aunque éste sólo ha sido implementado para el Registro de la zona central.



El Registro General de la Propiedad a través de su modernización, ofrece servicios más pronto y ciertos en su cumplimiento, garantizando a los usuarios la seguridad jurídica registral.

Otra de las formas que adoptó el Registro General de la Propiedad para ofrecer sus servicios; fue a través de la creación de la página web [www.rpg.org.gt](http://www.rpg.org.gt); que permite el seguimiento de los documentos ingresados, revisar el estado en el que se encuentran; así como el momento en que el documento ya se encuentra operado para poder retirarlo del Registro.

Uno de los beneficios que se adquirieron con la llegada de la tecnología, fue el aviso electrónico en el que se le hace saber al notario el ingreso del documento al Registro y el número que se le asignó dentro del mismo para su seguimiento; asegurando con este cambio la actividad notarial.

En el 2005, entró en vigencia el Acuerdo Gubernativo número 30-2005 que contiene el Reglamento General de los Registros de la Propiedad; mediante el cual se creó la Comisión Nacional Registral, que dentro de sus funciones principales tiene la de inversiones para la modernización de las operaciones registrales; de acuerdo a lo que establece el segundo considerando.

El Reglamento citado regula los fines que tiene la Comisión Nacional Registral, el cual establece: "Artículo 39. Fines. La Comisión velará por el mejoramiento y modernización



de los servicios que prestan los Registros; en especial alcanzar y mantener la certeza jurídica propia de sus funciones. En tal sentido deberá:

1. Recopilar los estudios y propuestas cuyo objetivo sea la modernización y funcionalidad de los Registros y velar por la ejecución de los que estime pertinentes. También podrá solicitar otros estudios y propuestas;
2. Recomendar criterios que tiendan: a facilitar los trámites a los usuarios, a agilizar las labores registrales, a mejorar los procedimientos de inscripción y a tecnificar las funciones operativas;
3. Aprobar los proyectos de presupuesto que sometan a su consideración los Registradores, supervisar y aprobar su correspondiente ejecución;
4. Aprobar los proyectos de modernización tecnológica, de resguardo de los libros físicos o de modernización, en general, que sean sometidos a su conocimiento por los Registradores, a cargo de los fondos que este reglamento destina para estos fines;
5. Conocer y aprobar cualquier modificación a los aranceles de los Registros, previo a someterla al Presidente de la República, tomando en cuenta que se trata de la prestación de un servicio;



6. Promover e impulsar programas, estudios, análisis y cuanto sea necesario, en coordinación con el Registrador General de la Propiedad, para obtener la unificación y coordinación de los Registros públicos del país, especialmente en el campo de la tecnología, presentando las propuestas que estime convenientes;
7. Designar y aprobar la contratación, cada año, de la persona o entidad que deberá efectuar la Auditoría Externa de la Contabilidad de los Registros de la Propiedad, dictarle los parámetros bajo los cuales deberá rendirla y recibir de ésta, en forma directa los resultados y recomendaciones que sean del caso;
8. Aprobar los sistemas que aseguren el resguardo de la información electrónica conforme la tecnología evolucione y contemple métodos que hoy no existen, designar y aprobar las auditorías de procesos de riesgo que estime convenientes;  
y,
9. Elaborar, anualmente, su memoria de labores.”

Con la ayuda de la Comisión Nacional Registral, se ha logrado complementar la modernización tecnológica que se lleva a cabo en las operaciones registrales, asegurando certeza jurídica propia de las funciones registrales.



## **2.5. Seguridad jurídica en la operación electrónica registral**

La seguridad jurídica es un principio del ius gentium, fruto de la recta razón humana; es decir, se trata del primer consejo jurídico evidente. Es un derecho de gentes, que al inicio se involucró con el derecho natural. La costumbre tiende a fortalecer el principio de seguridad jurídica, como expresión máxima del ius gentium, y como consecuencia, las formalidades y procedimientos tienden a ser un ritual que da sentido al principio de seguridad jurídica, de manera que todos sepan que al obedecer ciertas prácticas formales comunes, se efectivizan las garantías del hombre.

Uno de los principios formales de la seguridad jurídica es la determinación legal para todos los actos, debido a que tanto los particulares como las autoridades registrales sólo pueden hacer aquello que esté permitido por la ley, de manera que no pueden crear otras formas jurídicas que la alteren.

La seguridad jurídica, es un valor esencial de derecho, ya que afianza la justicia, asegura la libertad, se apega a la paz social y por todo ello, resulta ser necesario para realizar el bien común. Dicha seguridad debe alcanzar tanto a la titularidad y al contenido de los derechos, como a la protección del tráfico sobre los mismos.

Es importante que los registradores se informen y orienten en el ámbito de sus atribuciones, especialmente si así lo requieren las dificultades del caso o la complejidad de la situación registral, para evitar conflictos en el proceso de inscripción. En este sentido, se estima que las declaraciones aprobadas en los distintos congresos



internacionales del derecho registral ofrecen, en su conjunto, un sistema de elevado desarrollo técnico y eficacia, práctica que proporciona las soluciones adecuadas para el logro de una seguridad jurídica registral.

El Artículo 2 de la Constitución Política de la República de Guatemala, establece que dentro de los deberes del Estado se encuentra el de garantizar a los habitantes la seguridad; y como se vio la seguridad como principio, se entiende como la garantía dada al individuo de que su persona, sus bienes y sus derechos no serán objeto de ataques violentos, o si estos llegaran a producirse, le serán otorgados por la sociedad protección y reparación. Es por ello que la seguridad jurídica es la certeza que tiene el individuo de que su situación jurídica no será modificada más que por procedimientos regulares, establecidos previamente.

La operación electrónica registral, tiende como todo cambio a que se le atribuyan sus ventajas, pero también sus desventajas, y frente al proceso de avances tecnológicos, se han planteado las desventajas, tanto del antiguo sistema, como del proceso en sí mismo. Es por eso que para su estudio se mencionan las ventajas y desventajas de la modernización del Registro General de la Propiedad:

Las ventajas que se pueden mencionar son las siguientes:

- Hacer más pronto el servicio a los usuarios.
  
- Con las operaciones electrónicas se mantiene garantizado el principio de prioridad.



- Seguridad jurídica, al no poder alterar la información ya que ésta sólo se puede consultar.
- Se realizan de manera eficiente las actividades de los trabajadores, pues se realizan a través de computadoras.
- Conlleva la descentralización del registro que beneficiaría a las personas en general.
- Ayuda a los profesionales del derecho a que sus consultas de fincas sean realizadas a través de internet.

Las desventajas que se pueden mencionar son las siguientes:

- La tecnología debe de actualizarse constantemente.
- Los infractores tienen mayor nivel o mejor nivel de conocimiento, porque tienen que conocer de ingeniería en sistemas para incurrir en algún ilícito penal.
- Se debe contar con controles altamente calificados, ya que sin ello podría incurrirse en delitos de orden informáticos.
- La búsqueda de información resulta ser más lenta al tener que localizarla una persona en volúmenes y ficheros.



Como se ha mencionado anteriormente, existe una reforma en la actividad registral, lo cual es relevante en estos tiempos, en que las personas necesitan de seguridad jurídica en los actos y contratos que realizan y que tienen relación con propiedades y demás derechos reales, que de alguna manera afectan a su patrimonio, su propiedad.

Con relación al tema de operación registral, el Registro General de la Propiedad hace saber lo siguiente: “El Registro General de la Propiedad cuenta con un sistema electrónico de operación registral. Todo el proceso, desde el ingreso de un documento en caja hasta su devolución, y todas las inscripciones se llevan a cabo de forma electrónica.

Este sistema de operación registral funciona en base a sistemas electrónicos vanguardistas con altos estándares de calidad y resguardo que garantizan la seguridad física y jurídica de la inscripción registral.”<sup>11</sup>

Para los autores Nery Roberto Muñoz y Rodrigo Muñoz Roldán, las ventajas y desventajas que se presentan con la operación registral electrónica en el Registro General de la Propiedad son las siguientes:

---

<sup>11</sup> [www.rgp.org.gt/docs/procedimientos/operaciónregistral](http://www.rgp.org.gt/docs/procedimientos/operaciónregistral) (Guatemala, 6 de enero de 2014)





“Ventajas:

- Entre las ventajas de esta nueva forma de consulta registral, podemos indicar que se agilizan y simplifican los procedimientos registrales, ya que se elimina el manipuleo de papel, lo cual reduce los tiempos de inscripción de los documentos y expedición de certificación.
- Permite al Registro, con esta nueva tecnología garantizar la seguridad jurídica al régimen de propiedad privada del país, pilar fundamental de nuestra institucionalidad.
- Disponibilidad de realizar consultas registrales, desde cualquier parte del mundo, siempre y cuando se cuente con los medios y requisitos previos.
- La eliminación de la burocracia, ya que el único contacto que se tiene con el Registro, es por medio electrónico, evitando pérdidas de tiempo para el usuario y para los trabajadores del Registro.
- La certeza del valor de la consulta, ya que la consulta personal se cobra dependiendo el número de libro, y en la consulta electrónica vía internet se paga una cuota fija por finca consultada.



Desventajas:

- Las denominadas “caídas del sistema”, es un aspecto que puede afectar a la publicidad, pues con el hecho de que no esté disponible el sistema, no se podrían realizar consultas porque no hay acceso al servidor.
- Es caso de pérdidas en el sistema, existen bases de datos de respaldo, con el inconveniente que su recuperación no será inmediata.
- La posible corrupción de los encargados del sistema, ya que puede darse el caso, de que el sistema sea jurídicamente seguro, pero el personal que lo opera puede manipularlo para la realización de actos fraudulentos. Esto posiblemente fue la causa del problema suscitado en mayo de 2003, en la cual se perdieron noventa mil imágenes electrónicas con información de las fincas, lo cual provocó que el Registro dejara de operar por varias semanas, hasta la fecha se ha recuperado setenta mil imágenes, que constituye una gran cantidad, pero no la totalidad, y cada vez que aparece una finca con información incompleta es necesario reportarla para la localización de imágenes faltantes. No obstante aún se sigue investigando las causas que originaron el problema.
- Como todo sistema en la red, éste es un codiciado premio para los programadores denominados hackers (piratas electrónicos), ya que abundan en todo el mundo esta clase de programadores, que en la mayoría de veces, no se dedican a entrar ilegalmente al sistema para dañarlo, sino sólo para hacerle ver al administrador del



sistema, la inseguridad de su sistema, pero si puede darse el caso de que se modifiquen los datos en éste.

- La falta de conocimiento básico de manejo de internet.
- La falta de publicidad de este medio por parte del Registro, lo cual puede provocar desconfianza en al utilización del mismo.
- El desconocimiento del procedimiento para realizar consultas electrónicas vía internet, debido a la falta de promoción.”<sup>12</sup>

## **2.6. Actos y hechos inscribibles dentro del sistema del Registro General de la Propiedad**

La inscripción en el Registro de la Propiedad produce una serie de efectos para él, los usuarios, los terceros y cualquier interesado, así como a la sociedad.

En Guatemala el objeto de la inscripción en el Registro General de la Propiedad es el título, considerándolo tanto desde el punto de vista material, el cual es el hecho, acto o negocio jurídico por virtud del cual un sujeto deviene titular de un derecho; así como desde el punto de vista formal siendo el documento en el cual queda inserto o plasmado el título. El instrumento público, es el título por excelencia que se coloca en la

---

<sup>12</sup> Muñoz, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldán. **Ob. Cit.** Pág. 147.



actividad del sistema registral guatemalteco y le siguen en importancia los documentos judiciales y los expedidos por la administración pública.

Para que el registro pueda operar lo solicitado por el usuario, se deben tomar en cuenta los efectos que estos causen, así como las características que se requieren para ser un instrumento susceptible de inscripción; tomando en cuenta lo siguiente:

- Deben de tener efectos de carácter jurídico real, con lo que se excluyen las obligaciones de carácter puramente personal.
- Que contengan actos y contratos idóneos de inscripción de conformidad con la ley.
- Que reúnan las formalidades de fondo así como de forma establecidas por ley.
- Que estén revestidos de autenticidad y hagan fe por sí mismos o con otros complementarios, en cuanto al contenido que sea objeto de inscripción.

Los títulos susceptibles de inscripción, se encuentran regulados en el Código Civil en su Artículo 1125, dentro de los cuales están:

1. "Títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos;



2. Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
3. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido;
4. Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
5. Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales;
6. Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes; y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año;
7. Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualesquiera de estos bienes;
8. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes;



9. Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas;
10. La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial;
11. La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente;
12. La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes;
13. Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas; y
14. Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.”

Así también, el Artículo 1126 del mismo cuerpo legal, regula: “Se inscribirán asimismo en el Registro, los instrumentos o títulos expresados en el artículo anterior, otorgados o expedidos en país extranjero, que reúnan los requisitos necesarios para hacer fe en juicio, y las providencias o sentencias firmes pronunciadas en el extranjero, cuando se hayan mandado cumplimentar por los tribunales de la república, y afecten derechos reales.”



Adicionalmente a los libros establecidos en el Código Civil, se utilizan otros como los siguientes:

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



10. Cualquier otro que sea necesario para el buen funcionamiento de la institución.”<sup>13</sup>

## **2.7. Fines del Registro General de la Propiedad**

El principal fin que se espera del Registro General de la Propiedad, es el de seguridad jurídica a través de un sistema eficaz de publicidad, ya que éste proporciona la información contenida en cada inscripción registral, de acuerdo a los intereses de los usuarios; esta información resulta importante para establecer el estado jurídico del inmueble y las posibles implicaciones que pueda tener para sus objetivos.

Otros de los fines importantes del Registro de la Propiedad son el fin estadístico y el fin fiscal; explicando cada uno de estos de la siguiente manera:

- Fin estadístico: se menciona debido a la importancia que se tiene de cuantificar los contratos que contienen transferencia de dominio, así como también se puede reflejar en cuanto a su situación económica debido a las transacciones; este fin del Registro de la Propiedad, también forma parte de sus obligaciones, pues la estadística elaborada debe ser enviada al Ministerio de Gobernación.
- Fin fiscal: una de las funciones del Registro de la Propiedad, es la de ser contralor fiscal indirecto, esto en virtud de establecer el pago de los impuestos que

---

<sup>13</sup> **Ibid.** Pág. 66.





corresponden al documento; finalidad que se cumple con la participación de la Superintendencia de Administración Tributaria.

## **2.8. Proceso de inscripción registral en el Registro General de la Propiedad**

El Registro General de la Propiedad realiza un proceso administrativo para la operación de documentos; de esta manera se puede observar la práctica de cada una de las características y funciones legales ya citadas, así como los principios registrales, detallando este proceso de la siguiente manera:

1. "Se recibe el documento y duplicado, se cancelan los honorarios calculados conforme al Arancel y se le asigna un número. Junto con el número asignado se indicará la fecha y hora de presentación del documento, garantizando el cumplimiento del principio de prioridad registral, "primero en tiempo, primero en derecho", dándole al documento presentado la prelación que le corresponde, según la fecha y hora de su presentación.
2. El documento es escaneado.
3. Conforme ingresan los documentos, el sistema permite al operador que tenga menos de 5 documentos que están en fila. Esto hace que ninguno pueda determinar anticipadamente a quién le corresponderá operar.
4. El operador califica y trabaja el documento, realizando las operaciones.



5. El documento es enviado electrónicamente al Registrador Auxiliar para revisar la operación.
6. El documento es firmado electrónicamente por el Registrador Auxiliar con el dispositivo de huella digital.
7. Se genera la razón que contiene una transcripción exacta de cada operación realizada.
8. El duplicado con una copia de la razón es enviado al archivo de duplicados y el documento original es enviado a cajas para ser devuelto al usuario.”<sup>14</sup>

El Registro General de la Propiedad, de acuerdo a sus avances tecnológicos, en la actualidad entrega los documentos razonados en menor plazo que con su sistema manual anterior; aunque para las inscripciones existe fundamento legal que establece plazos, los cuales están regulados en el Artículo 1127 del Código Civil de la siguiente manera: “La inscripción en el Registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir. Los registradores harán toda inscripción, anotación o cancelación, dentro del término de ocho días, contado desde la fecha de recepción del documento. Si éste diere lugar a varias de las operaciones antes indicadas al término se ampliará en seis días más.”

---

<sup>14</sup> **Ibid.** Pág. 73.



Actualmente, la manera de entregar el documento para ser operado, es acompañándolo con un duplicado, el cual debe ser firmado y sellado por el notario autorizante; este requisito se espera que a futuro no sea necesario, de acuerdo a lo que se encuentra establecido en el Artículo 19 del Reglamento General de los Registros de la Propiedad: “Al recibir un documento se marcará en el mismo, utilizando el método que cada Registro estime conveniente, la fecha y hora exacta de su recepción y el número que corresponda; igual cosa se hará en el duplicado. A continuación, se hará la inscripción en el libro de entrega de documentos. La Comisión Nacional Registral determinará la fecha a partir de la cual, en cada Registro, ya no se requerirá de la presentación de duplicados. Para resguardo de la información se tomará una copia electrónica escaneándola del documento original, la que quedará archivada en el sistema de cómputo...”

Este cambio marcaría un nuevo proceso para los notarios, quienes invierten recursos para la entrega de los duplicados; asimismo el Registro no acumulará tantos papeles, ya que según lo citado anteriormente, la calificación se hará de manera electrónica, haciendo los procesos más ágiles para la actividad notarial y la conveniencia de los usuarios.

Es importante mencionar que la actividad registral que se realiza en el Registro General de la Propiedad, se debe llevar a cabo por analistas adecuados, quienes tienen que conocer tanto el sistema registral y notarial como el legal para operar cada documento; pues tienen la facultad de negar la inscripción de los documentos después de ser calificados legalmente; debiendo fundamentar en base a la ley la



suspensión, de manera que el notario y el usuario puedan subsanar el documento o bien ejercer su derecho de defensa y debido proceso ante la institución que niega sus derechos.

Este proceso se encuentra regulado en el Artículo 1128 del Código Civil el cual establece: “Si el documento presentado no fuere inscribible o careciere de los requisitos legales necesarios, el registrador lo hará constar en un libro especial que se llevará para tales efectos y en el propio documento, el cual devolverá al interesado, expresando la hora y fecha de recepción en el Registro, así como la ley en que se funda para suspender o denegar la inscripción”.

Como resultado final del proceso de inscripción, el Registro entrega razón de la operación realizada de la siguiente manera: “De las razones de los documentos. La razón que se adhiere al documento operado, es una transcripción fiel y exacta de la inscripción realizada, y cumple con altos estándares de seguridad, siendo algunas de sus características las siguientes:

- Transcripción exacta de la inscripción realizada
- Impresa en un papel de color especial
- Número de referencia de la inscripción
- Firma y sello digital del Registrador Auxiliar
- Número de la página y total de páginas de la razón
- Al pie de cada página el número de documento



- Sello digital del Registro General de la Propiedad especial para asientos registrales
- Código Verificador.”<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> [www.rgp.org.gt/docs/procedimientos/operaciónregistraral](http://www.rgp.org.gt/docs/procedimientos/operaciónregistraral) (Guatemala, 6 de enero de 2014)



## CAPÍTULO III

### 3. Derechos de posesión

#### 3.2. Etimología de la palabra posesión

La etimología de la palabra posesión resulta ser incierta, debido a que para algunos se deriva de sedere o del prefijo post, que significa sentarse o estar sentado; para otros deviene de positio pedium que significa posición de pie, por lo que estos criterios son opuestos; para otros, se deriva del sinónimo del primero sitzen y be-sitzen del derecho germánico para quienes el significado de la posesión es físico, material o de hecho; a diferencia de las fuentes romanas que no identifican la posesión como algo material sino como un significado de poder, dominación y señorío.

Otro de los orígenes de la palabra posesión deviene del latín possessio; y lo relacionan con la palabra sedere, estar sentado y post, prefijo que refuerza el sentido.

#### 3.3. Historia de la evolución del derecho real de posesión

Dentro de la evolución histórica del derecho de posesión, se han estudiado diversos precedentes; de estos se puede mencionar que este derecho se derivó de la búsqueda de protección al poseedor en el estado romano, llamado "eger publicus", quien entregaba a los particulares predios para que estos fueran cultivados a cambio de un pago, convirtiéndose estos en poseedores, pero que no se podían defender al momento



de ser despojados; puesto que la figura de la reivindicatoria ante terceras personas no se lograba con los poseedores, sino que solamente con los propietarios de los predios; tal situación hizo necesaria la creación de una defensa especial que los protegiera de eventuales agresiones; esta protección que también fue incorporada al estudio como tutela, brindó a los poseedores del “eget publicus” el inicio de la tutela posesoria; criterio que ha tenido más aceptación con respecto al estudio del derecho posesorio.

Otro de los antecedentes históricos que surgieron, se deriva de los magistrados romanos, ya que eran tomados en cuenta al momento de un litigio con relación al derecho de posesión que se tenía; situación que resolvía disminuir la violencia material, dando inicio así al principio de legalidad que daba seguridad a las partes involucradas; valiendo la posesión como un derecho y como tal no podía removerse sino por orden judicial.

Con el transcurso del tiempo, en las partidas de los derechos posesorios, se incluyó al deseo que se tenía de animus diminni; concepto que se entiende como el deseo de poseer la cosa como propia y que es destino de la voluntad del poseedor.

El inicio del derecho de posesión en Guatemala, se encuentra en el primer Código Civil de 1877, que lo regulaba en el libro segundo, el cual resaltaba las cosas, el modo de adquirirlas y los derechos que las personas tenían sobre ellas; así también, resaltó tales derechos en el libro cuarto denominado la posesión y sus efectos; posteriormente, en 1933 fue modificado el Código Civil, el cual en su libro segundo, el derecho de posesión fue incluido bajo el título de los bienes, que era similar al anterior inclusive en la



clasificación de elementos y vicios para hacerla ineficaz; en esta ocasión se regularon los requisitos para llevar a cabo una posesión legítima, de buena fe, continua, pacífica, pública y con intención de tener la cosa como propia.

Actualmente, en el Código Civil de 1963, el derecho de posesión se encuentra regulado en el capítulo VII, título I del libro segundo titulado de los bienes, de la propiedad y demás derechos reales.

### **3.4. Definición de la posesión**

Para los romanos, el concepto de posesión se consideraba como una relación o estado de hecho que permitía ejercer un poder físico y exclusivo, para realizar actos materiales sobre una cosa, “animus domini” o “rem sibi habendi”; existiendo dos tipos de posesión, la primera la posesión de la cosa y la segunda la cuasiposesión de la cosa, admitiéndose la primera de ellas como la verdadera posesión de las cosas y la segunda en donde sólo se gozaba de la cosa; siendo una situación semejante al goce de las cosas pero de naturaleza distinta y es por eso que a esta clasificación se le denominaba cuasiposesión.

Con el tiempo, el concepto de posesión se ha modificado y aclarado, ya no se considera una simple tenencia material, sino como un derecho titular; convirtiéndolo en una institución jurídica de importancia, la cual ha sido apoyada en la doctrina y aceptada por los legisladores; quienes han observado la necesidad de mejorar su configuración, por lo que ha sido motivo de estudio y perfeccionamiento.





La definición legal de la posesión se encuentra contenida en el Artículo 612 del Código Civil, el cual establece: “Es poseedor el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio”. En doctrina se estudian diferentes definiciones, sin embargo, se ha definido como una relación o estado de hecho que otorga a una persona el poder representativo de obtener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento como resultado de un derecho real o personal. La definición legal parece ser muy general al no especificar la posesión sobre la clase de bienes sobre los que se puede obtener la posesión. Las facultades inherentes al dominio, tal como lo establece el Código Civil, se entiende que se puede disponer del bien e identifica a la propiedad como absoluta.

De manera general la posesión involucra tener una cosa en nuestro poder; en términos enfocados a lo jurídico, la posesión es definida como el disfrute por alguna persona de una cosa bajo su poder, con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad.

Cuando se presume la posesión, ésta tiene como objeto el ánimo de ejercer la posesión en provecho propio, así como también el de tener la cosa como propia. De acuerdo con esta doctrina, desde el momento que la relación posesoria exista, la presunción que establece la norma legal es que la obtención corporal de la cosa se ejerce a título de dueño y como consecuencia existe una real posesión. El poseedor para estos casos no prueba la existencia del ánimo de dominio, sino que es suficiente acreditar la posesión material y el ejercicio de actos posesorios; para que la efectividad de la posesión se de



por comprobada, en virtud que la posesión y la propiedad existen juntas y los sucesos posesorios no constituyen otra cosa que la manifestación del derecho de propiedad.

De acuerdo a la doctrina, se entiende el concepto de posesión en dos sentidos, el primero es de señorío o poder de hecho y el segundo como derecho o poder jurídico; tal como lo indica el autor Manuel Albaladejo: "El concepto de posesión no es algo puramente lógico que, construido abstractamente por la ciencia jurídica, deba ser admitido sin variación por todo derecho. Por el contrario, la idea que encierra la palabra posesión es una idea de derecho positivo, en el sentido de que cada ordenamiento puede concebir a su manera la figura de estudio."<sup>16</sup> (sic)

La posesión en un sentido estricto, en su clasificación de derecho real, en su consideración independiente, es la posesión que tiene apariencia de dominio, es la posesión de un sujeto como si fuera el titular del derecho.

### **3.5. Naturaleza jurídica del derecho de posesión**

Existen doctrinas que estudian al derecho de posesión como un hecho o un derecho; sin embargo, para estos criterios se han estudiado distintas teorías, siendo las más relevantes:

---

<sup>16</sup> Albaladejo, Manuel. **Revista de derecho privado**. Pág. 588.



- Teoría que mantiene que la posesión es un hecho: ésta se basa en las condiciones materiales de los derechos, la cual tiene protección independiente, haciéndola válida y no como un derecho; considera la posesión como una simple apariencia.
- Teoría que mantiene a la posesión como un derecho: esta teoría estudia características esenciales del derecho, la protege jurídicamente, pues posee una relación en el ordenamiento jurídico, incluyendo las protecciones contra el propietario de la cosa.
- Teoría que mantiene el hecho y derecho en la posesión: esta teoría define en ambas características a la posesión, pues la considera tanto un hecho como un derecho, pues el hecho se origina de circunstancias legales; asimismo, hay situaciones en las que se otorgan derechos como consecuencia de la posesión aun faltando el hecho mismo y en otros casos se otorga el hecho de la posesión pero no los derechos que corresponderían.

Por lo anterior, es importante resaltar que si se mantiene una relación material de la cosa, la posesión se convierte en un hecho; pero ésta conlleva consecuencias jurídicas convirtiendo el hecho en un derecho.

### **3.6. Elementos de la posesión**

- Corpus: es el conjunto de actos materiales que demuestran la existencia del poder físico que ejerce el poseedor sobre la cosa, para retenerla en forma exclusiva.



- Animus: consiste en la actitud de adquirir la cosa permanentemente como titular de derecho susceptible de posesión.

### 3.7. La posesión como un derecho real

Se define al derecho real como un poder jurídico de una persona sobre una cosa, reglado por un orden jurídico, en virtud del cual se puede obtener de ella todas o algunas de sus utilidades; por lo tanto, la posesión como derecho real es una relación jurídica inmediata entre una persona y una cosa que se posee.

El maestro Juan Francisco Flores Juárez, define al derecho real como: “a) El Derecho Real se traduce en un poder inmediato y directo que el hombre puede ejercitar sobre una cosa a efecto de satisfacer sus necesidades. b) El objeto del derecho real es un bien, una cosa. c) El titular del derecho real no puede ser perturbado y en el caso que lo sea puede ejercitar una acción llamada persecutoria para recuperar la cosa cuando es desposeída. Además, el carácter absoluto del derecho real y su posibilidad de oponerlo a terceros, le confiere un derecho de preferencia a su titular”.<sup>17</sup>

### 3.8. Clases de posesión

Se han estudiado diversas clasificaciones para el derecho de posesión, sin embargo se resaltan las más importantes, siendo las siguientes:

---

<sup>17</sup> Flores Juárez , Juan Francisco. **Los derechos reales**. Pág. 28.



### **3.8.1. Posesión natural y posesión civil**

La posesión natural es el disfrute de una cosa o de un derecho, la cual ejerce una persona; y la posesión civil, es igualmente el disfrute de la cosa o un derecho y a éste se le une la intención de hacer la cosa o derecho como propio.

El Código Civil establece en el Artículo 616: "Sólo pueden ser objeto de posesión los bienes corporales y los derechos que sean susceptibles de apropiación. La posesión de los derechos se rige por las mismas disposiciones que regulan la de las cosas corporales".

### **3.8.2. Posesión personal y posesión por otro**

La posesión personal es la que se ejerce por la persona quien tiene en su poderío el bien o el derecho, o por otro en su nombre.

### **3.8.3. Posesión de buena fe y posesión de mala fe**

La posesión de buena fe, surge cuando se tiene la opinión de que el sujeto de quien se recibió la cosa es dueña de ella y poseía las facultades para transmitir su dominio. Éste se mantiene mientras los medios permiten al poseedor presumir, que posee legítimamente, o hasta que es citado en juicio.



La posesión de mala fe, es la que tiene una persona sin derecho y se encuentra obligada a la devolución del bien que ha poseído, así como también sus frutos, o el valor estimado en el momento que los percibió o los debió percibir; y a reconocer la pérdida o deterioro de la cosa, surgidos por su culpa o por caso fortuito o fuerza mayor; excepto que pruebe que la pérdida o deterioro se habrían causado aunque la posesión la hubiere obtenido el propietario.

#### **3.8.4. Posesión inmediata y posesión mediata**

Este tipo de posesión surgió del derecho romano; en donde se puede observar a través de los estudios una progresiva espiritualización de la posesión de las cosas; que también se ve reflejada en el Código Civil alemán, el cual otorgó un concepto objetivo de la posesión, describiendo tan sólo a las cosas, creyendo necesario espiritualizar esa relación corporal de las cosas a través de la distinción entre la posesión mediata y la posesión inmediata.

Lo regulado por el Código Civil alemán establece que se entrega a otro la posesión de la cosa para que se le devuelva posteriormente; o sea el primero sigue siendo poseedor de la cosa, es decir, es una posesión inmediata. En cuanto a la posesión mediata, establece una distinción del poder indirecto a través de otro, que implica una espiritualización del concepto posesorio, ya que también el poseedor mediato es poseedor.



Lo anterior, tiene su base en el Artículo 613 del Código Civil, cuando el poseedor temporal en virtud de un derecho por ejemplo el arrendamiento, es poseedor inmediato; correspondiendo la posesión mediata a quien le confirió tal derecho en el arrendamiento al propietario.

### **3.8.5. Posesión discontinua y posesión continua**

Dispone el Artículo 630 del Código Civil, que existe discontinuidad en la posesión (posesión discontinua): “Cuando la cosa poseída se abandona o desampara por más de un año, o antes cuando expresa o tácitamente se manifiesta la intención de no conservarla”. La posesión continua: cuando no ocurren dichas circunstancias.

### **3.8.6. Posesión pacífica y posesión violenta**

El Artículo 631 del Código Civil define la posesión violenta, y la posesión pacífica, en los siguientes términos: “Es posesión violenta la que se adquiere por la fuerza o por medio de coacción moral o material contra el poseedor, contra la persona que lo representa o contra quien tiene la cosa a nombre de aquél”. Se entiende por posesión pacífica: aquella en que no se presentan estas circunstancias.

### **3.8.7. Posesión pública y posesión clandestina**

Se encuentran reguladas en el Artículo 632 del Código Civil, la posesión pública: es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos; y la posesión clandestina:



la que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella. La posesión pública se ejerce generalmente de buena fe, cuando la cosa deviene de buena fe en poder del poseedor. La posesión clandestina, por regla general, se presenta cuando ilícitamente se adquiere una cosa.

### **3.8.8. Posesión registrada y no registrada**

Esta distinción tiene importancia muy especialmente respecto a bienes inmuebles, de acuerdo a lo que establece el Artículo 633 del Código Civil. Existe posesión registrada cuando se inscribe un título supletorio sobre un bien inmueble, conforme a lo dispuesto en la respectiva ley; y posesión no registrada, cuando se posee un inmueble con los requisitos previstos en la ley, pero no se han iniciado las diligencias de titulación o no se ha inscrito la resolución judicial.

El Artículo 635 del Código Civil, regula que sólo los guatemaltecos de nacimiento pueden obtener titulación supletoria de terrenos comprendidos dentro de los quince kilómetros a lo largo de las fronteras y del litoral. Si se trata de personas jurídicas, los individuos que las formen deben ser todos guatemaltecos de nacimiento.

La Constitución Política de la República de Guatemala, establece en el Artículo 123 lo siguiente: "Sólo los guatemaltecos de origen, o las sociedades cuyos miembros tengan las mismas calidades, podrán ser propietarios o poseedores de inmuebles situados en la faja de quince kilómetros de ancho a lo largo de las fronteras, medidos desde la línea divisoria...".





Otra de las diferencias que se puede mencionar, es el pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles, ya que la manera de entregar la información a las municipalidades, es mediante aviso notarial adjuntando copia de la escritura pública debidamente operada por el Registro de la Propiedad si son inmuebles inscritos; y para las no inscritos se llena un formulario de inscripción de inmuebles para asignación de matrícula, debiendo adjuntar los documentos que se consideren necesarios, con el objeto de que se cumpla con el pago del impuesto; pues tanto los poseedores como propietarios deben cumplir con este tributo de acuerdo a lo que establece el Artículo 8 de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, el cual regula que ambos son sujetos del impuesto; así también, este proceso hace posible un mejor registro de inmuebles, como otra forma de asegurar con matrícula municipal la propiedad de las personas.

La municipalidad de Guatemala establece los requisitos para la inscripción de inmuebles por aviso notarial y solicitud de actualización de información catastral, siendo los siguientes:

“A. PARA TODAS LAS FORMAS DE TRASPASOS DE DERECHOS POR AVISO NOTARIAL O POR SOLICITUD DE ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN CATASTRAL

A.1. Copia del predio que haya sido acompañado a la escritura.

A.2. Mapa catastral u ortofoto emitida por la Dirección de Catastro y Administración del IUSI.



- A.3. Croquis de localización elaborado por el solicitante, que contenga suficiente información para ubicar con facilidad el inmueble.
- A.4. Copia de Escritura Pública con la razón de inscripción del Registro General de la Propiedad o en su defecto Certificación de dicho Registro.
- A.5. Para la compra venta, también se adjuntará copia de la factura correspondiente, en caso el valor no se indique en el Aviso Notarial y/o Escritura Pública.
- A.6. Para los procesos sucesorios, se deberá adjuntar también una copia de la resolución que aprueba el avalúo y el Aviso del Modelo "G" emitido por la DICABI.<sup>18</sup>

Y los requisitos que solicita para los inmuebles no inscritos son los siguientes:

#### "C. SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN DE POSESIONES

- C.1. Copia del plano topográfico del predio firmado por Ingeniero Civil, Agrónomo o Arquitecto colegiado.
- C.2. Mapa catastral u ortofoto emitida por la Dirección de Catastro y Administración del IUSI.
- C.3. Croquis de localización elaborado por el solicitante que contenga suficiente información para ubicar con facilidad el inmueble.
- C.4. Copia completa del documento de identificación del poseedor.
- C.5. Constancia de la Alcaldía Auxiliar, de que el solicitante es vecino del lugar.

---

<sup>18</sup> [www.muniguate.com/images/2009/user03/1607/requisitos\\_inscripción.pdf](http://www.muniguate.com/images/2009/user03/1607/requisitos_inscripción.pdf) (Guatemala, 6 de enero del 2014)



#### C.6. Declaración jurada ante Notario.<sup>19</sup>

La Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles en el Artículo 14, establece que la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles es la encargada del registro, control y fiscalización del impuesto; para el efecto y control de inmuebles se realizan ciertos procesos para la asignación de matrícula fiscal; que para bienes inmuebles registrados es de acuerdo al aviso notarial que debe entregar el notario al autorizar la enajenación de un inmueble; aviso que se encuentra regulado en el Código de Notariado. Para los inmuebles no inscritos, se requerirá el respaldo documental del derecho de posesión; que podría ser un documento simple, un documento privado o sencillamente sin documento, lo que demuestra que la persona goza del bien inmueble como un usufructuario; por lo que procurará obtener copia del documento de respaldo para adjuntarlo al expediente; de acuerdo a lo que establece el Manual de Valuación Inmobiliaria creado por el Ministerio de Finanzas Públicas en el 2005.

#### **3.8.9. Posesión individual o indivisa**

La posesión individual es aquélla que sobre un bien o un derecho ejerce una sola persona; es el principio general que desarrollan las legislaciones. Posesión indivisa es la que ejercen a la vez varias personas sobre un mismo bien o derecho, sin que cada una pueda indicar que los posee todos; este concepto se encuentra regulado en el Artículo 638 del Código Civil.

---

<sup>19</sup> Ibid.



### **3.8.10. Cuasi-posesión y posesión civilísima**

La posesión en el derecho romano fue conocida con el nombre de cuasi-posesión; y se concretaba en aquella legislación única a los derechos de servidumbre, esta excepción alteró la propia naturaleza de la posesión romana, que era posesión de cosas. Los derechos incorporales, quedaban excluidos de la posesión, pero que no fuera poseído como derecho, cuando figuraba una cosa. Así apareció la cuasi-posesión, que quedó reducida a los límites expuestos.

La posesión civilísima se entendía como aquella posesión que se adquiría por ministerio de la ley, independiente del hecho material de la aprehensión y tenencia corpórea. Esta teoría tiene influencia en los Códigos español y francés.

### **3.9. Elementos formales de la posesión**

Para que la posesión sea otorgada en propiedad, es necesario que se cumplan ciertos requisitos que deben probarse, estos requisitos se encuentran establecidos en el Artículo 620 del Código Civil el cual regula: "Para que la posesión produzca el dominio se necesita que esté fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública y pacífica y por el tiempo señalado en la ley".

Por lo tanto, los requisitos para obtener la propiedad son: justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública, pacífica y por el tiempo señalado en la ley; como se puede observar existe fundamento legal para convertir la posesión en



propiedad, favoreciendo con esta norma a los poseedores; pues la misma establece la manera en que pueden asegurar su patrimonio llegando a ser de su dominio.

Todos los requisitos son importantes para llevar a cabo una formal posesión de bien inmueble; pues cada uno de ellos asegura la buena fe con la que el poseedor requiere inscribirlo como su propiedad, haciendo confiable el proceso, pues todos hacen posible que se protejan los bienes de las personas limitando la posibilidad de falsedades; y debido a que se trata de bienes inmuebles, la posesión por diez años, da derecho al poseedor para solicitar su titulación supletoria a fin de ser inscrita en el Registro de la Propiedad; tales condiciones se pueden resumir de la siguiente manera:

#### **3.9.1. Justo título**

Es por el cual se obtuvo la posesión del bien inmueble, es el motivo de la adquisición; como acto jurídico que sirve de origen y no el instrumento en el cual consta la existencia del derecho. Es justo título para la usucapión, el que siendo traslativo de dominio, posee alguna circunstancia que lo hace ineficaz para confirmar por sí solo la enajenación.

#### **3.9.2. Adquisición de buena fe**

Se tiene por la creencia de que la persona de quien se recibió el bien inmueble era dueño del mismo.



### **3.9.3. De manera continua**

El Código Civil regula en el Artículo 630: "Existe discontinuidad en la posesión, cuando la cosa poseída se abandona o desampara por más de un año, o antes, cuando expresa o tácitamente se manifiesta la intención de no conservarla y es continua cuando se ejerce sin intermitencia".

Asimismo, el Artículo 619 establece una presunción de no interrupción a favor del poseedor; resultando que: "La posesión actual y la anterior hacen presumir la posesión inmediata; pero la posesión actual no hace presumir la anterior". Por lo tanto, este requisito se presenta por el tiempo sin interrupciones, siendo necesario que el poseedor haya estado en contacto con el bien y que se haya comportado como lo hace un dueño cuidadoso y diligente, que realiza actividades sobre el bien gozándolo de acuerdo con su particular naturaleza, haciéndola así un ejercicio de hecho constante.

### **3.9.4. En forma pública**

Este resulta ser un requisito indispensable para el poseedor, pues cualquier persona puede apreciar que existe un tercero ejerciendo actos de propiedad sobre un bien, la propiedad puede desplazarse por efecto de la prescripción, pero no puede perderse simplemente; y como consecuencia la reivindicación procede cuando no haya un poseedor que hubiera adquirido el dominio por usucapión. En todo caso la ley contiene todas las previsiones a fin de que la usucapión no se convierta en un despojo, pero si este derecho no se pide, éste prescribe.



El Código Civil, en el Artículo 632 establece: “Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos; y clandestina, la que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella”. Según esta norma se puede indicar que la posesión es pública cuando los actos posesorios sobre el bien están a la vista de todos. Cuando la posesión es pública no se disfruta ocultamente, como ocurriría si quien la disfruta no lo hiciera de esta manera; la publicidad persigue que no se interrumpa la posibilidad de que la posesión del usucapiente llegue a ser conocida por quien podría reclamar el bien.

### **3.9.5. En forma pacífica**

Con este requisito se pretende que el apoderamiento de la cosa no sea por la fuerza, o que se valga de una coacción injusta, obligando al poseedor a abandonar el bien para entrar otro en la posesión. El Código Civil en el Artículo 631 establece: “Es posesión violenta la que se adquiere por la fuerza o por medio de coacción moral o material contra el poseedor, contra la persona que lo representa o contra quien tiene la cosa a nombre de aquél”.

### **3.9.6. El tiempo regulado en la ley**

Respecto a este tema el Artículo 633 del Código Civil establece que: “Tratándose de bienes inmuebles, la posesión por diez años, con las demás condiciones señaladas en el artículo 620, da derecho al poseedor para solicitar su titulación supletoria a fin de ser inscrita en el Registro de la Propiedad”.



### 3.10. La usucapión como forma de adquirir la propiedad

La usucapión se encuentra establecida en el Código Civil y en la Ley de Titulación Supletoria, así como también en la Constitución Política de la República de Guatemala; aunque en lo que respecta a la usucapión la regula con preceptos generales y no de manera específica en el Artículo 39; estableciendo que garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana; adicionalmente estipula que el Estado garantiza este derecho y ordena crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, para el progreso individual.

El Código Civil establece en el Artículo 1501 la prescripción extintiva, negativa o liberatoria, que puede ser ejercitada como acción o como excepción para extinguir una obligación y ubica a la usucapión entre los modos de adquirir la propiedad; no obstante, en el desarrollo de la materia también la denomina prescripción.

De acuerdo a lo que establece la jurisprudencia guatemalteca, la usucapión se define como: "La prescripción positiva o adquisitiva, que sirve para adquirir el dominio mediante la posesión como título legal."<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Corte Suprema de Justicia, Cámara Civil. **Recurso de Casación 125-2008 de fecha 14/08/2008.**





### 3.11. Titulación supletoria

La Ley de Titulación Supletoria se derivó de una necesidad existente, puesto que en la realidad social muchas personas no tienen títulos de propiedad que demuestren la posesión de bienes inmuebles; para esto el Artículo 1 de esta ley establece: “El poseedor de bienes inmuebles, que carezca de título inscribible en el Registro de la Propiedad, podrá solicitar su titulación supletoria ante el Juez de Primera Instancia jurisdiccional del lugar en que se encuentre ubicado el inmueble. El interesado deberá probar la posesión legítima, continua, pacífica, pública, de buena fe y a nombre propio, durante un período no menor de diez años, pudiendo agregar la de sus antecesores, siempre que reúna los mismos requisitos”.

Las diligencias para iniciar el trámite las regula la Ley de Titulación Supletoria, se inician con un escrito de titulación supletoria que se presenta ante el juez competente, quien resuelve: a) poner en conocimiento de la comunidad esta solicitud publicándola en el Diario Oficial por tres veces durante un mes; b) oír las declaraciones testimoniales de personas propietarias de bienes registrados en la jurisdicción; c) citar a la Procuraduría General de la Nación; y d) solicitar a la municipalidad de la jurisdicción donde se ubica el inmueble, un informe dentro de quince días para comprobar los requisitos establecidos para la adquisición del inmueble por usucapión.

La publicación de la solicitud se hace con el objeto de que cualquier persona afectada o con interés pueda oponerse a las diligencias de titulación supletoria; la oposición se resuelve por la vía ordinaria, suspendiendo las diligencias. Concluidas éstas, el juez



dará audiencia a la Procuraduría General de la Nación y con su contestación o sin ella, aprueba o rechaza la titulación supletoria. Contra este auto que dicta el juez procede el recurso de apelación, para este caso se puede interponer nulidad de las diligencias de titulación supletoria, cuando las mismas no hayan reunido los requisitos establecidos, se haya violado la ley, o se pretendió la titulación supletoria de un bien del que se prohíba este proceso.

El análisis de este cuerpo legal se hace indispensable por el hecho que de acuerdo al ordenamiento jurídico guatemalteco; la titulación supletoria es el procedimiento que el Código Civil establece para que el poseedor inscriba la posesión del inmueble que posee; esta inscripción establece el plazo de la prescripción, o sea, el plazo para que la posesión registrada de un inmueble se convierta en inscripción de propiedad; no obstante que en los inicios de la regulación, una cosa era la usucapión y otra distinta la titulación supletoria; por lo que a este respecto se exponen algunas consideraciones más adelante.

De los considerandos de la norma citada, se concluye que su fin es crear un normativo instrumental o procedimental para la realización jurídica de la usucapión; objeto que también establece el Código Civil en el Artículo 634 el cual regula: "Las diligencias de titulación supletoria deberán sujetarse al procedimiento que señala la ley respectiva, y la resolución aprobatoria de las mismas es título para adquirir la propiedad".

La Ley de Titulación Supletoria contiene el procedimiento que el Código Civil estableció para que el poseedor inscriba la posesión del inmueble que posee y esta inscripción



marca el plazo de la prescripción; es decir, el plazo para que la posesión registrada del inmueble se convierta en inscripción de dominio.

La ley citada, establece el procedimiento para que el poseedor que carezca de título inscribible en el Registro de la Propiedad, obtenga un título supletorio; el cual transcurridos 10 años contados desde su inscripción, deja de ser supletorio y se convierte en inscripción de dominio, convirtiéndolo así en un título de propiedad.

El proceso de titulación supletoria conlleva diferentes etapas, las cuales involucran al Registro de la Propiedad, al Juez de Primera Instancia Civil, a la Procuraduría General de la Nación y a las municipalidades locales; dentro del proceso también es necesario la elaboración de planos, la presentación de testigos ante el juez competente y la publicación de edictos en el Diario Oficial.

Es importante resaltar que la titulación supletoria es un medio utilizado por las personas para obtener el dominio de un inmueble que han tenido solamente en posesión; a esta figura se le denomina usucapión, en base a lo que establece el Artículo 637 del Código Civil respecto a que la posesión registrada de un inmueble, una vez consumado el término de 10 años desde la fecha de la inscripción; se convierte en inscripción de dominio y puede oponerse a cualquiera otra inscripción de propiedad relativa al mismo bien.



### **3.12. Diferencia del derecho de posesión y el derecho de propiedad**

La posesión es distinta a la propiedad, pues la posesión confiere al poseedor el derecho de tener la cosa sometida a su voluntad, de usarla y disfrutarla; conjunto de derechos que en doctrina recibe el nombre de ius possessionis o derechos derivados de la posesión; mientras que la propiedad confiere al propietario el derecho de poseer la cosa, el bien o ius possidendi, pero además de este derecho el propietario tiene otros más, que le permiten disponer y gozar ampliamente del bien.

Al revisar los términos antes expuestos tales como la propiedad, dominio, posesión y tenencia; puede establecerse que cada uno tiene sus atributos propios que los hacen distintos, lo que es indudable, es que la tenencia es la que tiene menor fuerza legal, ya que se limita a un momento específico y el tenedor reconoce completamente la propiedad en poder de otra persona.

La posesión ejecutada cumple con los requisitos que la misma requiere y tiene como consecuencia jurídica la propiedad; siendo el derecho real por excelencia, con el cual el propietario tiene el pleno derecho de goce y disposición, y es oponible ante y contra todos.

Para reafirmar el conocimiento doctrinario, es importante resaltar que la propiedad es un derecho real por excelencia; pero analizando la naturaleza de la propiedad y la posesión, puede concluirse que se diferencian en los siguientes aspectos.



- El derecho de propiedad es perfecto, no se afina ni precisa de otra figura para producir efectos erga omnes; siendo la posesión propiedad en formación, aspirante a ser un derecho perfecto después del transcurso del tiempo y de la tramitación legal correspondiente.
- La propiedad es un derecho de plazo indeterminado, susceptible de abandono por parte del titular, quien no obstante transcurrido el tiempo no extingue su dominio aunque evolucione su calidad; es decir, no lleva en sí mismo una razón de cesación; situación que sí afecta la posesión, cuyo abandono por un año se sanciona con la pérdida del derecho.
- La diferencia primordial es la indubitalidad del título del propietario en contra del justo título del poseedor.



## CAPÍTULO IV

### **4. La necesidad de implementar dentro del sistema del Registro General de la Propiedad la inscripción de derechos posesorios**

#### **4.1. Formas de adquirir la posesión**

Existen diferentes formas de adquirir la posesión de un bien inmueble, según sea el modo en que se obtuvo el mismo; pudiendo ser en forma originaria o en forma derivativa, esta última se divide en derivativa traslativa y derivativa constitutiva; explicando cada una a continuación:

##### **4.1.1. Originaria**

Se está en presencia de ésta, cuando el derecho de posesión surge ex novo, para una determinada persona; este derecho posesorio es nuevo, no ha existido anteriormente, nunca ha tenido vida jurídica.

##### **4.1.2. Derivativa**

Ésta se da, cuando la incorporación del derecho tiene por base un acto anterior del titular; en este caso la posesión ha tenido antes un titular, ha pertenecido a otra persona y ésta es trasladada a su actual titular.



#### **4.1.3. Derivativa traslativa**

Es aquélla que se da con el cambio de titularidad del derecho posesorio, subsistiendo en la misma una relación jurídica, produciendo sucesión en cuanto al derecho. En este caso se transmite el derecho y éste sin sufrir ningún cambio sigue produciendo los mismos efectos; es decir, que el derecho no cambia, lo que cambia es el titular.

#### **4.1.4. Derivativa constitutiva**

Para este caso el derecho que se transmite deja de ser el mismo, dado que en la sucesión de derecho hay un cambio de titularidad; pero este derecho que se origina ya no es el mismo pues sus consecuencias son otras; en éste sí se constituye un nuevo derecho que es ejercitado ahora por el nuevo titular.

#### **4.1.5. Extrajudicial**

Es aquella forma de adquirir la posesión, en la cual en ningún momento se está en presencia de una orden o autorización jurisdiccional; se origina de un acto de buena voluntad entre la persona que adquiere la posesión y la persona que la entrega al adquirente; que puede realizarse por cualquiera de los medios aceptados por la ley para el efecto, tales como la posesión material o bien, la entrega o tradición de la misma; que se traduce en el faccionamiento de una escritura pública; también puede hacerse de manera verbal entre los contratantes o de hecho con la entrega material de la cosa poseída.



#### **4.1.6. Judicial**

Es aquella forma de adquirir la posesión mediante orden o autorización emitida por un órgano jurisdiccional. En algunos casos porque la misma debe ser declarada, bien para dar autenticidad a la adquisición de la posesión o bien para la entrega de la misma.

#### **4.2. Vicios del consentimiento como forma de adquirir la posesión**

La posesión de un inmueble puede adquirirse de mala fe, por ejemplo, mediante una estafa, debido a que ésta se encuentra acompañada de un engaño que puede lograr los resultados esperados por parte de la persona que es y de la que se pretende ser; es decir, se encuentra acompañada de los vicios del consentimiento que establece el Código Civil, los cuales son: error, dolo, violencia o intimidación y simulación, los que perjudican a la parte compradora; consecuencias que se podrían evitar si existiera respaldo registral para analizar los títulos de posesión que el notario tendría a la vista; realizando así una calificación jurídica adecuada de dichos documentos previo a realizar el negocio jurídico.

Los vicios antes referidos los contiene la declaración de voluntad de las partes, quienes con el fin de pretender demostrar un derecho realizan un negocio ilícito; o sea, lleno de vicios, los cuales están regulados de la siguiente manera:

- “El error es causa de nulidad cuando recae sobre la sustancia de la cosa que le sirve de objeto, o sobre cualquier circunstancia que fuere la causa principal de la





declaración de voluntad". Artículo 1258 del Código Civil. El error es un falso conocimiento de la situación real, es un vicio de la voluntad que puede llegar a causar la nulidad del acto viciado.

- "El dolo es toda sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguna de las partes". Artículo 1261 del Código Civil. El dolo significa engaño, mentira o simulación, es un vicio de la voluntad en los actos jurídicos, que se emplea para producir un mal o un resultado dañoso.
  
- "La violencia o intimidación deben ser de tal naturaleza que causen impresión profunda en el ánimo de una persona razonable, y le inspiren el temor de exponer su persona o su honra, la de su cónyuge o conviviente de hecho, ascendientes, descendientes o hermanos, a un mal grave o a la pérdida considerable de sus bienes...". Artículo 1265 del Código Civil. Se aplican medios violentos para vencer la resistencia de una persona, que atentan contra su libre voluntad para realizar un acto jurídico, también son causa de nulidad. La violencia puede ser física o moral. La intimidación significa causar o infundir miedo, se intimida mediante gritos, señales, amenazas con el objeto de lograr un fin. Es causa de nulidad del acto jurídico en que se ejerza.
  
- "La simulación tiene lugar: 1º. Cuando se encubre el carácter jurídico del negocio que se declara, dándose la apariencia de otro de distinta naturaleza; 2º. Cuando las partes declaran o confiesan falsamente lo que en realidad no ha pasado o no se ha convenido entre ellas; y 3º. Cuando se constituyen o transmiten derechos a



personas interpuestas, para mantener desconocidas a las verdaderamente interesadas”. Artículo 1284 del Código Civil. Es la alteración del objeto verdadero de un acto o contrato, se le conoce como fraude y es causa de nulidad del acto jurídico.

La forma de adquirir el derecho de posesión a través de estos vicios se da por la falta de declaración de voluntad de una de las partes para enajenar un derecho; este negocio produce todos sus efectos mientras el poseedor no tenga conocimiento o esté informado del vicio; pero puede ser anulable o nulo de acuerdo a lo que establece el Código Civil; ya que el sujeto debe declarar su voluntad, de lo contrario el negocio no es lícito.

#### **4.3. Estafa como forma de adquirir la posesión**

Se entiende por estafa, la intención de perjudicar patrimonialmente a una persona, mediante ardid o engaño; o para obtener un beneficio indebido de manera ilícita. El delito de estafa, en la compraventa de derechos posesorios de bienes inmuebles, surge cuando el sujeto activo manipula con ardid o engaño el derecho del sujeto pasivo o sea su patrimonio como bien jurídico protegido por el Estado; pretendiendo venderle el derecho de posesión como propio cuando éste no le pertenece; actividad que ha sido posible ejecutar por la falta de fe pública registral y notarial debido a la ausencia de registro de los derechos posesorios. Esta acción típica, tiene como consecuencia una pena de prisión y multa para quienes realizan dicha conducta prohibida por la ley.



Los conflictos de estafa en el derecho de posesión surgen desde el momento en que el crimen organizado utiliza estos derechos como propios; con los cuales realizan negocios jurídicos para obtener beneficios económicos, casos en los que también han sido involucrados los notarios quienes de buena fe, faccionan escrituras de derechos de posesión debido a que no pueden realizar una calificación jurídica registral; confiando y teniendo como único documento de posesión el testimonio que le pone a la vista el o los vendedores.

La estafa en los casos de falsedad material surgen por la forma en que falsifican la escritura de compraventa; así como al hacer uso de la falsedad ideológica, de acuerdo al análisis que hacen previo a ejecutar la actividad ilícita; pues se utilizan nombres de quienes no son dueños, y valiéndose de la confianza del comprador hacen declaraciones viciadas, convenciendo a las personas para que compren dicho derecho.

Para realizar un negocio jurídico, tal como lo es la compraventa de derechos posesorios, el comprador al momento de encontrarse interesado, para su seguridad tendría que acudir al Registro General de la Propiedad y adquirir una certificación del bien objeto del negocio, con el objeto de confrontar el testimonio de la escritura pública que le muestre el vendedor, y así confirmar que el que se declara legítimo poseedor realmente lo sea; asegurando de esta forma su futuro patrimonio.

La venta de un derecho de posesión en forma ilícita, ocurre cuando se cumplen las etapas del iter criminis, desde su fase interna hasta su fase externa consumándose el delito, pues los elementos positivos encuadran en el tipo penal, iniciando con el



comprador que actúa de buena fe y un vendedor que actúa de mala fe, engañando este último desde que anuncia la venta del derecho de posesión a través de medios publicitarios; esto es posible con la colaboración de un notario colegiado activo conocido del vendedor, quien también ejecuta actos de mala fe .

En el caso que se cuente con un título que demuestre la falsa posesión, aceptan acudir con el notario conocido del comprador; presentando el actor del delito el título de propiedad y el notario al tener a la vista el documento faciona la escritura de compraventa; pero como el actual sistema del Registro General de la Propiedad no obliga o exige la inscripción del testimonio, entonces el notario no lo hace ni le explica al comprador los efectos y consecuencias de la falta de inscripción del documento; quedando así el comprador desprotegido y sin poder reclamar sus derechos.

Esta actividad ilícita surge y se ha mantenido operando a través de grupos organizados, debido a que se ignora la información registral de los derechos de posesión, haciendo a los estafadores posible la actividad delictiva y quedando los poseedores desprotegidos y afectados en su patrimonio.

#### **4.4. Titulación especial como forma de adquirir la propiedad**

La Ley del Registro de Información Catastral, es la norma jurídica que regula la titulación especial como forma de adquirir la propiedad de un bien inmueble; para el efecto se creó el Registro de Información Catastral conocido por su abreviatura como RIC, institución del Estado, autónoma y de servicio, con personalidad jurídica,



patrimonio y recursos propios; cuyo objetivo es establecer, mantener y actualizar el catastro; de acuerdo a los Artículos 1 y 2 de dicha norma.

Con la entrada en vigencia de la Ley del Registro de Información Catastral se proyectaron importantes desafíos en la modernización del sistema jurídico, el cual tutela la propiedad inmobiliaria para las personas guatemaltecas, basado en el principio constitucional de propiedad.

Existen varios aspectos a estudiar del Registro de Información Catastral, siendo estos:

a) el aspecto jurídico, que consiste en realizar la anotación respectiva de los documentos catastrales con relación al propietario o poseedor de un bien inmueble; basados en la escritura y su registro, así como con la matrícula inmobiliaria del dominio respectivo; b) el aspecto económico, el cual lo determina el avalúo catastral realizado al inmueble; c) el aspecto fiscal, que prepara y entrega a las tesorerías municipales y administrativas de impuestos nacionales, los avalúos catastrales de acuerdo a lo establecido en las normas vigentes.

Basados en lo anterior, el catastro, es una lista de parcelas apropiadas, el instrumento público que representa la defensa de la propiedad territorial y el sistema de datos de fincas o tierras; este registro puede ser manejado en un sistema computarizado de información o en uno manual.



La titulación especial es un procedimiento legalmente establecido, a través del cual el legítimo poseedor de un predio catastrado es declarado irregular por no estar debidamente inscrito en el Registro General de la Propiedad; con el objeto de que el mismo pueda inscribir legalmente sus derechos posesorios e iniciar el plazo de la prescripción positiva; que dé lugar a la adquisición e inscripción de dominio por usucapión.

Dentro de las obligaciones notariales reguladas en la Ley del Registro Catastral, se establece que los notarios en relación a la transmisión de bienes inmuebles en una zona en proceso catastral; deben realizar o cumplir los siguientes pasos:

- a) Autorización de escrituras de unificación o desmembración de predios catastrales. Deberán contener la información gráfica y alfanumérica de los mismos; siendo necesario que el plano resultante, que será la base para el faccionamiento de la escritura traslativa de dominio, sea aprobado por el Registro de Información Catastral; quien emitirá una constancia respectiva que el notario deberá acompañar al testimonio. Posteriormente, el Registro General de la Propiedad procederá al asiento de inscripción de traslado de dominio sobre la propiedad, anotando en la inscripción el nuevo número catastral que le corresponde a la finca o fincas generadas cuando se trate de fusión de fincas o desmembraciones.
  
- b) A partir de la declaratoria de zona en proceso catastral, la transmisión de derechos de posesión o simple tenencia sobre predios que no se han declarado



catastrados, debe informarse al RIC en 15 días a partir de la celebración del negocio. Si bien, no es obligación directa del notario, éste debe informar al adquirente de tal circunstancia. Sin duda alguna, se trata de una norma de difícil cumplimiento desde un punto de vista sociológico. Cualquier enajenación o gravamen de predios ubicados en zonas declaradas catastradas, debe realizarse exclusivamente en escritura pública como requisito esencial para su validez; tal como lo establece el Artículo 69 de la ley citada.

#### **4.5. Ineficacia en el título de posesión**

La ineficacia que representan los títulos de los derechos posesorios se origina por la manera en la que estos se presentan frente a terceros; pues el negocio carece de seguridad jurídica al no garantizarse dichos derechos en un órgano administrativo al servicio público dirigido por el Estado, dejando la actividad de comercialización inmuebles vulnerados a la práctica de la mala fe, como al despojo de estos al carecer de legitimidad registral.

Se identifica como ineficaz al negocio jurídico que no produce sus efectos, ya que los títulos de posesión con posterioridad pueden ser objeto de nulidad e inexistencia; además no contar con un título que acredite la posesión, pues están expuestos a pérdida o deterioro, hace imposible demostrar derechos frente a terceros; pues sin este título no se pueden obtener datos para recuperar la información, tal como el nombre del notario autorizante, así como del anterior poseedor quien transfirió los derechos que



pretende hacer valer el afectado; quedando entonces el negocio jurídico sin su declaración de voluntad y sin objeto lícito.

Esta ineficiencia hace que el contrato de compraventa no sea suficiente para garantizar la seguridad jurídica del poseedor; pues no se demuestra que el bien no haya sido objeto de otra compraventa posterior; debido a la inexistencia del principio de publicidad registral, ya que éste como otros principios indispensables para los posesionarios no tiene ningún respaldo registral.

#### **4.6. Seguridad jurídica registral para los derechos de posesión**

La seguridad registral debe garantizar el comercio de bienes inmuebles, así como de los derechos posesorios; debido a que es la razón primordial que se debe tomar en cuenta para todo tipo de modernización en los sistemas registrales; que deben abarcar de forma integral la seguridad jurídica notarial, la propiamente registral y la seguridad administrativa en cuanto a sus procedimientos.

No se puede dejar de entrelazar la seguridad registral con la actividad notarial, debido a que esta relación confirma los actos y contratos; los cuales quedarán a la vista pública de los registros, cumpliendo así el principio registral de publicidad; divulgando la voluntad de las partes a través de un instrumento público, que una vez inscrito produce certeza y eficacia frente a terceros.





La certeza de los datos registrados demuestra confianza, además, protege el derecho posesorio que se tiene sobre un bien inmueble; brindando seguridad jurídica registral a los actos o contratos; puesto que un documento registrado brinda certeza jurídica como fin esencial.

En cuanto a la seguridad administrativa, ésta se maneja en base a dos aspectos; el primero el documento, el cual acredita la autenticidad del acto o negocio, puede ser notarial, judicial o administrativo y el precedente que garantiza el registro de la información conforme el título presentado para tal efecto; el segundo aspecto lo constituye la debida aplicación de una serie de normas para la debida diligencia de los principios registrales.

#### **4.7. Ampliación del actual sistema registral en el Registro General de la Propiedad**

Actualmente las formalidades del Registro General de la Propiedad son dar seguridad jurídica a los actos que se registran, así como la implementación de mecanismos que den certeza a los instrumentos faccionados por el notario; por lo tanto, es necesario implementar el registro de derechos posesorios como parte de los registros y controles que se llevan a cabo en esta institución y como parte de la modernización que se debe llevar a través de procesos adecuados para dicho registro.

Para el efecto, el Registro deberá crear una unidad específica encargada de complementar dentro del sistema el registro de derechos de posesión, con los datos que actualmente se exigen para los derechos ya inscritos; tales datos son: los nombres



de los otorgantes, lugar y ubicación del bien posesorio, los nombres de los colindantes, el estado legal en que se encuentra el bien, nombre del notario, número de escritura y lugar y fecha de su autorización.

El Registro General de la Propiedad al comprobar y calificar los datos anteriormente citados, deberá emitir un número de registro provisional a través de la unidad encargada de llevar el control de estos derechos; que además deberá llevar un adecuado control interno y certero de cada movimiento, así como de su actualización constante y calificación registral jurídica de los instrumentos a inscribir.

Con tales inscripciones, el notario podrá dentro de sus actividades, ratificar el derecho que hace valer el posesionario, quedando plasmados los principios registrales en cada inscripción y como consecuencia; el Registro General de la Propiedad como parte de los servicios públicos ofrecidos por el Estado, cumplirá con proteger el patrimonio económico de las personas.





## CONCLUSIÓN DISCURSIVA

En Guatemala, es una costumbre la enajenación de derechos posesorios sobre bienes inmuebles, sin que estos se encuentren sujetos a una inscripción en el Registro General de la Propiedad; careciendo así de seguridad jurídica las negociaciones que se realizan sobre la posesión de inmuebles.

Esta problemática se mantiene, pues los títulos con que se acredita la posesión no están garantizados a través de una institución adecuada que demuestre que los derechos sí pertenecen al que dice ser legítimo poseedor; pues no existe un estudio cronológico del inmueble para convertir este título en válido y seguro para los actos jurídicos.

Las personas que adquieren derechos posesorios de inmuebles, no tienen la propiedad ni el dominio sobre los mismos, salvo que tramiten una titulación supletoria; para realizar este trámite y obtener un título supletorio se debe esperar diez años y cumplir con otros requisitos para que el derecho de posesión se convierta en derecho de propiedad; tiempo durante el cual pueden ser objeto de reclamos.

Debido a la problemática anterior, lo que se propone como solución es que se reforme el Código Civil de Guatemala; en el sentido de que se regule la inscripción de compraventa de derechos posesorios de inmuebles, lo cual permitirá otorgar seguridad frente a terceros; asimismo, se deberá regular que el Registro General de la Propiedad, implemente en el sistema registral actual un libro específico para la inscripción de



derechos posesorios de bienes inmuebles; lo cual dará certeza jurídica a los negocios que se realicen sobre estos derechos y a la vez se protegerá el patrimonio de las personas.



## BIBLIOGRAFÍA

- Corte Suprema de Justicia, Cámara Civil. **Recurso de Casación 125-2008 de fecha 14/08/2008** Guatemala: (s.e.), 2008.
- FIGUEROA, Claudia Lavinia y Daniel Ubaldo Ramírez. **Derecho registral**. 2da. Ed. Guatemala: (s.e.), 2011.
- FLORES JUÁREZ, Juan Francisco. **Los derechos reales**. Guatemala: División Editorial Vásquez, Industria Litográfica, 2006.
- MUÑOZ, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldán. **Derecho registral inmobiliario**. 2da. Ed. Guatemala: Ed. Infoconsult, 2009.
- Real Academia Española. **Diccionario de la lengua española**. Barcelona, España: Ed. Espasa Calpe, Sociedad Anónima, 1995.

[www.munigate.com/images/2009/user03/1607/requisitos\\_inscripción.pdf](http://www.munigate.com/images/2009/user03/1607/requisitos_inscripción.pdf)

(Guatemala, 6 de enero del 2014)

[www.rgp.org.gt/docs/procedimientos/operaciónregistral](http://www.rgp.org.gt/docs/procedimientos/operaciónregistral) (Guatemala, 6 de enero de 2014)

### 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.
- Código de Notariado**. Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 314, 1946.
- Código Penal**. Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 17-73, 1973.



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

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

**Ley del Registro de Información Catastral.** Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 41-2005, 2005.

**Ley de Titulación Supletoria.** Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 49-79, 1979.

**Ley del impuesto Único Sobre Inmuebles.** Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 15-98, 1998.

**Reglamento General de los Registros de la Propiedad.** Presidente de la República de Guatemala, Acuerdo Gubernativo número 30-2005, 2005.