

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



**ANÁLISIS JURÍDICO DE LAS CONSECUENCIAS JURÍDICAS DE INSCRIBIR
BIENES INMUEBLES CON DOCUMENTACIÓN FALSA**

JOSÉ RUBÉN CHOXIN CHIROY

GUATEMALA, JUNIO DE 2015

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

**ANÁLISIS JURÍDICO DE LAS CONSECUENCIAS JURÍDICAS DE INSCRIBIR
BIENES INMUEBLES CON DOCUMENTACIÓN FALSA**



TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

JOSÉ RUBÉN CHOXIN CHIROY

Previo a conferirsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, junio de 2015

**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. Luis Rodolfo Polanco Gil
VOCAL II:	Licda. Rosario Gil Pérez
VOCAL III:	Lic. Juan José Bolaños Mejía
VOCAL IV:	Br. Mario Roberto Méndez Álvarez
VOCAL V:	Br. Luis Rodolfo Aceituno Macario
SECRETARIO:	Lic. Daniel Mauricio Tejeda Aystas

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

PRIMERA FASE:

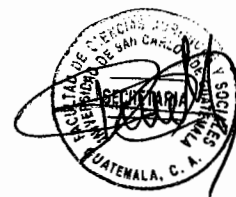
Presidente:	Lic. Carlos Enrique Aguirre Ramos
Vocal:	Lic. Gamaliel Sentés Luna
Secretario:	Lic. Dixon Díaz Mendoza

SEGUNDA FASE:

Presidente:	Lic. Guillermo Días Rivera
Vocal:	Licda. Adela Lorena Pineda Herrera
Secretaria:	Licda. Marta Eugenia Valenzuela Bonilla

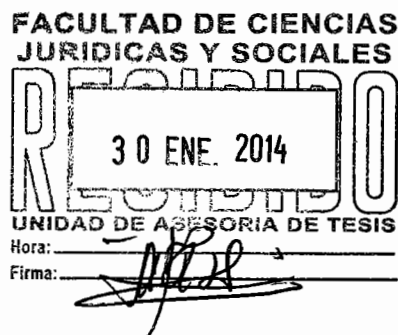
RAZÓN: “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis.” (Artículo 43 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público).

**BUFETE JURÍDICO
LIC. SANTANA DE JESÚS JUÁREZ GONZÁLEZ**



Guatemala, 11 de noviembre de 2013.

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



Respetable Doctor Mejía Orellana:

Tengo el grato honor de dirigirme a usted, con el objeto de informarle que habiendo sido nombrado como asesor de tesis, mediante la providencia de fecha tres de junio del año dos mil trece, procedí a asesorar el trabajo de tesis del bachiller José Rubén Choxin Chiroy, titulado: “Análisis Jurídico de las Consecuencias Jurídicas de Inscribir Bienes Inmuebles con Documentación Falsa”. Por lo que en virtud de tal nombramiento, procedo a emitir el dictamen respectivo, en los términos siguientes:

De la revisión efectuada, me permito expresar **opinión respecto al contenido científico-técnico** del trabajo de tesis, de lo cual puedo exponer que el mismo tiene como objeto fundamental teórico, jurídico y doctrinario la necesidad y conveniencia de equiparar al Registro General de la Propiedad con tecnología avanzada en su equipo de cómputo para evitar que se inscriban bienes inmuebles con documentación falsa; lo cual genera consecuencias jurídicas que afectan a las personas en su derecho de propiedad.

Respecto a la **metodología y técnicas de investigación utilizadas**, se estableció que en el trabajo se utilizaron en forma concreta y acertada los métodos analítico y descriptivo, apoyándose en técnicas bibliográficas y documentales, que le permitieron al investigador obtener un marco conceptual de la situación legal objeto de la investigación; así también se utilizó una redacción adecuada para este tipo de estudio.

Con relación a la bibliografía consultada, se estableció que la misma fue la acertada, tanto nacional como extranjera y también las leyes de la materia en que se

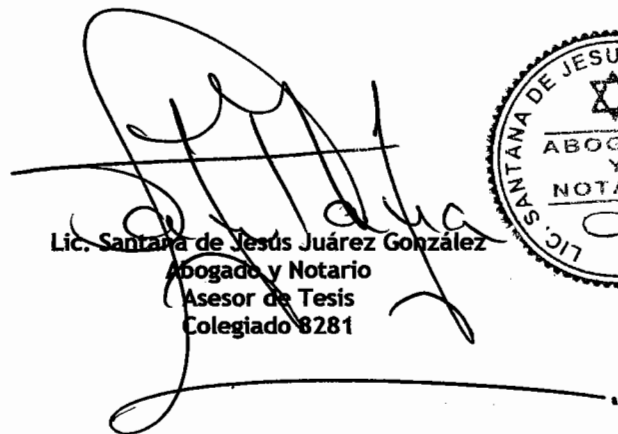
BUFETE JURÍDICO
LIC. SANTANA DE JESÚS JUÁREZ GONZÁLEZ



sustentó el trabajo de investigación. Por último, puedo mencionar que del trabajo en mención, el bachiller José Rubén Choxin Chiroy, arribó a conclusiones y recomendaciones muy importantes, las que presentan hallazgos y posibles soluciones a cada una de ellos, siendo congruentes entre sí, y a mi criterio podrían ser tomadas en cuenta como un aporte científico para nuestra casa de estudios.

Por lo anterior, como asesor de tesis considero que en el trabajo relacionado, se cumplió con lo estipulado en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, por lo que habiéndose llenado los requisitos reglamentarios y administrativos correspondientes al trabajo de investigación asesorado, emito **DICTAMEN FAVORABLE**, aprobando el trabajo del bachiller José Rubén Choxin Chiroy, para que el mismo continúe con el trámite respectivo y sea discutido en el examen público de tesis.

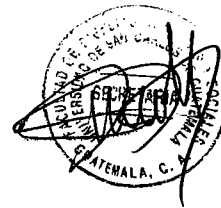
Atentamente,


Lic. Santana de Jesús Juárez González
Abogado y Notario
Asesor de Tesis
Colegiado 8281





USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala



UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.
Guatemala, 03 de febrero de 2014.

Atentamente, pase a el LICENCIADO ELIN VENANCIO ROJAS CACEROS, para que proceda a revisar el trabajo de tesis de el estudiante JOSÉ RUBÉN CHOXIN CHIROY, intitulado: "ANÁLISIS JURÍDICO DE LAS CONSECUENCIAS JURÍDICAS DE INSCRIBIR BIENES INMUEBLES CON DOCUMENTACIÓN FÁLSA".

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



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

cc. Unidad de Tesis
BAMO/yr.



BUFETE
ROJAS Y ASOCIADOS
ABOGADOS Y NOTARIOS



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

Doctor Mejía Orellana:

Guatemala, 10 de marzo de 2014.

FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES

RECIBIDO
12 MAR. 2014

UNIDAD DE ASESORIA DE TESIS

Hora: _____
Firma: _____

Agradezco el permitirme colaborar con mi casa de estudios y por ello, en cumplimiento del nombramiento emanado por la jefatura, procedí a asesorar el trabajo de tesis del estudiante **JOSÉ RUBÉN CHOXÍN CHIROY**. Respetuosamente me permito informarle a usted lo siguiente:

1. Al estudiante, se le brindó la asesoría que se requiere para realizar este tipo de investigación y luego de varias sesiones de trabajo se obtuvo la versión final que presenta, cuyo título es **"ANÁLISIS JURÍDICO DE LAS CONSECUENCIAS JURÍDICAS DE INSCRIBIR BIENES INMUEBLES CON DOCUMENTACION FALSA"**. El contenido científico y técnico es un tema de actualidad de suma importancia.
2. En el desarrollo de la tesis, los métodos y técnicas utilizadas son adecuadas y se hicieron con base a los lineamientos de la investigación científica, a través de la cual logró comprobar la hipótesis planteada, así mismo, se desarrolló técnicamente la bibliografía consultada, la cual es adecuada y suficiente con las cuales se obtuvo la información doctrinaria y legal actualizada.
3. El estudiante presenta criterios congruentes, acertados y muy enriquecedores. Las conclusiones y recomendaciones están acordes al contenido del tema, por ello, considero que el trabajo elaborado es meritorio y demuestra interés en resolver el problema planteado.
4. En cuanto a la redacción del trabajo, la misma fue realizada en una forma cronológica adecuada, clara y concisa, que conlleva al lector determinar el tema central, cumpliendo así con el procedimiento del método científico en la investigación.

BUFETE
ROJAS Y ASOCIADOS
ABOGADOS Y NOTARIOS



5. En lo concerniente a la contribución científica en materia civil, notarial y penal llevada a cabo por el sustentante, la misma es fundamental para la sociedad guatemalteca; debido a que determina en forma responsable, moral, ética y profesionalismo en el campo registral, así como certeza jurídica del mismo. Considero que el trabajo elaborado es meritorio y demuestra interés en resolver el problema planteado.

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

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

LIC. ELIN VENANCIO ROJAS CACEROS
ABOGADO Y NOTARIO

Col. 9782



USAC
TRICENTENARIA
 Universidad de San Carlos de Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 30 de abril de 2015.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante JOSÉ RUBÉN CHOXIN CHIROY, titulado ANÁLISIS JURÍDICO DE LAS CONSECUENCIAS JURÍDICAS DE INSCRIBIR BIENES INMUEBLES CON DOCUMENTACIÓN FALSA. 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/srra





DEDICATORIA

- A DIOS:** Mi Señor y salvador. Hoy puedo decir que a todo pude hacerle frente, pues tú me has fortalecido.
- A MI PADRE:** Samuel Choxin Cutzan, por el apoyo incondicional que brindo. Hoy en gran parte gracias a ti, padre, puedo ver alcanzada mi meta.
- A MI MADRE:** Natalia Chiroy Cuc, tú has sido parte importante en mi vida, me has enseñado: "que el principio de la sabiduría es el temor a Dios", mujer de carácter, mantiene su dignidad y enseña a sus hijos con amor.
- A MIS HERMANOS:** German, Benjamin, Dario, Daniel, en especial a Gerson por la ayuda necesaria para poder realizar mi tesis.
- A MIS AMIGOS:** Tan refrescante como apagar tu sed con un vaso de agua fresca, es contar con un amigo en quien puedo confiar. A ustedes que formaron parte de mi formación profesional, gracias.
- A:** La tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala
- A:** La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, que me albergó y me concedió el gran honor de haber estado en sus aulas hasta la culminación de mi carrera, por lo que es un orgullo ser un egresado de esta casa de estudios.



ÍNDICE

Pág.

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

CAPÍTULO I

1. De los bienes	1
1.1. Naturaleza del concepto	1
1.1.1 Naturaleza jurídica.....	3
1.2. Clasificación de bienes	4
1.3. Bienes muebles	5
1.3.1 Bienes inmuebles	7
1.4. Clasificación de los bienes inmuebles.....	9
1.4.1. Bienes del Estado o de dominio pública	10
1.4.2. Bienes de propiedad particular	11
1.4.3. Otra clasificación	11

CAPÍTULO II

2. Evolución de derecho registral de los bienes inmuebles en Guatemala	17
2.1. Importancia	22
2.1.1. Documentos inscribibles en el Registro General de la Propiedad	23
2.1.2. Efectos que producen las inscripciones efectuadas en el Registro General de la Propiedad	30
2.2. Características y principios registrales	31
2.2.1. Principios generales del derecho	31
2.2.2. Principios del derecho registral de Guatemala.....	32
2.3. Actividades de la clasificación registral	43
2.4. Actos o instrumentos de clasificación registral	46
2.5. Efectos de la registral	47



2.6. Anotación preventiva	49
2.6.1. Otras denominaciones	49
2.6.2. Regulación legal y término	50

CAPÍTULO III

3. Conflictos de los bienes inmuebles en el derecho registral	53
3.1. Generalidades de los conflictos de los bienes inmuebles en el Registro	
General del la Propiedad	53
3.2. Organización territorial	54
3.3. Conflictos jurisdiccionales	55
3.4. Conflictos efectos frente a terceros	58
3.5. Conflictos de la calidad de documento	59
3.6. Conflictos de falsedad o nulidad de un documento	61

CAPÍTULO IV

4. Consecuencias jurídicas de la inscripción de bienes inmuebles con documentación falsa y soluciones a los conflictos en el Registro General de la Propiedad	67
4.1. Ilícitos penales	67
4.1.2. Usurpación	67
4.1.3. Falsedad ideológica	68
4.2. Procedimientos para solución de conflictos con relación a bienes inmuebles	68
4.2.1. Interposición	77
4.2.2. Trámite	77

4.3. Solución de asuntos jurisdiccionales	78
4.4. Procedimientos sobre efectos frente a terceros	79
4.4.1 Prueba de la calidad de documento.....	80
4.5. Prueba de la calidad de documento	81
CONCLUSIONES	83
RECOMENDACIONES	85
ANEXOS	87
BIBLIOGRAFÍA	95



INTRODUCCIÓN

El Registro General de la Propiedad, tiene por objeto brindar seguridad y garantía jurídica de los bienes allí registrados desde el momento que se realiza la inscripción, anotación, cancelación de los actos y contratos relativos al dominio, además de otros derechos reales sobre bienes muebles e inmuebles identificables. La publicidad del acto es el medio por el cual se logra la seguridad jurídica.

En la investigación se plantearon varios objetivos que fueron alcanzados satisfactoriamente, mismos que estaban orientados a demostrar la utilización de documentación falsa, para registrar un bien inmueble en el Registro General de la Propiedad, establecer la figura del titular del derecho a la propiedad; asimismo establecer los efectos jurídicos sobre los responsables de ejecutar registros.

La inscripción de bienes inmuebles se realiza con documentación falsa, es la hipótesis planteada para la realización de la presente investigación, partiendo de esto, durante el desarrollo de la misma se comprobó que el Registro General de la Propiedad, ha incrementado medidas de seguridad para minimizar esta problemática al momento de inscribir un inmueble, pues estas inscripciones generan daño o menoscabo al patrimonio de las personas; además, consecuencias de ámbito jurídico para los titulares de este derecho.

Para obtener la información necesaria de esta investigación, se hizo uso del método analítico, con base a la documentación recolectada sobre el Registro General de la Propiedad; el método sintético, para los hechos y actos con consecuencias jurídicas realizados por las personas; el método inductivo, para unificar los criterios que se dan al momento de inscribir bienes inmuebles. También se utilizaron técnicas de investigación, documental y bibliográfica, con las cuales se pudieron realizar resúmenes de los aportes doctrinarios acerca del derecho registral, Registro General de la Propiedad, los bienes encuadrados en legislación guatemalteca.



Luego de la obtención y procesamiento de la información, se realizó el informe final de tesis, el cual consta de cuatro capítulos que contienen la información detallada de la siguiente forma: capítulo uno, se desarrolla el tema de los bienes, su naturaleza, concepto, características, definición de bienes, clasificación de bienes, bienes muebles, bienes inmuebles, clasificación de bienes inmuebles, bienes del estado o de dominio público, bienes de propiedad particular; capítulo dos, se aborda el tema, desarrollo de los bienes inmuebles en Guatemala, importancia del derecho natural, el derecho patrimonial, la propiedad privada, características y principios registrales, actividades de la calificación registral, actos o instrumentos objeto de calificación, efectos de la calificación registral, anotación preventiva; capítulo tres, los conflictos de bienes inmuebles en el derecho registral, territorial, jurisdiccionales, frente a terceros, calidad de documentos, la falsedad o nulidad del documento. Finalmente en el capítulo cuatro, las consecuencias jurídicas, soluciones a la inscripción de bienes inmuebles con documentación falsa, los ilícitos penales, procedimientos de solución de conflicto.

El análisis del proceso de inscripción de inmuebles, es un proceso que debe ser constantemente actualizado en el ámbito jurídico, y proveer de herramientas tecnológicas para que la persona, cualquiera que sea, tenga conocimiento de qué debe hacer cuando sea afectado en su derecho de propiedad, para que la certeza jurídica prevalezca en el Estado de Guatemala.



CAPÍTULO I

1. Los bienes

Doctrinariamente se considera bien en el ámbito jurídico, a todo ente que por sus características de utilidad y apropiabilidad, permite la satisfacción de las necesidades humanas.

Para que se dé una relación jurídica sobre la cosa, se requiere que sea útil, o sea que mediante su uso el hombre pueda satisfacer una necesidad; además que sea apropiable, es decir la factibilidad de aprehensión que debe ofrecer.

Son bienes “Las cosas que pueden ser objeto de un derecho y representan un valor pecuniario.”¹

Bienes son “Todos los objetos que por útiles y apropiables sirven para satisfacer las necesidades humanas.”²

1.1. Naturaleza del concepto

La palabra bienes se deriva del latín *bearse*, que significa causar felicidad. Los bienes son todas aquellas cosas y derechos que pueden ser objeto de comercio y prestar alguna utilidad al hombre.

¹ Colín, Ambrosio y Henri Capitant. **Curso elemental de derecho civil**. Pág. 237.

² Cabanellas, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. Pág.50



Los bienes son: “Las cosas de que los hombres se sirven y con las cuales se ayuda, cuando objeto puede ser de alguna utilidad; es decir todos los cuerpos, en la mayor amplitud material, útil, apropiable y adecuada para satisfacer necesidades humanas, que componen la hacienda, el caudal, la riqueza o el patrimonio de las personas.”³

“Utilidad, beneficio, caudal, hacienda. Dentro de ese sentido, los bienes son de muchas clases, porque pueden referirse a un concepto inmaterial y espiritual o a uno material. Por eso es acertada la definición del Código Civil argentino cuando dice que se llaman bienes los objetos inmateriales susceptibles de valor, así como también las cosas, y que el conjunto de los bienes de una empresa constituye su patrimonio.

Naturalmente que, sin salirnos de los bienes en su aspecto material, su división es amplísima, empezando por la fundamental de inmuebles, muebles y semovientes. En las locuciones siguientes se examinarán las principales.”⁴

Desde el punto de vista jurídico, la ley establece que por bien todo aquello que pueda ser objeto de apropiación. Este significado es distinto del económico, en este sentido, bien es todo aquello que pueda ser útil al hombre. Por tanto, aquellos bienes que no puedan ser objeto de apropiación, aun cuando sean útiles al hombre, no lo serán desde el punto de vista jurídico.

Así el Artículo 442 del Código Civil guatemalteco preceptúa: “Son bienes las cosas que

³ **Ibid.** Pág. 477

⁴ Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** Pág. 110.



son o pueden ser objeto de apropiación, y se clasifican en inmuebles y muebles.”

1.1.1. Naturaleza jurídica

Para establecer los antecedentes jurídicos respecto a los bienes, es necesario referenciar: “... los romanos trazaban una primera exclusión: *Quae plus damni, quam utilitatis afferunt, inter bona non adnummerantur*, lo cual se traduce en que, no se cuenta por bienes los que causan más daño que provecho.”⁵

Los bienes de los hombres poseen utilidad individual en cuanto nos procuran lo preciso para subsistir, disfrutar y negociar con ellos; pero tienen otras finalidades superiores al apoyarse además en los mismos de la existencia y progreso de cada nación y de toda la humanidad.

Con el comercio de sus productos, con sus valores y rentas, con los impuestos sobre ellos, contribuyen al sostenimiento de la sociedad en sus relaciones privadas y públicas. Los bienes que integran no una potencia para responder de las obligaciones contraídas espontáneamente, sino que constituyen en cierto modo una garantía tácita para resarcir los daños o males que a terceros se causen y deben ser indemnizados o reparados dispuestas por las leyes.

Como prueba de la trascendencia que a los bienes se reconoce en la organización social, está la declaración solemne, que en casi todas las constituciones políticas se formula, de proscribir su confiscación. Jurídicamente cabe considerar como bienes

⁵ Cabanellas. *Op. Cit.* Pág. 477.



todas las cosas, corporales o no, que pueden constituir objeto de una relación jurídica, de un derecho, de una obligación, o de uno y otro a la vez.

1.2. Clasificación de bienes

Clasificación bipartita:

- “Aquella formada por sus cualidades físicas y jurídicas;
- Por la conexión de unos con otros.”⁶

Dentro de la clasificación por sus cualidades físicas y jurídicas, se realiza una subdivisión en aquellas que por las posibilidades de fraccionamiento, pueden ser:

“Bienes divisibles: Es decir los que pueden dividirse sin que ello implique menoscabo de su naturaleza, por ejemplo: Los inmuebles.”⁷

Dentro de la clasificación por sus cualidades físicas y jurídicas, “por su naturaleza pueden ser corpóreos e incorpóreos.”⁸

También se encuentra dentro de la clasificación doctrinaria, que nos ofrece el tratadista abordado, “los que por su existencia en el espacio y posibilidades de desplazamiento, se clasifican en:

- Bienes muebles;

⁶ Castán Tobeñas, José. **Derecho civil español**. Pág. 526.

⁷ **Ibid.**

⁸ **Ibid.**



– Bienes inmuebles o raíces.⁹

En el caso de los primeros, es decir de los bienes muebles que son todos aquellos susceptibles de ser trasladados de un punto a otro sin que sufran menoscabo.

Los segundos, es decir los bienes inmuebles o raíces, son los que nos interesan para nuestro estudio, que son los que no pueden trasladarse de un lugar a otro.

Los bienes inmuebles por su naturaleza se conocen como el suelo y el subsuelo; y los que por incorporación por la acción del hombre se hallan unidos al suelo de una manera permanente y pueden ser modificables o desaparecer, siempre por la acción humana.

También existen los bienes inmuebles llamados por analogía, y son aquellos bienes incorpóreos que por constituir derechos sobre inmuebles, se asimilan a estos.

Dentro de la clasificación que nos interesa, encontramos los bienes por la susceptibilidad del tráfico, aquellos bienes dentro del comercio, como aquellos que son susceptibles de tráfico mercantil, es decir no tienen impedimento legal alguno, para ser objeto de apropiación.

1.3. Bienes muebles

Son bienes muebles, aquellos que pueden trasladarse de un lugar a otro, sin

⁹ Colín. Op. Cit. Pág. 238



menoscabo del inmueble al que estuvieran unidos. En este sentido, si se trata de una fusión pasajera o accidental podremos hablar de mueble, en caso contrario, si se produjera una verdadera adherencia o inseparabilidad, se trataría de un inmueble por incorporación.

Por ejemplo, el mobiliario y los objetos de adorno que se clavan o fijan en las paredes de las casas y pueden removerse de una forma sencilla, sin detrimento de las mismas paredes, como estufas, espejos, cuadros, tapicerías, suelen considerarse muebles; sin embargo, si los cuadros o espejos están insertos en las paredes formando un solo cuerpo con ellas, aunque pudieran separarse sin merma, se consideran inmuebles. Se califican también como muebles los materiales reunidos para la construcción de edificios mientras no sean utilizados. Los animales denominados semovientes cuando no estén puestos al servicio de la explotación de una finca son reputados como bienes muebles.

También suelen incluirse entre los bienes muebles las rentas o pensiones, sean vitalicias o hereditarias, afectas a una persona o familia, siempre que no graven con carga real una cosa inmueble, en cuyo caso, serán consideradas inmuebles, el dinero, los créditos, efectos de comercio, títulos valores, y las cédulas y títulos representativos de préstamos hipotecarios.

Por otro lado, una cosa mueble puede estar formada por varios objetos separados en el plano físico cuando estén vinculados de un modo estructural, bien por un vínculo de coordinación (un par de zapatos o unos guantes...), bien por un vínculo de



subordinación (un automóvil y la llave que lo cierra, por ejemplo). Por último, desde una perspectiva residual se consideran también bienes muebles todos aquellos que no son inmuebles, creándose con ello una categoría muy heterogénea en la que tienen cabida, por ejemplo, desde la energía (eléctrica, hidráulica...) hasta las creaciones como la propiedad intelectual y la industrial.

En otros tiempos, en que se estimaba la división entre muebles e inmuebles como la suma división, los bienes muebles se consideraban los de menor valor y por ello se facilitaba y privilegiaba el tráfico de los mismos. Es en la Edad Media cuando se acuña el adagio según el cual *res mobilis, res vilis*.

En la actualidad, la importancia económica de los bienes muebles es evidente: no sólo hemos de pensar en las máquinas, automóviles, inventos tecnológicos, sino también en el dinero, acciones de sociedades, cheques o letras de cambio hasta el punto de que existen sistemas de registro públicos específicos para su registro.

1.3.1. Bienes inmuebles

“Son aquellos que no se pueden trasladar de un lugar a otro, sin tener detrimentos de ellos mismos. En el derecho romano se les conoció como bienes inmuebles o bienes raíces, porque cumplían su fin enraizados arraigándose en un lugar determinado”. (Artículos 442 y 451 del Código Civil).

Los bienes inmuebles, suelen clasificarse así: aquellos que son por naturaleza, por



incorporación y por destino. Existe una categoría final, denominada inmuebles por analogía que recoge los derechos que recaen sobre bienes inmuebles, en aquellos países donde las cosas incorporales también están dentro de la clasificación en muebles e inmuebles. Los inmuebles por naturaleza, son el suelo y todas las partes sólidas o fluidas que forman su superficie y profundidad, como por ejemplo las minas, las canteras y los escoriales (mientras su materia permanece unida al yacimiento), y las aguas naturales o embalsadas, así como todo lo que se encuentra bajo el suelo, sin que intervenga la obra del hombre. Se consideran inmuebles por incorporación los edificios, caminos y construcciones de todo género, adheridas al suelo, los árboles y plantas, y los frutos pendientes, mientras estuvieran unidos a la tierra o formaran parte integrante de un inmueble, así como todo lo que esté unido a un inmueble de una manera con carácter fijo, de suerte que no pueda separarse de él sin que se produzca quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto.

Los bienes inmuebles por destino, son aquellas cosas muebles que son dispuestas con intención (como accesorias de un inmueble) por el propietario de éste, sin estarlo de forma física. Así, suelen considerarse dentro de esta categoría las estatuas, relieves y otros objetos de uso y ornamento emplazados en edificios o heredadas por el dueño (de tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo) las máquinas, instrumentos, utensilios de labranza y minería, demás utensilios destinados a la industria o explotación que se realice en un edificio o heredad, los viveros de animales, palomares, colmenas, estanques o criaderos análogos cuando el propietario los haya instalado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca de forma permanente, así como los abonos destinados al cultivo de una heredad que se



encuentren en las tierras que han de utilizarse.

Los bienes inmuebles han recibido de modo tradicional un trato más severo para su adquisición, enajenación y en general para su tráfico, porque se han considerado como la base del patrimonio y la solvencia del sujeto. Este diferente trato, respecto de los muebles, proviene en esencia de la época medieval y continuó durante el periodo codificador gracias, entre otros factores, al auge de la fisiocracia que contemplaba la naturaleza como la única fuente de rentas. En la actualidad, junto al derecho civil codificado, es corriente la presencia de leyes especiales que regulan determinados tipos de inmuebles (legislación agraria y urbanística) o que regulan contratos referentes a ellos (arrendamientos urbanos y rústicos por ejemplo) con una finalidad más social que la mera conservación de los mismos dentro del patrimonio. Estos conceptos y referencias encuentran sus diferencias según el país de aplicación y la tradición que en ellos impere.

1.4. Clasificación de los bienes inmuebles

Los bienes inmuebles pueden ser: Propiamente dichos, por incorporación y por su destino.

Primera clasificación: “Los bienes inmuebles propiamente dichos, comprenden el suelo, subsuelo, el espacio aéreo, marítimo...” (Artículo 445 del Código Civil).

Segunda clasificación: Inmuebles por incorporación, son aquellos cuya naturaleza



originalmente es la de un bien mueble pero al adherirse de manera permanente al suelo se convierte en un bien inmueble.

Tercera clasificación: “Inmuebles por su destino, son aquellos que siendo de naturaleza móvil o mueble al destinarse de manera permanente a una finca se consideran inmuebles”. (Artículo 455 del Código Civil).

Cuarta clasificación: Inmuebles por analogía. Son aquellos bienes incorpóreos que por constituir derechos sobre inmuebles se asimilan a éstos. Ejemplo: “La hipoteca. Se consideran inmuebles para los efectos legales, los derechos reales sobre inmuebles y las acciones que los aseguran” (Artículo 446 del Código Civil).

1.4.1. Bienes del Estado o de dominio público

“Son aquellos que se encuentran inscritos o pertenecen al Estado, municipalidades o entidades autónomas o descentralizadas. Bienes del dominio público” (Artículo 457 del Código Civil).

- Bienes de uso común.
- Bienes de uso no común.

“Estos bienes poseen las siguientes características:

- Imprescriptibles, que no se pueden adquirir ni perder por el transcurso del tiempo.
- Inalienables, que no se pueden enajenar e inembargables” (Artículo 461 del Código

Civil).

1.4.2. Bienes de propiedad particular

Son los que se encuentran inscritos a favor de personas individuales o jurídicas y son los siguientes:

- Los bienes pueden ser corpóreos e incorpóreos.
- Los bienes corporales, son aquellos que tienen existencia física apreciable a nuestros sentidos. Ejemplo: una mesa, un libro, etcétera.
- Los bienes incorpóreos: Son aquellos que aun no teniendo existencia física tienen una manifestación concreta y tangible, producen efectos jurídicos Ejemplo: El derecho de autor.

1.4.3. Otra clasificación

Además los bienes también se pueden clasificar:

- Por su determinación.
- Por la posibilidad de su fraccionamiento.
- Por la posibilidad de uso repetido.
- Por la existencia del tiempo.
- Por la posibilidad de sustitución.
- Por la relación de la posesión actual de los bienes.
- Por la relación de pertenencia o apropiación.



- Por la relación de conexión entre unas cosas y otras.
- Los bienes propiamente dichos.
- Por su determinación: Los cuales pueden ser:
 - Genéricos: Son aquellos que se les identifica por una naturaleza común. Ejemplo: Un escritorio, una computadora, un carro, etcétera.
 - Específicos: Que se particularizan por elementos de exclusiva pertenencia según su propia naturaleza. Ejemplo: Un automóvil Toyota Corolla, modelo 2,012.
- Por la posibilidad de su fraccionamiento:
 - Divisibles: Son aquellos que se pueden utilizar cada una de sus partes en forma independiente.
 - Indivisibles: Que no permiten el tipo de utilización en forma independiente.
- Por la posibilidad de uso repetido:
 - Consumibles: Son aquellos en que se altera su sustancia a través de su uso, impidiéndose, en consecuencia, su ulterior aprovechamiento. En otras palabras, se destruyen desde el primer uso; ejemplo: alimentos, medicina, gasolina, cereales, etcétera.
 - No consumibles: Son aquellos que no se destruyen ni se extinguen con el uso, permitiéndose una utilización prolongada, sin que los mismos desaparezcan; la no consumibilidad implica la factibilidad que ofrecen ciertos bienes de mantener intacta su naturaleza, pese al uso que de ellos se haga. Este tipo de bienes está sujeto a la depreciación económica.
- Por la existencia en el tiempo:
 - Presentes: Son aquellos que gozan de una existencia real o física.



- **Futuros:** Son aquellos que no existen en el momento actual, pero puede tenerse, racionalmente, la esperanza de que existan en el futuro. Ejemplo: Una cosecha, la herencia.

“Pueden venderse las cosas futuras, antes de que existan en especie, y también una esperanza incierta”. (Artículo 1805 del Código Civil).

- **Por la posibilidad de su sustitución:**
- **Fungibles:** Son los que no teniendo una individualidad propia precisa y concreta, pueden ser sustituidos por otros de la misma especie, calidad y cantidad. Ejemplo: el dinero, granos básicos, etcétera.
- **No fungibles:** “Son aquellos que no se pueden sustituir por otros de la misma especie, calidad y cantidad”. (Artículo 454 del Código Civil).
- **Por la relación a la posesión actual de los bienes:** “Los bienes muebles son fungibles si pueden ser sustituidos por otros de la misma especie, calidad y cantidad: y no fungibles los que no pueden ser reemplazados por otros de las mismas cualidades”. (Artículo 454 del Código Civil).
- **Por la relación de pertenencia o apropiación:**
- **Dentro del comercio:** Son aquellos, susceptibles de tráfico comercial dentro de las relaciones privadas.
- **Fuera del comercio:** Son aquellos que por su propia naturaleza no pueden ser apropiados por un particular.

Cosas apropiables: “Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén



excluidas del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley”. (Artículo 443 del Código Civil).

Cosas fuera del comercio: “Están fuera del comercio por su naturaleza, las que no pueden ser poseídas exclusivamente por ninguna persona, y por disposición de la ley, que ella declara irreductibles a propiedad particular”. (Artículo 444 del Código Civil).

- Singulares: Son aquellas que poseen una individualidad propia.
- Universales: Los que forman un bloque económico jurídico.
- Principales: Aquellos que tienen una existencia propia sin que dependan de otros bienes.
- Accesorios: Aquella existencia depende de un bien principal. Por ejemplo: Los balcones, vidrios.
- Mostrencos: “Son aquellos muebles que se encuentran abandonados o perdidos y cuyo dueño se ignora”. (Artículos 596, 680 del Código Civil).
- Vacantes: Son aquellos bienes cuyo titular falleció sin dejar testamento ni herederos legales, por lo que dichos bienes pasaran a formar parte del patrimonio del Estado y de las universidades del país.

Los bienes inmuebles pueden ser: Inmuebles propiamente dichos, los inmuebles por incorporación y los inmuebles por su destino.

- Los bienes inmuebles propiamente dichos: “Los bienes inmuebles propiamente



dichos comprenden". (Artículo 445 del Código Civil).

"El suelo, el subsuelo, el espacio aéreo, marítimo, las minas, mientras no sean extraídas y las aguas que se encuentran en la superficie o dentro de la tierra; los árboles y plantas, mientras estén unidos a la tierra y los frutos no cosechados;

- Las construcciones adheridas al suelo de manera fija y permanente;
 - Las cañerías conductoras de agua, gas o electricidad, incorporadas al inmueble;
 - Los ferrocarriles y sus vías; las líneas telegráficas y telefónicas, y las estaciones radiotelegráficas fijas.
 - Los muelles, diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados, por su objeto y condiciones, a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa; y
 - Los viveros de animales, palomares, colmenares, estanques de peces y criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos de modo o permanente a la finca". (Artículo 445 del Código Civil).
- "Inmuebles por incorporación: Son aquellos cuya naturaleza originalmente es la de un bien mueble, pero al adherirse de manera permanente al suelo, se convierte en un bien inmueble.



- Inmuebles por analogía: Son aquellos bienes incorpóreos que por constituir derechos sobre inmuebles, se asimilan a éstos. Ejemplo: La hipoteca.

El Código Civil, en su Artículo 446 establece: "Se consideran inmuebles para los efectos legales, los derechos reales sobre inmuebles y las acciones que los aseguran."



CAPÍTULO II

2. Evolución del derecho registral de los bienes inmuebles en Guatemala

Cómo antecedentes del Registro General de la Propiedad, el devenir histórico del Registro de la Propiedad se remonta hasta el origen de la propiedad privada sobre la tierra, la cual inicia en los tiempos de la conquista española sobre lo que hoy es el territorio de Guatemala. “Luego del despojo de la tierra realizado por los conquistadores a los indios, y de repartírselas en peonías y caballerías, las primeras entregadas a los soldados de infantería o que se transportaban a pie, y las segundas era la tierra entregada a los soldados de a caballo.”¹⁰ Ese apoderamiento forzoso realizado por los colonialistas, fue legalizado por la misma corona española, a través de los títulos denominados reales cédulas, que se entregaban a los conquistadores y luego guardados privadamente por los propietarios de las tierras. Con relación a esto se puede citar el ejemplo de: “Las tierras de San Sirisay del departamento de Jalapa, en donde los poseedores, indígenas despojados después por los poderosos mediante la titulación supletoria, se jactan de tener el derecho de propiedad, en virtud de los títulos de propiedad por la real cédula emitida por Carlos V. Para esta etapa, se debe ser claro, y a su vez el propio Acosta también lo expone, que no existe un Registro de la Propiedad como tal.”¹¹

Para el periodo de la independencia centroamericana, la emisión de títulos sobre la

¹⁰ *Ibid.* Pág. 92

¹¹ *Ibid.*

propiedad estuvo a cargo de funcionarios regionales, quienes emitían, según su propia conveniencia, títulos de propiedad a los particulares y a los municipios. Manuel Acosta, citando a Antonio Rivera Toledo, considera que es en esta etapa, en donde se encuentra el primer antecedente de lo que posteriormente fue el Registro General de la Propiedad en Guatemala: “El primer asiento hipotecario que se hizo en Guatemala fue el 24 de abril de 1877, y se encargó para la elaboración de un anteproyecto de ley hipotecaria al jurisconsulto Manuel Ubico.”¹² “Es con el Código Civil de 1877 que se estableció por primera vez el Registro de la Propiedad en Guatemala, lo cual sin dudar fue una innovación beneficiosa para la seguridad jurídica en materia de inmuebles.”¹³

“A partir del 15 de septiembre de 1877, fecha de inicio de vigencia del primer Código Civil, durante el gobierno de Justo Rufino Barrios que se fundó el Registro de la Propiedad, que en tal época se le denominó toma de razones hipotecarias y cuyo director fue Enrique Martínez Sobral.”¹⁴ Dentro de la normativa que regulaba esta institución se hallaba todo lo relativo a los títulos que se encontraban sujetos a inscripción; la forma y efectos de la inscripción; de las anotaciones preventivas; cancelaciones; de los registros que se llevaban en tal entidad; de la responsabilidad de los registradores; y de los títulos supletorios.

En el recorrido histórico del Registro de la Propiedad se denota su evolución hacia la descentralización, así como su división y operatividad en todo el país por razón de

¹² **Ibid.** Pág. 94

¹³ Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil.** Pág. 252.

¹⁴ Muñoz, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldan. **Derecho registral inmobiliario.** Pág. 59.



1898, fue dividido en seis registros que tendrían la función de inscribir los inmuebles ubicados en los departamentos cercanos a los mismos. Los registros fueron ubicados en los departamentos de Guatemala, Quetzaltenango, Jalapa, Zacapa, Cobán y San Marcos.

Tal descentralización y forma de operar se ve coartada posteriormente, y es con la vigencia de los acuerdos del 12 de junio de 1934, uno de junio, 10 y 28 de julio de 1936, ya que se instituyeron solamente dos registros de la propiedad, los cuales aún funcionan en el país y son los situados en los departamentos de Guatemala y Quetzaltenango. Se debe tener presente que para este momento histórico en el registro de la propiedad únicamente se podía inscribir actos y contratos concernientes a bienes inmuebles.

“El sistema adoptado por el registro de la propiedad para la realización de las operaciones registrales, en sus orígenes fue el del folio real o sistema alemán, con pocas variantes. En cuanto al aspecto de su ubicación se guió por el principio de la descentralización, el cual a la postre, por el mismo desarrollo de la actividad registral y la experiencia obtenida en función de la extensión territorial y la densidad poblacional de la época, obligo a la implantación de un sistema medio o ecléctico.”¹⁵(Sic.) Después con la emisión del actual Código Civil, Decreto Ley 106, del año de 1963, emitido durante el mandato del Jefe de Gobierno Enrique Peralta Azurdia, se amplía la categoría de bienes sujetos a inscripción en el registro de la propiedad, encontrándose sometidos a inscripción tanto los bienes inmuebles como los muebles.

¹⁵ Acosta. Op. Cit. Pág. 93.



Los antecedentes del registro civil, “La secularización del registro civil que se llevó a cabo en Europa, específicamente en Francia con el código napoleónico, fue seguida por muchos países, entre ellos Guatemala, que con la emisión del Código Civil de 1877, se le instituyó por primera vez como una dependencia estatal, abandonando con ello la órbita laica en que permanecían los archivos concernientes al estado civil de los habitantes de la época.”¹⁶

En la redacción del Código Civil de 1877, la comisión codificadora tomó en cuenta varias razones para la creación del Registro Civil, constituyendo así una de las fuentes primarias de la institución y del propio derecho registral, tales como: “Hasta ahora se ha carecido en Guatemala de un registro donde consten los nacimientos, la ciudadanía y el domicilio de extranjeros, los matrimonios, el reconocimiento de hijos ilegítimos, las adopciones y defunciones. El registro de nacimientos, matrimonios y defunciones esta confiada a los párrocos. Ellos inscriben los nacimientos porque los católicos les llevan sus hijos para que los bauticen. Los párrocos no inscriben la ciudadanía, ni el domicilio de los extranjeros, ni el reconocimiento de los hijos ilegítimos, ni las adopciones, porque estas son materias que en ningún concepto pertenecen a la Iglesia. El Estado necesita saber quiénes son ciudadanos y quiénes extranjeros, qué hijos ilegítimos han sido reconocidos y qué adopciones se han verificado. Nada de esto se encuentra en los libros parroquiales: luego esos libros no llenan las altas miras que los legisladores de los países más civilizados del mundo se han propuesto al crear los registros civiles. Es de notar la corriente secular que con estos argumentos perseguía la comisión

¹⁶ Brañas. *Op. Cit.* Pág. 187.



codificadora.”¹⁷

De acuerdo con lo preceptuado en el Código Civil de 1877, la persona encargada del registro civil, debía reunir determinadas calidades. En la ciudad capital, era un funcionario a quien se designaba como depositario del registro civil, nombrado por el gobierno por cuatro años prorrogables, debiendo ser ciudadano en ejercicio, de notoria buena conducta y abogado o escribano público.

En las demás poblaciones que tenían municipalidad, el registro quedaba a cargo del secretario municipal. “El sistema del Registro Civil era mixto: gubernamental en la ciudad capital de la República, municipal en el resto de poblaciones del país.”¹⁸

Es importante tener claro que el Código Civil de 1877 fue el que fijó firmemente las bases de la institución del Registro Civil en Guatemala, las cuales posteriormente fueron modificadas por el Código Civil de 1933. En la actualidad el Registro Civil regulado por el Decreto Ley 106, Código Civil, del Jefe de Gobierno Enrique Peralta Azurdia, que data del año 1963 y se encuentra en un momento de extinción, debido a la emisión de la Ley del Registro Nacional de las Personas, Decreto número 90-2005 del Congreso de la República, la cual norma la institución denominada Registro Nacional de las Personas, conocida con sus siglas RENAP, la que sustituirá al registro civil, en cuanto a sus funciones esenciales, como las concernientes a la inscripción, anotación y modificación del estado civil de las personas.

¹⁷ **ibid.** Pág. 188.

¹⁸ **ibid.**



“El antecedente directo del Registro Mercantil actual se encuentra en las corporaciones de comerciantes de la edad media. Para tales agrupaciones, una de sus funciones era la de llevar un libro en el que se inscribían los comerciantes pertenecientes a la corporación. En un inicio fue un control de los sujetos que se dedicaban al comercio, luego se constituyo como un órgano administrativo cuya finalidad era registrar sujetos del comercio y darle publicidad frente a terceros a todo aquello que interesa a la seguridad jurídica.”¹⁹ “Desde principios de la vida independiente se dio la necesidad de un registro público de tal naturaleza y para ello funciono el consulado de comercio; después un registro a cargo de los jueces de primera instancia; hasta llegar a diluirse en una función que era desempeñada por diversas oficinas del Estado. El Registro Mercantil de Guatemala, tal como lo conocemos en la actualidad, nació con el Código de Comercio vigente.”²⁰

2.1. Importancia

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

Fines estadísticos: Estos permiten reflejar la cantidad de contratos traslativos de

¹⁹ **Ibid.** Pág. 190

²⁰ **Ibid.**

dominio, en igual forma proporcionar los datos monetarios que implica toda y cada una de las transacciones. En la actualidad existe obligación para que en el registro se lleve un libro de cuadros estadísticos que debe de ser enviado al Ministerio de Gobernación.

Fines fiscales: El registro es un contralor fiscal indirecto, ya que el mismo colabora con el Estado mediante la información que le proporciona para que se lleve a cabo la recaudación de impuestos. (Impuesto único sobre inmuebles).

2.1.1. Documentos inscribibles en el Registro General de la Propiedad

En Guatemala el Registro General de la Propiedad es un registro de títulos, es decir, que estos constituyen el objeto directo e inmediato de la inscripción. Ahora bien, es importante señalar que no sólo son inscribibles los títulos que contengan actos y negocios jurídicos celebrados entre particulares y sometidos a las normas del derecho privado, sino también los actos de derecho público que provienen de los órganos del Estado o de la administración pública.

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

- Determine efectos de carácter jurídico-real;
- Contengan actos y contratos susceptibles de inscripción de conformidad con la ley;
- Reúnan los requisitos de fondo y forma estipulados por el ordenamiento jurídico



vigente;

- Estén revestidos de autenticidad y hagan fe por sí mismos o con otros complementarios.

De conformidad con la legislación vigente en Guatemala son títulos inscribibles los siguientes:

- Testimonios de escrituras públicas autorizadas por notario.
- Facturas legales, esto es para la inscripción de bienes muebles identificables.
- Resoluciones de índole administrativa y judicial, los cuales deben de constar por escrito y deben de contener todos los requisitos que la ley establece según su naturaleza.

Es por ello, que nuestro país aún cuando se le concede un valor probatorio, el documento electrónico no es susceptible de inscripción.

La responsabilidad registral, aún cuando no se encuentra expresamente regulada en nuestro ordenamiento jurídico como tal, encuentra su sustento en las disposiciones legales que norman tales como:

- En relación con las partes: el acto o contrato contenido en el título inscribible;
- En relación con el notario que autoriza: la obligación de éste de advertir a las partes de la necesidad de registrar el título si procediera de conformidad con la ley;



- En relación con terceros: la *oponibilidad erga Omnes*;
- En relación con el registrador: la obligación de prestar garantía por los daños y perjuicios que pudiera causar.

Como ya lo hemos mencionado con anterioridad, en Guatemala el objeto directo e inmediato de la inscripción en el Registro de la Propiedad es el título, considerado tanto desde el punto de vista material (hecho, acto o negocio jurídico por virtud del cual un sujeto deviene titular de un derecho), como formal (documento en el cual queda inserto o plasmado el título material).

El instrumento público, es el título por excelencia que pone en movimiento el sistema registral guatemalteco y le siguen en importancia los documentos judiciales y los expedidos por la administración pública. No obstante es importante señalar que no todos los títulos son inscribibles, ya que únicamente lo serán aquellos que reúnan ciertas características como lo son: Deben de determinar efectos de carácter jurídico real, con lo que se excluyen obligaciones de carácter puramente personal, a excepción de aquellos actos en que la protección legal de un grupo específico se superpone a la protección del registro, como por ejemplo los arrendamientos.

Los que contengan actos y contratos susceptible de inscripción de conformidad con la ley. Los contratos que reúnan las formalidades tanto de fondo como de forma establecidas por ley. Los que estén revestidos de autenticidad y hagan fe por si mismos o con otros complementarios, en cuanto al contenido que sea objeto de inscripción; es

decir que el título debe surgir eficazmente, que su autor real debe ser quien el documento indica y debe de ser autosuficiente.

Los títulos susceptibles de inscripción, se encuentran enumerados en la parte conducente del Código Civil, en su Artículo 1125, dentro de los cuales están:

- Títulos que acreditan el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos;
- 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;
- La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido;
- Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- Las capitulaciones matrimoniales, si afectan bienes inmuebles o derechos reales;
- 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;
- Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre

cualquiera de estos bienes;

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

Son inscribibles aquellos actos o negocios que contengan: Negocios jurídicos *inter vivos* (cesión de derechos) y *Mortis causa* (procesos sucesorios). Negocios jurídicos inscribibles de naturaleza bilateral (compraventa) o unilateral (opción de Compra). Actos y negocios jurídicos realizados por particulares y sometidos a las normas de derecho privado (donaciones) y los actos de derecho público (sentencias judiciales y concesiones administrativas).

Actos y negocios jurídicos contenidos en instrumentos públicos notariales (primer testimonio o copia simple legalizada), resoluciones judiciales (auto dictado en proceso de titulación supletoria), resoluciones administrativas (resoluciones dictadas en un



procedimiento de denuncias de excesos), meras solicitudes con firmas legalizadas del interesado (solicitud de cancelación de gravamen hipotecario en virtud de haber operado la prescripción 10 años) y documentos contables (factura, compraventa de vehículos). Y documentos otorgados en territorio guatemalteco y en el exterior (sentencias extranjeras).

La determinación sobre el título que se presenta a la inscripción pasa por un periodo de revisión, mediante el cual los documentos en ejercicio del principio de calificación pueden ser admitidos o no. Para manifestar la oposición existente por el rechazo de un documento el cual deniegue, suspendan la anotación, cancelación o inscripción de los documentos, se puede cursar en la vía incidental ante el órgano jurisdiccional competente (juez de primera instancia del ramo civil de la circunscripción departamental donde se encuentre establecida la sede del registro).

La Constitución Política de la República de Guatemala en el Artículo 230, al señalar que “deberá establecerse en cada departamento o región un registro de propiedad, reconoce la necesidad de crear programas, que sirvan para dar certeza, seguridad y confianza a las personas, respecto a sus bienes y derechos que adquieran”.

Esto únicamente se logra a través del Registro de la Propiedad, el cual debe de estar en constante modernización a raíz de los constantes cambios innovadores, tanto en la tecnología, como en la demanda que cada día se torna más exigente, el velar por que se garantice la propiedad y se asegure la misma a través de sistemas efectivos y veraces. La Constitución Política de la República, garantiza el derecho de propiedad de



cada uno de los individuos y esto únicamente se logra a través de instituciones creadas con este fin.

El Registro General de la Propiedad debe de suplir esa necesidad de asegurar lo que a cada individuo le pertenece al igual que llevar un exacto detalle de toda la historia y situación que pueda afectar a un bien mueble o inmueble o a un derecho susceptible de ser inscrito. Esto solo se puede lograr a través de un registro organizado a efecto de que en cada departamento o región, se establezca un registro de la propiedad y un catastro fiscal. Sin embargo, como se ha indicado, en Guatemala únicamente existen dos registros de la propiedad.

En Guatemala, las tradiciones y costumbres respecto al modo, transmisión y formas de adquirir la propiedad, han creado la necesidad urgente y efectiva de garantizar los derechos de cada individuo, ya que el problema de tierras ha sido uno de los problemas más frecuentes y preocupantes en todas las épocas.

Es por tal razón que en la actualidad se ha sentido más la necesidad de descentralizar el Registro de la Propiedad de la ciudad de Guatemala y de Quetzaltenango y organizarlo a través de toda la república, tal y como lo manda la constitución, para que el mismo pueda ser utilizado por todas las personas.

Doctrinariamente nos encontramos con varios sistemas para el establecimiento de sedes registrales. La legislación adopta el sistema medio, sistema por el cual se propugna la instalación de varios registros, pero solamente en las zonas de mayor auge

económico, permitiendo crear sedes en zonas importantes y de tráfico jurídico constante.

2.1.2. Efectos que producen las inscripciones efectuadas en el Registro General de la Propiedad

- a) Oponibilidad frente a terceros desde la fecha de la entrega al registro del documento respectivo.
- b) La inscripción no convalida los actos o contratos nulos según las leyes.
- c) Una vez inscrito el derecho, las acciones rescisorias o resolutorias no perjudican al tercero que haya inscrito su derecho, excepto: Cuando expresamente se hayan estipulado por las partes y consten en el registro. Cuando se ejercite una acción revocatoria de enajenación en fraude de acreedores y el tercero haya sido cómplice en el mismo; y cuando tratándose de una acción revocatoria de las mencionadas en el inciso anterior, el tercero haya adquirido el derecho a título gratuito.
- d) Solo perjudica a terceros lo que aparezca inscrito o anotado en el registro.
- e) La inscripción produce efectos declarativos y no constitutivos, ya que el derecho nace extra registral mente de acuerdo con el ordenamiento jurídico guatemalteco.
- f) Determina la preferencia del derecho, ya que la fecha y hora de presentación del documento al Registro de la Propiedad, establece concretamente a quien corresponde la prioridad o preferencia de la inscripción. Es así como la presentación constituye el punto de partida en la sede registral de la aplicación de la regla primero en tiempo es el primero en derecho.
- g) Constituye prueba material del estado que conserva el inmueble.



h) Otorga presunción de legitimación, puesto que se presume que el derecho registrado existe, que corresponde con la realidad jurídica y que pertenece al titular inscrito.

2.2. Características y principios registrales

Las características son todas las cualidades esenciales y diferenciadoras, de los seres y de las cosas. Entre las características del derecho registral principalmente en Guatemala podemos mencionar las siguientes:

- i. El derecho registral es relativamente nuevo, pues en Guatemala, se inició con la creación del Código Civil de 1877.
- ii. El derecho registral no tiene un cuerpo de leyes específico, pues sus normas se encuentran esparcidas, por diferentes cuerpos legales, por lo que no está codificado.
- iii. No se puede encuadrar dentro de la tradicional división de derecho público o privado, porque regula actividades realizadas por particulares, pero bajo la tutela del Estado.
- iv. Tiene carácter meramente instrumental, al dar los lineamientos que deben de llevar todos los actos y contratos que se pretendan inscribir en los diferentes registros públicos, así mismo organiza los registros, para su mejor funcionamiento.

2.2.1. Principios generales del derecho

“El primer instante del ser, de la existencia, de la vida. Es sinónimo de razón, fundamento, origen. Es la causa primera. Fundamentos o rudimentos de una ciencia o

arte. Sinónimo de máxima, norma, guía.”²¹

“El comienzo de un ser, de la vida. Es el fundamento de algo; es sinónimo de máxima y aforismo.”²²

2.2.2. Principios del derecho registral de Guatemala

En Guatemala se tienen varios principios registrales, que son tomados de diversas legislaciones, tanto sajonas como latinas, por lo que es importante mencionar, lo que al respecto de los principios generales del derecho, se enfatiza que los principios generales del derecho son: “Los axiomas o máximas jurídicas recopiladas de las antiguas compilaciones; o sea las reglas del derecho. Son los dictados de la razón admitidos por el legislador como fundamento inmediato de sus disposiciones, y en los cuales se halla contenido su capital pensamiento.”²³

Por su parte en Guatemala se establece la definición de principios generales de derecho en la Ley del Organismo Judicial en su Artículo 10 el cual establece: “Las normas se interpretarán conforme a su texto según el sentido propio de sus palabras, a su contexto y de acuerdo con las disposiciones constitucionales. El conjunto de una ley servirá para ilustrar el contenido de cada una de sus partes, pero los pasajes oscuros de la misma, se podrán aclarar, atendiendo el orden siguiente: A la finalidad y al espíritu de la misma; a la historia fidedigna de su institución; a las disposiciones de otras leyes

²¹ Cabanellas. *Op. Cit.* Pág. 123

²² Ossorio. *Op. Cit.* Pág. 608.

²³ Cabanellas. *Op. Cit.* Pág. 382.

sobre casos o situaciones análogas; al modo que parezca más conforme a la equidad y a los principios generales del derecho.”

Sin embargo, es demasiada corta e imprecisa la definición que se da al respecto, por que como ejemplo en la jurisprudencia española se ha señalado que los principios generales del derecho sólo pueden ser invocados en casación sí se señala la ley, regla, sentencia que lo autorice, donde se advierte el descuido de incluir la sentencia, ya que ésta habrá adoptado de alguna otra norma doctrinal o positiva, salvo reconocer que en la anterior aplicación se procedió sin tales limitaciones. Y no se admite, fundar el recurso en la infracción de los principios generales del derecho, cuya aplicación está siempre supeditada a las otras fuentes del derecho español como lo son la ley y la costumbre.

“La ley escrita no puede abarcar todas las posibilidades o eventos que en la vida se presentan; de ahí que, en la aplicación de las normas jurídicas a casos concretos, se advierten lagunas legales que dejan al juzgador en la necesidad de acudir a otras fuentes para resolver el litigio sometido a su jurisdicción; ya que no cabe el hecho de abstenerse de pronunciar un fallo su pretexto del silencio de la ley. A falta de un precepto expresamente aplicable habrá que valerse de la analogía, y, a falta de ésta, serán de aplicación los principios generales del derecho.”²⁴

Son diversos los principios en materia registral, sin embargo por efecto de esta investigación, únicamente se mencionaran los que tienen más participación en los

²⁴ Ossorio. *Op. Cit.* Pág. 610



registros de Guatemala principalmente en el Registro General de la Propiedad de la zona central, siendo estos:

- Principio de folio real. Este principio desarrolla la obligación, que tiene el Registro General de la Propiedad de abrir, un folio real, para cada finca que está inscrita en la institución, se le denomina real, por ser los derechos reales los que aparecen inscritos en dicho folio, evitando la duplicidad de propietarios, debe delimitarse perfectamente la extensión del derecho que se inscribe al objeto por una parte de que cualquier interesado pueda conocer la situación real de su finca y, por otra, que su titular pueda optimizar los recursos que puedan derivarse de su derecho.

En la legislación guatemalteca no aparece tácitamente el hecho de que Guatemala haya adoptado el sistema de folio real, sin embargo es reconocido por algunos juristas de la época en que se promulgo el Código Civil, principalmente por las características en el mismo código. Por ello es que en el Artículo 1130 del Código Civil establece: "La primera inscripción será la del título de propiedad o de posesión y sin ese requisito no podrá inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien; y no podrá ser modificada, ampliada o enmendada sino por providencia judicial."

La principal característica del folio real, es el hecho de ser públicos, situación que le imprime seguridad y certeza jurídica. También trae la obligación de las personas para que la propiedad sea inscrita, impregnándole seguridad jurídica a los actos que se realizan, al igual que el folio real germánico, está dividida en columnas especiales las cuales son las siguientes:

- Columna de derechos reales. Se inscriben en riguroso orden cardinal las inscripciones de anotaciones, dominio, desmembraciones y cancelaciones de derechos reales.
- Columna de hipotecas. En esta columna se inscribe lo referente a las inscripciones de anotaciones, gravámenes y las respectivas cancelaciones de los mismos.
- Columna de anotaciones. En esta columna se inscribirán las anotaciones de demanda y embargo de orden judicial.
- Columna de dominio. En esta columna se inscribirán todos los contratos traslativos de dominio, así como los que afectan y recaen directamente sobre las fincas, tales como usufructo vitalicio, servidumbres, arrendamientos y demás limitaciones al dominio.
- Columna de las desmembraciones y cancelaciones. En esta columna se inscribirán todo lo relacionado con las segregaciones de fracciones que se hacen en virtud de documentos que contienen actos traslativos de dominio, cuyas áreas pasan a formar fincas nuevas independientes, con su número, folio y libro por separado así como su debida cancelación cuando sea solicitada.

En cuanto a la finca el registro funciona a base de concentrar el historial jurídico respecto de cada finca, entendida en el amplio concepto de unidad registral o finca hipotecaria, a cada una de las cuales corresponde una hoja, folio o registro particular abierto al ser inmatriculadas o intabuladas, y cuya descripción en sus características esenciales y su número especial, las individualiza.

- Principio de especialidad. Por medio de este principio se impregnan las

características únicas al derecho registral guatemalteco no es partidario este principio del folio de personas, no se basa en la persona sino le da identificación propia a la propiedad como tal.

- Principio de determinación. Este principio determina el bien que se inscribe, determinando su extensión, gravámenes, anotaciones, limitaciones, etc. es decir en cierta manera individualiza el bien inmueble para que su reconocimiento sea pleno.
- Principio de publicidad. Es el principio que le da seguridad jurídica al folio, por ser éste principio el que hace que todo acto que se realice con las propiedades sea público, no se presta a realizar actos, sin el conocimiento del propietario, que su transcripción sea en el ámbito de presunción de exactitud de contenido del registro en el que confían los terceros adquirentes en su protección.

Establece un sistema de publicidad tendiente a dar seguridad al tráfico jurídico inmobiliario y garantía a los derechos reales inscritos, y evitar la clandestinidad de gravámenes y limitaciones que puedan afectar a terceros, es el objeto del Registro General de la Propiedad.

La publicidad material constituye uno de los principios fundamentales del sistema registral guatemalteco, y consiste en el conjunto de derechos sustantivos que de la inscripción se desprenden en beneficio de aquél que inscribe, el cual aparece protegido por presunciones de exactitud e integridad, actuando unas veces con presunción *juris tantum* y en otras como *jure et de jure*. Por publicidad formal se entiende el carácter de oficina pública que se atribuye al Registro General de la Propiedad, cuyos libros están al alcance de cualquier persona que justifique su interés en averiguar el contenido



de los libros del registro, (Artículo 1222, del Código Civil); lográndose ésta publicidad formal por el examen directo de los libros que hace el interesado en la oficina especial que para tales efectos existe en la institución, por copias simples que da el registrador o por una certificación que expide el mismo, del contenido de los libros, regulados en los Artículos 1179 al 1184, del Código Civil; y que son los documentos idóneos para probar la situación jurídica en que se encuentran las fincas, relacionada con los derechos reales, gravámenes y liberación de los mismos, que pesen sobre los bienes, incluyendo los bienes muebles.

La publicidad quiere evitar la clandestinidad, abolir los gravámenes ocultos. El registro es el órgano de notificación por excelencia. La publicidad es una notificación *urbi et orbe, erga omnes*. Pero el principio de publicidad es algo más que un aparato de consulta e información: es una regla jurídica; lo inscrito perjudica a todo el mundo, nadie puede alegar ignorancia de lo que consta en el registro. Este principio se encuentra regulado en el Artículo 1124 del Código Civil.

El valor de los asientos del registro es decisivo en cuanto lo que expresan prevalece sobre la realidad ante el tercero adquirente protegido por la fe pública registral; en provecho de estos terceros adquirentes de buena fe.

“La ley española parte del hecho indiscutido de que en España es posible la existencia legal fuera del registro de toda clase de derechos reales, a excepción del de hipoteca, para el cual la inscripción es necesaria sin necesidad de acudir a lo probatorio por la fe

pública impregnada.²⁵

Las inscripciones del registro se consideran exactas y completas respecto de terceros adquirentes de buena fe. Quien adquiere el derecho de propiedad, una servidumbre o un derecho de hipoteca confiado en la exactitud del registro deviene propietario, titular de la servidumbre o de la hipoteca, aunque la persona inscrita en el registro como propietario no lo fuere en la realidad (principio de la publicidad, fe pública del registro inmobiliario).

- Principio del tercero registral. La doctrina reconoce tres clases de terceros:
- Tercero interno: Es el que tiene acceso directo al registro, siendo un sucesor (adquirente o subadquirente) del contrato inscrito, resultando un titular registral. Este tercero realizará la operación notarial que le permitirá, siempre que pueda enterarse previamente de la situación jurídica de la finca respectiva. Es decir confía en los datos del registro y adquiere el derecho de ser protegido.
- Tercero externo: Es el sujeto que no tiene relación alguna con la inscripción inmediata anterior, y entra al registro indirectamente, como titular de una anotación preventiva de demanda o embargo, mediante el ejercicio de una acción que no ha tenido protección registral. También es el tercero con igual o mejor derecho a que se refiere las leyes procesales, que estando en tiempo pretende su inscripción hereditaria.
- Tercero en general: Son los ajenos totalmente a los actos o contratos inscritos,

²⁵ Núñez Lagos, Rafael. **Estudio del derecho registral español**. Pág. 326.

contra quienes se opone lo que conste en el registro y deben respetar las inscripciones.

El tercero es la persona que no siendo vendedor ni comprador se ve afectado por tomar parte indistinta en el acto registral.

- Principio de inscripción. Este principio describe la actividad real, del Registro General de la Propiedad y así, la esencial característica del derecho inmobiliario es regular las formas de publicidad de los actos inscribibles, pues establece siempre la solemnidad de las formas de los mismos. Es la forma propiamente hipotecaria. La inscripción es una formalidad, también entiende que las normas del derecho inmobiliario se refieren a la forma de determinados negocios jurídicos, y lo concibe como el que regula la forma de constitución, modificación, transmisión y extinción de las relaciones jurídicas reales inmobiliarias.

La distinción de las inscripciones del registro según sean constitutivas o declarativas conduce a un juicio de valor de la inscripción en general y concretamente, o en especial, en cuanto al papel que la inscripción desempeña en el proceso de los cambios jurídicos reales inmobiliarios en orden a su producción.

Es necesario que por cumplimiento de este principio, se investigue, analice y estudie el hecho de inscribir un acto jurídico en el Registro de la Propiedad.

El principio de tracto sucesivo, en materia de principio registral, del derecho registral guatemalteco, se conforma que en las hojas particulares abiertas para cada finca consten debidamente enlazadas varios actos de transmisión o adquisición que se sucedan respecto de la finca inscrita en el registro, pues no acepta que las inscripciones se produzcan sin continuidad, dejando tractos interrumpidos en la sucesión de los diferentes titulares en el tiempo.

- Principio de legalidad. En el Registro General de la Propiedad, una persona llamada operador conjuntamente, con los registradores auxiliares y el mismo registrador, deben de velar porque el documento que se presente reúna los requisitos legales.

Se usa la palabra documento, ya que al registro son presentados testimonios de escrituras de origen notarial, y también muchos documentos provenientes de los tribunales, como despachos para anotar de demanda o embargo las fincas; certificaciones como títulos supletorios etc. Todo documento debe ser sometido a consideración del registrador para su calificación, previo análisis de los mismos son anotados, inscritos, suspendidos o rechazados. "El principio de legalidad es el que impone que los títulos que pretendan su inscripción en el Registro de la Propiedad sean sometidos a un previo examen, verificación o calificación, a fin de que en los libros hipotecarios solamente tengan acceso los títulos válidos y perfectos."²⁶

Esto significa que el Registrador de la Propiedad realiza una ardua investigación e interpretación jurídica, respecto al documento que se presenta al Registro de la

²⁶ *Ibid.* Pág. 239.



Propiedad para su inscripción, teniendo en cuenta el supuesto de hecho contemplado en el propio documento y documentos complementarios y la norma jurídica aplicable para los efectos registrales, evitando que al Registro de la Propiedad tengan acceso protección registral.

Se encuentra en la legislación algunas normas que contienen la existencia de ciertos requisitos que deben llenar los documentos presentados para su inscripción en el registro: el Artículo 1576 del Código Civil, establece, “que los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública”.

Asimismo, dispone el Artículo 1578, del mismo cuerpo legal, “que la ampliación, ratificación o modificación de un contrato debe hacerse constar en la misma forma que la ley señala para el otorgamiento del propio contrato”.

El Artículo 1132 del Código Civil, se refiere que: “todo documento se presentará por duplicado al registro; la copia se extenderá en papel sellado del menor valor y se conservará con la clasificación del caso en la oficina. De los documentos otorgados en el extranjero, se presentará por duplicado certificación notarial”. Sin embargo el papel sellado ya no existe en el medio legal, por lo que por resolución legal del Registro General de la Propiedad, declara que se puede realizar en hojas simples de papel bond, o fotocopia del protocolo en donde conste la escritura pública.

– Principio de prioridad: “Es el principio hipotecario en virtud del cual el acto registrable

que primeramente ingrese en el Registro General de la Propiedad, se antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango a cualquier otro acto registral que siéndole incompatible o prejudicial, no hubiere sido presentado al registro o lo hubiere sido con posterioridad, aunque dicho acto fuese de fecha anterior.”²⁷

El que es primero en tiempo es primero en derecho, actúa en el Registro General de la Propiedad en relación a la presentación del documento a su oficina, a través de lo que consta en su libro de entregas que para ello especialmente se lleva en el Registro General de la Propiedad.

Lo decisivo en ello, es que los efectos de toda inscripción comienzan a partir del momento mismo en el que tiene lugar la presentación del documento al registro, o sea, que la preferencia de las inscripciones en general se determina por el riguroso orden cronológico de la presentación de los documentos.

El Código Civil, en el Artículo 1141, expresa: “Entre dos o más inscripciones de una misma fecha y relativa a la misma finca o derecho, determinará la preferencia la anterioridad en la hora de la entrega del título en el registro.”

El Artículo 1142 del Código Civil, establece: “Si se presenta en el mismo día orden de mandamiento judicial de embargo y escritura de venta o contrato que afecte los bienes embargados, se atenderá la hora de la entrega. Si fueren presentados a un mismo tiempo los documentos que deben ser inscritos, tendrá la preferencia el que sea

²⁷ Ibid. Pág. 148.

anterior en fecha, y siendo de la misma fecha, el registrador anotará ambos, dará parte al juez que haya ordenado el embargo y le remitirá los documentos respectivos. Estas anotaciones no podrán ser canceladas sino por orden judicial.”

El Artículo 1143 del mismo cuerpo legal, expone: “Si al hacerse una inscripción o anotación resultare del título algún otro derecho real no inscrito anteriormente, el registrador procederá a hacer acto continuo la inscripción separada a tal derecho. Esta inscripción desde su fecha, producirá efecto contra tercero.”

Este principio está fundado en la exactitud o seriedad del registrador para con las anotaciones e inscripciones registrales.

Principio de rogación: La actuación del registrador ha de ser siempre y en todo caso rogada, es decir que la inscripción siempre ha de ser solicitada por el interesado o interesados y no se inscribirá por el registrador.

2.3. Actividades de la calificación registral

El Registrador General de la Propiedad, tiene la obligación de analizar el fondo y la forma de los documentos que han de ser inscritos, teniendo para esto, personas delegadas por éste para realizar dicha tarea, actualmente está conformada esta calificación por empleados denominados operadores registrales y están apoyados por registradores auxiliares.

– Actividades de fondo: Es la función principal de la calificación registral, puesto que

es cuando el calificador del documento que se presenta para el registro del bien inmueble, analiza y verifica que cumpla con los requisitos legales estableciéndose si reúne requisitos de fondo sobre el negocio que se realiza, siendo estos: capacidad, consentimiento y objeto lícito.

- **Actividades de forma:** Una vez calificado el fondo del negocio de que se trate, se realiza la inscripción por medio de un programa electrónico, para que quede inscrito el bien aunque en algunos casos todavía es necesario que se realice en forma manuscrita.

Teniendo siempre el cuidado de que sea ingresada toda la información necesaria para determinar perfectamente el negocio de que se trate, asimismo, debe de verificarse que el documento cuente con todas las formalidades que la ley establece, siendo estas:

- a. El número de orden, lugar, día, mes y año del otorgamiento.
- b. Los nombres, apellidos, edad, estado civil, nacionalidad, profesión, ocupación u oficio y domicilio de los otorgantes.
- c. La fe de conocimiento de las personas que intervienen en el instrumento y de que los comparecientes aseguran hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles.
- d. La identificación de los otorgantes cuando no los conociere el notario, por medio de la cédula de vecindad o el pasaporte, o por dos testigos conocidos por el notario, o por ambos medios cuando así lo estimare conveniente.
- e. Razón de haber tenido a la vista los documentos fehacientes que acrediten la representación legal de los comparecientes en nombre de otro, describiéndoles e indicando lugar, fecha y funcionario o notario que los autoriza. Hará constar que



dicha representación es suficiente conforme a la ley y a su juicio, para el acto o contrato.

- f. La intervención de un intérprete nombrado por la parte que ignore el idioma español, el cual de ser posible, deberá ser traductor jurado. Si el intérprete no supiere o no pudiere firmar, lo hará por él, un testigo.
- g. La relación fiel, concisa y clara del acto o contrato.
- h. La fe de haber tenido a la vista los títulos y comprobantes que corresponda, según la naturaleza del acto o contrato.
- i. La transcripción de las actuaciones ordenadas por la ley o que a juicio del notario, sean pertinentes, cuando el acto o contrato haya sido precedido de autorización u orden judicial o preceda de diligencias judiciales o administrativas.
- j. La fe de haber leído el instrumento a los interesados y su ratificación y aceptación.
- k. La advertencia a los otorgantes de los efectos legales del acto o contrato y de que deben presentar el testimonio a los registros respectivos.
- l. Las firmas de los otorgantes y de las demás personas que intervengan y la del notario, precedida de las palabras: Ante mí. Si el otorgante no supiere o no pudiere firmar, pondrá la impresión digital de su dedo pulgar derecho y en su defecto, otro que especificará el notario firmando por él un testigo, y si fueren varios los otorgantes que no supieren o no pudieren firmar, lo hará un testigo, por cada parte o grupo que represente un mismo derecho. Cuando el propio notario fuere el otorgante pondrá antes de firmar la expresión: Por mí y ante mí.

Además de las formalidades ya indicadas, existen otras que son indispensables según el instrumento que se trate.

2.4. Actos o instrumentos objeto de calificación registral

En el Registro General de la Propiedad deben de inscribirse los actos que constituyan, declaren, transmiten, modifiquen o extingan de forma directa los derechos reales sobre los inmuebles susceptibles de tráfico jurídico. Es decir el acto por sí solo debe de tener la capacidad para crear la situación jurídica real, su trascendencia debe de ser real y no meramente obligacional. Los actos jurídicos inscribibles abarcan los negocios jurídicos sobre inmuebles, disposiciones judiciales y administrativas.

Los actos o instrumentos objeto de calificación registral para su inscripción son:

- i. Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos;
- ii. 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;
- iii. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido;
- iv. Los actos y contratos que trasmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- v. Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales;
- vi. 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;

- vii. 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;
- viii. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes;
- ix. Las concesiones otorgadas por el ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas;
- x. La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial;
- xi. La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente;
- xii. 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;
- xiii. 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;
- xiv. Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.

2.5. Efectos de la calificación registral

Todo ingreso de documentos al registro para su inscripción produce un efecto debido a la calificación registral que debe de hacersele a cada cual, entre los efectos

primordiales se encuentran el de extensión, suspensión o denegación de la práctica de los asientos de la inscripción, anotación preventiva, nota marginal o cancelación. Lo anterior se encuentra regulado dentro del Código Civil Decreto 106, en los Artículos 1145, 1146, 1148, 1163, 1165, 1167, 1168.

No, obstante la calificación registral produce otros efectos dependiendo de si fue autorizada la inscripción o si se produjo el rechazo del documento, a continuación se enumeran:

- a) Calificación positiva y favorable: El registrador realizará el asiento respectivo, dentro del plazo establecido por la ley y la autorizará con su firma.
- b) Calificación negativa o desfavorable: El registrador debe manifestar a los que pretendan la inscripción del título los defectos, subsanables o insubsanables, que a su juicio impiden su inscripción. La manifestación puede hacerse de forma escrita o verbal, si es escrita debe hacerse al pie del título o en una hoja aparte. Sin embargo, si se trata de documentos judiciales, debe de realizarse, en una nota al pie del ejemplar y razonar los motivos en los que se funda la negativa.

En esta circunstancia se muestra el carácter patriarcal del registrador, ya que instruye y aconseja a los interesados sobre lo que se debe de hacer.

El registrador está obligado en caso de denegación o suspensión a tener a disposición de los interesados, para su devolución el título calificado. En caso de que se suspenda una inscripción registral y los interesados subsanan la falta o defecto atribuido al título, el registrador tiene la obligación de practicar el asiento que corresponda. Al ser

denegada o suspendida una inscripción, los titulares tienen la facultad de recurrir contra la calificación ante las autoridades administrativas correspondientes, para que se resuelva lo que proceda sobre la calificación practicada.

Si la calificación fue negativa los interesados podrán acudir ante los tribunales para que dentro del proceso declarativo correspondiente se dilucide sobre la validez o nulidad del título objeto de la calificación.

Es importante señalar que en la actualidad, si bien no existe la carrera registral, las autoridades administrativas del Registro General de la Propiedad, se han encargado de impartir a los encargados de esta importante actividad, diferentes cursos y capacitaciones, que permitan que la misma se desarrolle de la mejor forma posible y con el mínimo de deficiencias.

2.6. Anotación preventiva

Es el asiento provisional que se hace en los registros públicos para asegurar el cumplimiento de cualquier derecho real que aún no puede ser inscrito en forma definitiva.

2.6.1. Otras denominaciones

- Anotación provisional alterna: Esta acción legal ocurre cuando el notario, al presentar el testimonio, solicita al registrador la operación del mismo y alternamente

en el caso que el documento contenga errores subsanables, que lo anote provisionalmente por 30 días, los cuales son prorrogables por una única vez, al término del cual la anotación queda sin efecto.

De lo anterior, se puede concluir que los notarios que solicitan la anotación provisional alterna, son sumamente previsorios, ya que aseguran los derechos representados en los documentos presentados al registro, previendo que por cualquier causa la inscripción no pueda realizarse en forma definitiva.

La anotación provisional alterna según la página de internet del Registro General de la Propiedad: “Esta permitirá que aquellas inscripciones sobre bienes inmuebles que no puedan ser procesadas, queden reflejadas en la historia de la finca a efecto de que éstas no pierdan su derecho de prelación y que brinden una facilidad al notario de poder enmendar el error calificado de subsanable”²⁸.

2.6.2. Regulación legal y término

La figura de la anotación preventiva para reservar el derecho de prioridad la se encuentra en el Artículo 1149 Inc. 5º. Del Código Civil, Decreto Ley Número 106 el cual establece: “Podrán obtener anotación de sus respectivos derechos: El que presentare título cuya inscripción no puede hacerse definitivamente por faltas que sean subsanables en el término de treinta (30) días, pasados los cuales se tendrá por cancelada de hecho...”

²⁸ Registro de la Propiedad Inmueble. **Reforma registral**. Pág. 66.



En Guatemala para que se anote provisionalmente un bien, se debe dirigir al registrador la solicitud respectiva en base a la denegación que se hizo del título correspondiente, provocando la inseguridad jurídica del titular del derecho, puesto que al momento de rechazar la inscripción no se deja constancia que dicho documento se encuentra pendiente de ser subsanado, lo cual deja abierta la posibilidad de que se inscriban los derechos representados en un documento que ingresó al registro con posterioridad al rechazado, por lo que se hace necesario que se regule que la anotación preventiva en estos casos sea realizada de oficio por el registrador.



CAPÍTULO III

3. Conflictos de los bienes inmuebles en el derecho registral

3.1. Generalidades de los conflictos de los bienes inmuebles en el Registro General de la Propiedad

Los conflictos de los bienes inmuebles en el derecho registral, surgen por varias razones, pero la mayoría de ellos es consecuencia de la falta de información de las personas, específicamente quienes realizan contratos de compraventa, sin cerciorarse previamente que el bien que van a adquirir está libre de cualquier gravamen o limitación que pueda afectar el bien que pretende comprar.

Para evitar que surjan esta clase de problemas posteriores a la adquisición de un bien, el comprador debe realizar las actividades siguientes:

- a. Solicitar al vendedor que le muestre el título de propiedad debidamente inscrito en el Registro General de la Propiedad.
- b. Con el número de finca, folio, libro y departamento, solicitar una certificación o consulta electrónica de la propiedad que se quiere comprar, verificando los siguientes aspectos:
 - El nombre del propietario.
 - Ubicación de la propiedad.



- Área inscrita de la propiedad.
 - Si a la propiedad le aparecen hipotecas u otras anotaciones o limitaciones inscritas.
3. Verificar la identidad del vendedor por medio de su Documento Personal de Identificación, todo debe hacerlo asesorado por un notario de confianza.
4. Si la razón del título es posterior a junio de 2006, puede validar la razón en la página web: www.rgp.org.gt en validar razones registrales.

3.2. Organización territorial

El inicio del funcionamiento del Registro General de la Propiedad en Guatemala data de la época del General Justo Rufino Barrios, en el año 1877. A través de los años y atendiendo las necesidades de cada época, se fueron creando registros en otros departamentos y a su vez eliminando registros de otros, hasta llegar hoy en día, más de 130 años después de su creación, a tener dos registros, el Registro General de la Zona Central, con carácter de Registro General, con sede en la ciudad de Guatemala y el segundo Registro de la Propiedad con sede en Quetzaltenango.

Desde 1976 el Registro General de la Propiedad se encuentra ubicado en el edificio situado en la 9ª Avenida 14-25 de la zona 1 de la capital de Guatemala, edificio que albergó por muchos años a la Corte Suprema de Justicia. En cuanto a sus instalaciones y procedimientos, el Registro General de la Propiedad contaba con una infraestructura y sistema operacional que venía acarreado desde el siglo XIX, contando con instalaciones y equipo de trabajo obsoleto, totalmente inadecuado para que el registro cumpliera eficazmente con su trabajo.



El proceso de modernización del Registro General de la Propiedad dio inicio en el año 1996 con la implementación de un sistema de operación electrónico y la digitalización de los libros físicos, pero es a partir de 2004 que arranca una evidente modernización y remodelación de sus instalaciones físicas y equipo a utilizar, revisando integralmente todos sus procesos, lo que permite una atención y servicio ágil, en beneficio de los usuarios y de la sociedad guatemalteca en su conjunto.

El Registro General de la Propiedad de la zona central, con sede en la novena avenida catorce guion veinticinco zona uno, es una institución que actualmente está dirigida por la Licenciada Gladys Anabella De León y tiene como objetivo realizar en un marco de certeza jurídica, las inscripciones y el resguardo de la información registral de bienes muebles e inmuebles para los departamentos de Guatemala, Sacatepéquez, Chimaltenango, Santa Rosa, Jutiapa, Jalapa, Zacapa, Chiquimula, El Progreso, Izabal, Escuintla, Petén, Alta Verapaz y Baja Verapaz.

En virtud del volumen de trabajo, fue creado el segundo Registro de la Propiedad con sede en la trece avenida seis guión veinte de la zona uno del departamento de Quetzaltenango y dirigido por el Licenciado Pedro Gonzalo Cabrera Polanco.

3.3. Conflictos jurisdiccionales

El documento público se considera entre los medios de prueba de índole privilegiada. Una de las ideas más importantes de esta investigación es el hecho de recalcar que el documento notarial es una prueba pre constituida o anticipada. Existen dos clases de



documento público: los documentos notariales y los hechos por funcionario o empleado público. La calidad de documento público con que gozan los documentos notariales es ejemplo de una prueba tasada, ya que producen fe y hacen plena prueba en juicio, salvo el derecho de las partes a redargüirlos de nulidad o de falsedad. El juez debe apreciar este medio de prueba como que es verdad lo que en ellos está plasmado. Sin embargo, se debe entender en cuanto a qué es lo que hace plena prueba, ya que se debe distinguir entre el documento en sí mismo, y por otra parte, respecto de su contenido. Es en cuanto al documento en sí mismo que se debe considerar dos elementos esenciales: que sea un notario en el ejercicio de la profesión quien autorice, y que el notario siga las solemnidades que la ley ordena, en este caso el Código de Notariado.

En cuanto al contenido del documento notarial, sólo cabe dar valor de plena prueba a las declaraciones del notario respecto de actos ejecutados por sí mismo o que hubieran ocurrido en su presencia. Se tendrá por auténtico lo relativo al lugar y fecha del otorgamiento, quiénes son las partes, si son de su anterior conocimiento o no, el hecho que las partes dijeron, reconocieron o manifestaron algo, y que se tuvo a la vista algún hecho o documento, la literalidad de las transcripciones que se hayan hecho. Resulta probado el hecho de que alguien declaró un asunto específico, pero no que lo declarado sea verídico.

Los documentos notariales se pueden presentar en original, en copia fotográfica, fotostática, o fotocopia o mediante cualquier otro proceso similar. Cuando se trate de escrituras públicas, el notario puede extender copia simple legalizada, por lo que no



tiene que expedir testimonio, a menos que la ley así lo requiera. Estas copias, si son fácilmente legibles, se tendrán como fidedignas, salvo prueba en contrario. Sin embargo, el juez o el adversario en un juicio pueden solicitar que se exhiba el documento original. En cualquier momento de un proceso el juez puede, de oficio o a petición de parte, disponer que la copia se coteje con el original, ya sea por el propio juez o por peritos. El Código Procesal Civil y Mercantil, como caso excepcional, permite al juez ordenar que se lleven a su presencia los registros, archivos o protocolos. No obstante esto, el Código de Notariado expresamente prohíbe al Director del Archivo General de Protocolos que éstos sean extraídos, aun con orden de autoridad judicial, los protocolos, testimonios y documentos del archivo, porque cualquier autoridad, tuviere que practicar alguna diligencia, la tendría que verificar en el propio archivo, en presencia del director, quien firmaría el acta que se levantara. Un caso similar es el de la prohibición de sacar los libros de la oficina del Registro General de la Propiedad, aunque sea por motivos de diligencias judiciales. En cuanto a los notarios queda la duda si deben llevar el protocolo al juez o no, ya que el Código de Notariado no se los permite expresamente, dado que los notarios guardan el protocolo en calidad de depositarios, y sólo pueden ser desposeídos de él según circunstancias calificadas.

La Corte de Constitucionalidad se ha pronunciado respecto de la seguridad jurídica en varias sentencias, especialmente en las de amparo. Por ejemplo, en su primera sentencia de inconstitucionalidad general, consideró que el estado de derecho requiere que exista seguridad jurídica para la convivencia pacífica. Además ha dispuesto que una de las funciones de la ley es crear seguridad jurídica, cuyo propósito es, entre otros, el de prevenir conflictos. Las leyes existen para regular instituciones con normas

precisas; las que dan certeza y seguridad jurídica a las personas, a modo de evitar controversias innecesarias. La corte sostiene claramente que la seguridad es uno de los principios contenidos en el Artículo 2° constitucional. Este órgano jurisdiccional también considera un punto interesante. En un voto razonado de Edmundo Quiñones Solórzano de la sentencia del 26 de octubre de 1988, éste consideró que la Corte de Constitucionalidad debe defender el principio de seguridad jurídica que garantiza la constitución.

Es de suma importancia que la Corte de Constitucionalidad considere la seguridad jurídica con un alcance tan amplio en nuestro ordenamiento normativo. La seguridad jurídica es un elemento estructural de nuestro sistema legal; porque en un sistema donde rige el positivismo legislativo, es a través de la legislación que la seguridad toma vida. Si las leyes son ambiguas o no contemplan instituciones que causan seguridad, no habrá seguridad, formalmente hablando. De aquí que el análisis que se hace adelante sea mayoritariamente de normas y de exposiciones doctrinarias.

3.4. Conflictos efectos frente a terceros

En el derecho registral inmobiliario un tercero es la persona que no interviene como parte en un acto o contrato determinado. En el sistema registral guatemalteco, únicamente perjudica a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el registro y lo que conste en certificación expedida por el registrador. Los títulos inscritos o anotados surten efectos contra tercero y aun contra los acreedores singularmente privilegiados, desde la fecha de su presentación ante el registro. Este tema es discutido

extensamente por la doctrina, y resultó de haber seguido al derecho español y, más aún, al derecho civil francés, al cual repugna la noción de la obligatoriedad de registro para constituir derechos. Existen ejemplos del carácter declarativo que tiene casi todo el sistema registral, tal como lo es el Artículo 1704 del Código Civil, que establece: “El testimonio de la escritura pública del mandato y el de la revocación debe presentarse al Registro de Poderes.” El contrato de poder es válido entre las partes contratantes, pero sólo afecta a terceros desde que queda inscrito en el Registro de Poderes y en el Registro Mercantil, en algunos casos. Lo mismo se puede decir del Artículo 1680 del mismo cuerpo legal, porque cuando la promesa se refiere a enajenación de bienes inmuebles o derechos reales sobre éstos, el contrato debe inscribirse en el Registro General de la Propiedad, y sólo así será oponible frente a terceros. La Corte de Constitucionalidad ha considerado que: es jurisprudencia reiteradamente sostenida por esta corte que las inscripciones en el Registro General de la Propiedad no tienen carácter de notificación a las partes interesadas; lo cual resulta interesante, pues pone un límite a lo que debe entenderse por la publicidad registral, y cómo los administrados se enteran de la información que consta en el registro. Aún frente al Estado el registro de derechos es de trascendencia porque si los derechos que se tengan sobre un inmueble localizado en las áreas de reserva de la nación no están registrados con anterioridad al primero de marzo de 1956, éstos se consideran inexistentes.

3.5. Conflictos de la calidad de documento

El Artículo 1129 del Código Civil establece que: “En ningún tribunal ni oficina pública se admitirán escrituras ni documentos sujetos a inscripción, que no hubieren sido

razonados por el registrador”. Esta norma resulta importante para analizar cuidadosamente todos los documentos que se presentan ante el registro, especialmente cuando se incluye documentos como medio de prueba. También el Artículo 45 del Código Procesal Civil y Mercantil, regula “que no se admitirá en los tribunales credencial de representación que no esté debidamente registrada en la oficina respectiva”. Entre los efectos del emplazamiento está el efecto material de hacer anulables la enajenación y gravámenes constituidos sobre inmuebles objeto del proceso, con posterioridad al emplazamiento, el cual sólo se producirá si se hubiera anotado la demanda en el Registro General de la Propiedad. En cuanto embargo de bienes inmuebles o derechos reales, éste se debe anotar en el respectivo Registro General de la Propiedad para surtir su efecto procesal; así como cuando un crédito embargado esté garantizado con hipoteca.

El documento auténtico tiene un importante efecto en el área registral. Prácticamente todos los documentos que se ingresan al Registro General de la Propiedad y al Registro Mercantil tienen que haber pasado ante los oficios de un notario. El Artículo 1576 del Código Civil manda que: “Los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública”. Tal es el caso de las compraventas de inmuebles, ya que para que se inscriba el título sobre el derecho real de propiedad adquirido por la compraventa se requiere de escritura pública. Sin embargo, los contratos que no se otorguen en escritura pública, como el caso del fideicomiso serán válidos y las partes pueden compelerse recíprocamente al otorgamiento de ésta, si se establecieren sus requisitos esenciales por confesión judicial del obligado o por otro medio de prueba escrita, lo que implica un juicio. En el

caso del Registro General de la Propiedad, los documentos aceptables son los testimonios de escrituras públicas, lo mismo ocurre en el caso del Registro Mercantil y el Registro de Poderes, así como los documentos que provienen del extranjero, cuando tienen que ser presentados ante los registros. Este acto previo de parte del notario ayuda a que el procedimiento registral sea más rápido y descentralizado, ya que de cierta forma, éste empieza desde que las partes concurren ante el notario que autoriza el documento, de tal forma que los interesados no tengan que ir personalmente ante un funcionario del registro y hacer su trámite ante él.

3.6. Conflictos de falsedad o nulidad de un documento

Así como el ejercicio del notariado tiene efectos en muchos aspectos de los actos y negocios jurídicos, también los actos registrales tienen sus propios efectos encaminados a ofrecer seguridad jurídica. En la mayoría de los casos, nuestro sistema registral no tiene efectos constitutivos, sino declarativos; en parte porque las fuentes del derecho civil guatemalteco no confían los derechos a actos registrales. Otra fuente histórica del porqué los registros en Guatemala no han evolucionado hacia mayor protección de los derechos es que la administración pública nunca ha podido servir a la mayoría de los administrados. El acceso a los registros está, de hecho, limitado a las personas que tienen conocimiento de su existencia y, en muchas instancias, recursos económicos para asumir el elevado costo del proceso registral.

Existe otra fuente, tal vez la más digna de discutirse, de la razón porqué algunas personas no aceptan que el acto registral tenga un efecto constitutivo, o que éste sea



necesario para la existencia de los derechos: la libertad. Tal vez este problema se pueda solucionar con acotar que no se trata de que los derechos registrados existan porque el Estado los constituye, sino que frente a éste sólo se debe reconocer los derechos registrados. Esto quiere decir que en cualquier tribunal u órgano administrativo se considerará válido y existente el derecho que esté inscrito.

El documento público registral es uno de los medios de prueba tasados por la ley procesal, según lo regulado en el Artículo 186 del Código Procesal Civil y Mercantil, “los documentos autorizados por notario o por funcionario o empleado público en ejercicio de su cargo, producen fe y hacen plena prueba, salvo el derecho de las partes de redargüirlos de nulidad o falsedad. El juez debe apreciar este medio de prueba como que es verdad lo que en ellos está plasmado. Sin embargo, se debe distinguir entre el documento en sí mismo, su materialidad, y por otra parte su contenido. Respecto de la materialidad, los libros y certificados no deben tener alteraciones, cortaduras ni raspaduras, lo cual causaría la nulidad del asiento que así apareciere. En cuanto al contenido de los asientos se ha de tener en cuenta: que sea el registrador quien haga el asiento, y que éste contenga los requisitos que establece la ley”.

El documento público expedido por el registrador de la propiedad se denomina certificación, la cual se tendrán como fidedigna, salvo prueba en contrario. Sin embargo, el juez o el adversario en un juicio pueden solicitar que se exhiba el documento original, en este caso los libros del registro. Aunque el Código Procesal Civil y Mercantil, permite excepcionalmente al juez ordenar que se lleven a su presencia los registros o archivos, hay prohibición expresa de sacar los libros de la oficina del

Registro General de la Propiedad, aunque sea por motivos de diligencias judiciales; de tal forma que se debe hacer en éste lugar.

El documento notarial y los documentos públicos emitidos por el registrador de la propiedad tienen una gran trascendencia en el derecho. El legislador procesal les ha dado calidad de plena prueba, en tanto no se pruebe que son falsos o nulos. Sin embargo, estos extremos son difíciles de probar en muchos casos, por lo que es importante que dichos documentos producto de la fe pública que ostentan tanto notarios, como funcionarios públicos, representen fielmente la verdad.

Los documentos notariales que han sufrido algún desperfecto material no gozan de la presunción de plena prueba, esto para protección del público, porque se duda de la integridad del documento. Es interesante notar, que en el antiguo Código Procesal, se disponía que no producirían plena prueba el testimonio de testimonio, a no ser en los casos de reposición de protocolo, disposición que ahora ya no existe; el documento referente, si no se comprobaba existencia del referido, fuera nulo o fuera falso o del documento que en su parte esencial estuviera roto, raído, con borrones o testaduras no salvadas. Las normas procesales vigentes establecen que no hacen fe en juicio los documentos públicos rotos, cancelados, quemados, o raspados en su parte sustancial. El código actual utiliza el término sustancial, en vez de esencial, que lo hace más extenso, pero más impreciso, ya que no se sabe exactamente qué es sustancial. El Código de Enjuiciamiento sí disponía cuáles eran las partes esenciales del documento: los nombres y apellidos de los otorgantes, testigos, y notarios; la cosa o materia del documento; las cláusulas indispensables para conocer su naturaleza y efectos; el lugar

y fecha del otorgamiento; la suscripción de los que intervienen en el acto, y el sello del notario, cuando así fuera requerido por la ley. Por otra parte, el Código de Notariado en el Artículo 31 explica cuáles son los elementos esenciales del instrumento notarial; por lo que al hacer una interpretación usando la historia fidedigna de la institución e integrando con esta norma, se puede saber qué es un elemento sustancial.

La redargución es el procedimiento mediante el cual se desnuda a un acto, plasmado en un documento, en el que intervino un agente fedatario, de la cualidad de plena prueba. Si el documento fuere redargüido y se considerare que existen indicios de criminalidad, lo deberán denunciar al Ministerio Público y entregar dicho documento a las autoridades que realicen la investigación criminalística. El documento público notarial podría ser redargüido por dos razones: por la nulidad del documento o por su falsedad. Cuando en juicio civil se declare que un documento faccionado o autorizado por notario no es un documento público, por el propio acto de desvanecimiento o denudación, ningún otro tribunal o entidad pública podrá considerarlo como tal; contrario del caso de la sentencia de la Corte Suprema de Justicia en la cual se estableció que un documento privado reconocido en juicio produce prueba en otro. La declaratoria de nulidad o falsedad de un documento notarial podría acarrear varias consecuencias: en el ámbito registral, podría caber la nulidad de las inscripciones hechas con motivo de la presentación del testimonio de la escritura pública redargüida en juicio, por ejemplo el caso de un contrato de sociedad mercantil o de donación de bienes inmuebles. Y en el ámbito contractual causaría que no existiera contrato de mandato, si la escritura pública en que se plasmó el poder fuere declarada nula o falsa

por un juez. La nulidad que se declara en este juicio es absoluta, por lo que nunca nace a la vida jurídica el acto notarial o fedatario.

Existirá culpa de parte del notario que haya autorizado el documento notarial que fuera declarado nulo o falso en un proceso civil. La indemnización compensatoria responderá por el incumplimiento del contrato de obra que requirieron sus clientes. El notario deberá responder por el daño emergente y el lucro cesante que ocasione a las partes, dado que habrá incumplido con el contrato de obra, que le obligaba a producir un documento que fuera perfecto desde el punto de vista, cuando menos, técnico. La culpa sería fácil de probar, ya que difícilmente el notario no sabría el lugar o la fecha en la cual autoriza un documento notarial. La culpa de un notario que: no lleve a cabo las formalidades esenciales y especiales que las leyes le exigen, no se haga las advertencias pertinentes, o no esté presente cuando firmen las personas que intervengan en un acto notarial, es inexcusable. Podrá existir culpa en cuanto a la identificación de las partes o quienes intervengan en el acto, si el notario no toma la precaución de verificar que los documentos de identificación que le presenten son auténticos. Cuando un notario se da cuenta que ha cometido un error en cuanto a asuntos enmendables de forma contemplados en el Artículo 93 del Código de Notariado, debe proceder a corregir su falta lo antes posible ante juez de primera instancia, a razón de no incurrir en responsabilidad por su negligencia, prueba de lo delicado que resulta cometer errores en el ejercicio del notariado.



CAPÍTULO IV

4. Consecuencias jurídicas de la inscripción de bienes inmuebles con documentación falsa y soluciones a los conflictos en el Registro General de la Propiedad

4.1. Ilícitos penales

A pesar de que el Registro General de la Propiedad ha impulsado una serie de medidas de seguridad para proteger los bienes inmuebles contra actos ilegales, las bandas delictivas integradas por notarios, terceros, trabajadores y ex trabajadores del Registro General de la Propiedad, quienes conocen bien cómo funciona el ente estatal, sofistican cada día más sus métodos de operación y cometer delitos.

Como consecuencia jurídica, quien cometa ilícito de tal naturaleza el Código Penal establece en el Artículo 263 la estafa propia "Comete estafa quien, induciendo a error a otro mediante ardid o engaño, lo defrauda en su patrimonio en perjuicio propio o ajeno; será sancionado con prisión de seis meses a cuatro años y multa de doscientos a diez mil quetzales".

4.1.2 Usurpación

En la actualidad se ha descubierto que ante el Registro General de la Propiedad se han presentado documentos de identificación falsos y falsificación de firmas en las escrituras públicas que autorizan al notario, pues, personas con fines de

apoderamiento o aprovechamientos ilícitos, despojan a otros la posesión de bienes inmuebles o un derecho real de forma ilícita con el propósito de invadir o de ocupar el bien inmueble y el Código Penal en el Artículo 256 establece una pena de prisión de uno a tres años.

4.1.3 Falsedad ideológica

Los notarios en la legislación son depositario de fe pública pero algunos notarios realizan acciones que encuadran en lo establecido Código Penal en el Artículo 322. “Quien, con motivo del otorgamiento, autorización o formalización de un documento público, insertare o hiciere insertar declaraciones falsas concernientes a un hecho que el documento debe probar, de modo que pueda resultar perjuicio, será sancionado con prisión de dos a seis años”.

4.2. Procedimientos para la solución de conflictos con relación a bienes inmuebles

Con el objeto de facilitar y coadyuvar con los operadores de justicia, a efecto de proveer información ágil, verídica y segura, que contribuya a prevenir y erradicar actos delictivos contra la seguridad registral y el derecho de propiedad, el Registro General de la Propiedad ha creado, una gama de servicios de seguridad que protegen la propiedad privada, poniéndolo a disposición del gremio notarial y del usuario en general, mismas que se detallan a continuación:

- Creación de la Dirección de Seguridad Registral y Apoyo a los Operadores de Justicia Penal.
- Alarmas internas a la propiedad inmueble.
- Candados internos a las inscripciones registrales.
- Servicio grafotécnico para verificación de firmas o huellas de propietarios, solicitado por el Ministerio Público o los operadores de justicia.
- Inmovilización biométrica.
- Consulta de propiedades vía electrónica, desde su oficina o residencia.
- Orientación al usuario con relación al trámite de inmovilización judicial de la propiedad.
- Realización de investigación exhaustiva.
- Denuncia al Ministerio Público al tener conocimiento del ilícito, entre otros.

Para brindar seguridad jurídica a un bien inmueble, es obligatorio inscribirlo en el Registro General de la Propiedad, lo cual es un trámite simple, fácil y de bajo costo que puede hacer usted mismo, en cualquiera de las sedes del Registro General de la Propiedad o solicitándolo a su notario.

Documentos necesarios para la inscripción:

- a. Título original (testimonio de la escritura que el notario le hizo cuando usted adquirió la propiedad).
- b. Duplicado del documento anterior firmado y sellado por su notario.
- c. Boleta de presentación.

Pasos a seguir:

- Solicitar una boleta de presentación de documento en el Registro General de la Propiedad o descargarla de la página Web: www.rgp.org.gt
- Presentar en la caja el testimonio original y su duplicado, así como la boleta de presentación.
- El cajero hará el cálculo de honorarios que usted deberá pagar y le indicará la fecha en que deberá recoger de vuelta el original del testimonio que usted presentó, con la razón registral, en donde constará que su propiedad quedó debidamente inscrita.

Cuando detecte alguna anomalía, en cuanto a la inscripción de un inmueble, deberá acudir al Ministerio Público con la siguiente documentación:

- a. Documento de identificación.
- b. Información y documentación que acredite la anomalía de la finca.

Si se encuentra en el extranjero, en el momento que usted descubra cualquier anomalía en las inscripciones de su bien, ya sea por certificación extendida por este registro, consulta electrónica o consulta a distancia, usted puede:

- I. Llenar el formulario de quejas y enviarlo al correo electrónico seguridadregistral@rgp.org.gt, en donde le daremos seguimiento a su queja en el Ministerio Público.
- II. Contactar a algún familiar, o amigo de confianza quien de preferencia se asesore de un abogado, y acuda al Ministerio Público, Fiscalía de Delitos Contra el Registro de la Propiedad, ubicada en 15 Avenida 15-16, Zona 1 Edificio Gerona Ciudad de Guatemala, teléfonos 2411-9903 o en cualquier fiscalía en toda la República, con

atención en oficinas de lunes a viernes en horario de 8:00 a 16:00 horas, o bien puede presentarse a la Dirección de Seguridad Registral de este Registro, ubicada en el segundo nivel de la sede del Registro General de la Propiedad, ubicado en la 9°. Avenida 14-25, Zona 1 ciudad de Guatemala, con horario de atención de 9:00 a 16:00 horas; para recibir información y orientación.

Existe un procedimiento para realizar consultas a distancia, para lo cual se deben llenar los requisitos siguientes:

- a. Completar el formulario de pago de consultas que se proporciona por el Registro General de la Propiedad.
- b. Presentarlo en cajas del Registro General de la Propiedad
- c. Pagar el valor correspondiente, de acuerdo al número de fincas a consultar y el tipo de cambio del día.
- d. (En caso de ser un usuario nuevo) Se procederá a revisar la información y se le asignará el código de usuario y contraseña, los cuales se le enviarán a su correo electrónico.
- e. Al agotar los fondos deberá realizar los pasos del 1 al 3.
- f. Para utilizar el servicio debe ingresar a la página: www.rgp.org.gt.

El Registro General de la Propiedad lleva el sistema de folio real, y puede proporcionar la información únicamente cuando el usuario cuenta con el número de finca, folio, libro y departamento en donde está inscrito el bien, sin esos datos no podemos ayudarle, ya que no contamos con información por nombre de propietario. Puede abocarse al



Ministerio de Finanzas Públicas, en DICABI nivel 11 o en la municipalidad, en el primer nivel, escritorios del 26 al 32 con la dirección del inmueble.

Cuando el Registro General de la Propiedad, ha cometido un error en un documento que se acaba de retirar, se puede acudir con el documento al departamento de rectificaciones o bien ingresar a la página web, descargar el formulario, llenarlo con la información correspondiente y enviarlo como archivo adjunto al correo; rectificaciones@rgp.org.gt, para que estudien el mismo y verificado el error realicen la corrección necesaria, sin ningún costo.

Del Artículo 1242 al 1250 del Código Civil guatemalteco, se encuentra regulado lo relativo al procedimiento a realizar cuando los registradores incurran en errores en los libros del Registro General de la Propiedad, indicando que no pueden rectificar sin consentimiento del interesado los errores materiales, entre los cuales se puede mencionar haber escrito unas palabras por otras, omitido la expresión de alguna circunstancia, cuya falta no causa nulidad, o equivocado los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por eso el sentido general de la inscripción, ni el de ninguno de sus conceptos. Los errores de concepto son los que se comenten cuando alguna de las palabras expresadas en la inscripción alteren o varíen su verdadero sentido, dichos errores no pueden rectificarse sino por acuerdo unánime de los interesados, y en defecto de tal acuerdo, mediante resolución judicial que ordene la rectificación, únicamente pueden ser rectificadas por el registrador los errores de

concepto cometidos en asientos de presentación o en anotaciones marginales, cuando el asiento principal basta para que aquellos sean conocidos.

Los errores de concepto anteriormente indicados, se rectifican por un nuevo asiento, que se extenderá mediante la presentación del mismo título ya inscrito, si el registrador reconoce su error o el juez lo declara; y en virtud de nuevo título si el error ha sido cometido a causa de la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo y las partes convienen en ello, o se declara así por resolución judicial. Siempre que se rectifique un error en virtud del mismo título antes presentado, son de cuenta del registrador los gastos y perjuicios que del error se originen.

Cuando los errores materiales o de concepto anulen una inscripción, no habrá lugar a la rectificación sino mediante declaración judicial. El asiento rectificado no produce efecto en ningún caso, sino desde la fecha de la rectificación sin perjuicio del derecho de los terceros para reclamar de la falsedad o nulidad del título a que se refiere el asiento equivocado.

En el momento que se descubra cualquier anomalía en las inscripciones de un bien, ya sea por certificación extendida por el registro, consulta electrónica o consulta a distancia, se debe presentar la denuncia respectiva al Ministerio Público, Fiscalía de Delitos contra el Registro de la Propiedad; o bien, presentarse a la Dirección de Seguridad Registral del Registro General de la Propiedad para recibir información y

orientación.

Si los conflictos que surgen con relación a los bienes inmuebles, no pueden prevenirse o solucionarse por los medios anteriormente mencionados, se debe proceder a la vía judicial, planteando una demanda ordinaria de nulidad absoluta del negocio jurídico, con lo cual se pretende que en sentencia el juez resuelva que el documento que se inscribió es falso y por lo tanto se anule la inscripción realizada objeto de un negocio jurídico ilícito.

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

Con fundamento en lo anterior, fue creado el Registro General de la Propiedad, el cual es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de 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, según el Artículo 1124 del Código Civil.



Del Artículo 1124 al 1250 del Decreto Ley 106, se encuentra regulado lo relativo a que títulos están sujetos a inscripción en el Registro General de la Propiedad, las anotaciones y sus efectos, las cancelaciones, las certificaciones de dicho registro, así como también las clases de registros existentes:

- Registro de Testamentos y de Donaciones por Causa de Muerte.
- Registro de la Propiedad Horizontal.
- Registro Civil y actualmente el Registro Nacional de las Personas que sustituyó al extinto Registro Civil.

Asimismo se encuentra regulado lo concerniente al establecimiento de inspección de registros, los libros que deben llevarse en el Registro General de la Propiedad como lo son; de entrega de documentos, de inscripciones, de cuadros estadísticos, y de índices por orden alfabético de apellidos de los propietarios y poseedores de inmuebles.

Además de lo que regula el Código Civil guatemalteco en materia registral, existen otras leyes especiales, como lo son: la Ley de Garantías Mobiliarias, Decreto 51-2007 del Congreso de la República de Guatemala, la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados decreto 62-97, que regulan determinadas circunstancias de los bienes en cuanto a la obligación de registrarlos para garantizar su certeza y seguridad jurídica.

Profesionalismo y actualización periódica en personal y equipo tecnológico

La administración 2004-2008, en coordinación con la Junta Directiva del Colegio de



Abogados y Notarios de Guatemala, promovió y obtuvo de la presidencia de la República, mediante acuerdo gubernativo 30-2005, la creación y la conformación de la Comisión Nacional Registral como un órgano colegiado de acompañamiento de los registros de la propiedad que tiene como finalidad velar por el mejoramiento y modernización de los servicios que se prestan en los registros; en especial alcanzar y mantener la certeza jurídica propia de sus funciones.

La Comisión Nacional Registral, tiene entre otras, las funciones de recopilar los estudios y propuestas cuyo objeto sea la modernización de los servicios que prestan los registros; aprobar los proyectos de presupuesto que sometan a su consideración los registradores; aprobar los proyectos de modernización tecnológica, de resguardo de los libros físicos o de modernización; designar y aprobar la contratación cada año, de la persona o entidad que deberá efectuar la auditoría externa de contabilidad de los registros de la propiedad. La comisión se reservará la aprobación de la utilización de un mínimo del 20% de los recursos de los registros con fines de modernización, incorporación de nuevas tecnologías y aseguramiento y resguardo de los libros físicos.

Control y registro de formas y tipos de ilegalidades utilizadas

Existen formas que se ingenian los estafadores, para registrar una propiedad que no se encuentra libre de gravámenes, como lo son la presentación de documentos falsos, en el sentido que son falsificadas las firmas de los propietarios originales, o por medio de



mandatos que supuestamente el propietario de un inmueble ha otorgado a una persona para que realice contratos en su nombre, con lo cual logran engañar a los operadores del registro, circunstancia que en la actualidad ha disminuido gracias a algunos métodos que utiliza el Registro General de la Propiedad y que se mencionaron con anterioridad.

4.2.1 Interposición

Para solucionar los conflictos con relación a bienes inmuebles, que no fue posible solucionar por otra vía que la judicial, se inicia el juicio ordinario de nulidad absoluta del negocio jurídico, con la interposición de la demanda respectiva que debe contener con claridad y precisión los hechos en que se funda, las pruebas que van a rendirse, los fundamentos de derecho y la petición.

4.2.2. Trámite

El trámite del juicio ordinario se encuentra regulado del Artículo 96 al 198 del Código Procesal Civil, siendo el siguiente:

- I. El juez procede a calificar la demanda, y si cumple con todos los requisitos que establece la ley, la admite para su trámite emplazando por nueve días a la parte demandada.
- II. Si transcurrido el término del emplazamiento el demandado no comparece, se tendrá por contestada la demanda en sentido negativo y se le seguirá el juicio en

rebeldía a solicitud de parte. Si en cambio se allanare a la demanda, el juez, previa ratificación fallará sin más trámite. Asimismo dentro de los seis días del emplazamiento el demandado puede interponer excepciones previas que ataquen cuestiones de forma de la demanda.

- III. Al contestar la demanda, el demandado debe interponer las excepciones perentorias que tuviere contra la pretensión del actor e incluso puede contrademandar. Así como también puede plantear excepciones privilegiadas de cosa juzgada, caducidad, transacción o prescripción, por la vía incidental, procedimiento que regula la Ley del Organismo Judicial en los Artículos 135 al 140.
- IV. Si hubiere hechos controvertidos, el juez abrirá a prueba el proceso por el término de treinta días, mismo que podrá ampliarse por diez días más si fuera necesario, hasta por un plazo extraordinario no mayor de ciento veinte días.
- V. Concluido el término de prueba, el secretario lo hará constar sin necesidad de providencia, agregará a los autos, las pruebas rendidas y dará cuenta al juez, quien de oficio señalara día y hora para la vista dentro del plazo de quince días.
- VI. Si el juez lo considera necesario antes de pronunciar su fallo, podrá acordar para mejor proveer en un plazo no mayor de quince días.
- VII. Efectuada la vista, o vencido el plazo del auto para mejor fallar, el juez dictará sentencia dentro del plazo de quince días que regula el Artículo 142 de la Ley del Organismo Judicial.

4.3 Solución de asuntos jurisdiccionales

Posteriormente a la sentencia que emitida por el juez respectivo, debe librarse



despachos respectivos al Registro General de la Propiedad, a efecto de que se realice la anotación respectiva para que se ejecute lo pronunciado en la sentencia.

4.4. Procedimientos sobre efectos frente a terceros

El Artículo 56 del Código Procesal Civil y Mercantil, indica que “en un proceso seguido entre dos o más personas, puede un tercero presentarse a deducir una acción relativa al mismo asunto. Esta nueva acción se llama tercería y el que la promueve, tercero opositor o coadyuvante”.

Lo relativo a los terceros se encuentra regulado del Artículo 547 al 554 del Código Procesal Civil y Mercantil, establece que todo aquel que intervenga en un proceso de conformidad con Artículo 56 de este código, debe hacerlo por escrito o verbalmente, según la naturaleza del proceso, ante el mismo juez que conoce el asunto principal y en los términos prevenidos para entablar una demanda.

El Artículo 1143 del Código Civil, establece que “si al hacerse una inscripción o anotación resultare del título algún otro derecho real no inscrito anteriormente, el registrador procederá a hacer acto continuo la inscripción separada y especial que corresponda a tal derecho”. Esta inscripción, desde su fecha, producirá efecto contra tercero. Asimismo el Artículo 1147 del mismo cuerpo legal regula que las acciones rescisorias o resolutorias no perjudicaran a tercero que haya inscrito su derecho, exceptuándose:



Las acciones rescisorias o resolutorias estipuladas expresamente por las partes, que consten en el registro.

La acción revocatoria de enajenación en fraude de acreedores, cuando el tercero haya sido cómplice en el fraude o el derecho lo haya adquirido a título gratuito.

En los dos casos, no perjudicará a tercero la acción revocatoria que no se hubiere entablado dentro de un año, contado desde el día de la enajenación fraudulenta.

Únicamente perjudicará a tercero lo que no aparezca inscrito o anotado en el registro. Por tercero se entiende el que no ha intervenido como parte en el acto o contrato. Los títulos inscritos o anotados surtirán efectos contra tercero y aun contra los acreedores singularmente privilegiados, desde la fecha de su entrega al registro, según lo dispuesto en el Artículo 1148 del Decreto Ley 106.

4.4.1 Prueba de la calidad de documento

Según el Artículo 186 del Código Procesal Civil y Mercantil “Los documentos autorizados por notario o por funcionario público en ejercicio de su cargo, producen fe y hacen plena prueba, salvo el derecho de las partes de redargüirlos de nulidad o falsedad, esta es la denominada prueba legal o tasada”.

Para probar la calidad del documento, la parte a quien interese rendir prueba de expertos, expresará en su solicitud con claridad y precisión los puntos sobre los cuales debe versar el dictamen, con el mismo se pretende comprobar que el documento es

falso, por lo que debe declararse con lugar la demanda de nulidad absoluta del negocio jurídico.

4.5. Procedimientos sobre falsedad o nulidad de un documento

El procedimiento para que se declare la falsedad o nulidad de un documento, es el juicio ordinario, en virtud de no existir proceso establecido en la ley para dicho conflicto, por lo que se debe plantear la demanda, solicitando la exhibición del documento original del título respectivo y cotejarlos con las copias, y confirmar su autenticidad o falsedad. Según el Artículo 179 del Código Procesal Civil y Mercantil. “En cualquier momento del proceso puede el juez, de oficio o a solicitud de parte, disponer el cotejo de una copia con el original, ya sea por sí mismo o por medio de peritos. En este caso, y como excepción, podrá disponer que se lleven a su presencia los registros, archivos o protocolos. La parte a quien interese la diligencia o ambas si lo dispone el juez, deberán sufragar los gastos que originare el traslado y que el juez fijará prudencialmente en forma inapelable”.

El Artículo 1145 del mismo cuerpo legal, regula que la inscripción será nula cuando por omisión de alguna de las circunstancias que debe contener, o por estar extendida con inexactitud, hubiere inducido a error a un tercero, o alguna de las partes contratantes, aparezcan perjudicadas en el registro.





CONCLUSIONES

- 1. Como consecuencia de la inscripción de bienes inmuebles con documentación falsa en el Registro General de la Propiedad, se comenten ilícitos penales como lo son estafa propia, usurpación, falsedad ideológica, los cuales son cometidos por personas que laboran o han laborado al Registro General de la Propiedad; Sus acciones o la falta de ellas, encuadran en la comisión de delitos los cuales violan el derecho de propiedad que poseen las personas.**
- 2. Los operadores y los registradores auxiliares del Registro General de la Propiedad, son las personas por las cuales se inicia el proceso de inscripción de bienes; Las autoridades administrativas del registro, han procurado que los trabajadores encargados de esta importante actividad, tengan diferentes cursos y capacitaciones, que permitan que la misma se desarrolle de la mejor forma posible, con el mínimo de deficiencias.**
- 3. Los notarios y los funcionarios públicos, tienen responsabilidades profesionales y morales que deben ser reflejadas al momento de redactar documentos públicos. El Código Procesal Civil y Mercantil establece que un notario o funcionario público, en ejercicio de su cargo, autoriza documentos que son medios de prueba tasados por la ley; estos documentos deben ser claros, precisos y deben carecer de información falsa.**





RECOMENDACIONES

1. Las personas afectas en el derecho de propiedad de un bien inmueble, al tener conocimiento que se está vulnerando o violentando su derecho, por la comisión de un ilícito penal, deben hacer conocimiento al Ministerio Público inmediatamente, por medio de una denuncia, o bien presentarse a la Dirección de Seguridad Registral, ubicada dentro de las instalaciones del Registro General de la Propiedad, con el fin de establecer a los responsables de cometer delitos.
2. El elemento humano, en el desarrollo de las actividades del registro es fundamental, razón por la cual, al momento de nombrar personal, tendrán que realizar distintas evaluaciones para determinar el rendimiento intelectual, la honradez y honorabilidad, en especial a operadores como también a registradores auxiliares. La capacitación debe ser constante, actualizada, de acuerdo a las necesidades cotidianas. Deben ser remunerados con salario acorde a sus capacidades, para evitar que alguno sea tentado a inscribir bienes, con documentación falsa.



3. El Registro General de la Propiedad opera gran cantidad de inscripciones, encontrar un documento falso, es difícil. Existen notarios y funcionarios públicos que alteran información con el objetivo de vulnerar el derecho de propiedad. Que el Registro General de la Propiedad, Ministerio Público, Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, publiquen información de personas que realicen actos anómalos, para que la población esté enterada de este tipo de personas; A los notarios que el Tribunal de Honor del Colegio de Abogados y Notarios sancione a los profesionales, que falten a la fe pública depositada en ellos.



ANEXOS





ANEXO I

MODELO SUGERIDO ACTA NOTARIAL SERVICIO AVISO MENSAJE DE TEXTO

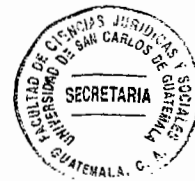
PERSONA INDIVIDUAL

En la ciudad de Guatemala, el _____ de _____ del año dos mil _____, yo: _____, notario (a), siendo las _____ horas, constituido en _____ ubicada en _____, soy requerido por el señor(a) _____, de _____ años de edad, estado civil _____, nacionalidad _____, profesión u oficio _____, con domicilio en _____, que se identifica con: cédula de vecindad, pasaporte o documento personal de identificación _____ extendido en _____, quien actúa en nombre propio o que actúa en calidad de _____ y Representante Legal de _____, lo que acredita con _____ faccionada en _____, de fecha _____, autorizada por el notario _____, debidamente inscrito en _____, documento que tengo a la vista, hago constar que la representación que se ejercita es suficiente de conformidad con la ley y a mi juicio para la celebración de este acto, con el objeto de hacer constar que el requirente solicita el servicio de **AVISO VIA MENSAJE DE TEXTO CORTO POR CELULAR (MTC o SMS)** que presta el Registro General de la Propiedad.

PRIMERO: Declara el requirente que está enterado del servicio de aviso vía mensaje de texto corto, que presta el Registro General de la Propiedad, el cual consiste en informar vía mensaje de texto por teléfono celular al propietario o representante del mismo de

cualquier documento que genere movimiento registral sobre la finca(s) o derechos que sobre la misma(s) tenga. **SEGUNDO.** Bajo juramento declara el requirente debidamente enterado y advertido de las penas relativas al delito de perjurio sin perjuicio de otras penas aplicables expresamente: a) Ser legítimo propietario de la(s) finca(s) inscrita (s) en el Registro General de la Propiedad con el número de FINCA: _____, FOLIO: _____, LIBRO: _____ DE _____, b) Estar enterado del servicio de aviso vía mensaje de texto por celular solicitado que presta el Registro General de la Propiedad, c) Que el servicio solicitado tiene un costo de registro de ciento sesenta quetzales (Q 160.00), por cada finca en la que aplique el servicio; c) el servicio de aviso que por este medio se solicita al Registro General de la Propiedad tendrá una vigencia indefinida, pero quedará sin efecto alguno, luego de avisar de cualquier operación que se realice sobre el dominio de la(s) finca(s) de su propiedad (o de su representado) inscritas con el número de FINCA: _____, FOLIO: _____, LIBRO: _____ DE _____, d) de que por seguridad de los propietarios y de los usuarios, la información contenida en esta solicitud no admite modificaciones de ninguna naturaleza, por lo que cualquier cambio a la información contenida en el mismo, incluyendo pero no limitándose a número(s) de teléfono celular, requiere de la presentación de nueva solicitud, e) en caso de recibir el aviso vía mensaje de texto correspondiente según lo solicitado y de no haber efectuado ningún acto o contrato con relación a la finca(s) de su propiedad, asume el compromiso personal de presentarse al Registro General de la Propiedad, para poder enterarse de el acto o contrato que ingresaron para inscribirse, aceptando desde ya que el objeto de dicho servicio a través del mensaje de texto no demora la operación, ni impide al Registro General de la Propiedad realizarla, f) la solicitud del servicio no conlleva la

inmovilización de la finca o fincas de que se trate ya que para ello existe la posibilidad de solicitar la inmovilización voluntaria de conformidad con la ley correspondiente, **g)** De estar enterado que el Registro General de la Propiedad no asume ninguna responsabilidad por la no recepción del aviso oportuno por parte del solicitante del servicio requerido, **h)** Que la(s) finca(s) identificada(s) en el presente instrumento es (son) de su propiedad y desde ya autoriza a través del presente instrumento al Registro General de la Propiedad a no procesar la presente solicitud si la finca identificada no apareciere inscrita a nombre de su persona, **i)** Manifiesta su pleno conocimiento y de conformidad con lo anterior solicito al Registro General de la Propiedad, que se sirva procesar lo anteriormente indicado. **TERCERO.** Declara el requirente expresamente ser usuario de la(s) línea(s) de telefonía móvil o celular número(s) 1. _____, 2. _____, cuyo servicio de línea telefónica celular lo presta la(s) entidad(es): _____, siendo esos números telefónicos móviles a donde se deberá de enviar vía mensaje de texto corto, la información relacionada con cualquier movimiento registral sobre la(s) finca(s) de su propiedad identificada(s) en el punto anterior, de conformidad con lo solicitado. **CUARTO:** No habiendo nada más que hacer constar, se termina la presente acta en el mismo lugar y fecha, treinta minutos después de su inicio, contenida en una hoja de papel bond la que después de haber sido leída íntegramente por el requirente y enterado de su contenido, objeto y efectos, la acepta, ratifica y firma con el Notario que autoriza, quien de todo lo expuesto **DA FE.**



ANEXO II

MODELO SUGERIDO ACTA NOTARIAL SERVICIO AVISO MENSAJE DE TEXTO

PERSONA JURÍDICA

En la ciudad de Guatemala, el _____ de _____ del año dos mil _____, yo: _____, notario (a), siendo las _____ horas, constituido en _____ ubicada en _____, soy requerido por: _____, de _____ años de edad, estado civil _____, nacionalidad _____, profesión u oficio _____, con domicilio en _____, que se identifica con: cédula de vecindad, pasaporte o documento personal de identificación _____ extendido en _____, quien actúa en la calidad de _____ y Representante Legal de _____, lo que acredita con _____ faccionada en _____ de fecha _____ autorizada por el notario _____, debidamente inscrito en _____, documento que tengo a la vista, hago constar que la representación que se ejercita es suficiente de conformidad con la ley y a mi juicio para la celebración de este acto con el objeto de hacer constar que el requirente solicita el servicio de **AVISO VIA MENSAJE DE TEXTO CORTO POR CELULAR (MTC o SMS)** que presta el Registro General de la Propiedad. **PRIMERO:** Declara el requirente que está enterado del servicio de aviso vía mensaje de texto corto, que presta el Registro

General de la Propiedad, el cual consiste en informar vía mensaje de texto por teléfono celular al propietario o representante del mismo de cualquier documento que genere movimiento registral sobre la finca(s) o derechos que sobre la misma(s) tenga.

SEGUNDO. Bajo juramento declara el requirente debidamente enterado y advertido de las penas relativas al delito de perjurio sin perjuicio de otras penas aplicables expresamente: a) Que su representada es legítima propietaria de la(s) finca(s) inscrita (s) en el Registro General de la Propiedad con el número de FINCA: _____, FOLIO: _____, LIBRO: _____ DE _____, b) Estar enterado del servicio de aviso vía mensaje de texto por celular solicitado que presta el Registro General de la Propiedad, c) Que el servicio solicitado tiene un costo de registro de ciento sesenta quetzales (Q 160.00), por cada finca en la que aplique el servicio; c) el servicio de aviso que por este medio se solicita al Registro General de la Propiedad tendrá una vigencia indefinida, pero quedará sin efecto alguno, luego de avisar de cualquier operación que se realice sobre el dominio de la(s) finca propiedad de su representada inscritas con el número de FINCA: _____, FOLIO: _____, LIBRO: _____ DE _____, d) de que por seguridad de los propietarios y de los usuarios, la información contenida en esta solicitud no admite modificaciones de ninguna naturaleza, por lo que cualquier cambio a la información contenida en el mismo, incluyendo pero no limitándose a número(s) de teléfono celular, requiere de la presentación de nueva solicitud, e) en caso de recibir el aviso vía mensaje de texto correspondiente según lo solicitado y de no haber efectuado ningún acto o contrato con relación a la finca(s) de su propiedad, asume el compromiso personal de presentarse al Registro General de la Propiedad, para poder enterarse de el acto o contrato que ingresaron para inscribirse, aceptando desde ya que el objeto de



dicho servicio a través del mensaje de texto no demora la operación, ni impide al Registro General de la Propiedad realizarla, f) la solicitud del servicio no conlleva la inmovilización de la finca o fincas de que se trate ya que para ello existe la posibilidad de solicitar la inmovilización voluntaria de conformidad con la ley correspondiente, g) De estar enterado que el Registro General de la Propiedad no asume ninguna responsabilidad por la no recepción del aviso oportuno por parte del solicitante del servicio requerido, h) Que la(s) finca(s) identificada(s) en el presente instrumento es (son) propiedad de su representada y desde ya autoriza a través del presente instrumento al Registro General de la Propiedad a no procesar la presente solicitud si la finca identificada no apareciere inscrita a nombre de su persona, i) Manifiesta su pleno conocimiento y de conformidad con lo anterior solicito al Registro General de la Propiedad, que se sirva procesar lo anteriormente indicado. **TERCERO.** Declara el requirente expresamente ser usuario de la(s) línea(s) de telefonía móvil o celular número(s) 1. _____, 2. _____, cuyo servicio de línea telefónica celular lo presta la(s) entidad(es): _____, siendo esos números telefónicos móviles a donde se deberá de enviar vía mensaje de texto corto, la información relacionada con cualquier movimiento registral sobre la(s) finca(s) de su propiedad identificada(s) en el punto anterior, de conformidad con lo solicitado. **CUARTO:** No habiendo nada más que hacer constar, se termina la presente acta en el mismo lugar y fecha, _____ minutos después de su inicio, contenida en _____ hoja(s) de papel bond, impresas en su (anverso-reverso), la que después de haber sido leída íntegramente por el requirente y enterado de su contenido, objeto y efectos, la acepta, ratifica y firma con el Notario que autoriza, quien de todo lo expuesto **DA FE.**



BIBLIOGRAFÍA

- AGUIRRE GODOY, Mario. **Derecho procesal civil**. Guatemala: Ed. Vile, 1993.
- AZURDIA ALFARO, Roberto, recopilador. **Leyes vigentes de gobernación**. Tipografía nacional, Guatemala: 1981.
- BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel. **Obligaciones civiles**. 3ª. ed. México: 1984.
- BOGGIANO, Antonio. **Curso de derecho internacional privado**. Abeledo-Perrot, S.A., Buenos Aires, Argentina: 1993.
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Universidad de San Carlos de Guatemala, Facultad de ciencias jurídicas y sociales. 1987.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**, Buenos Aires, Argentina: 1981.
- CARRERA RAYA, Francisco José. **Manual de derecho financiero**. Madrid, España: Ed. tecnos, S.A., 1994.
- CASTÁN TOBEÑAS, José. **Derecho civil español**. Ed. Reus. 1975.
- COLÍN, Ambrosio y Henri Capitant. **Curso elemental de derecho civil**. Madrid, España: Ed. Reus, 1960.
- DE ERICE y O'shea, José Sebastián. **Derecho diplomático**. Instituto de estudios políticos, Madrid, España: 1954.
- DÍEZ PICASO, Luis. **Fundamentos del derecho civil patrimonial**. 4ª. ed. Madrid, España: Ed. civitas, 1993.
- GIULIANI FONROUGE, Carlos M. **Derecho financiero**. 5ª. ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. depalma, 1993.
- MÉNDEZ, Rosendo P., recopilador. **Leyes vigentes recopiladas por la secretaría de gobernación y justicia, y apéndice de reglamentos**. Tipografía Nacional, Guatemala: 1927.



MUÑOZ, Nery Roberto. **Derecho registral inmobiliario**. Ed. Infoconsult, Guatemala: 2005.

NUÑEZ LAGOS, Rafael. **Estudios sobre el valor jurídico del documento notarial**. Ed. Imprenta talleres penitenciarios, Alcalá de Henares, Madrid, España: 1945.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias políticas, jurídicas y sociales**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta S.R. L. Viamonte 1970.

PÉREZ DE HOYO, Fernando. **Derecho financiero y tributario, parte general**. 6ª. ed. Madrid, España: Ed. Civitas, S.A., 1996.

PERMUTH OSTROWIAK, Ida Rebeca. "El subarrendamiento y el debido proceso". **Revista de la facultad de derecho**. Universidad Francisco Marroquín. Año VIII. No. 15. Segunda época. 1998.

SANTOS CIFUENTES. **Negocio jurídico**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma S.R.L. 1994.

SALAS, Oscar A. **Derecho Notarial de Centro América y Panamá**. Ed. Costa Rica, Costa Rica: 1,973.

VILLEGAS, Héctor B. **Curso de finanzas, derecho financiero y tributario**. 5ª. ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. Depalma, 1995.

VITERI, Ernesto R. **Los contratos en el derecho civil guatemalteco (parte especial)**. Serviprensa Centroamericana, Guatemala: 1992.

Legislación:

Constitución Política de la República de Guatemala. Asamblea nacional constituyente, 1986

Código Civil. Enrique Peralta Azurdía, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto ley numero, 106, 1964.

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

Código Penal Decreto 17-73. Congreso de la República de Guatemala. 1974.



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

Ley de Garantías Mobiliarias. Congreso de la República, decreto 51-2007

Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados. Congreso de la República de Guatemala, decreto 62-97

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