


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

The seal of the Academia Coactemalensis is circular and features a central shield with a figure on horseback. Above the shield is a crown and a coat of arms with a lion. The shield is flanked by two figures. The text 'ACADEMIA COACTEMALENSIS' is written around the bottom half of the circle, and 'CAROLINA' is at the top. The Latin motto 'SICUT ERAS CONSPICUA' is written along the left side of the circle.

**LA NECESIDAD DE CREAR UN TERCER REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
INMUEBLE EN EL DEPARTAMENTO DE CHIQUIMULA QUE CONCENTRE LA  
ACTIVIDAD REGISTRAL DE LOS DEPARTAMENTOS DE LA REGION ORIENTE DE  
LA REPÚBLICA DE GUATEMALA**

**MABELYN SOFÍA LÓPEZ LANUZA**

**GUATEMALA, FEBRERO DE 2016**

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

**LA NECESIDAD DE CREAR UN TERCER REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
INMUEBLE EN EL DEPARTAMENTO DE CHIQUIMULA QUE CONCENTRE LA  
ACTIVIDAD REGISTRAL DE LOS DEPARTAMENTOS DE LA REGIÓN ORIENTE DE  
LA REPÚBLICA DE GUATEMALA**

**TESIS**

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**MÁBELYN SOFÍA LÓPEZ LANUZA**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

Y los títulos profesionales de

**ABOGADA Y NOTARIA**

Guatemala, febrero de 2016

**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. Jonathan Josué Mayorga Urrutia  
**VOCAL V:** Br. Freddy Noé Orellana Orellana  
**SECRETARIO:** Lic. Daniel Mauricio Tejeda Ayestas

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ**

**EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**PRIMERA FASE:**

**Presidente** Lic. Rudy Genero Cotom Canastuj  
**Vocal:** Licda. Adela Lorena Pineda Herrera  
**Secretario:** Lic. Jose Luis Portillo Recinos

**SEGUNDA FASE:**

**Presidente** Licda. Rosa Hermelinda Acevedo Nolasco  
**Vocal:** Licda. Eloísa Mazariegos Herrera  
**Secretario:** Lic. Dixon Díaz Herrera

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



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




Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala,  
 06 de junio de 2014.

Atentamente pase al (a) Profesional, JOSÉ LUIS GUERRERO DE LA CRUZ  
 \_\_\_\_\_, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante  
MÁBELYN SOFÍA LÓPEZ LANUZA, con carné 200925120,  
 intitulado LA NECESIDAD DE CREAR UN TERCER REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN EL  
DEPARTAMENTO DE CHIQUIMULA QUE CONCENTRE LA ACTIVIDAD REGISTRAL DE LOS DEPARTAMENTOS DE  
LA REGIÓN ORIENTE DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA.

Hago de su conocimiento que está facultado (a) para recomendar al (a) estudiante, la modificación del bosquejo preliminar de temas, las fuentes de consulta originalmente contempladas; así como, el título de tesis propuesto.

El dictamen correspondiente se debe emitir en un plazo no mayor de 90 días continuos a partir de concluida la investigación, en este debe hacer constar 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, la conclusión discursiva, y la bibliografía utilizada, si aprueba o desaprueba el trabajo de investigación. Expresamente declarará que no es pariente del (a) estudiante dentro de los grados de ley y otras consideraciones que estime pertinentes.

Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.

  
**DR. BONERGE AMILCAR MEJÍA ORELLANA**  
 Jefe(a) de la Unidad de Asesoría de Tesis



Fecha de recepción 05 / 09 / 2014

  
 Asesor(a)





**Lic. José Luis Guerrero de la Cruz**  
Abogado y Notario



**JOSE LUIS GUERRERO DE LA CRUZ**  
ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, 02 de diciembre de 2014

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

Doctor: Mejía Orellana

En cumplimiento a la providencia de fecha 6 de junio de 2014 de la jefatura a su digno cargo, en la que se me nombra como asesor de trabajo de tesis de la Bachiller MÁBELYN SOFÍA LÓPEZ LANUZA, en la elaboración del trabajo titulado: "LA NECESIDAD DE CREAR UN TERCER REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN EL DEPARTAMENTO DE CHIQUIMULA QUE CONCENTRE LA ACTIVIDAD REGISTRAL DE LOS DEPARTAMENTOS DE LA REGIÓN ORIENTE DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA" procedí conforme al requerimiento indicado.

- a) Declaro expresamente que no soy pariente de la bachiller dentro de los grados de ley; El contenido científico y técnico del trabajo de tesis es la investigación, recopilación y recolección de información relacionada y necesaria para arribar a propuestas relacionadas con las instituciones de derecho público, como a sus dirigentes y respectivos miembros. La bachiller tomó en cuenta las instituciones jurídicas relacionadas con la temática desarrollada, definiciones y doctrina, así como el marco legal, el cual puede servir de base para otros trabajos de investigación. Atendiendo lo anterior considero que este trabajo constituye un aporte muy importante a la función administrativa del Estado y a la comunidad jurídica por su actividad y trascendencia nacional.
- b) En cuanto al trabajo de asesoría del suscrito, así como en el desarrollo del trabajo de tesis, la estudiante demostró y puso todo su empeño de sus capacidades en cuanto a la investigación se refiere, para lo cual utilizó un lenguaje técnico y lo plasmó en forma escrita acorde al tema; y haciendo uso de una metodología adecuada, los métodos utilizados fueron el científico, deductivo, e inductivo, y la utilización de la técnica de investigación bibliográfica documental de conformidad con su plan de tesis aprobado en su oportunidad.
- c) La redacción me parece acorde al tema desarrollado y toma en cuenta conceptos de las corrientes modernas y actuales.
- d) La contribución científica del tema investigado, presentado y desarrollado desde todo punto de vista lo constituye el enfoque pragmático. Tema que es abordado con mucha precisión y ante todo, con conocimiento y objetividad, dentro del marco conceptual de la Bachiller Mabelyn Sofía López Lanuza.



*Lic. José Luis Guerrero de la Cruz*  
Abogado y Notario



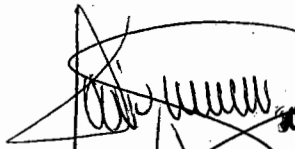
- e) Respecto a la hipótesis se utilizó la técnica adecuada para comprobarla, y en cuanto a la conclusión discursiva, la opinión del asesor es que esta acorde al tema investigado.
- f) La bibliografía que se utiliza se considera por parte del asesor que es la adecuada al tema desarrollado e investigado.

La estudiante aceptó todas las sugerencias realizadas durante la elaboración de su trabajo de tesis, al mismo, aportó al trabajo sus propias opiniones y criterios, los cuales hacen más importante la tesis por que contribuyen a su enriquecimiento. Sin embargo, se encuentran fundamentados, ya que son planteamientos serios y ordenados, pues lo que demuestran un buen manejo de criterio jurídico sobre esta materia.

Por lo anteriormente, considero que el trabajo de tesis de la Bachiller Mábelyn Sofía López Lanuza, se ajusta a todos los requerimientos científicos y técnicos que se deben cumplir de conformidad con la normativa respectiva; la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, la conclusión discursiva, son acordes con el tema desarrollado dentro de la investigación, por lo que habiéndose cumplido con los requisitos establecidos en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura de Ciencias Jurídicas y Sociales y Examen General Público, me permito emitir DICTAMEN FAVORABLE, aprobando el trabajo en la fase de asesoría en cuanto al suscrito corresponde.

Sin otro particular, me suscribo con las muestras de mi consideración y alta estima.

Atentamente,

  
**JOSÉ LUIS GUERRERO DE LA CRUZ**  
ABOGADO Y NOTARIO

JOSÉ LUIS GUERRERO DE LA CRUZ  
Abogado y Notario  
Colegiado No.5621



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



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 31 de julio de 2015.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante MÁBELYN SOFÍA LÓPEZ LANUZA, titulado LA NECESIDAD DE CREAR UN TERCER REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN EL DEPARTAMENTO DE CHIQUIMULA QUE CONCENTRE LA ACTIVIDAD REGISTRAL DE LOS DEPARTAMENTOS DE LA REGIÓN ORIENTE DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

BAMO/srrs



Lic. Avilán Ortiz Orellana  
**DECANO**





## DEDICATORIA

- A DIOS:** Por dame la sabiduría para llegar a una de las metas más importantes de mi vida y darme fortaleza para poder levantarme cuando he caído
- A MIS PADRES:** Francisco Isabel López De León, Sofía Lanuza Revolorio por estar en todo momento de este proceso, apoyándome incondicionalmente y guiándome en el camino hacia el éxito. Gracias por ser mi sostén.
- A MIS HERMANOS:** Juan Francisco López Lanuza y Jorge Luis López Lanuza gracias por su apoyo.
- A MI DEMÁS FAMILIA:** Tíos y primos gracias por estar pendiente de cada paso que daba en el camino hacia mi profesión
- A MIS COMPAÑEROS:** Maricela Martínez, Aricel Carballo, Aura Moran, Jorge Méndez, Jorge Diego, Aarón Mejía, Julio Gutierrez Rudy Velázquez, Maythe Nájera, Rony Gonzales, Cristina Camey gracias por brindarme su amistad y por ser parte en este proceso.
- A LOS PROFESIONALES:** Quienes en esta etapa de mi vida, influyeron y generaron con sus lecciones y experiencias que me formara como una persona competente y preparada para los retos que me depara la vida; a todos y a cada uno de ellos mi cariño, admiración y agradecimiento por compartir el pan del saber, en especial al Licenciado Luis Guerrero y Licenciado Carlos Castro.





**A:**

La Universidad de San Carlos de Guatemala, por permitirme culminar mis estudios superiores y hacerme acreedora de formar parte del gremio de abogadas y notarias de la tricentenaria USAC.

**A:**

La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, mi eterno agradecimiento por ser parte de mi formación profesional.



## PRESENTACIÓN

Esta investigación de tipo cuantitativa que pertenece a la rama del derecho civil se refiere a la necesidad de crear un Tercer Registro de la Propiedad Inmueble en la Región Oriente, ya que en la actualidad Guatemala, posee dos Registros de la Propiedad siendo el Registro de la Zona Central y el Segundo Registro Ubicado en la Ciudad de Quetzaltenango, el primero de los registros abarca las actividades relativas a esta materia de catorce departamentos, lo cual provoca una acumulación excesiva de trabajo que imposibilita una operación ágil que el usuario en la mayoría de casos necesita, en virtud de la distancia, el tiempo y lo oneroso que representa el viaje de los departamentos de la Región Oriente al Registro de la Zona Central.

Ante la problemática se hace necesario crear un tercer Registro de la Propiedad en el departamento de Chiquimula por considerarse estratégicamente equidistante, dada su ubicación geográfica para cubrir las operaciones registrales de los departamentos de la Región Oriente conformada por: Chiquimula, Zacapa, Jalapa, Jutiapa, y El Progreso.

Para establecer dicha problemática se realizó un estudio en el Registro de la Propiedad de la Zona central de los años 2010 al 2014, al ser este el que conoce de catorce departamentos del país en los cuales se encuentran los cinco departamentos que conforma la Región Oriente, así mismo como trabajo de campo se entrevistó a usuarios de dicha Región. En el cual se determinó la necesidad de crear un Tercer Registro de la Propiedad para la descongestión del Registro de la Zona Central,



## HIPÓTESIS

De la investigación realizada, se deduce que con la creación de un tercer Registro de la Propiedad Inmueble se facilitarían las actividades registrales y por lo tanto se haría más ágiles dichas actividades para la región oriente, obteniendo una economía para los usuarios y teniendo así mayor accesibilidad los propietarios o terceras persona interesadas en adquirir un bien inmueble y establecer el estado en que se encuentra, lográndose una descongestión en el Registro de la Propiedad de la Zona Central.



## COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

Luego del análisis investigativo, se constató que el Registro de la Propiedad de la Zona Central y el Segundo Registro de la Propiedad de la Ciudad de Quetzaltenango, no son suficientes para la actividad registral que se realiza en el país de los bienes susceptibles de registro, siendo necesario la creación de un Tercer Registro de la Propiedad en Chiquimula que concentre la actividad registral de los departamentos de la Región Oriente de la Republica, beneficiando al Registro de la Zona Central y consecuentemente a los usuarios.

Los métodos utilizados para investigar fueron el hipotético deductivo, el cual permitió plantear la hipótesis que fue comprobada mediante el análisis y la inducción, puesto que se relacionó la legislación con la realidad actual, para poder establecer el marco teórico sobre la necesidad de un tercer Registro de la Propiedad.



## ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i
<b>CAPÍTULO I</b>	
1. Derecho registral.....	1
1.1. Contenido del derecho registral.....	3
1.1.1. Materias.....	3
1.1.2. Sujetos.....	3
1.2. Definición del derecho registral.....	5
1.3. Naturaleza del derecho registral.....	5
1.4. Características del derecho registral.....	6
1.5. Objeto del derecho registral.....	6
1.6. El fin del derecho registral.....	7
1.7. Sistemas originarios del Registro de la Propiedad.....	7
1.7.1. Sistema francés .....	8
1.7.2. Sistema alemán.....	9
1.7.3. Sistema suizo.....	10
1.7.4. Sistema australiano.....	10
1.8. Principios registrales.....	11
1.8.1. De publicidad.....	11
1.8.2. De legitimidad.....	12

1.8.3. De rogación.....	13
1.8.4. De consentimiento.....	13
1.8.5. De prelación o prioridad.....	14
1.8.6. De calificación.....	14
1.8.7. De inscripción.....	15
1.8.8. De tracto sucesivo.....	15
1.9. Sistema registral aplicado en Guatemala.....	15

## CAPÍTULO II

2. Derechos reales.....	17
2.1. Evolución histórica.....	17
2.2. Definición.....	21
2.3. Naturaleza jurídica.....	21
2.4. Doctrinas.....	22
2.4.1 Clásica.....	22
2.4.2. Personalista.....	23
2.4.3. Ecléctica.....	24
2.5. Características de los derechos reales.....	25
2.6. Sus elementos.....	26
2.7. Clasificación de los derechos reales.....	27
2.8. Derechos reales de goce.....	27
2.8.1. Derecho de propiedad.....	27



	<b>Pág.</b>
2.8.1.1. Características.....	28
2.8.2 Copropiedad.....	29
2.8.2.1. Elementos.....	29
2.9. Derecho real de mero goce.....	30
2.9.1 Usufructo.....	30
2.9.1.1. Elementos.....	30
2.9.2 Uso.....	31
2.9.3 Habitación.....	31
2.9.3.1. Diferencias.....	32
2.9.4 Servidumbre.....	32
2.9.4.1. Clasificación.....	33
2.10. Derecho real de garantía.....	34
2.10.1 Clasificación.....	35
2.10.1.1. Hipoteca.....	35
2.10.1.2. Prenda.....	35

### **CAPÍTULO III**

3. Registro General de la Propiedad.....	37
3.1. Antecedentes históricos del Registro de la Propiedad en Guatemala.....	37
3.2. Definición.....	46



	<b>Pág.</b>
3.3. Fundamento Constitucional.....	47
3.4. Registradores de la propiedad.....	47
3.4.1. Requisitos para ser nombrado.....	48
3.4.2. Nombramiento de registradores.....	48
3.4.3. Garantía que deben prestar los registradores.....	49
3.4.4. Responsabilidades o atribuciones de los registradores.....	50
3.5 Libros del Registro de la Propiedad.....	50
3.6 Proceso de registro electrónico.....	52

#### **CAPITULO IV**

4. La necesidad de crear un tercer Registro de la Propiedad en el departamento de Chiquimula que concentre la actividad registral de los departamentos de la Región Oriente de la Republica de Guatemala.....	55
4.1. El Registro General de la Propiedad de la Zona Central.....	55
4.2. Registro de la Propiedad de Quetzaltenango.....	57
4.3. Inscripciones que se realizan en los dos registros de la propiedad.....	58
4.4. Dificil acceso de los usuarios del Registro de la Propiedad de la Zona central.....	60
4.5. Necesidad de crear un tercer Registro de la Propiedad en el departamento de Chiquimula.....	60
4.6. Ámbito de aplicación del Tercer Registro de la Propiedad en la Región Oriente.....	63





	<b>Pág.</b>
4.7. Beneficios de la creación de un tercer Registro de la Propiedad.....	63
4.8. Certeza jurídica de la tenencia de la tierra.....	66
<b>CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....</b>	<b>69</b>
<b>ANEXO.....</b>	<b>71</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>77</b>



## INTRODUCCIÓN

La presente investigación tiene como objeto analizar el recargo de trabajo al cual se ve sometido el Registro General de la Propiedad de la Zona central, al percatarse la sustentante de la cantidad de documentos que son inscritos o anotados en los diferentes libros con que cuenta dicho registro, se aduce que es indispensable y de urgente necesidad, la creación de un tercer Registro de la Propiedad en el departamento de Chiquimula que concentre la actividad registral de los departamentos de la región oriente, para lograr un descongestionamiento en el Registro de la Propiedad de la Zona central, agilizando los trámites y dándoles certeza jurídica a cada inscripción, con lo consiguiente economía para los usuarios, facilitando el acceso a la institución registral.

La tesis quedó estructurada en cuatro capítulos, de los cuales el primero referente a Derecho Registral, sistemas registrales, el capítulo segundo contiene los derechos reales de goce, de mero goce y de garantía, el capítulo tres está integrado por los antecedentes del Registro General de la Propiedad, su organización y funcionamiento; por último el capítulo cuatro que contiene la necesidad de crear un Tercer Registro de la Propiedad en el departamento de Chiquimula que concentre las actividades registrales de los departamentos de la Región Oriente, el ámbito de aplicación, certeza jurídico y acceso usuario del Registro de la Propiedad.

Indudablemente, el aporte que se hace en el presente trabajo de tesis es de gran importancia para la Universidad de San Carlos de Guatemala y para las universidades del país, para los usuarios del Registro de la Propiedad de los departamentos de la Región Oriente y ayudando a la rama jurídica legal y en especial a la registral.



## CAPÍTULO I

### 1. Derecho registral

Al derecho registral, por la preponderancia que tienen y han tenido los Registro de la Propiedad en los diferentes Estados, se le ha denominado derecho hipotecario o derecho inmobiliario.

Algunos tratadistas expertos en la materia, han dado distintas definiciones del derecho registral, para algunos de ellos el derecho registral abarca únicamente el derecho inmobiliario y para otros el derecho registral es una rama del derecho civil autónoma pero derivada de éste; sin embargo, el derecho registral es mucho más amplio que la concepción clásica que se ha tenido sobre él, es decir, que no puede ni debe negarse la importancia del llamado derecho hipotecario o derecho inmobiliario, pero es esa solo una parte del derecho registral.

No cabe duda que el derecho registral si es una rama autónoma del derecho, que se puede considerar como tal, en virtud que hoy en día está conformada por una normativa especial, con principios que le son propios, con finalidad específica que radica en la



Publicidad de lo que conste inscrito en los Registros, es objeto de estudio especializado y tiene su propio sistema de interpretación e integración de la normativa aplicable.

Se ha señalado que el derecho registral, al igual que el derecho civil, penal, el tributario, entre otras ramas de derecho, tiene un uso del lenguaje técnico jurídico específico y propio, que lo distingue de cualquier otro derecho y que en caso de conocimiento judicial, deberá aplicarse con la especialidad adecuada.

En Guatemala, los primeros intentos de codificación del derecho registral se dieron en la primera época liberal después de la independencia. Pero no tuvieron éxito, sino hasta el segundo gobierno liberal en el tiempo del General Justo Rufino Barrios. No hubo necesidad de tener una ley hipotecaria independiente del Código Civil, puesto que el proyecto de ésta sirvió para formular la regulación hipotecaria y registral de este.

Actualmente es el libro IV del Código Civil, Decreto Ley 106, el que regula lo relativo al Registro de la Propiedad, con la novedad de creación del registro de bienes muebles, susceptibles de inscripción y de anotación.



## **1.1. Contenido del derecho registral**

### **1.1.1. Materias**

Por razón de las materias, el derecho registral tiene una materia que le es propia y es la que tiene relación con el acto de inscripción, los criterios de calificación, la publicidad registral y los efectos que todo ello provoca en la sociedad.

Sin duda, las materias del derecho civil, del derecho mercantil, del derecho de propiedad intelectual, son derechos que han excedido la nacionalidad o territorialidad del estado y se han convertido en verdaderos factores de transnacionalización, por lo que el papel de los registros Públicos trasciende los de oficinas receptoras de documentos.

### **1.1.2. Sujetos**

Por razón de los sujetos, los fundamentales en la relación registral, son los registradores y los usuarios de los Registros Públicos, adicionalmente puede señalarse a los terceros.



Respecto a los registradores, ya se dijo que generalmente en nuestro país son designados por la autoridad de gobierno del estado, sin que tenga establecido por ley requisitos de carrera registral, sin embargo se ha visto especialmente en los registros del Mercado de Valores y Mercancías y en el Registro Nacional de las Personas, a diferencia de otros, que se ha dejado de establecer cómo especial circunstancia el ser abogado y notario, pidiéndose únicamente el ser profesional con especialidad en informática.

Los usuarios de los registros públicos, somos todas las personas, nacionales o extranjeras, individuales o jurídicas, de derecho público o de derecho privado que necesitamos acceso al Registro a efecto de inscribir un hecho jurídico, acto, negocio o contrato ya sea por voluntad propia o porque la ley así lo ordena si es que se quiere hacer valer el derecho frente a terceros o bien porque el derecho no nace a la vida jurídica, en tanto y en cuanto no se logre su inscripción.

Los terceros serán, en términos generales, aquellos que no han intervenido en el acto o contrato respectivo, pero que en un momento dado pueden verse perjudicado por determinada inscripción registral. Cabe distinguir entre el tercero registral y el tercer adquirente de buena fe.



## 1.2. Definición del derecho registral

Para José Luis Pérez Lasala. “el registral es la rama jurídica que regula asientos en el registro de los actos de constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas y de ciertos derechos que las afectan, así como de los efectos derivados de dicha registración.”<sup>1</sup>

El tratadista Luis Carral y de Teresa expone que “No hay acuerdo en la doctrina contemporánea sobre la denominación del derecho que regula el derecho de registro de la propiedad, es un término demasiado amplio que abarca toda clase de registros podría decirse que ese género del cual una especie sería el derecho de propiedad. Existen otras denominaciones tales como derecho hipotecario o registro hipotecario o registro hipotecas lo cual es un término limitativo que se ocupa solamente en la hipotecas.”<sup>2</sup>

## 1.3. Naturaleza del derecho registral

Respecto a su naturaleza es necesario citar a Carral y de Teresa quien expone que “se puede estudiar en dos sentidos adjetivos y sustantivo. En sentido adjetivo porque

---

<sup>1</sup> Pérez Lasala, José Luis. **Derecho inmobiliario registral**. Pág. 7

<sup>2</sup> Carral y de Teresa, Luis. **Derecho notarial y registral**. Pág. 14



constituye una formalidad, ya que organiza al Registro, regula el modo y forma de llevarlo, así como las estructuras de sus asientos y desde el punto de vista sustantivo, puesto que todo lo que regula en los principios registrales, ósea, todo lo responde a normas, teorías y conceptos puramente normativos.”<sup>3</sup>

#### **1.4. Características del derecho registral**

Las características propias del derecho registral las cuales son de suma importancia son las siguientes:

- Material o sustantivo: Consiste en el estudio de los derechos inscribibles.
- Formal o adjetivo: comprende la regulación del procedimiento de inscripción.
- Orgánico: Que es el que regula todo lo relativo a la organización del Registro de la propiedad.

#### **1.5. Objeto del derecho registral**

El derecho registral tiene por objeto dar seguridad jurídica y abarca entonces, las normas y procedimientos cuyas finalidades son: la publicidad de la seguridad de los

---

<sup>3</sup> Ibíd.





hechos y derechos, actos y contratos que producen consecuencias jurídicas frente a terceros. Siendo sus principios básicos la autonomía económica, el sistema de folio real que comprende el principio de especialidad o determinación, el principio de publicidad de los actos que constituyen transmisión, modificación y extinción del dominio y derechos reales sobre bienes inmuebles, con el propósito de dar seguridad plena frente a terceros.

### **1.6. El fin del derecho registral**

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

### **1.7. Sistemas originarios del Registro de la Propiedad**

Para lograr una mejor interpretación de nuestro sistema registral, se considera necesario hacer un análisis de derecho registral comparado, tratando de encontrar las diferencias y similitudes con otros sistemas.



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

Los sistemas registrales más conocidos son: Sistema Francés, Sistema Alemán, Sistema Español y el Sistema Australiano.

### **1.7.1. Sistema Francés**

El sistema francés contiene las siguientes características:

- “La transmisión se hace por vía consensual sin necesitar registración.
- Los notarios y otros funcionarios públicos que otorgan títulos registrables, están obligados a presentarlos al Registro en un plazo preestablecido.
- No hay calificación o hay una calificación limitada de los documentos registrables
- La registración no convalida los títulos nulos o anulables.



- Se transcribe literalmente el documento y se solicita un duplicado para archivo
- Existe un índice alfabético de persona y otro por fincas, encuadernados en orden cronológico.
- La propiedad u orden de preferencia entre los títulos presentados determina la registración, dando la prioridad el día, no la hora por lo que si existen documentos presentados el mismo día tendrá preferencia la fecha del otorgamiento.
- Existe una coordinación con el Catastro.”<sup>4</sup>

### 1.7.2. Sistema Alemán

El sistema alemán tiene las siguientes características:

- “La inscripción tiene valor constitutivo, antes se dan las fases del acto causal y el acuerdo real (negocio y consentimiento), previas a la inscripción. Las tres fases son: el negocio, consentimiento e inscripción, las constituyen el negocio jurídico real.
- Se legitima con la inscripción y fe pública registral.
- Hay una amplia calificación de los documentos registrales.
- Existe una agrupación de asientos por fincas, en el folio real.

---

<sup>4</sup> Palacios Echeverría, Ivan. **Manual de Derecho Registral**. Editorial investigaciones jurídicas. Costa Rica. Pág, 13



- Se realiza la inscripción por medio del sistema de encasillados, en el cual el Registrador toma del título los datos esenciales llevándolos a la correspondiente casilla.
- Existe una plena correspondencia con el Catastro.
- Hay prioridad por el orden de presentación de los títulos.
- El tracto sucesivo rige el orden riguroso de inscripciones.”<sup>5</sup>

### 1.7.3. Sistema suizo

En varios cantones suizos el sistema registral es muy parecido al alemán, pues se lleva también el registro por el sistema de folio real y es constitutivo. En Suiza se exige un plano oficial, para lograr una concordancia con la realidad. Se requiere el consentimiento dueño de la finca para que pueda efectuarse algún cambio en el derecho sobre ella y en las cancelaciones basta la firma del acreedor puesta en el libro registral para que pueda extinguirse el derecho.

### 1.7.4. Sistema australiano

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

---

<sup>5</sup> *Ibid.*, Pág. 17



- “El ingreso de las fincas en el sistema es voluntario, pero una vez inscritas, todas las operaciones posteriores deben registrarse.
- Existe un procedimiento de inmatriculación y de depuración.
- El título se conserva en Registro, expidiéndose un duplicado a favor del propietario.
- Se pueden anotar embargos y otros en el título original, aun sin consentimiento del propietario, al dueño solo se le cita para poner la anotación en el duplicado.
- Existe un seguro oficial para indemnizar a perjudicados.
- Hay un registro único para toda la nación.”<sup>6</sup>

## **1.8. Principios registrales**

### **1.8.1. De publicidad**

El principio de publicidad, puede examinarse desde dos puntos de vista: material y formal.

“La publicidad material está concebida como los derechos que otorga la inscripción, siendo estos: la presunción de su existencia o apariencia jurídica y oponibilidad frente a otro no inscrito, por ello los actos sujetos a registro solo producen efectos contra terceros desde la fecha del respectivo registro no puede ser opuesta a los interesados

---

<sup>6</sup> Ibid., Pág.17



por sus representantes legales a quien incumba la obligación de promoverlo ni por los herederos de estos. Esto quiere decir, que los documentos que sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de terceros.

La publicidad forma consiste en la posibilidad de obtener del Registro las certificaciones de las inscripciones, la consulta física o electrónica de los libros”.<sup>7</sup>

### 1.8.2. De legitimidad

Es uno de los principios más importantes de la actividad registral, pues es el que otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión.

“Lo legítimo es lo que está conforme a las leyes, que es genuino y verdadero. Es legitimado lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia integridad, exactitud que le concede mayor eficacia jurídica.

Algunas veces la legitimación se asimila a la apariencia jurídica; en efecto, debemos tomar en cuenta que la apariencia es la causa de la legitimación, porque, si se tiene suficientes elementos para presumir la titularidad de un derecho, éste llega a ser válido.

---

<sup>7</sup> Fernández Del Castillo Bernardo. **Derecho Registral**. Pág. 73



La apariencia jurídica existe cuando la ley, para proteger al tercero de buena fe, da valor a una situación o actuación jurídica que se contrapone con la realidad”.<sup>8</sup>

### 1.8.3. De Rogación

En el Registro de la Propiedad se realizan las inscripciones, cancelaciones de derechos reales y limitaciones a instancia de parte y nunca de oficio. Este principio está estrechamente ligado con el de consentimiento, pues en la mayoría de los casos, la petición de inscripción debe ser hecha por el titular registral.

### 1.8.4. De consentimiento

“Para que en los asientos del registro de la propiedad exista modificación, es necesario la voluntad del titular registral de quien lo sustituya. En sentido negativo, nadie puede ser dado de baja en el registro sin su consentimiento tácito o expreso”<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Landaria Caldentey j. **Derecho hipotecario**, pág. 805

<sup>9</sup> Fernández, **ob. Cit, Pág. 72**



### **1.8.5. De prelación o prioridad**

Uno de los pilares de la seguridad proporcionado por el registro de la propiedad, es prelación o prioridad que tiene documento y el derecho o contrato contenido en él, o inscrito o anotado previamente. La fecha de presentación va a determinar la preferencia y rango del documento que ha ingresado al registro.

### **1.8.6. De calificación**

Fernández lo define como: “ llamado también como legalidad, consiste en que todo documento, al ingresar al registro de la propiedad, dentro de su procedimiento de inscripción, debe ser examinado por el registrador en cuando a sus elementos de existencia y de validez, es decir, si satisface todos los requisitos legales que para su eficacia exijan los ordenamientos jurídicos. A esta actividad se le llama calificadora, y concurrente con la notarial, por ejemplo, cuando se constituye una sociedad anónima, el notario examina la legalidad del negocio jurídico y redacta la escritura y más tarde el registrador lo califica para su inscripción. También nos referimos a que el título es un derecho y una obligación del registrador, quien bajo responsabilidad y dentro del plazo señalado por la ley, lo debe realizar de manera independiente, así como en forma personalísima y libre de cualquier presión.”<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> **Ibíd.**, Pág. 80





### **1.8.7. De inscripción**

La solicitud de inscripción en el registro de la propiedad no se realiza de oficio, es un acto potestativo y rogado, la transmisión de la propiedad se verifica por mero efecto del contrato, sin necesidad de su inscripción. Ahora bien, si se desea que la adquisición sea oponible frente a cualquier tercero, es necesaria su inscripción en el registro de la propiedad.

### **1.8.8. De tracto sucesivo**

Las inscripciones de propiedades inmuebles en el Registro de la propiedad, se efectúan dentro de una secuencia o concatenación entre adquisiciones y transmisiones, sin que haya ruptura de continuidad.

## **1.9. Sistema registral aplicado en Guatemala**

El sistema registral aplicado en Guatemala, tiene que tener mucho del utilizado en España, por la influencia.



- No obstante como se afirmó antes, cada país tiene sus propias características en cuanto a su sistema registral, por ello para Guatemala, podemos mencionar los siguientes:
- La utilización del folio real para sus inscripciones, eso hace que cada finca este individualizada por su propio número y, en el mismo folio constan todas sus operaciones, incluso las canceladas. El folio real es de suma importancia, ya que se conoce todo el historial de la finca desde su creación hasta su cancelación o extinción.
- Es declarativo, ya que los derechos nacen, se modifican, transmiten y extinguen fuera del Registro, solo surten efectos ante tercero cuando se inscriben.
- Las inscripciones se hacen a petición de parte.
- La forma de los asientos registrales es por inscripción, es decir que cada operación, lleva un resumen de la operación, no se transcribe total o literalmente el documento, tampoco se encasilla, aunque un duplicado del documento se conserva en el Registro, que es la base de la inscripción.
- La inscripción tiene fuerza convalidante y la inscripción da plena protección a los derechos adquiridos por la fe pública registral, pero el negocio ya existe antes de llegar al Registro.
- Se reconoce y distinguen entre las partes y terceros.
- Todo lo inscrito es público.
- Rigen los principios registrales, algunos de ellos, regulados en la misma ley.

## CAPÍTULO II

### 2. Derechos reales

#### 2.1. Evolución histórica

Antiguamente, el derecho real era por excelencia el dominio o la propiedad, porque confiere el señorío absoluto sobre la cosa. El dominio se empezó a ejercerse sobre las cosas muebles o semovientes, antes que sobre la tierra. La propiedad mobiliaria fue anterior a la inmobiliaria y primitivamente colectiva y pertenecía a la tribu o la gens

Posteriormente, la propiedad llegó a estado de familiar y pertenecía exclusivamente al paterfamilias la cual era enajenable durante la vida de éste solamente en las tierras tomadas a los enemigos podían adquirirse en propiedad individual, con el tiempo, se permitió la adquisición particular y fue a fines del siglo V, cuando el régimen de la propiedad privada, tanto de cosas muebles de bienes raíces, se generalizó gracias a la creación de la moneda como instrumento de cambio.

El dominio es un derecho real compuesto de tres elementos: el uso, el fruto y el abuso. Cuando estos tres elementos están reunidos en un mismo titular, la propiedad es plena.



Por el uso, el dueño de una cosa puede servirse de ella. Por el fruto, tiene derecho de percibir los frutos o productos de la cosa y por el abuso, posee el poder de disponer de la cosa en la forma que crea conveniente, aún de destruirla.

las características del dominio son: la exclusividad a favor del propietario y la perpetuidad a favor de sus herederos, dentro de las normas y restricciones establecida por las leyes, debido a que duran mucho tiempo el derecho de propiedad fue un atributo exclusivo del ciudadano romano y los bienes del dominio constituían la propiedad civil o quiritaria, ya que para constituir la propiedad civil, la cosa debía ser una cosa romana, adquirida por un ciudadano romano, mediante un procedimiento romano.

Asimismo, la propiedad de los extranjeros desprovistos de tratado, se consideraba un dominio que no gozaba de los atributos de la propiedad quiritaria, lo mismo sucedía con la propiedad de los peregrinos.

Antokoletz dice que “en la época clásica apareció, al lado de la propiedad civil o quiritaria, la propiedad bonitaria o pretoriana. El pretor reconoció los atributos del dominio a las personas que lo habían adquirido por algún procedimiento distinto al civil



o por personas que carecían de ciudadanía, finalmente, Justiniano borró toda diferencia entre el dominio quirritario y el dominio bonitario.”<sup>11</sup>

Como podemos observar, no se puede hablar de derechos reales sin que aparezca en escena el dominio y la propiedad, es por ello que el Código Civil le ha conferido para su ordenamiento el libro II, en donde bajo el título de los bienes, de la propiedad y demás derechos reales, se desarrolla jurídicamente; por su importancia y jerarquía, en su seno se han desarrollado otras instituciones como la propiedad, que es el derecho real por excelencia, la posesión, la usucapión, la accesión, la servidumbre, la hipoteca y la prenda entre otras.

Para seguir hablando de los derechos reales, es necesario hacer una distinción entre éstos y los derechos personales, los cuales en su conjunto son denominados por algunos autores como derechos patrimoniales, por representar un valor pecuniario. Los derechos reales tienen por objeto las cosas del mundo exterior, mientras los derechos personales únicamente actos del hombre.

Desde ese punto de vista y para entender mejor el tema que nos ocupa, comenzaremos diferenciando entre los derechos reales y los personales, para el civilista Valverde.” En los derechos reales, el titular tiene una relación y poder jurídico

---

<sup>11</sup> Antokoletz. Daniel. **Tratado de derecho romano, historia fuentes, personas, cosas, acciones**, págs. 179 y 180



inmediatos sobre la cosa. En el derecho personal, la relación jurídica está referida a otra persona. Así en el derecho de propiedad sobre un bien inmueble, se realiza directamente sobre el mismo. En cambio, si una persona adeuda a otra una cantidad de dinero, la relación jurídica existe de persona a persona. En los derechos reales la relación jurídica se enfatiza sobre la cosa, mientras que en el derecho personal la relación existente es de persona a persona.”<sup>12</sup>

Como ya se dijo, ambos derechos reales y personales al unificarse son, considerados como patrimoniales, que según Borda “son los que sirven para la satisfacción de las necesidades económicas de su titular y que son apreciables en dinero”<sup>13</sup>

Este autor en su obra nos ofrece las siguientes definiciones de derecho real y de derecho personal:

- “Derecho real: es un poder o facultad que se tiene directamente sobre una cosa y;
- Derecho personal: es la facultad que se tiene de exigir de otra persona el cumplimiento de una obligación.

---

<sup>12</sup> Valverde y Valverde, Calixto. **Tratado de derecho civil español, parte especial derechos reales**, Pág. 7.

<sup>13</sup> A. Borda, Guillermo. **Manual de derechos reales**, pág. 10



## **2.2. Definición**

Existe un derecho real cuando una cosa se encuentra sometida, completa o parcialmente, al poder de una persona, en virtud de una relación inmediata que se puede oponer a cualquier otra persona. Esta definición implica como carácter esencial del derecho real, la creación de una relación entre una persona y una cosa.

## **2.3. Naturaleza jurídica**

El derecho real junto con el derecho personal, de crédito o de obligaciones, integran los dos polos definidores del concepto de patrimonio. Son las características más importantes de los derechos reales, que el titular tenga una relación y poder jurídico inmediato sobre la cosa, configurando con esto su elemento interno y el poder de oponerse Erga Omnes dicho derecho.



## 2.4. Doctrinas

### 2.4.1. Clásica

Cánovas, resume con precisión los fundamentos de esta teoría, en la cual la concepción clásica de derecho real nació en Roma y es aquella que lo concibe como un señorío inmediato sobre la cosa que puede hacerse valer contra todos.

Expresa este autor “ que el titular del derecho real ostenta un poder inmediato sobre la cosa; hay, por tanto, una relación directa entre persona o cosa y que son dos las características de derecho real según esta teoría : la inmediatividad del poder sobre la cosa, es decir la relación directa y sin intermediario entre persona y persona, y su eficacia erga omnes, por la cual el titular puede perseguir la cosa donde quiera que éste y contra cualquiera que la posea; asimismo, que al ser concebido de esta forma el derecho real aparece como figura contrapuesta al derecho de obligación o personal, ya que éste consiste en una relación entre dos personas por la que una de ellas (deudas) tiene que realizar una prestación (dar, hacer o no hacer), y la otra (acreedor) puede exigir que se realice esta prestación.”<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> Espín Cánovas, Diego. **Manual de Derecho Civil español.** Pág.12





## 2.4.2. Personalista

El tratadista Brañas, nos comenta: “Esta teoría surgió en Europa como resultado del estudio crítico de la teoría clásica, parte del punto de vista que las relaciones jurídicas solo existen persona a persona, no entre personas y cosas; apartándose así del criterio clásico sobre el derecho real (señorío directo sobre la cosa), dando vida a una relación personal entre el titular del derecho real y todas las demás personas, que por razón de la existencia de ese vínculo están obligados a un no hacer, consistente en la obtención de perturbar al titular del derecho en relación a la cosa objeto del mismo ( obligación pasiva universal).”<sup>15</sup>

Es denominada también obligacionista y anti clásica y parte de la afirmación de que solo existen relaciones jurídicas entre personas y no entre personas y cosas, apartándonos así del criterio clásico del derecho real (señorío directo sobre la cosa).

Los distintos criterios en que se basa esta teoría coinciden en afirmar que existen ciertas diferencias entre el derecho real y el derecho personal, esencialmente en lo que concierne a la oponibilidad, contra todos en el primero, contra una persona, generalmente en el segundo.

---

<sup>15</sup> Brañas. Alfonso. **Manuel de derecho civil** Pág. 291



### 2.4.3. Ecléctica

Puig Peña, al estudiar esta teoría nos comparte: “Frente a las posiciones representadas por las teorías clásica y personalista, algunos autores, observando que ambas teorías incurren en exageraciones y defectos, llegan a una solución, que tal vez se aproxime más a la verdad y hacen una doble crítica a dichas teorías: a la clásica se reprocha su insuficiencia al desconocer que todo derecho se da entre los hombres y a la personalista, al reducir el derecho real a un obligación patrimonial.”<sup>16</sup>

Es así como nace la teoría ecléctica, que por primera vez formula Berker. El derecho real. Se afirma, tiene un lado externo y otro interno, constituido por el poder sobre la cosa y aquél por su oponibilidad erga omnes. Así como la teoría clásica no destacó el lado externo, la teoría obligacionista, en cambio, desconoció el lado interno. Estos dos aspectos propios de todo derecho, si bien en algunas se destaque más alguno de ellos.

Esta posición es la más exacta, ya que no desconoce el aspecto personal de toda relación jurídica, ni identifica el deber general de abstención de todas las personas con la obligación patrimonial.

---

<sup>16</sup> Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil**, pág. 15



En resumen, esta teoría establece que la relación de propiedad se produce ante el propietario y las demás personas, pero el objeto de dicho derecho es un bien sobre el cual el propietario tiene un poder directo e inmediato por consecuencia del cual, las demás personas están obligadas a respetar su derecho. Así, ha surgido la llamada dirección ecléctica, que recogiendo la nueva orientación obligacionista y como una conciliación de las tendencias opuestas termina con la discusión habida sobre el particular.

Aunque nuestra ley sustantiva no hace ninguna definición de los derechos reales, seguiremos el sendero de la teoría ecléctica, por ser ésta la más aceptada dentro del ambiente jurídico y estudiosos del derecho, la que expresa, derechos reales son aquellos que conceden a su titular un poder directo e inmediato sobre una cosa, que puede ser ejercitado y hecho valer frente a todos.

## **2.5. Características de los derechos reales**

- Los derechos reales tienen por objeto una cosa específica y determinada
- Para su constitución necesitan de lo que doctrinariamente se le llama modo o tradición
- El derecho real da lugar a una acción real para proteger los derechos del titular.
- Inmediabilidad: poder directo e inmediato que tiene el titular sobre sus bienes que son objeto de su derecho.



- Aspecto técnico-jurídico: que caracteriza a los derechos reales de los derechos de preferencia y persecución.
- La teoría francesa considera que en el derecho real exista un doble derecho.
- De persecución: consiste en perseguir el objeto de cualquier detentador o poseedor
- De preferencia: cuando se prefiera un derecho real de otro o de un derecho de obligaciones.

## 2.6. Sus elementos

Según Alfonso Brañas, se puede entender que en los derechos reales se distinguen regularmente dos elementos:

- “elemento interno: que consiste en el poder inmediato que cierto derecho otorga a una o más personas sobre la cosa;
- Elemento externo que consiste en lo absoluto de ese derecho en relación a las demás personas.”<sup>17</sup>

También podemos mencionar como elementos de los derechos reales el sujeto activo y la cosa objeto de la relación.

---

<sup>17</sup> Brañas, ob. Cit, Pág. 290.



## 2.7. Clasificación de los derechos reales

En realidad, las clasificaciones que se han hecho de los derechos reales son:

- **Clasificación antigua:** distinguió el derecho real sobre la cosa propia (derecho de propiedad), y el derecho real sobre la cosa ajena (servidumbre, usufructo, etc.). o bien partiendo del derecho de propiedad se distinguía entre derechos reales similares al dominio (por ejemplo, la posesión) y derechos reales limitativos del dominio (por ejemplo, las servidumbres).
- **Clasificación moderna:** En conjunción de la doctrina italiana y alemana, se afirma que los derechos reales pueden clasificarse en derechos de goce y disposición (propiedad), derechos de goce (usufructo) derechos de garantía (hipoteca) y derechos reales de adquisición (opción y tanteo).

## 2.8. Derechos reales de goce

### 2.8.1. Derecho de propiedad

La doctrina de origen romanista fundamenta el concepto del derecho de propiedad en el conjunto de facultades que lo integran este criterio ha hecho sentir su influencia en los



código civiles de países latinos. Así el Código civil lo define “el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con observancia de las obligaciones que establecen las leyes” (Art.464).

La doctrina moderna tiende a concebir el derecho de propiedad con abstracción de las facultades que lo caracterizan, pero enmarcándolo en su totalidad. Así, un autor conceptúa la propiedad como “aquella relación jurídica, por cuya virtud una cosa, se encuentra sometida de modo completo y exclusivo a la acción de nuestra voluntad sin más limitaciones de que las leyes establecen o autorizan.”<sup>18</sup>

### 2.8.1.1. Características

- **Absoluta:** porque confiere un poder ilimitado sobre el bien, se opone a las limitaciones a que está sujeto el dominio por el interés público y en consecuencia, dicha características está en contraposición con el sentido social.
- **Exclusivo:** puesto que impide el goce del bien por los demás en beneficio de uno solo, pero la exclusividad es una característica común a todos los derechos reales.

---

<sup>18</sup> Puig Peña, **Compendio de Derecho Civil. Tomo II** Pág. 15



- **Perpetuo:** porque no está sujeto a limitación temporal pero la legislación nos demuestra que existen propiedades de carácter temporal.

## 2.8.2. Copropiedad

Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenecen, pro-indiviso a dos o más personas, los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción, es decir sobre parte alícuota la cual es una parte que se representa mentalmente que se expresa por un quebrado que permite establecer los derechos de los copropietarios.

### 2.8.2.1. Elementos

- **Pluralidad de sujetos:** que actúan por sí mismos.
- **Existe una cosa indivisa:** un bien que no está dividido materialmente, ni económicamente y la división que existe es de carácter ideal.
- Cada sujeto tiene una cuota cualitativamente ideal, cada condueño tiene los mismos derechos y obligaciones en relación a la cuota que le pertenece.



## 2.9. Derecho real de mero goce

### 2.9.1. Usufructo

El usufructo es una figura muy peculiar, puesto que su construcción jurídica está asentada en los derechos reales y su esfera de influencia involucra el derecho de familia y el de sucesiones nació en Roma, motivado por la necesidad de que toda persona individual, estuviese en posibilidad para continuar viviendo dentro del “ status económico” que le correspondería, sin que se le nombrara heredera en perjuicio de sus hijos, diciendo que es el derecho de usar y disfrutar de las cosas ajenas, salvo su substancia.

La doctrina moderna se ha apartado de esta concepción y es definida como el derecho de gozar de las cosas en que otro tiene la propiedad, como el propietario mismo, pero con la obligación de conservar la substancia.

#### 2.9.1.1. Elementos

- **Subjetivos:** o personales, a través de este derecho real, el propietario concede a otra persona individual o jurídica, la facultad de usar y disfrutar del bien, con la





certidumbre de que su derecho alcanzara de acuerdo a las estipulaciones bajo las que se constituye el usufructo, nuevamente plenitud, al concluir este.

- El dueño de la cosa recibirá el nombre de nudo propietario y la persona a cuyo favor se constituye se le denomina usufructuario.
- **Objetivos y reales:** El usufructo puede recaer sobre toda clase de bienes, tanto muebles como inmuebles, corporales o incorporales, es decir el usufructo puede recaer sobre bienes y derechos, acerca de estos debe decirse que para que la constitución proceda no deben ser personalísimos o intransferibles.

### 2.9.2. Uso

Es el derecho de gozar o servirse de cosa ajena o aprovechar de los frutos de ella, en cuanto basten para satisfacer las necesidades del usuario y de las de su familia.

### 2.9.3. Habitación

Derecho que tiene una persona de morar en vivienda ajena y no pagar alquiler. La habitación se limita a lo que sea necesario para quien tiene el derecho y para su familia, aun cuando no la haya tenido el momento de constituirse tal derecho.



### 2.9.3.1. Diferencias

- El usufructo y el uso, se refieren a cosas muebles e inmuebles y la habitación solo a inmuebles.
- La habitación siempre es gratuita, el usufructo y el uso pueden ser onerosos.

El uso y la habitación difieren del usufructo, en que estas no pueden ser gravadas, enajenadas ni arrendadas.

### 2.9.4. Servidumbre

La servidumbre es, para algunos autores, un derecho real limitativo del dominio, y para otros, un derecho real de goce. Debe tenerse presente, a ese respecto, que los derechos reales de goce también son, en cierta forma, limitativos del dominio, en cuanto sustraen el goce de la cosa al propietario, en razón de su propia voluntad como constituyente del derecho.

En el derecho real de servidumbre, el derecho de propiedad se limita porque sobre determinada parte de un bien inmueble el propietario no puede ejercer sus facultades como tal.



Se ha definido el derecho de servidumbre como un derecho real perteneciente al dueño de un fundo sobre otro fundo ajeno, por el que puede exigir del dueño de éste, que sufra la utilización de su fundo de algún modo o se abstenga de ejercer ciertas facultades inherentes a la propiedad.

#### **2.9.4.1. Clasificación**

- Continuas cuando la servidumbres cuyo uso es o puede ser incesante, sin intervención de ningún hecho actual del hombre.
- Discontinuas cuando las servidumbres cuyo uso necesita algún hecho actual del hombre.
- Aparentes cuando las servidumbres que se anuncian por obras o signos exteriores dispuestos para su uso y aprovechamiento
- No son aparentes las servidumbres que no presten signo exterior de su existencia.
- Voluntarias las servidumbres constituidas por la voluntad de los propietarios de los predios
- Legales las servidumbres impuestas por la ley.
- Urbanas, rurales
- Acueducto
- Abrevadero

## 2.10. Derecho real de garantía

La incertidumbre motivada por un posible incumplimiento, dio lugar a que el acreedor tratara de obtener a través del derecho, elementos de certidumbre que le permitieran garantizar sus intereses, la primera forma de aseguramiento en relación al cumplimiento de una obligación que vislumbra en el panorama jurídico es la fianza y la razón de esta situación se encuentra en la arraigada solidaridad que inicialmente existió entre el grupo familia, pero como la disociación de éste y la individualización de la propiedad inmueble, así como el nacimiento del principio individualista en la responsabilidad dieron origen y estimularon el auge de otro tipo de garantías la hipoteca y la prenda.

Los bienes quedan gravados con independencia de si cambian de dueño. Mientras la obligación que garantizan no esté totalmente cumplida, los bienes afectados por el derecho real de garantía quedan sujetos a la venta que puede instar el acreedor para que, con el precio así obtenido, se pague la obligación garantizada. Los derechos reales de garantía añaden, en definitiva, unos elementos patrimoniales concretos a la posibilidad de que el acreedor obtenga el pago de lo que se le debe. Por tanto, además de poder dirigirse contra el patrimonio del deudor que no cumple, el acreedor podrá dirigirse contra el bien sobre el que se ha constituido un derecho real de garantía.



## **2.10.1. Clasificación**

### **2.10.1.1. Hipoteca**

El término hipoteca es comprensivo de la idea de poner debajo, de someter una cosa a otra, jurídicamente es una forma de garantizar el cumplimiento de una obligación que lleva implícito el requisito del desplazamiento clásico en la prenda. En la hipoteca la cosa continúa en poder del deudor.

### **2.10.1.2. Prenda**

Por su esencia la prenda se constituye sobre bienes muebles. Es la característica de la hipoteca es que el bien inmueble hipotecado no se desplaza a la tenencia del acreedor; sigue en poder del deudor, hasta que, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada por la hipoteca el bien salga en venta judicial.

En cambio, el bien mueble dado en prenda, según el criterio que adopte la ley, puede o no salir del poder (posesión) del deudor de ahí que se distinguen dos figuras de la prenda:



- Prenda con desplazamiento, que se caracteriza porque el bien dado en prenda queda en poder de acreedor o de un tercero (depositario).
- Prenda sin desplazamiento, que se caracteriza porque el bien dado en prenda queda en poder del deudor.

## CAPÍTULO III



### 3. Registro General de la Propiedad

#### 3.1. Antecedentes históricos del Registro de la Propiedad en Guatemala

En Guatemala, no obstante ser un país rico en historia, del Registro de la Propiedad, es limitado lo que se logra obtener.

Pedro Guzmán Escobar citado por Nery Roberto Muñoz y Rodrigo Muñoz Roldan en su tesis de maestría en Derecho Notarial “al referirse a la parte histórica del registro hace un relato de una recopilación que llevó a cabo sobre la institución: en el año 1768 fue publicada en España una pragmática del Rey Carlos III que modificaba el sistema general de Registros de la época. En dicha pragmática se mando que diferentes pueblos de cabezas de jurisdicción, se reunieran en un partido teniendo un solo registro común a todos. Con eso se eliminaron los diversos Registros diseminados en las casas capitulares, vigilados por la justicia ordinaria.”<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> **Derecho registral inmobiliario**, infoconsulta editores, pág. 54.



En los libros debía tomarse razón de todos los instrumentos relativos a imposiciones, ventas y rendiciones de censos o tributos; venta de bienes raíces o considerados por tales, que constara estar gravados con alguna carga; fianzas en que se hipotecaran especialmente estos bienes; escrituras de mayorazgos y de obras pías, todas las que tuvieran hipoteca especial y expresa o cualesquiera gravámenes, designándose al mismo tiempo, la manera de hacer su liberación.

La referida pragmática hizo obligatoria la inscripción de los derechos reales, teniendo la sanción de no hacer fe en juicio los títulos que no tuvieran esta formalidad ; se previno el término en que debían hacerse las inscripciones y de esta ley, data la obligación de poner al pie de las escrituras una razón advirtiéndole a los otorgantes de las obligaciones de presentarlas a los Registros para su inscripción ; se regularizaron los registros y las inscripciones con el fin de que aparecieran con orden y claridad.

Implantado en Guatemala

De nuevo por la pragmática, el registro de Hipotecas quedó implantado en Guatemala y el primer asiento en los libros del antiguo “oficio de Hipotecas” tiene fecha 24 de abril de 1777. La pragmática fue ampliada por Real Cedula del 9 de febrero de de 1778, en donde se ordena anotar necesariamente las escrituras de constitución de hipotecas expresas y especiales, sin excepción alguna, y señala algunos actos inscribibles como censos, rendiciones, vínculos, mayorazgos y patronatos, fianzas, cartas de pago, empeños, desempeños, obligaciones, traspasos de bienes raíces, juro y cualesquiera





otra hipoteca que procediera de ventas; cartas de dote, donaciones o posesiones de herencia o posesión de bienes en virtud de sentencia.

Otra Real Cédula publicada el 16 de abril de 1783 estableció el oficio de hipotecas en todas las Cabezas de Partido y una instrucción que se publicó el 25 de agosto de 1802, completó la ley anterior con disposiciones para hacer efectiva la creación y las funciones de los anotadores de hipotecas. En ella se designan los pueblos en que debían establecerse los Registros de Hipotecas; se ordena la inscripción de los documentos que contuvieran hipoteca especial, señalada y expresa, se provee el servicio para el caso de vacante o suspensión de los anotadores; se prescribe que para cada pueblo, se lleven registros separados con toda distinción y claridad; se señala el término de seis días para la presentación de escrituras debiendo ser la primera copia de la escritura, la que se exhiba para su anotación; se confirman y amplían varias disposiciones emitidas en cuerpo legales anteriores,

Así transcurrió el sistema registral sin muchas variantes, aún después de la independencia de 1821. Se trataba del inicio de una estructura registral, cuyos rasgos mantienen una importancia histórica, de necesario reconocimiento.

A instancia de la cámara de representantes de Guatemala, de la Corte de Justicia, de la sociedad Económica y del Consejo de Estado, el gobierno de la República le



encargó al jurisconsulto don Manuel Ubico, elaborar un proyecto de ley hipotecaria basada en principios de legislación moderna, en contraste con la época independiente, El señor Ubico formuló el proyecto de ley hipotecaria, basado en la ley vigente en esa época en España, y la comisión codificadora lo incluyó en el Código Civil que comenzó a regir el 15 de septiembre 1877.

Por el Decreto 175, dictado por el General Justo Rufino Barrios con fecha 19 de junio de 1877, se crearon y organizaron tres registros regionales, con residencia en la ciudad capital, en el departamento de Jutiapa y en el departamento de Quetzaltenango; se emitió el primer Reglamento del Registro que se refiere a rayado de libros, obligación de firma y autorización del Juez y del registrador. Se regula que los libros deben ser foliados con inscripciones, anotaciones y asientos bajo el sistema de tracto sucesivo, teniendo margen suficiente para anotar cualquier razón de suspensión que sufra el documento.

Algunos rasgos se mantuvieron hasta la modernización y reforma del registro, en algunas ocasiones si es necesario se consultan libros físicos, se estima que su porcentaje ya es mínimo.

Se contempló en el citado Decreto, la obligación del Registrador de autorizar con su firma: inscripciones, cancelaciones y anotaciones; y con media firma: notas marginales,



libros de inscripciones e índices por departamento. Se indica el contenido de los asientos y se norma como deben realizarse las inscripciones. Se crean dos clases de libros uno para fincas urbanas y otro para fincas rústicas, sin directrices para distinguir lo urbano de lo rural.

En los primeros diez años de operaciones, la integración jurisdiccional sufrió varios cambios: el 31 de mayo de 1892 se estableció el Registro del departamento de San Marcos con su zona especial. El 23 de julio de 1892 se creó el Registro de Retalhuleu comprendiendo este departamento y el Suchitepéquez. El 1 de noviembre de 1897 se redujeron nuevamente a tres los Registros: en la ciudad capital, en el departamento de Jalapa y en el departamento de Quetzaltenango. El 30 de abril y el 27 de mayo de 1898, se dictaron cuerdos mediante los cuales se instauraba seis registros regionales. El 13 de mayo de 1933 la asamblea legislativa emitió un código civil contenido en decreto Legislativo 1932 que entró en vigor el 30 de junio de 1933 y que regula El Registro de la Propiedad en el Capítulo VII, conservando en su mayoría la organización vigente a esta fecha.

Treinta años después, el Coronel Enrique Peralta Azurdía, jefe de Gobierno, emitió el Decreto Ley 106, que es el actual Código Civil, vigente a partir del 1 de julio de 1964 y que regula al registro de la propiedad en el Libro IV; sufrió algunas reformas por el Decreto Ley 124-85 emitido por el Gobierno del General Oscar Humberto Mejía Víctores, el 29 de noviembre de 1985 y otras.



Por mucho tiempo estuvo en vigor el Reglamento del Registro de la Propiedad dictado en junio de 1878 que estructuró el Registro sobre bases modernas, el cual fue derogado y sustituido por el acuerdo Gubernativo 359-87 dictado por el Presidente de la Republica con fecha 13 de mayo de 1987, también derogado y ahora con un Reglamento de 2005.

Actualmente solo existen dos Registros de la Propiedad; aunque por principio estaban revestidos de autonomía, la necesidad de abordar el tema de la tierra le ha creado una permanente vinculación ambos Registros operan electrónicamente.

Durante la época colonial no existió la figura del Registro de la Propiedad, aunque algunos de los antecedentes más antiguos de éste, son los documentos de propiedad expedidos por los reyes y autoridades monárquicas. En la época post colonial, únicamente se llevaba a cabo un registro de propiedad inmueble, el cual estaba a cargo de las jefaturas de la policía.

Otros autores e historiadores refieren que existió un registro de hipotecas, el cual se fundó en 1,768, por el Rey Don Carlos III, el cual lo denominó como “Oficio de Hipotecas”, el cual no era propiamente un registro de inmuebles, sino únicamente un registro de gravámenes reales sobre los inmuebles, aunque esta figura se considera como el antecedente más cercano al registro de la Propiedad.



A partir del 15 de septiembre de 1877, fecha en que cobró vigencia el primer Código Civil durante el gobierno de Justo Rufino Barrios, fue fundado el registro de la Propiedad, Bajo el nombre de “Toma de Razones Hipotecarias” y su primer Director fue Enrique Martínez Sobral; este Registro se regulaba en el Código Civil bajo los siguientes capítulos: Títulos sujetos a inscripción, Forma y efectos de la inscripción, De las anotaciones preventivas, cancelaciones, De la responsabilidad de los Registradores y de los títulos supletorios.

Dando a luz la necesidad de que una institución como esta, tuviera un local propio, para garantizar el resguardo de archivos, el presidente mandó a diseñar un edificio que tuviera todo tipo de seguridad contra el agua, fuego, perdidas y deterioro de tan valiosos documentos; localizándose en barrio de Santa Rosa donde se eligió un terreno ubicado en la actual 9 calle y 10 avenida de la zona uno, aunque después del terremoto (de 1976) fue trasladado al antiguo edificio de la Corte suprema de Justicia, donde actualmente se encuentra.

El registro de la Propiedad, mediante Acuerdos de fechas treinta de abril y veintisiete de mayo, ambos de mil ochocientos noventa y ocho, fue dividido en seis Registros que se encargarían de la inscripción de los inmuebles ubicados en los departamento cercanos a los mismo. Los Registros fueron ubicados en los departamentos de Guatemala, Quetzaltenango, jalapa, Zacapa, Cobán y san Marcos, vale la pena mencionar que el



Registro de San Marcos, únicamente se dedicaba a las inscripciones relativas a inmuebles de ese departamento, lo que no sucedía con los demás que aglutinaban varios departamentos, lo cual se atribuyó a que, el presidente de la República Justo Rufino Barrio, era originario de ese departamento. A la vez se conformó una comisión específica, la cual velaba por el correcto funcionamiento de los registros, llegándose a la conclusión de que en alguno de estos, no se llevaba un correcto procedimiento en las inscripciones, sin darle la debida importancia a una función tan importante como lo es la registral, adhiriéndose a esto, que surgieron varios casos de anomalías en las inscripciones registrales realizadas. Por consiguiente por Acuerdo de uno de noviembre de mil ochocientos setenta y siete, se redujeron a tres registros: Guatemala, Jalapa y Quetzaltenango. Posteriormente por acuerdos de fechas diez y veintiocho de julio de mil novecientos treinta y tres, doce de junio de mil novecientos treinta y cuatro, y uno de junio de mil novecientos treinta y seis, se dejaron únicamente dos registros: Guatemala, conocido como Registro General de la Propiedad de la Zona Central, y en Quetzaltenango, conocido como Segundo Registro de la Propiedad, el cual estaría bajo la dirección de un Registrador, pero con el control y vigilancia del registro de Guatemala.

“En mil novecientos sesenta y tres, durante el gobierno de Enrique Peralta Azurdía, se emite el actual Código Civil, en donde se autoriza el registro de lo relativo a bienes



muebles identificables y por consiguiente el registro de prendas. Así llegó a ser el Registro General de la Propiedad y dejó de ser el Registro de la Propiedad Inmueble.”<sup>20</sup>

En la actualidad el Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre viene inmuebles y muebles identificables, siendo públicos sus documentos, libros y actuaciones. Se organiza, funciona y rige por la Constitución Política de la República de Guatemala, el Código Civil y por su propio Reglamento. Corresponde la inspección de cada Registro al Juez de Primera Instancia del Ramo Civil designado anualmente por la Corte Suprema de Justicia. El Régimen financiero se encuentra normado por lo dispuesto en su arancel convenido en el Acuerdo Gubernativo correspondiente y el que establece los honorarios a percibir por dichas instituciones. El Registrador como máxima autoridad, regirá cada una de las relaciones internas de la institución y tendrá a su cargo el nombramiento y remoción del personal que sea necesario, correspondiendo al Presidente de la República el nombramiento, permuta o remoción del registrador en Acuerdo Gubernativo emitido por conducta del Ministerio de Gobernación. “para los efectos administrativos el Registrador General de la Propiedad contará con un Secretario General, un departamento de contabilidad, un departamento de tesorería y el personal de apoyo que sea necesario”.<sup>21</sup>

<sup>20</sup> **Revista del Registro de la Propiedad**, No.2, Pág. 10

<sup>21</sup> Muñoz, Nery Roberto. **Reforma Registral**, pag.30.



### 3.2. Definición

Podemos iniciar con la definición legal contenida en el Código Civil: "institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, siendo públicos sus documentos, libros y actuaciones".

También lo podemos definir como una institución mediante la cual se produce la publicidad jurídica, siendo el objeto principal de su organización la inscripción en los libros, que lleva consigo la publicidad material o sustantiva.

La Constitución Política de la República de Guatemala, consagra entre los derechos individuales de la persona, el libre acceso a los registros estatales, es decir lo que conste en archivos, fichas o cualquier otra forma de registro, así como la publicidad de todos los actos de la administración.

El registro General de la propiedad, como tal está obligado a dar publicidad registral de todo lo que conste en sus libros, ya sean manuales o electrónicos, está obligado a permitir la consulta, a expedir informes y certificaciones que sean solicitados por los usuarios.





Se puede definir como la institución fundamental en la protección del dominio y demás derechos reales, reflejada en los libros y asientos correspondientes, donde se anota inscribe lo relacionado con la creación, modificación, transmisión y extinción de tales derechos; confiado a un funcionario Público denominada Registrador de la Propiedad.

### **3.3. Fundamentación Constitucional**

El Registro General de la Propiedad es reconocido por el artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, indicando que deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley especifica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal, actualmente, como ya quedó indicado, existen en nuestro país dos Registros, uno en la ciudad capital, y otro con sede en la ciudad de Quetzaltenango.

### **3.4. Registradores de la propiedad**

El artículo 1225 de nuestro Código Civil, establece que cada registro estará a cargo de un registrador propietario; el artículo 1233 del mismo código, establece que en cada Registro habrá un registrador sustituto y el mismo artículo 1225, establece que cada registro podrá contar con uno o varios Registradores auxiliares.



En ese orden de ideas, en cada uno de los Registros de la Propiedad, establecidos en nuestro país, encontraremos un Registrador propietario o titular, un Registrador Sustituto y uno o varios Registradores auxiliares.

#### **3.4.1. Requisitos para ser nombrado**

Los requisitos para ser nombrado registrador propietario, Registrador Sustituto, o Registrado auxiliar no varían; por lo que de conformidad con el artículo 1226 del Código Civil, son los siguientes:

- Ser guatemalteco de origen
- Notario y Abogado, colegiado activo

#### **3.4.2. Nombramiento de registradores**

El nombramiento de Registradores, de conformidad con lo que establece el Código Civil, se realizará de la siguiente forma:



- El registrador propietario del Registro General de la Propiedad de la Zona Central y el Registrador Propietario del Segundo Registro de la Propiedad, con sede en Quetzaltenango, son nombrados por el Presidente de la Republica, mediante acuerdo gubernativo a través del Ministerio de Gobernación.
- El Registrador Sustituto del Registro General de la Propiedad de la Zona Central y el Registrador Sustituto del segundo Registro de la Propiedad con sede en Quetzaltenango, son nombrados por el presidente de la Republica, mediante acuerdo gubernativo a través del Ministerio de Gobernación, a propuesta y bajo la responsabilidad del registrador Propietario respectivo.
- Los registradores auxiliares son designados y nombrados por el Registrador Propietario respectivo, bajo su responsabilidad.

### **3.4.3. Garantía que deben prestar los registradores**

De conformidad con lo establecido en los artículos 1228 y 1229 del Código Civil, los registradores (sin distinción alguna), antes de entrar a ejercer sus cargos, garantizarán las responsabilidades en que pudieran incurrir, con hipoteca o fianza cuyo importe fijará el Ministerio de Gobernación, atendiendo de la importancia del registro, entre un mil quetzales y diez mil quetzales. Dicha garantía no se cancelará, sino hasta un año



después de haber cesado el registrador en el ejercicio de su cargo, salvo que hubiera pendiente alguna reclamación en su contra.

#### **3.4.4. Responsabilidades o atribuciones de los registradores**

- El Registrador General de la Propiedad de la Zona Central y el registrador de la Propiedad del Segundo Registro con sede en Quetzaltenango, tiene a su cargo el Registro para el que son nombrados y constituyen la máxima autoridad administrativa del mismo.
- Los registradores sustitutos, además de sus propias atribuciones, harán las veces del propietario accidentalmente en los casos que establece la ley.
- Los registradores auxiliares, firmarán las razones, documentos, asientos, inscripciones, anotaciones y cancelaciones que determine el Registrador Propietario en cada Registro.

#### **3.5. Libros del Registro de la Propiedad**

Los libros que son obligatorios de llevar en el Registro son los siguientes:

- De entrega de documentos
- De inscripciones
- De cuadros estadísticos



- De índices por orden alfabético de apellidos de los propietarios y poseedores de inmuebles.

Los anteriores son los que están regulados en el Código Civil, en el artículo 1220. En el siguiente Artículo 1221, se regula que también se llevan los libros que sean necesarios para inscripciones especiales y los demás que determine el reglamento del Registro.

El reglamento del Registro, contenido en el Acuerdo Gubernativo 30-2005 del 27 de marzo de 2005, enumera esos libros en el artículo 3, y estableció:

- Además de los libros ordenados por el Código Civil, los Registros de la Propiedad llevarán los siguientes:
  - De prendas: común, agraria, ganadera, agrícola-industrial y de bienes muebles;
  - De propiedad horizontal
  - De inscripciones especiales
  - De vehículos motorizados
  - De naves y aeronaves
  - De minas
  - De concesiones otorgadas por el Estado para la explotación de cualquier recurso natural renovable o no renovable
  - De avisos notariales de testamentos y donaciones por causa de muerte



- Libro de entrega de documentos y
- Cualquier otro que sea necesario para el buen funcionamiento de la institución.

### **3.6. Proceso de registro electrónico**

Desde el punto de vista administrativo, el proceso de registrar inicia desde la recepción en la ventanilla del documento hasta la devolución al interesado.

La operación electrónica lleva los siguientes pasos:

- Se recibe el documento y duplicado, se cancelan los honorarios calculados con forme al arancel y se le asigna un número. Junto con el numero asignado se indicará la fecha y hora de presentación del documento, garantizando el cumplimiento del principio de prioridad registral, Primero en tiempo, primero en derecho, dándole al documento presentado la prelación que corresponda, según la fecha y la hora de su presentación.
- El documento es escaneado
- Conforme ingresan los documentos, el sistema permite al operador que tenga menos de 5 documentos en su bandeja, tomar de 1 a 5 documentos, que están en fila, esto hace que ninguno pueda determinar anticipadamente a quien le corresponderá operar.
- El operador califica y trabaja el documento, realizando las operaciones



- El documento es enviado electrónicamente al registrador auxiliar para revisar la operación.
- El documento es firmado electrónicamente por el Registrador Auxiliar con el dispositivo de huella digital.
- Se genera la razón que contiene una transcripción exacta de cada operación realizada.
- El duplicado con una copia de la razón es enviado al archivo de duplicados y el documento original es enviado a cajas para ser devuelto al usuario.<sup>22</sup>

Aparentemente el proceso es sencillo, el número de documentos que ingresa es voluminoso, todas las operaciones se llevan a cabo en forma electrónica, la operación surte efectos a partir de la firma electrónica y es en ese momento en que puede consultarse la finca con la nueva operación, cumpliéndose con la publicidad registral.

---

<sup>22</sup> Nery Roberto Muñoz y Rodrigo Muñoz Roldan. **Derecho Registral Inmobiliario**. Pág. 72





## CAPÍTULO IV

### **4. La necesidad de crear un tercer Registro de la Propiedad en el departamento de Chiquimula que concentre la actividad registral de los departamentos de la región oriente de la República de Guatemala**

#### **4.1. El Registro General de la Propiedad de la Zona Central**

Actualmente el Registro General de la Propiedad Central de Guatemala, con sede en la ciudad capital, es el registro base o central en donde se encuentra toda la información la cual comprende los departamentos de:

- Guatemala;
- Sacatepéquez;
- Chimaltenango
- Santa Rosa;
- Jutiapa;
- Jalapa;
- Zacapa;
- Chiquimula;



- El Progreso;
- Izabal;
- Escuintla;
- Peten;
- Alta Verapaz y
- Baja Verapaz.

Tendrá a su cargo el registro de las demás zonas que no tengan propio y con registro general, el control y vigilancia de los demás registros de la propiedad.

Se le conoce como registro central por su ubicación, ya que las funciones de los registros están determinadas por territorio, no por su importancia y manejo de información registral, pues la información que se maneja en la ciudad capital, no es de conocimiento del registro de Quetzaltenango y viceversa, son entidades autónomas independientes, tanto así que el registro central se encuentra en estos momentos modernizado.

En el departamento de Guatemala, donde se encuentran los departamentos señalados, se inscriben y anotan todo lo relacionado a los registros de propiedades que sea necesarias, encontrándose en la actualidad con una insuficiencia por la gran cantidad de ingresos de compraventas o anotaciones que diariamente se realizan, y volviéndose



ya en un mecanismo obsoleto por la cantidad tan grande de documentos que se ingresan a la institución del Registro General de la Propiedad.

#### **4.2. Registro de la Propiedad de Quetzaltenango**

El segundo registro con cede en la ciudad de Quetzaltenango, abarca una zona Registral territorial que cubre los departamentos de:

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

El Registro de la Propiedad de Quetzaltenango todavía se opera manualmente, y el Registro de la Propiedad Central es computarizado y con nuevas técnicas de escaneo



de escrituras para no tener acceso al documento original y así tener problemas con la destrucción de los documentos.

#### **4.3. Inscripciones que realizan los dos Registros de la Propiedad**

De conformidad con el artículo 1125 del Código Civil, aplicable a los dos Registros de la Propiedad en nuestro País, los Registros Inscribirán:

- Los títulos que acrediten 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 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 afectaren bienes inmuebles p 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 una año;

- Los ferrocarriles tranvías, canales, muelles u obras publicas de índole semejante, así como los buques, naves, aéreas y los gravámenes que se impongan sobre cualesquiera de estos bienes;
- Los títulos que constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión de gravámenes;
- Las concesiones otorgadas por el ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas;
- 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 cualquier sentencia firme por lo que modifique la capacidad civil de las persona 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 industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas;
- Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación;

De los departamentos a los cuales corresponde el registro segundo de Quetzaltenango, se observa de la misma forma que el Registro General de la Propiedad de la zona



central, y todavía con más dificultad por ser operado en la forma manual, se hacen más difícil cada registro de los departamentos a los que debe atender.

#### **4.5. Dificil acceso de los usuarios del Registro de la Propiedad**

Es necesario insistir en que el Registro de la Propiedad debe ser una institución moderna, que tenga relación directa con los habitantes de los departamentos, para facilitar los actos y contratos inherentes al dominio, lo que significa dejar en el pasado los prolongados y costosos viajes del interior de la republica de las personas interesadas.

#### **4.6. Necesidad de crear un tercer Registro de la Propiedad en el departamento de Chiquimula**

Como ya se mencionó actualmente contamos con dos Registros de la Propiedad en Guatemala; el registro General de la Propiedad en la ciudad capital y el Segundo Registro de la Propiedad en la ciudad de Quetzaltenango; y por la actividad registral que se realiza en el país no pueden cubrir las necesidades de los usuarios en un corto tiempo, provocando problemas como:



- La distancia del Registro de la Propiedad. Se pierde un día en ir a dejar los documentos de quince a veinte días en recogerlos; también invirtiendo el usuario otro día para recoger los mismo. Esto ocasiona, que por lo menos transcurran veintidós días, para que el usuario tenga en las manos los documentos que ha solicitado.
- Muchas veces las inscripciones son suspendidas por diferentes cuestiones de calificación, pero por cuestiones de distancia, los interesados se enteran pasado mucho tiempo y eso puede perjudicar los asuntos a inscribir y vuelve a iniciarse el ciclo de tiempo nuevamente, al realizarse las correcciones necesarias.
- El que no exista un Registro de la propiedad en la regiones del país, causa falta de certeza y seguridad jurídica en los actos y contratos susceptibles de registro, ya que hay lapsos de tiempo, en los cuales los interesados pueden sufrir algún perjuicio en sus intereses, por no contar en la región con n Registro de la Propiedad
- La acumulación de trabajo en ambos registros, pero especialmente en el Registro General de la Propiedad, que es el que nos ocupa, ocasiona que se atrasen los documentos y que muchas veces, se ha sabido de actos y contratos que no han inscrito con la debida diligencia a causa del exceso de trabajo

La Constitución Política de la República de Guatemala, en su artículo 230 establece que el Registro General de la Propiedad deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región que la ley especifica determine, se establezca un registro de la Propiedad y el respectivo catastro fiscal.



Además de la regulación constitucional que fundamenta al Registro de la Propiedad éste se encuentra establecido en la ley ordinaria civil guatemalteca. Todas las normas referentes a la propiedad y el Registro de la Propiedad las contiene el código civil.

El tema investigado se considera de trascendencia social y su estudio representa un aporte a nuestro sistema jurídico guatemalteco, y dentro de este contexto debe señalarse que es necesario cumplir con lo establecido en la Constitución Política de la República de Guatemala, como cúspide del ordenamiento jurídico guatemalteco al establecer que cada departamento o región se establezca un registro de la Propiedad.

La creación de un tercer Registro de la Propiedad trae consigo problemas que se irán resolviendo gradualmente así como también deberá seleccionarse y preparar al personal que laborara dentro del Registro de la Propiedad.

La necesidad de crear un tercer Registro de la Propiedad en la región oriente es necesario ya que esto ayudará a que no se siga incrementando la propiedad sin título y a propiciar el desarrollo de los departamentos de dicha región, así como inmediatez y evitara el excesivo costo de viajes de ida y vuelta al departamento de Guatemala de los propietarios de bienes inmuebles que necesiten que se registren sus respectivos testimonios de compraventa.





Al no cumplirse con lo establecido en la Constitución Política de la república de Guatemala, ha originado una concentración excesiva en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central de operaciones registrales, ha complicado no solo el excesivo atraso sino que a la vez ha ocasionado falta de certeza jurídica por cuanto que en muchas ocasiones, los nuevos propietarios de bienes inmuebles registrados de los departamentos del país únicamente firman la escritura de compraventa de bien inmueble respectiva sin que el testimonio de esta sea presentado al Registro de la Propiedad.

#### **4.7. Ámbito de aplicación del tercer Registro de la Propiedad en la región oriente**

La aplicación del tercer Registro de la Propiedad en la región oriente estaría en el departamento de Chiquimula por considerarse estratégicamente equidistante, dada su ubicación geográfica para cubrir las operaciones registrales de los departamentos de la Región Oriente conformada por Chiquimula, Zacapa, Jalapa, Jutiapa y El Progreso.

#### **4.8. Beneficios de la creación de un tercer Registro de la Propiedad**

Desde el punto de vista de seguridad jurídica. La regionalización en el oriente del Registro de la Propiedad, traería grandes avances a todo lo relacionado con las inscripciones y consultas que en el mismo se realicen, ya que cualquier persona



podría ir y consultar en el Registro, en cualquier momento y sin pérdida innecesaria de tiempo, haciendo uso del principio de publicidad.

Desde el punto de vista económico, todos los usuarios del mismo obtendrían ventaja pues sería más barato todo lo relativo a inscripciones y demás consultas, ya que no habría necesidad de viajar a la capital para estos trámites. Es decir se permitiría a la sociedad en general acceso a todos los documentos susceptibles de registro en el área, en el momento oportuno, lo cual ubicaría al Registro de la Propiedad dentro de los parámetros de una institución moderna y eficaz, comprometida con el desarrollo de la comunidad.

Por los antecedentes del Registro de la Propiedad conocidos por los usuarios del mismo, se sabe que es una de las instituciones del Estado que presta un servicio bastante aceptable y eficiente a la población, pero en las provincias los usuarios han sido hasta cierto punto relegados, ya que las instituciones se concentran en la ciudad capital por lo que debemos tratar que se nos atienda como parte también de la sociedad, una sociedad productiva e interesada en que sus instituciones y los más importantes, sus poblaciones, evolucionen y busquen su propio desarrollo, sin depender tanto de otros lugares para solucionar sus problemas e incluso, atender sus necesidades en lo que respecta a la seguridad jurídica.



Por muchísimos años los usuarios del Registro de la Propiedad, han sufrido de los inconvenientes que acarrea el no contar con Registros en la región, lo cual conlleva a que los tramites que se realizan en él sufran atrasos y lo que es peor, desprotejan a la sociedad de una de las funciones primordiales del Registro, como lo es la publicidad. Los asientos registrales son públicos y pueden ser consultados por cualquier persona que tenga interés, la certeza y la seguridad jurídica son los bastiones de todo sistema jurídico, constituyen todo a lo que aspiran los habitantes de una nación y lo que deber proporcionar las instituciones.

El problema en sí, es que los habitantes de los departamentos de la Región Oriente no cuentan con un Registro de la Propiedad y eso causa contratiempos, gastos, etc. Como anteriormente se ha expuesto en el presente trabajo. Varios profesionales del derecho, en especial quienes han estado ligados al trabajo y funcionamiento del Registro de la Propiedad, se han pronunciado a favor de la descentralización del Registro de la Propiedad por medio de regiones. Deben tomarse en cuenta estudios y opiniones de expertos, para poder llevar a cabo este proyecto pero sobre todo, ver el beneficio que traería a la sociedad en general el tema, y es imperativo que se establezcan los mecanismos necesarios, tanto legales, como infraestructura, humanos, etc. Para poder llevar a un buen fin la regionalización del Registro de la Propiedad, por medio de la implementación del tercer Registro de la Propiedad.



#### 4.9. Certeza Jurídica en la tenencia de la tierra

En el Registro de la Propiedad es un órgano administrativo de carácter público el cual garantiza la seguridad de los derechos adquiridos y la seguridad en la disposición de los mismos, es decir seguridad en el tráfico jurídico. La administración pública guatemalteca lo sitúa administrativamente dentro de la esfera del ministerio de Gobernación, pero la inspección técnica corresponde al Organismo Judicial.

El derecho civil, en su parte correspondiente, rige el tráfico de bienes eminentemente inmuebles, que opera a través del Registro de la Propiedad y se le denomina Derecho inmobiliario.

La norma constitucional como ya lo mencionamos fundamente el Registro de la Propiedad la cual ya fue citada anteriormente. La finalidad del Registro General de la Propiedad, 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 inmuebles y muebles 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. Dentro de los fines secundarios que persigue el registro se encuentran:



**Fines estadísticos,** que permiten reflejar la cantidad de contratos traslativos de dominio, en igual forma proporcionar los datos monetarios que implica toca 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 ser enviado al Ministerio de Gobernación.

**Fines fiscales:** referentes a que 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 sobre inmuebles.





## CONCLUSIÓN DISCURSIVA

El problema fundamental del Registro de la Propiedad es que a la fecha no se ha dado cumplimiento a lo preceptuado en la Constitución Política de la República de Guatemala, la que estipula que se debe descentralizar o regionalizar el Registro de la Propiedad, funcionando actualmente el Registro de la Propiedad de la zona Central y el Segundo Registro de la Propiedad en ciudad de Quetzaltenango y la agencia registral en el departamento de Petén, lo que ha provocado atraso en las operaciones que se llevan a cabo en estos registros y la consiguiente incomodidad del usuario al tener que hacer viajes de lugares lejanos de la república para hacer efectiva una inscripción, anotación o cancelación en dichos registros, además de los gastos que ocasiona.

Por lo tanto es necesario crear un Tercer Registro de la Propiedad en la Región Oriente que concentre la actividad registral de los departamentos que la componen fomentando el uso de la tecnología moderna, para obtener información de las inscripciones, anotaciones o cancelaciones de los actos inherentes al dominio, emitiendo así el Organismo Ejecutivo la normativa necesaria y propiciar la logística respectiva para la efectiva creación de un Tercer Registro en dicha Región a efecto de crear una oficina en el departamento de Chiquimula que conozca la actividad registral de los departamentos de la Región , así mismo se garantizará , seguridad y certeza de los actos relacionados con el trafico Jurídico de los bienes inmuebles y muebles registrables, estando a cargo un registrador nombrado atreves del Ministerio de Gobernación, quedando el control y vigilancia del Registro de dicho departamento esté a cargo del Registro de la Propiedad de la zona Central, el cual establecerá las directrices para su funcionamiento.







ANEXO

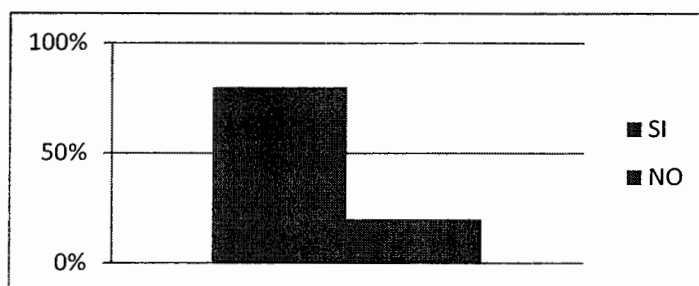




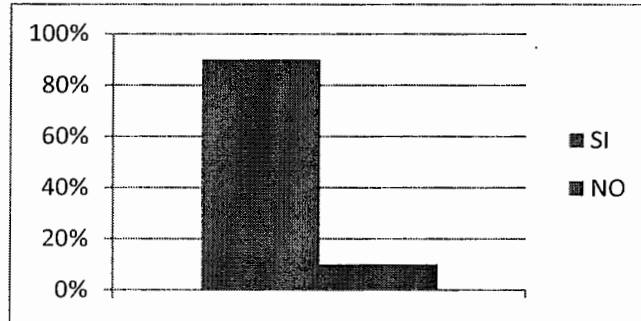
## Resultados del trabajo de campo

El trabajo de campo consistió en cuestionarios escritos, tomando la muestra de 20 personas siendo abogados y notarios, obtenido los resultados siguientes:

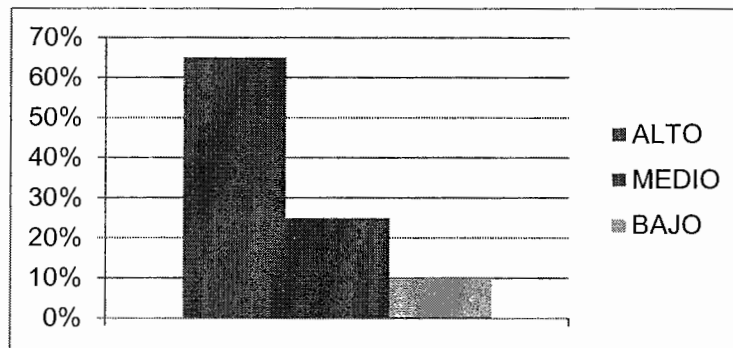
1 ¿Cree que el Registro de la Propiedad de la Zona Central tiene excesivo cumulo de inscripciones ya que concentra actividad registral de 14 departamento?



2 ¿cree que las operaciones registrales son tardadas por la distancia que existe entre los departamentos de la región oriente al Registro de la Propiedad de la Zona central?

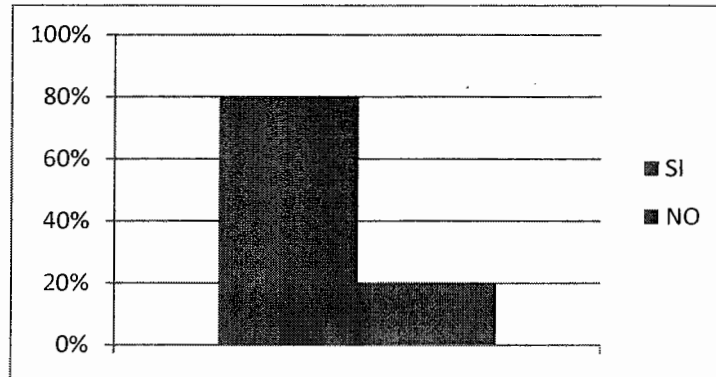


3 ¿qué tan oneroso es el traslado de los documentos en la actividad registral?

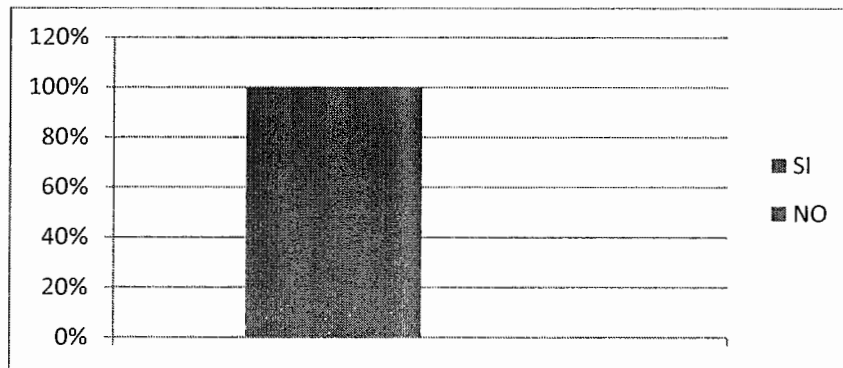




4 ¿existe riesgo en la seguridad jurídica de los bienes objeto de trámite por el traslado a su operación registral?



5 ¿cree que es necesario crear un tercer Registro de la Propiedad en el departamento de Chiquimula que concentre la actividad registral de los departamentos de la Región Oriente?







## BIBLIOGRAFIA

ANTOKOLETZ, Daniel. **Tratado de derecho romano, historia fuentes, personas, cosas, acciones**, Florida 371 Córdoba 2099, Buenos Aires, Argentina: Ed. El Ateneo, librería científica y literaria, 1930.

BORDA, Guillermo. **Manual de derechos reales**, 3ra. Ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. Perrot, 1989 pág. 10

BRAÑAS. Alfonso. **Manuel de derecho civil** 1ra Ed.; Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix Universidad de San Carlos de Guatemala, 1989. Pág. 291

CARRAL Y DE TERESA, Luis. **Derecho notarial y Derecho registral**. 3ra. Ed. Editorial Porrúa, S.A 1976. México Pág. 14

ESPÍN CÁNOVAS, Diego. **Manual de Derecho Civil español**. Madrid España: Ed. Revista de derecho privado, 1959 Pág.12

FERNÁNDEZ DEL CASTILLO Bernardo. **Derecho Registral. 5ta Ed. Argentina (s.f.)** Pág. 73

LANDARIA Caldentey J. **Derecho hipotecario**, tomo 1 Ed. 1.; Madrid, España: 1968. pág. 805

MUÑOZ, Nery Roberto. **Reforma Registral**, Colegio de Abogados y Notarios, 1991 pag.30

MUÑOZ, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldan. **Derecho Registral Inmobiliario**. 2da. Ed. Infoconsult Pág. 72

PALACIOS ECHEVERRÍA, Iván. **Manuel de Derecho Registral**. Editorial investigaciones jurídicas. Costa Rica. Pág. 13

PÉREZ LASALA, José Luis. **Derecho inmobiliario registral**. España: Ed. Cosmos. 7ma. Ed. 1998 Pág. 7



PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil**, pág. 15

**Revista del Registro de la Propiedad.** Registro General de la Propiedad No.2, Pág. 10

VALVERDE Y VALVERDE, Calixto. **Tratado de derecho civil español, parte especial derechos reales**, Pág. 7

## **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 106. 1964

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

**Código de Notariado.** Decreto 314 del congreso de la Republica