

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

The seal of the University of San Carlos of Guatemala is a circular emblem. It features a central shield with a figure on horseback, a castle, and other heraldic symbols. The shield is surrounded by a circular border containing the Latin motto "SICUT ERIS CONSPICUA CAROLINA ACACIA".

**LA SEGURIDAD JURÍDICA Y LA AGILIZACIÓN DE LAS OPERACIONES
REGISTRALES EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD, COMO PRINCIPIOS
FUNDAMENTALES DE LA REFORMA REGISTRAL**

JUAN FRANCISCO HERNÁNDEZ

GUATEMALA, NOVIEMBRE DE 2016

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

**LA SEGURIDAD JURÍDICA Y LA AGILIZACIÓN DE LAS OPERACIONES
REGISTRALES EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD, COMO PRINCIPIOS
FUNDAMENTALES DE LA REFORMA REGISTRAL**



TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

De la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

De la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

JUAN FRANCISCO HERNÁNDEZ

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Guatemala, noviembre de 2016

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

DECANO: Lic. Gustavo Bonilla
VOCAL I: Lic. Luis Rodolfo Polanco Gil
VOCAL II: Licda. Rosario Gil Pérez
VOCAL III: Lic. Juan José Bolaños Mejía
VOCAL IV: Br. Jhonathan Josué Mayorga Urrutia
VOCAL V: Br. Freddy Noé Orellana Orellana
SECRETARIO: Lic. Fernando Antonio Chacón Urizar

RAZÓN: “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas de la tesis.”
(Artículo 43 del Normativo para la elaboración de tesis de licenciatura en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala).



**UNIDAD DE ASESORÍA DE TESIS FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES.** Guatemala, seis de octubre de dos mil ocho.

Atentamente pase al (a la) LICENCIADO (A) MARTINA MOCK SON RIVAS, en sustitución del (de la) asesor (a) propuesto (a) con anterioridad LICENCIADO (A) LUIS DOMINGO BERREONDO ROSALES, para que proceda ha asesorar el trabajo de tesis del (de la) estudiante JUAN FRANCISCO HERNANDEZ, carné: 8011551 Intitulado "LA SEGURIDAD JURÍDICA Y LA AGILIZACIÓN DE LAS OPERACIONES REGISTRALES EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD, COMO PRINCIPIOS FUNDAMENTALES DE LA REFORMA REGISTRAL".

Me permito hacer de su conocimiento que está facultado (a) para recomendar al (a la) estudiante, si así lo estima conveniente la modificación del bosquejo preliminar de temas y de las fuentes de consulta originalmente contempladas, asimismo, el título del punto de tesis propuesto. En el dictamen correspondiente debe hacer constar el contenido del Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.


LIC. CARLOS MANUEL CASTRO MONROY
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS

c.c. Unidad de Tesis
CMCM/ragm

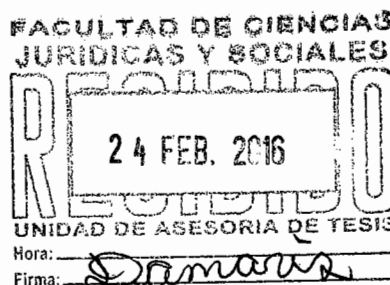




MARTINA MOCK SON RIVAS
ABOGADA Y NOTARIA
1 Avenida 13-08 Zona 1
Teléfono. 57089910

Guatemala 30 de octubre de 2015.

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



Apreciable Doctor:

Respetuosamente a usted informo sobre mi nombramiento como asesor de tesis del bachiller **JUAN FRANCISCO HERNÁNDEZ**, la cual se titula: **LA SEGURIDAD JURÍDICA Y LA AGILIZACIÓN DE LAS OPERACIONES REGISTRALES EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD, COMO PRINCIPIOS FUNDAMENTALES DE LA REFORMA REGISTRAL**; declarando expresamente que no soy pariente del estudiante, dentro de los grados de ley; por lo que me complace manifestarle lo siguiente:

- a) Respecto al contenido científico y técnico de la tesis, en la misma se analizan aspectos legales y sociales importantes de actualidad, que tratan sobre el tema, objeto de la presente tesis.
- b) Los métodos utilizados en la investigación fueron el análisis, la inducción, la deducción y la síntesis; mediante los cuales el bachiller no sólo logró comprobar la hipótesis sino también analizó y expuso detalladamente los aspectos más relevantes relacionados con los principios fundamentales de la reforma registral.
- c) La redacción de la tesis es clara, concisa y explicativa, habiéndose utilizado un lenguaje técnico y comprensible para el lector, asimismo utilizó las reglas ortográficas de la Real Academia Española.



MARTINA MOCK SON RIVAS

ABOGADA Y NOTARIA

1 Avenida 13-08 Zona 1

Teléfono. 57089910

- d) El informe final de tesis es una gran contribución científica para la sociedad y para la legislación guatemalteca, puesto que es un tema muy importante que no ha sido investigado suficientemente. En todo caso puede servir como material de consulta para futuras investigaciones
- e) En la conclusión discursiva, el bachiller Juan Francisco Hernández expone sus puntos de vista sobre la problemática de no existir una legislación que contemple una norma específica en cuanto al criterio que se deba asumir en los casos que deba resolver a quien corresponda el derecho de propiedad, y que el Estado debe proteger el derecho de propiedad, regulando para eso los mecanismos necesarios para garantizar la seguridad jurídica que agilice el uso del mismo para los propietarios.
- f) La bibliografía utilizada fue la adecuada al tema, en virtud que se consultaron exposiciones temáticas tanto de autores nacionales como de extranjeros.
- g) El bachiller aceptó todas las sugerencias que le hice y realizó las correcciones necesarias para una mejor comprensión del tema, en todo caso, respeté sus opiniones y los aportes que planteó.

En base a lo anterior, hago de su conocimiento que la tesis cumple con todos los requisitos estipulados en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, por lo que apruebo el trabajo de investigación, emitiendo para el efecto **DICTAMEN FAVORABLE**, para que la misma continúe el trámite correspondiente.

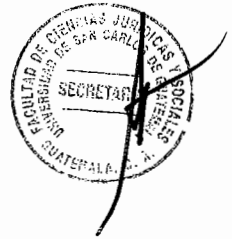
Atentamente.

Martina Mock Son Rivas
Abogado y Notario

Licda. Martina Mock Son Rivas
Asesora de Tesis
Colegiada No. 4356



USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 26 de octubre de 2016.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante JUAN FRANCISCO HERNÁNDEZ, titulado LA SEGURIDAD JURÍDICA Y LA AGILIZACIÓN DE LAS OPERACIONES REGISTRALES EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD, COMO PRINCIPIOS FUNDAMENTALES DE LA REFORMA REGISTRAL. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

RFOM/srrs.










DEDICATORIA

- A DIOS:** Fuente de sabiduría que me fortalece e ilumina mi camino, y me permitió alcanzar esta meta.
- A MI MADRE:** Isabel Hernández, por sus sacrificios y consejos al hacer de mí un hombre de bien.
- A MI TÍA:** Adelina Mercedes Noriega Hernández, por sus sabios consejos y por el apoyo brindado para alcanzar este triunfo.
- A MI ESPOSA:** Sandra Dolores Uriarte Palavicini de Hernández, con mucho amor, gratitud y agradecimiento, comprensión, apoyo y estímulo constante.
- A MIS HIJOS:** Francisco Javier y Kevin Humberto, con mucho cariño y amor paternal como un ejemplo a seguir para alcanzar un mejor futuro.
- A MIS PRIMOS:** Julio Roberto Q.E.P.D., Carlos Humberto, Gustavo Adolfo y Luis Fernando, por sus buenos consejos y apoyo con cariño especial.
- A MIS AMIGOS:** Ramiro Alejandro Galindo López, Arcenio Locón Rivera, Manuel Escobar Martínez y Luis Domingo Berreondo Q.E.P.D.



A LOS LICENCIADOS: Carlos Enrique Cruz Muralles y Martina MockSon Rivas y a todos aquéllos que coadyuvaron anímicamente y moralmente con su estímulo y ayuda incondicional para alcanzar mi objetivo.

A LOS ABOGADOS

Y NOTARIOS: Ricardo Sandoval Alvarado, Juan Larios Calderón y David Sentés Luna por ser un ejemplo digno de imitar, gracias por sus enseñanzas, el apoyo y ayuda incondicional que me permitieron alcanzar este éxito.

A: La Universidad de San Carlos de Guatemala, por permitirme culminar mis estudios superiores y hacerme acreedor de tener el orgullo ser egresado de la tricentenaria e incomparable alma mater y a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, mi gran eterno agradecimiento por ser parte fundamental de mi formación profesional.



ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i

CAPÍTULO I

1. El patrimonio	1
1.1. Definición.....	1
1.2. Teorías que explican el patrimonio	2
1.2.1. Teoría clásica o del patrimonio personalidad	2
1.2.2. Teoría moderna del patrimonio-afectación	3
1.3. Elementos del patrimonio	4
1.4. Subrogación del patrimonio	5
1.5. Los bienes	5
1.6. Clasificación legal de los bienes	6
1.6.1. Por su naturaleza	6
1.7. Otra clasificación de los bienes	8
1.7.1. Por sus cualidades físicas.....	8
1.7.2. Por su determinación	9
1.7.3. Por la posibilidad de su fraccionamiento	9
1.7.4. Por la posibilidad de su uso repetido.....	9
1.7.5. Por la existencia en el tiempo.....	10
1.7.6. Por la relación de pertenencia o apropiación	10
1.7.7. Por la relación de conexión entre unas cosas y otras	11
1.7.8. Por la relación a la posesión actual de los bienes	11
1.8. Dominio de los bienes	12
1.8.1. Bienes de dominio público.....	12
1.8.2. Bienes de propiedad particular.....	12

CAPÍTULO II

2. Los derechos reales.....	13
2.1. Definiciones	13
2.2. Características	15

2.3.	Diferencias entre los derechos reales y los de obligaciones	16
2.4.	El ius ad rem, los derechos reales in faciendo y las obligaciones proper rem	17
2.5.	Regulación de los derechos reales	20
2.6.	Clases de derechos reales	21
2.6.1.	Derechos reales de propiedad, goce o disposición	21
2.6.2.	Derechos reales de mero goce	23
2.6.3.	Los derechos reales de garantía	24

CAPÍTULO III

3.	La propiedad	27
3.1.	Definición	27
3.2.	Características	28
3.3.	Elementos	29
3.4.	Clasificación	30
3.5.	Teorías que justifican el derecho de propiedad	31
3.6.	Antecedentes de la propiedad en Guatemala	34
3.7.	Facultades que integran el dominio de la propiedad	37
3.8.	Limitaciones de la propiedad	38
3.9.	Acciones que nacen del derecho de propiedad	39
3.10.	Normas constitucionales de Guatemala sobre propiedad	40
3.11.	Modos de adquirir la propiedad	43
3.11.1.	Modos originarios	43
3.11.2.	Modos derivados	45
3.12.	Modos de extinguir la propiedad	45
3.12.1.	La copropiedad	46
3.12.2.	Formas de originar la copropiedad	46
3.12.3.	Clasificación de la copropiedad	47

CAPÍTULO IV

4.	El Registro General de la Propiedad	49
4.1.	Antecedente histórico	49

	Pág.
4.2. Clases de registros	53
4.2.1. Registro de hechos	53
4.2.2. Registro de derechos	54
4.2.3. Registro de actos y contratos	54
4.2.4. Registro de documentos.....	55
4.2.5. Registro de títulos	55
4.3. Definición.....	56
4.4. El derecho registral.....	61
4.4.1. Naturaleza jurídica	63
4.5. Principios registrales.....	63
4.5.1. Principio de publicidad	64
4.5.2. Principio de legalidad	66
4.5.3. Principio de prioridad.....	67
4.5.4. Principio de tracto sucesivo.....	68
4.5.5. Principio de inscripción.....	69
4.5.6. Principio de fe pública	70
4.5.7. Principio de consentimiento.....	71
4.5.8. Principio de especialidad.....	71
4.6. Teoría del título y modo	72
4.7. La función calificadora del registrador	73
4.7.1. Naturaleza jurídica	75
4.8. Recursos registrales	76
4.9. Sistemas registrales	76
4.9.1. Sistema francés.....	77
4.9.2. Sistema alemán.....	80
4.9.3. Sistema difusivo	82
4.9.4. Sistema medio.....	82
4.9.5. Sistema concentrativo	83
4.10. Libros que se llevan en el Registro General de la Propiedad	83
4.11. El procedimiento para inscribir un documento en el registro	85



	Pág.
4.12. Automatización del Registro General de la Propiedad	89
4.13. La jurisprudencia registral.....	91

CAPÍTULO V

5. La seguridad jurídica y la agilización de las operaciones registrales en los registros de la propiedad, como principios fundamentales de las reformas registrales.....	93
5.1. La seguridad jurídica registral.....	93
5.2. Consecuencias de la modernización del Registro General de la Propiedad	96
5.3. La agilización registral	104
5.4. La agilización como principio registral.....	106
CONCLUSIONES.....	109
RECOMENDACIONES.....	111
BIBLIOGRAFÍA.....	113



INTRODUCCIÓN

Durante el año de 1985, se crea la primera comisión de reforma registral y diez años después se puso en marcha la primera etapa del proceso de modernización del Registro General de la Propiedad, suceso de singular importancia para todo el país, tomando en consideración, entre otros factores, lo anacrónico del sistema, que data desde 1877, lo que implicaba el empleo de procedimientos manuales y rudimentarios que no ofrecía la suficiente garantía ni la seguridad jurídica indispensable a los propietarios de bienes inmuebles susceptibles de inscripción y anotaciones.

Actualmente, ya se ha formalizado la reforma registral, la institución adolece de deficiencias que es imperioso superar, como la falta de seguridad de la historia fidedigna del bien inmueble, debido a los constantes atropellos que se dieron durante las administraciones anteriores en la que imperaba el desorden y una ineficiente seguridad del destino de los mismos, los cuales quedaban asentados en libros manuales, confiado a personal humano susceptibles a actos de corrupción.

El objetivo general; fue demostrar que un país que pretende consolidar el Estado de derecho, no puede permitir que se den procesos de modernización de sus instituciones, sin antes recabar una investigación certera y segura de las bases en las que pretende fundar tecnificaciones que consientan el encubrimiento de actos del pasado que pudieren tener repercusiones futuras incorregibles para sus habitantes, de igual manera, es conveniente indicar que los métodos de investigación empleados a lo largo



de la realización de la presente tesis, fueron diversos, según el estado en que se encontraba la investigación.

Esta investigación consta de cinco capítulos en el primero, se hace referencia a el patrimonio, teorías que explican el patrimonio elementos del mismo, subrogaciones, bienes y clasificación de los bienes; el segundo capítulo, se refiere a los derechos reales, teorías que definen los derechos reales, características, diferencias entre los derechos reales y obligaciones: en el tercer capítulo, se trata sobre la propiedad, definiciones características, elementos y clasificación de la propiedad; el capítulo cuatro, trata sobre el Registro de la Propiedad, sobre sus antecedentes históricos, clases de registros, sobre el derecho registral y su naturaleza jurídica; en el quinto capítulo, trata sobre la seguridad jurídica y la agilización de las operaciones registrales en los Registros de la Propiedad como principios fundamentales de la reforma registral.

Los métodos inductivo y de análisis, en el momento de evaluar la información recabada mediante las entrevistas practicadas a personas seleccionadas; así también, al momento de encuadrar la realidad reflejada en los resultados derivados de dichas técnicas, a la legislación registral vigente; y, por último, el método sintético, se utilizó al momento de emitir las conclusiones y recomendaciones de la tesis, con todo lo anterior comprobé mi hipótesis sobre el trabajo realizado.



CAPÍTULO I

1. El patrimonio

Etimológicamente, el vocablo patrimonio: “Viene del latín *patrimonium*, que significa la hacienda que una persona ha heredado de sus descendientes”¹.

1.1. Definición

La doctrina, lo define como el conjunto de los derechos y obligaciones de una persona apreciable en dinero, considerados como universalidad de derechos. De lo anterior, se deduce que el patrimonio es una entidad abstracta distinta de los bienes y derechos y obligaciones que lo integran, por lo que estos pueden variar disminuir o desaparecer, pero el patrimonio de una persona permanece mientras dure la vida de la misma.

Para Rafael Rojina Villegas el patrimonio es: “El conjunto de obligaciones y derechos susceptibles de una valoración pecuniaria que constituye una universalidad de derechos (*UniversitasJuris*)”.²

El Código Procesal Civil, contenido en el Decreto Ley 107, en su Artículo 556, primer párrafo contempla los elementos constitutivos de las definiciones anteriores de patrimonio, en los siguientes términos: “Todo inventario debe hacerse constar en acta notarial y deberá contener la relación ordenada y descriptiva de todos los bienes,

¹ **Diccionario de la Lengua Española.** Real Academia Española. Pág. 990

² Rojina Villegas, Rafael. **Compendio de derecho civil.** Pág. 8.



derechos, acciones y obligaciones de una persona física o entidad jurídica, enumerados con el objeto de fijar su estado y valor en un momento determinado”.

1.2. Teorías que explican el patrimonio

1.2.1. Teoría clásica o del patrimonio personalidad

Según esta teoría, el patrimonio es la emanación de la personalidad y constituye una potestad jurídica de la que están investidas todas las personas. De esta teoría surgen algunos principios fundamentales con relación al patrimonio, siendo los siguientes:

- Solo las personas pueden tener un patrimonio.
- Toda persona tiene necesariamente un patrimonio incluso aquellos que poseen pocos bienes derechos o no tienen ninguno o solo tienen deudas, estos necesariamente tienen un patrimonio.
- Toda persona no puede tener más de un patrimonio ya que de esta forma se presenta una masa única, una universalidad de derechos y obligaciones.
- El patrimonio es inalienable, es decir, es inseparable de la persona y por lo tanto mientras está viva no puede producirse una transmisión a otra persona si no únicamente pueden enajenarse los elementos constitutivos del mismo.



- El patrimonio es indivisible, de donde se desprende que una persona no puede tener más de un patrimonio, por cuanto que las obligaciones y derechos al vislumbrar en el campo jurídico tendrán que ser agregados a los ya existentes, constituyendo un todo con relación a una persona determinada.

1.2.2. Teoría moderna del patrimonio-afectación

Según esta teoría, el patrimonio como una universalidad descansa sobre la común destinación de los elementos que lo componen, por lo que este constituye un conjunto de bienes y deudas inseparablemente ligados por encontrarse afectados a un fin económico, es decir, que dicho patrimonio se destina a la realización de un fin ya sea de naturaleza jurídica o económica. Para esta teoría, son requisitos para la existencia de un patrimonio de afectación las siguientes:

- Que existe un conjunto de bienes, derechos; y obligaciones destinados a la realización de un fin.
- Que este fin sea de naturaleza jurídica de una persona como una masa independiente. En conclusión, según esta teoría puede tener tantos patrimonios como fines económicos y jurídicos que posea.

Según esta, teoría en el derecho positivo se presentan casos claros en los que la división del patrimonio es un hecho innegable, como en el caso del patrimonio familiar.



El patrimonio hereditario y el patrimonio del concursado, etc. Esta teoría, negó rotundamente la indivisibilidad e inalienabilidad del patrimonio y no acepta la plena identidad entre la personalidad y el patrimonio.

1.3. Elementos del patrimonio

Dentro de los elementos que conforman el patrimonio, se encuentran los siguientes:

- a) El activo: comprende todos los bienes de un mismo propietario. Es la pertenencia al mismo sujeto de una serie de derechos, bajo esta denominación se engloban los bienes y los derechos (tanto reales como de crédito). El patrimonio solamente abarca los elementos de apreciación pecuniaria. Así, existen derechos extra patrimoniales, como lo son el derecho a la vida, a la libertad y al voto, etc. Razón por la cual el sujeto no puede disponer de ellos como si lo puede hacer de los bienes de su patrimonio.

- b) El pasivo: sobre el activo patrimonial recaen las obligaciones, deudas y cargas en general. Este pasivo, es respaldo por los activos que forman parte del patrimonio. Así, por ejemplo, en una sucesión mortis causa, los herederos reciben un patrimonio, que si incluye deudas no satisfechas y exigibles, deben satisfacerlas con el activo de la sucesión.



1.4. Subrogación de patrimonio

Según esta institución, cuando una persona adquiere nuevos bienes estos soportan los mismos gravámenes que tenían los bienes adquiridos.

1.5. Los bienes

El derecho ha sido definido como un conjunto de normas justas y coactivas que regulan las relaciones entre los hombres, de donde se deduce que el hombre es el creador y destinatario de las normas jurídicas, siendo por tal circunstancia sujeto de derecho "Son bienes, todos los objetos que por útiles y apropiables sirvan para satisfacer necesidades humanas"³.

El derecho civil, regula en primer lugar, a la persona humana, como el fin y objeto esencial del derecho, tal y como lo afirma la Constitución Política de la República de Guatemala. Pero, también se ocupa de las cosas, corpóreas e incorpóreas, como objetos que sirven para satisfacer sus necesidades habituales.

En primer término, se puede definir a los bienes, como todas aquellas cosas susceptibles de apropiación.

Por su parte, las cosas son todos aquellos objetos corpóreos o incorpóreos inmersos en la naturaleza susceptible de una relación jurídica. En ese orden de ideas, para que sea

³ Cabanellas, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. Pág. 95.

dable constituir relaciones jurídicas sobre las cosas, estas deben observar dos condiciones:

- Que las cosas sean útiles, es decir, que mediante su uso, el hombre pueda satisfacer una necesidad humana.
- Que el mismo sea susceptible de apropiabilidad y que el hombre de una utilidad a los bienes y las cosas para el fin para el cual fueron destinados.

1.6. Clasificación legal de los bienes

1.6.1. Por su naturaleza

- **Bienes muebles**

Son aquellos que no se pueden trasladar de un lugar a otro sin detrimento de los mismos. En el Artículo 451 numeral 1° del Código Civil se encuentra el fundamento legal de la anterior definición, así como un listado que ofrece la ley de los bienes que son considerados muebles.

- **Clasificación**

El Código Civil establece una clasificación de los bienes muebles en los artículos 454 y 455 respectivamente, en los cuales los divide de la siguiente forma:

- Bienes muebles fungibles: son aquellos que pueden ser sustituidos por otros de la misma especie, calidad y cantidad. Ejemplo: una silla simple, un escritorio cualquiera.
- Bienes muebles no fungibles: son aquellos que no pueden ser reemplazados por otros de las mismas cualidades. Ejemplo: una obra de arte de Rembrandt.
- Bienes muebles de doble calidad o mixtos: estos se refieren a los semovientes, ya que la ley establece que por regla general, estos son considerados muebles, pero, si son utilizados para el servicio de la explotación de una finca, se reputa como inmuebles.
- Menaje de casa: el Artículo 452 del Código Civil establece: “Cuando se use las palabras muebles de una casa, se comprenderán los que sirven exclusivamente y propiamente para el uso ordinario de una familia, según las circunstancias de las personas que la integran.”

- **Bienes inmuebles**

Son aquellos que no se pueden trasladar de un lugar a otro, sin tener detrimentos de ellos mismos. En el derecho romano se les conoció como bienes inmuebles o bienes raíces porque cumplían sus fines enraizados arraigándose en un lugar determinado.

- **Clasificación**

Los bienes inmuebles atienden a la siguiente clasificación:

- Primera clasificación: los bienes inmuebles propiamente dicho, comprenden el suelo el subsuelo, el espacio aéreo, marítimo, etc.
- Segunda clasificación: inmuebles por incorporación, son aquellos cuya naturaleza originalmente es la de un bien mueble pero al adherirse de manera permanente al suelo se convierte en un bien inmueble.
- Tercera clasificación: inmuebles por su destino, son aquellos que siendo de naturaleza móvil o mueble al destinarse de manera permanente a una finca se consideran inmuebles.
- Cuarta clasificación: inmuebles por analogía, que son aquellos bienes incorpóreos que por constituir derechos sobre inmuebles se asimilan a estos.
Ejemplo: la hipoteca.

1.7. Otra clasificación de los bienes

1.7.1. Por sus cualidades físicas

- Bienes corporales: son aquellos que tienen existencia física apreciable a los



sentidos. Ejemplo: una mesa, un libro etc.

- Bienes incorpóreos: son aquellos que aun no teniendo existencia física una manifestación concreta y tangible produce efectos jurídicos. Ejemplo: el derecho de autor.

1.7.2. Por su determinación

- Genéricos: son aquellos que se les identifica por una naturaleza común. Ejemplo: Un escritorio, computadora, carro, etc.
- Específicos: que se particularizan por elementos de exclusiva pertenencia según su propia naturaleza. Ejemplo: Un automóvil Suzuki Swift modelo 2,008.

1.7.3. Por la posibilidad de su fraccionamiento

- Divisibles: son aquellos que se pueden utilizar cada una de sus partes en forma independiente.
- Indivisibles: son aquellos que no permiten ese tipo de utilización.

1.7.4. Por la posibilidad de su uso repetido

- Consumibles: son aquellos que se altera su sustancia a través de su uso impidiéndose en consecuencia su ulterior aprovechamiento en otras palabras se



destruyen desde el primer uso. Ejemplo: alimentos, medicina, gasolina, etc.

- **No consumibles:** son aquellos que no se destruyen ni se extinguen con el uso permitiéndose una utilización prolongada sin que los mismos desaparezcan, la no consumibilidad implica la factibilidad de mantener intacta su naturaleza pese al uso que de ellos se haga, ese tipo de bienes está sujeto a la depreciación económica.

1.7.5. Por la existencia en el tiempo

- **Presentes:** son aquellos que gozan de una existencia real o física.
- **Futuros:** son aquellos que no existen en el momento actual y puede tenerse racionalmente la esperanza de que existan en el futuro. Ejemplo: una cosecha, la herencia. El Código Civil al respecto en su Artículo 1805 determina que: "Pueden venderse la cosas futuras, antes de que existan en especie, y también una esperanza incierta."

1.7.6. Por la relación de pertenencia o apropiación

- **Dentro del comercio:** son aquellos susceptibles de tráfico comercial dentro de las relaciones privadas. El Artículo 443 del Código Civil regula: "Cosas apropiables. Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley."



- **Fuera del comercio:** son aquellos que por su propia naturaleza no pueden ser apropiados por un particular. El Artículo 444 del Código Civil regula: “Cosas fuera del comercio. Están fuera del comercio por su naturaleza, las que no pueden ser poseídas exclusivamente por ninguna persona, y por disposición de la ley, las que ella declarara irreductibles a propiedad particular.”

1.7.7. Por la relación de conexión entre unas cosas y otras

- **Singulares:** aquellos que poseen una individualidad propia.
- **Universales:** los que forman un bloque económico jurídico.
- **Principales:** aquellos que tienen una existencia propia sin que dependan de otros bienes
- **Accesorios:** cuya existencia depende de un bien principal. Ejemplo: Los balcones, vidrios, etc.

1.7.8. Por la relación a la posesión actual de los bienes

- **Mostrencos:** son aquellos muebles que se encuentran abandonados o perdidos y cuyo dueño se ignora. El Código Civil los regula en los artículos 596 y 680.



- Vacantes: son aquellos bienes cuyo titular falleció sin dejar testamento ni herederos legales por lo que dicho bienes pasaran a formar parte del patrimonio del Estado y de las universidades del país.

1.8. Dominio de los bienes

De acuerdo con la ley, el dominio de los bienes puede ser de la siguiente manera:

1.8.1. Bienes de dominio público

Son aquellos que se encuentran inscritos o pertenecen al Estado, municipalidades o entidades autónomas o descentralizadas. Estos a su vez atienden a la siguiente subdivisión:

- Bienes de uso común: los que se encuentran regulados en el Artículo 458 del Código Civil. Ejemplo: las calles, parques, las plazas, etc.
- Bienes de uso especial: los que se encuentran regulados en el Artículo 459 del Código Civil. Ejemplo: los ingresos fiscales, el subsuelo, los terrenos baldíos, etc.

1.8.2. Bienes de propiedad particular

Son todos aquellos que se encuentran inscritas a personas individuales o jurídicas.



CAPÍTULO II

2. Los derechos reales

Las cosas y su apropiación, son elementos vitales para la vida del hombre, para su bienestar, para su cultura y moral.

2.1. Definición

Es difícil ofrecer un concepto de lo que debe entenderse por derecho real. Por derecho real, se entiende el derecho de bienes o de cosas.

Por tanto, en una primera aproximación, se puede decir que el derecho real supone una relación entre persona y cosa. La apropiación y goce de una cosa por el hombre, supone la exclusión de la apropiación y goce de esa misma cosa por otros.

En torno al derecho de las cosas gira la organización social y política de los pueblos, su estilo de vida y su filosofía.

De un derecho absoluto e ilimitado como lo era la propiedad y los demás derechos reales en Roma, hoy día se reconocen límites y restricciones al mismo, a tal punto de ser concebido como relativo y limitado.

Estas restricciones surgieron con la concepción de Estado social de derecho que pregona una superioridad de los intereses sociales ante los individuales.

Para completar el concepto de derecho real se suele hacer referencia a la distinción entre este y el derecho de crédito u obligación. Derechos reales, son aquellos que atribuyen a su titular un derecho pleno o limitado sobre una cosa, un bien. Derecho de obligación es el que atribuye a su titular la facultad de exigir una prestación (de dar o no hacer) a un tercero.

El derecho real es un derecho absoluto, de contenido patrimonial, cuyas normas substancialmente de orden público, establecen entre una persona (sujeto activo) y una cosa (objeto) una relación inmediata, que previa publicidad, obliga a la sociedad (sujeto pasivo) a abstenerse de realizar cualquier acto contrario al uso y goce del derecho real.

Hay teorías que niegan los derechos reales basándose en la inexistencia de relaciones entre personas y cosas. Para estas teorías, las relaciones serían entre personas. Es cierto, que en todo derecho real hay una relación entre personas, derivada de la obligación de respetar las situaciones de titularidad o derecho sobre los bienes, pero esta es una obligación de derecho público, de respeto de las situaciones jurídicas de los terceros y aplicable a todos los ámbitos de la normatividad.

- **Teorías que definen los derechos reales**

- Teoría clásica: se definían los derechos reales dentro del marco de esta orientación, como un poder inmediato y directo que su titular podía ejercer sobre una cosa.



- Teoría personalista u obligacionista: los define como un vínculo de carácter personal entre el titular del derecho y los demás hombres, conformando por la obligación por parte de estos de abstenerse de perturbarlo.
- Teoría ecléctica: los define como aquéllos que conceden a su titular un poder inmediato y directo sobre una cosa, que puede ser ejercitado y hecho valer frente a todos.

2.2. Características

- Es un derecho absoluto: es decir no reconoce límites. Hoy día, se reconocen más límites a favor de la sociedad.
- Es de contenido patrimonial: solo importa aquello que sea susceptible de valoración económica. Los derechos reales conjuntamente con los derechos de créditos e intelectuales constituyen los derechos patrimoniales en la legislación.
- Es un vínculo entre una persona y una cosa, y solo a nivel subsidiario es un vínculo entre dos personas.
- Es una relación inmediata, pues el uso y goce de las cosas es de manera directa sin necesidad de ningún acto de tercero.
- Son *erga omnes*: se ejerce contra todos.

- Se rigen por el principio de legalidad, pues solo existen aquellos derechos reales creados por la ley.

2.3. Diferencias entre los derechos reales y los de obligación

La doctrina científica ha fijado como diferencias más significativas las siguientes:

- Por razón de las personas: en el derecho de obligación figuran dos sujetos, el que puede pedir la prestación (acreedor) y el obligado a su cumplimiento (deudor). En el derecho real interviene un solo sujeto que es el titular de la potestad sobre la cosa.
- Por razón del objeto: en el derecho real el objeto es la cosa o el bien, mientras que en el derecho de crédito, el objeto es una presentación de dar, hacer o no hacer por parte del deudor
- Por razón del poder que atribuyen al sujeto: el derecho real implica un poder sobre una cosa, mientras que el de obligación implica un poder para exigir algo de otro.
- Por razón de su eficacia: el derecho real es un derecho absoluto, oponible *erga omnes*. El derecho de obligación es un derecho relativo ya que solo puede exigirse frente al deudor.
- Por razón de la aplicabilidad del principio de autonomía de voluntad de las



partes: los derechos reales toman su configuración del contenido de la ley. El derecho de crédito también tiene una configuración legal pero matizada por el principio de autonomía de voluntad de las partes.

- Por razón de su origen: los derechos de obligación nacen de la ley, los contratos, los cuasicontratos y las acciones u omisiones imputables por dolo o negligencia. Además, no son susceptibles de usucapión. Los derechos reales precisan para constituirse del título y el modo (acto ostensible de transmisión de la posesión), y son susceptibles de ser adquiridos por usucapión.
- Por razón de su duración y extinción: el derecho real tiene un carácter perpetuo, mientras que el derecho de crédito tiene una naturaleza transitoria.
- Por la protección registral: los derechos reales, al contrario que los derechos de obligación, son inscribibles en el registro de la propiedad y gozan de su protección. No obstante, esta distinción no puede considerarse en términos absolutos ya que por ejemplo la posesión no tiene cabida en el Registro de la Propiedad y en cambio sí podrán acceder los mismos contratos de arrendamiento o derechos de crédito garantizados con hipoteca.

2.4. El *ius ad rem*, los derechos reales *in faciendo* y las obligaciones *propter rem*

El *ius ad rem*, se configura como una categoría intermedia entre el derecho real y el derecho de obligación. No implica una potestad directa e inmediata sobre una cosa,



sino la posibilidad de que esta se produzca en el futuro.

Su origen, hay que encontrarlo en el derecho canónico. Así, por ejemplo, cuando se nombraba un nuevo obispo y este no había tomado posesión del cargo se decía que no tenía el *ius in re* al Obispado pero tenía un *ius ad rem*, es decir una expectativa al mismo.

El *ius ad rem*, comprendería aquellos casos en que habiéndose adquirido una cosa esta no había sido aún entregada. La figura del *ius ad rem*, ha sido tradicionalmente negada por la doctrina, no obstante lo cual hoy día se ha tratado de relanzar esta figura a través de dos supuestos:

- 1) Doble venta de los artículos 1807 y 1809 del Código Civil: regulan estos artículos, que si una misma cosa se hubiese vendido a diferentes compradores, la propiedad se transferirá a la persona que primero haya tomado posesión de ella con buena fe, si fuere mueble. Si fuere inmueble, la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro, y si ninguna lo ha sido, será válida la venta anterior en fecha. Se trata de explicar a través del concepto de *ius ad rem* la eficacia del derecho personal del comprador frente a otro comprador de la misma cosa.
- 2) La anotación preventiva: la anotación preventiva es un asiento registral de carácter provisional cuyo objeto es hacer constar una situación jurídica que por no estar consolidada no puede acceder al Registro mediante un asiento

definitivo. Por tanto, en estos casos no cabría hablar de un *ius in re* sino de un *ius ad rem*.

Los derechos reales *in faciendo* son aquellos que confieren a su titular el derecho a obtener una determinada conducta de otra persona. Al cuestionar si se tratan de derecho reales o de obligaciones, la doctrina científica es más partidaria de encuadrarlos dentro de los primeros, pues la facultad de exigir la presentación no es autónoma sino que va ligada a la titularidad del bien. Como ejemplo de los derechos reales *in faciendo* están las denominadas cargas reales que otorgaban la facultad de exigir al poseedor de un fundo ciertas prestaciones periódicas.

Las obligaciones *propter rem*, se refieren a los derechos u obligaciones que tiene su origen en un bien y del cual una persona está ligada mientras se es titular de dicha cosa y precisamente por serlo. Dentro de esta categoría habría que distinguir entre:

- La titularidad *ob rem* es aquella titularidad de dominio o derecho real de la que se trae causa por ser titular de otro bien. Por ejemplo, en la propiedad horizontal la titularidad de los elementos privativos conlleva a su vez una titularidad sobre los elementos comunes.
- Las obligaciones *propter rem*, estas se dan cuando la titularidad de un bien impone una obligación. Así por ejemplo en propiedad horizontal la titularidad de un elemento privativo conlleva un derecho de crédito a favor de la comunidad para sufragar los gastos propios de esta.



2.5. Regulación de los derechos reales

Los derechos reales aparecen regulados a lo largo del ordenamiento jurídico, pero la mayor parte de la regulación se encuentra dentro del libro II del Código Civil, bajo la rúbrica “De los bienes de la Propiedad y demás derechos reales”.

Una cuestión de gran importancia es si la regulación de los derechos reales que hace el ordenamiento jurídico guatemalteco es *numerus clausus* o *numerus apertus*.

Para el primer caso, solo existirían aquellos derechos reales previstos en la ley, en el segundo, habría además derechos reales atípicos, no previstos en la misma.

El Artículo 1125 del Código Civil establece un listado de lo que debe inscribirse en el Registro de la Propiedad. Llama la atención el numeral segundo, el cual, en su parte conducente regula. “Y cualquiera otros derechos reales sobre inmuebles...”

Algún sector doctrinal, ha afirmado que en el ordenamiento guatemalteco la regulación de los derechos reales es de *numerus apertus* con base a la parte final de este Artículo.

No obstante, hay teorías contrarias que entienden que solo pueden existir los derechos reales reconocidos en la ley. Se fundamentan en que el principio de autonomía de voluntad de las partes juega un papel limitado en materia de derechos reales al objeto de garantizar la seguridad del tráfico jurídico. Además, estas teorías entienden que en Derecho romano los derechos reales reconocidos eran *numerus clausus*, de tal forma que así debían hacer pasado a nuestra regulación. No faltan teorías eclécticas que

entienden que solo pueden existir los derechos reales reconocidos en la ley pero con un contenido abierto “*apertus*”, que permitiría operar al principio de autonomía de voluntad de las partes pero con el límite de no poder innovar creando nuevas categorías de derechos reales.

2.6. Clases de derechos reales

Los derechos reales, para su estudio, se dividen en:

2.6.1. Derechos reales de propiedad, de goce o disposición

El derecho de propiedad es el derecho real de contenido pleno, ya que atribuye a su titular la más amplia potestad o señorío sobre una cosa. En el Código Civil, aparece regulado en el título II del libro segundo que principia por el Artículo 464 cuyo tenor literal establece: “La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes”.

- **La función social de la propiedad**

El derecho de propiedad surge cuando los pueblos nómadas se asientan y se adueñan de aquello que van necesitando. En la antigua, Roma se reguló la propiedad, distinguiéndose entre la propiedad *quiritaria* y la *bonitaria*. La primera de ellas, estaba protegida a través de los actos *reivindicatio*.



Con los pueblos germánicos, se comienzan a elaborar teorías de copropiedad, como consecuencia de la titularidad por parte de todos los integrantes de la tribu de determinados bienes.

Durante la Edad Media, comienza un proceso de vinculación de la propiedad de las tierras a determinadas familias, que concluyen con la Revolución Francesa. En esta época, y como consecuencia del reconocimiento de los derechos universales del hombre, se configura el derecho de propiedad como derecho pleno e indiscutible. Es la época de la apoteosis del derecho de propiedad privada asentado en bases liberales individuales y absolutas. Esta concepción plena va desgastándose progresivamente, hasta desaparecer tras la II guerra mundial y la constitucionalización del principio de la función social de la propiedad.

Hoy día, no se concibe el derecho de propiedad como derecho pleno y no limitado, sino que se configura como un derecho supeditado a la función social que desempeña. Así, en el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, se reconoce el derecho a la propiedad privada y la libre disposición de la misma. La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes. Nadie podrá ser privado de sus bienes y derecho sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes. Ya no se habla de propietario sino de gestor de la propiedad ya que, los intereses del propietario están supeditados a los intereses colectivos.

Cuando concurra una circunstancia de utilidad pública o interés social se puede limitar o



excluir la propiedad privada, tal es el caso de la expropiación regulado en el Artículo 40 del mismo cuerpo legal.

El tema de la propiedad, por ser de relevancia para el presente trabajo de tesis, es ampliado en el capítulo tercero del mismo.

2.6.2. Derechos reales de mero goce

Son aquellos que comparten con la propiedad el carácter real, pero no otorgan un poder pleno que abarque la cosa en su conjunto, sino solo un poder limitado. Los derechos reales de mero goce son el usufructo, el uso, la habitación y la servidumbre:

- El usufructo: es un derecho real de mero goce que da derecho a disfrutar los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa. El usufructo es un derecho real de disfrute que recae sobre cosas ajenas, tanto muebles como inmuebles, y que está sometido a límites temporales y estructurales.
- El uso: según el Artículo 745 del Código Civil: "El uso da derecho de servirse de cosa ajena o de aprovecharse de los frutos que ella, en cuanto basten a las necesidades del usuario y las de su familia".
- La habitación: es un derecho real de mero goce que da a quien tiene este derecho la facultad de ocupar en una casa ajena las piezas necesarias para sí y



para las personas de su familia.

- Las servidumbres: es un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño. El inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre, se llama predio dominante; el que la sufre, predio sirviente. También, pueden establecerse servidumbre en provecho de una o más personas, o de una comunidad, a quienes no pertenezcan a finca gravada. Las servidumbres se configuran como limitaciones al derecho de propiedad basadas en las relaciones de vecindad entre fincas. No pueden existir si no reportan una utilidad al fundo dominante y en todo caso a la interpretación de las mismas ha de ser estricta y favorecer al predio sirviente.

2.6.3. Los derechos reales de garantía

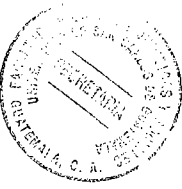
Los derechos reales de garantía son derechos accesorios de realización de valor que facultan al acreedor a realizar bienes del deudor, que quedan especialmente afectos al pago, y a cobrarse la deuda con cargo a dichos bienes, con preferencia frente a otros deudores. Son la prenda y la hipoteca.

- La prenda: es un derecho real de garantía, accesorio, de realización de valor que sujeta bienes muebles del patrimonio del deudor y cuya posesión se transmite al acreedor. Al ser el derecho de prenda un derecho, termina cuando se extinga la obligación principal que garantiza. Se presumirá remitida la obligación accesoria de prenda, salvo prueba en contrario, cuando la cosa pignorada, después de



entregada al acreedor, se hallare en poder del deudor.

- La hipoteca: se puede definir la hipoteca como un derecho real constituido en garantía de una obligación dineraria, sobre bienes inmuebles ajenos y enajenables, que permanecen en posesión del propietario y que faculta a su titular a solicitar la venta de estos y satisfacerse con su importe el crédito de no hacerse efectivo el pago del mismo.



CAPÍTULO III

3. La propiedad

La doctrina moderna tiende a concebir el derecho de propiedad con abstracción de la facultad que lo caracteriza, pero enmarcándolo en su totalidad.

3.1. Definición

La doctrina de origen romanista fundamenta el concepto de derecho de propiedad en el conjunto de facultades que lo integran. Este criterio, ha hecho sentir su influencia en los códigos de países latinos. La teoría clásica define a la propiedad como el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta, en el derecho, es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que la ley imponga.

“Es el derecho por el que una cosa pertenece a una persona y está sujeta a esta de modo, al menos virtualmente, universal”.⁴

El Código Civil, en el Artículo 464 define el derecho de propiedad como “El derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes”. Se considera acertada la definición anterior de la legislación guatemalteca, porque la persona tiene obligaciones y derechos que cumplir y exigir, según las circunstancias para disfrutar de este derecho.

⁴ Puig Peña, Federico. *Tratado de derecho civil*. Págs. 283 y 284.



3.2. Características

La doctrina civilista tradicional asignaba al derecho de propiedad los siguientes caracteres:

- Ser un derecho absoluto: aquí se confiere un poder ilimitado sobre la cosa, es decir, el propietario ejercía su derecho de manera arbitraria. Esto constituía el "*iusabutend*" de los romanos.
- Ser un derecho exclusivo: en el sentido de que solo el propietario se beneficia con la totalidad de las prerrogativas inherentes a tal derecho, impide el uso y disfrute del bien por terceras personas.
- Ser un derecho perpetuo: al no estar sujeto a limitación temporal, no conlleva una razón de caducidad.

Estos caracteres enunciados por la doctrina antigua o tradicional, fueron objeto de críticas por parte de la doctrina moderna, la cual establece que la propiedad no puede ser un derecho absoluto, en virtud de que se opone a las limitaciones a que está sujeto el dominio por el interés público, porque tal afirmación, sería contraria a la consideración social que debe privar en este derecho.

En relación a la exclusividad, no es nota esencial por cuanto que: "Nada impide que puedan coexistir sobre la cosa otros derecho al lado de la propiedad sin que este, sin



embargo, quede desnaturalizado”.⁵

En lo que se refiere a la perpetuidad, esta no es una característica fundamental, por cuanto cabe señalar una propiedad temporal como la intelectual.

3.3. Elementos

Dentro de los efectos que constituyen a la propiedad en sí, se encuentran los siguientes:

- **Sujetos:** sujeto activo o titular del dominio y tiene que ser una persona o pluralidad de personas determinadas.
- **Sujeto pasivo:** que es indeterminado, es toda la colectividad en general. Estos sujetos constituyen, los elementos personales de la relación dominical.
- **Objeto de dominio:** la concepción clásica del derecho de propiedad circunscribe este al círculo de las cosas corporales. Sin embargo, en la doctrina moderna hay una tendencia a ampliarlo a toda clase de cosas, en virtud de que hay que comprender que pueden ser objeto de la relación dominical, no solo las cosas visiblemente corporales, sino también las fuerzas o energías naturales susceptibles de utilización económica. El objeto del dominio, para Puig Peña es el elemento real del dominio privado y señala que: “No todo objeto del mundo

⁵ *Ibíd.* Pág. 94.



exterior puede ser elemento real del dominio privado; se precisa en efecto, que las cosas seas apropiables y además, susceptibles de valor”.⁶

- Contenido del derecho: constituido por el poder o conjunto de poderes que pertenecen al titular.

3.4. Clasificación

Se clasifica el derecho de propiedad atendiendo al sujeto, objeto y a la relación dominical, en el orden siguiente:

- Por el sujeto: es de naturaleza pública, cuando corresponde al Estado o corporaciones públicas y se destina a satisfacer directamente necesidades colectivas; y es de naturaleza privada o patrimonial, cuando la propiedad privada puede ser de un solo sujeto (bien sea este una persona individual o jurídica) o de varios al mismo tiempo (copropiedad).
- Por el objeto: es mobiliaria, cuando recae sobre un sujeto, que por sí mismo, afronta límites definidos en el espacio; y es inmobiliaria, cuando se caracteriza, principalmente, por la aplicación del principio de publicidad, facilitada por la institución del registro. Ello por razón de la especialidad que revisten ciertos objetos, existen otras varias clases de propiedad como la de aguas, la de las minas, la forestal, la pecuaria, etc.

⁶ *Ibíd.*

- Por la relación: es plena, si tiene lugar cuando todas las facultades normales de la propiedad se hayan consolidadas en el propietario; es menos plena, cuando estas facultades están distribuidas entre diversas personas. Esta se subdivide en propiedad dividida, cuando la cosa pertenece íntegramente a varios dueños aunque para fines o provechos distintos; y en propiedad limitada o gravada, cuando el dueño esta privado de alguna de las facultades de dominio. La propiedad gravada puede ser material o formal, según se afecte la limitación a las facultades de goce (como en el caso de la servidumbre) o a las de libre disposición (como la hipoteca).

3.5. Teorías que justifican el derecho de propiedad

- **Teoría clásica**

Dentro de las teorías clásicas que justifican la existencia del derecho de propiedad, se encuentran las siguientes:

- Teoría de la ocupación: se basa en el supuesto de un estado de aislamiento entre los hombres y de un carácter *nullius* de las cosas y como la cosa que no es de nadie es del primero que la ocupa. Esta ocupación fue, al principio, transitoria, pero que tendía a convertirse en definitiva bajo la garantía del respeto de todos. Esta teoría explica el apareamiento de la propiedad, pero no justifica su existencia.



- **Teoría del trabajo:** esta teoría sirve de antecedente a la doctrina económica de Marx y del socialismo contemporáneo. De acuerdo con este sistema, el trabajo es en único fundamento de la propiedad, ya que es lo que únicamente impone la personalidad de las cosas; por esta labor que se crea la riqueza y solo al que impone su trabajo en una cosa se le debe considerar propietario de ella. Esta corriente afirma que la propiedad se justifica, exclusivamente por el trabajo, mediante el cual el hombre transforma la naturaleza.

- **Teoría de la ley:** para los expositores de esta teoría, el origen de la propiedad está en la ley civil, dependiendo únicamente de la voluntad del legislador. Afirmaba que sin la ley no existe ningún derecho, por lo tanto, es la ley el verdadero fundamento de la propiedad y, que la propiedad es obra exclusiva de la ley.

- **Teoría de la convención:** esta teoría se fundamenta en la humana comprensión, en virtud de que el estado de aislamiento en que vivieron los hombres, por el que ocupaban las cosas que querían hasta que el contacto de las unas con las otras les hizo convenir en renunciar a las ocupadas o apropiadas por los demás, a trueque de obtener igual respeto para las que cada uno ocupó. Asimismo, señala que los actos aislados del hombre tales como la ocupación o el trabajo, no pueden constituir el derecho de propiedad porque este lleva consigo la obligación de respetarlo por parte de todos los miembros de la sociedad

- **Teoría moderna**

Dentro de las teorías modernas se puede señalar que estas corrientes se caracterizan por buscar a la propiedad un principio de orden racional, o bien un principio de orden sociológico.

- De orden racional: una de las teorías que buscan un principio de orden racional es la que establece que la personalidad humana es el fundamento de la propiedad, en virtud de que este derecho es una proyección del hombre, encaminada a la conservación de su existencia.
- De orden sociológico: por otra parte, entre las teorías que buscan un principio de orden sociológico, está la establecida por economistas, quienes encuentran la justificación de la propiedad en la utilidad o servicio que brinden a la sociedad.

Por su parte Puig Peña, señala que la teoría mantenida por la generalidad de los civilistas modernos y admitidos en la encíclica de León XII, fundamenta la propiedad en la triple manifestación humana individual, familiar y social, que precisa “La apropiación de las cosas del mundo exterior, útiles al subsistencia y progreso de unos y otros”.⁷

La doctrina socialista tiende a sustituir el principio de la individualización de la riqueza por el principio de la colectividad y hace intervenir al Estado en un sentido igualitario.

⁷ *Ibíd.*



3.6. Antecedentes de la propiedad en Guatemala

Al analizar la evolución del ordenamiento jurídico guatemalteco, se concluye que en él ha prevalecido, casi en forma absoluta, la concepción individualista del derecho de propiedad.

En 1825, se promulgó la primera Constitución del Estado de Guatemala, en la cual se encuadraba la propiedad dentro de la sección de derechos particulares de los habitantes, además garantizaba la individualidad de toda la propiedad. La ley constitutiva de la República de Guatemala en 1879 establecía que las: “Autoridades estaban instruidas para mantener a los habitantes en el goce de sus derechos que son: la libertad, igualdad, seguridad de la persona, de la honra y de los bienes.” En 1921 se decretó la Constitución Política de la República de Centroamérica, la que persistió en esta línea de pensamiento, pues se garantizaba a los habitantes de la república de la vida, la honra, la seguridad individual, la libertad, la propiedad, la igualdad ante la ley y el derecho de defensa.

Se establece que durante más de un siglo la legislación en materia de propiedad, ha mantenido su posición de defensores de los intereses de los grupos sociales hegemónicos y de las clases dominantes, lo que denota, como rasgos distintivos del desarrollo histórico de la formación económica y social guatemalteca, la omnipresencia de un tipo de relación entre dominantes y dominados. Contra lo anterior, surgió la mejor expresión histórica que lo constituyó el movimiento revolucionario de octubre de 1944, el cual concluye abruptamente en 1954. Las leyes de contenido económico, político y



social que pone en vigencia el primer gobierno revolucionario surgen bajo la inspiración de un aire renovador y humanístico.

En la Constitución Política de la República de 1945, quedó plasmado un nuevo pensamiento económico y social, en el cual la propiedad dejó de ser un derecho individual, incluyéndose su regulación dentro del título IV que comprendía el régimen económico y hacendario del Estado. El Artículo 90 de esa Constitución estipulaba: “El Estado reconoce la existencia de la propiedad privada y la garantizada como función social sin más limitaciones que las determinadas en la ley, por motivos de necesidad o utilidad pública o de interés nacional. El Artículo 91 señalaba “Quedan prohibidos los latifundios. La ley los califica y consignará las medidas necesarias para su desaparición. Los latifundios existentes por ningún motivo podrán ensancharse y mientras se logran su redención en beneficio de la colectividad, serán objeto de gravámenes en la forma que determina la ley. El Estado procurará que la tierra se reincorpore al patrimonio nacional...”. Lo anterior, constituye una clara manifestación del trasfondo del movimiento renovador que se había iniciado en aquella época.

En 1954, la oligarquía y el imperialismo recuperaron el control del Estado y del poder político, aunque no lograron echar por tierra todos los avances logrados en los diez años de revolución. Sin embargo, con el rompimiento de la vía revolucionaria de desarrollo y la reimplantación de la vía terrateniente en el agro, también se dio lugar a una penetración más acelerada del capital extranjero y al aumento de la dependencia hacia los Estados Unidos de América.



La actual “Ley de Transformación Agraria”, Decreto 1551 del Congreso de la República entro en vigor a partir del 3 de noviembre de 1962 y, aunque en su parte considerativa forma la crítica acerca de la ineficacia del estatuto agrario si establece, la creación de más propietarios de tierra, no usufructuarios por lo que es conveniente dotar a la República de una ley que norme la garantía constitucional a la propiedad privada, las condiciones indispensables para que el propietario alcance en el más alto índice el desarrollo y utilización de sus bienes, y que regule al mismo tiempo las obligaciones limitaciones a la propiedad que sean adecuadas para la transformación de la tierra ociosa, la protección del patrimonio familiar y el mejor aprovechamiento de los recursos naturales de la Nación.

La Constitución Política de la República de Guatemala de 1985, en el Artículo 39, garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos. Sin embargo, no es propio de la vida en sociedad al ejercicio absoluto de este derecho. Tal afirmación, encuentra también asidero en el principio que la misma Constitución Política recoge en el Artículo 44, de que el interés social prevalece sobre el particular. Ello, en armonía con el principio de dominio eminente del Estado sobre su territorio, según el cual, este puede ejercer su actividad como ente soberano, para el logro de sus fines con la amplitud que le permite la ley fundamental del país. Tales principios se conforman con el contenido del Artículo 40 constitucional, que faculta al Estado para

expropiar la propiedad privada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público.

3.7. Facultades que integran el dominio de la propiedad

De Buen señala que: “Las facultades del dominio equivalen al pleno aprovechamiento de una cosa, sin otras limitaciones que las que resultan del orden jurídico y del poder de disposición del propietario”.⁸

La doctrina divide en dos categorías las facultades que integran el dominio:

- **Facultades de disposición**

Las que, a su vez, se subdividen en dos clases:

- Facultades de disposición *strictu sensu*: hacen referencia a la posibilidad del propietario de transmitir el bien de acuerdo con su voluntad. El propietario transfiere su derecho a otra persona
- Facultad de gravar: es imponer una limitación sobre un bien, a fin de garantizar el cumplimiento de una obligación. A título de ejemplo, se puede señalar la hipoteca o la prenda.

⁸ Espín Cánovas, Diego. **Manual de derecho civil español**. Pág. 76.

- **Facultades de uso y aprovechamiento**

Estas facultades abarcan el uso que consiste en la utilización de los bienes para la satisfacción de las necesidades humanas, y el aprovechamiento que es la facultad de disfrutar los beneficios y productos de un bien y lo que en él encuentre.

3.8. Limitaciones de la propiedad

El derecho de propiedad en la concepción romanista era considerado con facultades ilimitadas. Sin embargo, en el derecho moderno dicha concepción ha dejado de tener validez en virtud de que en los diferentes ordenamientos jurídicos, se regulan limitaciones y obligaciones para los propietarios. Las limitaciones de la propiedad pueden ser:

- **Legales:** las que están establecidas en las leyes. En el Código Civil están contenidas en los artículos 473 al 484, y el 465 que regulan el abuso de derecho. Las limitaciones legales obedecen al interés social, ya que la convivencia social exige la necesidad de la subordinación de los intereses privados a los intereses colectivos.
- **Voluntarias:** las limitaciones del derecho de propiedad pueden ser voluntarias cuando son establecidas por decisión del propietario, como en el caso de la construcción de una servidumbre de paso, la prenda, la hipoteca, etc.



- **Judiciales:** cuando se desprenden de un proceso por orden de un juez o tribunal competente. Ejemplo: anotación de demanda, embargo, etc.
- **Administrativas:** tienen lugar cuando una propiedad se encuentra localizada dentro del perímetro urbano, como centro histórico de la ciudad. En estos casos, antes de realizar cualquier edificación reparación en inclusive para los efectos de la pintura del inmueble, previamente debe pedirse autorización al Instituto de Antropología e Historia dependencia del Ministerio de Cultura y Deportes.
- **Municipales:** se dan en aquellos casos que construcciones urbanas que se rigen por reglamentos municipales de urbanización dentro de los cuales se exige una serie de reglas o normativas especiales debiendo el constructor requerir previamente la licencia municipal. En el caso muy particular de los inmuebles de la antigua Guatemala, por ser esta ciudad declarada patrimonio universal de la humanidad, las construcciones se rigen por una ley específica denominada Ley de Protección del Patrimonio de la ciudad de la Antigua Guatemala las restricciones en este caso alcanza no solo a los inmuebles sino a todo el entorno de la ciudad.

3.9. Acciones que nacen del derecho de propiedad

A partir del surgimiento del Estado, creado y reconocido por los habitantes de la Nación, se acepta a este como el único encargado de aplicar justicia, a través de los órganos jurisdiccionales; y a la persona o personas legitimadas para hacer valer sus derechos.



El doctor Aguirre Godoy, afirma que el termino doctrinario de acción procesal significa: “La pretensión de que es titular uno o más sujetos de un derecho legítimo, activando al órgano jurisdiccional competente, es un poder jurídico que compete al individuo, como un atributo de sus personalidad”.⁹

De lo anterior, se establece, en el Código Civil que la persona que sufre o está amenazada con un daño porque otro se exceda o abusa en el ejercicio de su derecho de propiedad, puede exigir que se restituya al estado anterior, o que se adopten las medidas del caso, sin perjuicio de la indemnización por el daño sufrido. Además, que el propietario tiene derecho de defender su propiedad por los medios legales y de no ser perturbado en ella, si antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio. El propietario de una cosa tiene el derecho de reivindicarla de cualquier poseedor o detentador.

3.10. Normas constitucionales de Guatemala sobre la propiedad

Para hacer una exposición y análisis del marco jurídico de los derechos reales en Guatemala es necesario empezar por la ley suprema que rige al país, cual es la Constitución Política de la República de Guatemala. La misma, hace referencia a la propiedad en los siguientes artículos (se ha omitido lo referente a la propiedad industrial, derechos de autor y tenencia y portación de armas y otros por no ser pertinentes al estudio del presente trabajo de tesis). La norma que por excelencia reconoce el derecho a la propiedad privada es la siguiente:

⁹ Aguirre Godoy, Mario. *Derecho procesal civil guatemalteco*. Pág. 47.



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

- “Artículo 40 de la Constitución de la República de Guatemala. Expropiación. En casos concretos, la propiedad privada podrá ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público debidamente comprobadas. La expropiación deberá sujetarse a los procedimientos señalados por la ley, y el bien afectado se justipreciara por expertos tomando como base su valor actual. La indemnización deberá ser previa y en moneda efectiva de curso legal, a menos que, con el interesado se convenga en otra forma de compensación. Solo en caso de guerra, calamidad pública o grave perturbación de la paz puede ocuparse o intervenirse la propiedad, o expropiarse sin previa indemnización, pero esta deberá hacerse inmediatamente después de que haya cesado la emergencia. La ley establecerá las normas a seguirse con la propiedad enemiga. La forma de pago de las indemnizaciones por expropiación de tierras ociosas será fijado por la ley. En ningún caso el término para hacer efectivo dicho pago podrá exceder de diez años.” La reglamentación de las tierras ociosas se encuentra en la Ley de Transformación Agraria, contenida en el Decreto 1553 del Congreso de la República.



- Artículo 41 de la Constitución Política de la República de Guatemala. Protección al derecho de propiedad. Por causa de actividad o delito político no puede limitarse el derecho de propiedad en forma alguna. Se prohíbe la confiscación de bienes y la imposición de multas confiscatorias. Las multas en ningún caso podrán exceder del valor del impuesto omitido.”
- “Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala. “Registro General de la Propiedad. El Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región que la ley específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal”.

La anterior es la norma constitucional que da origen a la creación de Registro General de la Propiedad. Dice la norma que en cada departamento o región deberá haber un registro y catastro fiscal. Sin embargo, en Guatemala no sucede así. Existen únicamente dos registros de propiedad en dos departamentos, cada uno teniendo a su cargo a varios departamentos de la República de manera que entre los dos se tiene un registro de todo el país. Tampoco existe un catastro fiscal propiamente dicho. Existen los catastros municipales en cada municipalidad, pero sirven más que todo para efectos de control del impuesto sobre inmuebles.

Además de la norma constitucional que fundamenta al Registro de la Propiedad, este se encuentra regulado en el Código Civil. Todas las normas referentes a la propiedad y el Registro de la Propiedad que contiene el Código Civil.



3.11. Modos de adquirir la propiedad

Existen dos modos de adquirir la propiedad:

3.11.1. Modos originarios

Consiste en adquirir la propiedad de aquellos bienes que no han tenido propietario, o bien, estos han sido abandonados voluntariamente, siendo los siguientes:

- La ocupación: modo originario de adquirir la propiedad de cosas muebles o semovientes que no presenten señales de dominio anterior o que hayan sido abandonadas voluntariamente por su dueño, ejemplo: piedras, conchas.

- La posesión: viene del latín *possidere* que significa sentarse o estar sentado y del prefijo *por*, que significa refuerzos. De la anterior etimología, se desprende que la posesión es la facultad inherente al uso de una cosa. Es una relación o estado de hecho que permite ejercer un poder físico exclusivo para ejecutar una serie de actos materiales sobre una cosa. La posesión es un poder de hecho sobre una cosa corporal que consiste en el dominio ejercido sobre la misma que se traduce por actos materiales de uso de disfrute o de transformación realizados con la intención de comportarse como propietario de la misma o como titular de cualquier derecho real.



Derecho Real

- La usucapión: etimológicamente, la palabra usucapión proviene del latín “*usus*” o sea uso o posesión y “*capere*”, adquirir, o sea adquirir la propiedad o el dominio de la cosa por el uso de ella en determinado tiempo a nombre propio. El autor Rafael Rojina Villegas la define así: “Es un medio de adquirir la propiedad mediante la posesión, que en concepto de dueño se tenga con los requisitos legales”.¹⁰

- La titulación supletoria: es el instrumento legal por medio del cual, se transforma una mera situación de facto, como es la posesión, en una institución de derecho como la propiedad, con todas las facultades que integran el dominio y la consiguiente protección que le brinda el ordenamiento jurídico. El objeto de la titulación supletoria puede recaer únicamente sobre bienes inmuebles, tal y como lo indica el Código Civil en el Artículo 633: “Posesión de bienes inmuebles. Titulación supletoria. Tratándose de bienes inmuebles, la posesión por diez años, con las demás condiciones señaladas en el Artículo 620, da derecho al poseedor para solicitar su titulación supletoria a fin de ser inscrita en el registro de la propiedad”.

- La accesión: modo originario de adquirir la propiedad consiste en que todos los frutos naturales y civiles (rentas, intereses, utilidades) que produce un bien pertenece a este y todo lo que se une o incorpora por acción de la naturaleza o

¹⁰ Rojina Villegas, Rafael. **Compendio de derecho civil**. II. Pág. 48.



del hombre. Puede ser de dos clases: discreta: frutos naturales y civiles; continua: por aluvión o por avulsión.

3.11.2. Modos derivados

Consiste en adquirir la propiedad de aquéllos bienes que poseen propietario. siendo los siguientes:

- Entre vivos: en este caso los efectos jurídicos de la transmisión del dominio tienen lugar en vida del enajenante y del adquirente. Entre estos se tienen la compraventa, la donación entre vivos, la permuta y la adjudicación.
- Por causa de muerte: tiene lugar cuando los efectos jurídicos de la transmisión dominio surgen a partir del fallecimiento de quien trasmite el dominio, siendo la sucesión hereditaria (testamentaria o intestada) y la donación por causa de muerte.

3.12. Modos de extinguir la propiedad

- Voluntario: se constituye por el abandono de la cosa y la renuncia. El Artículo 19 de la Ley del Organismo Judicial, establece: “Se puede renunciar a los derechos otorgados por la ley, siempre que tal renuncia no sea contraria al interés social, al orden público o perjudicial a tercero, ni esté prohibido por otras leyes”.



- **Involuntarios:** dentro de los modos involuntarios que dan origen a la extensión del dominio de la cosa, encontrar la muerte del titular del derecho de propiedad y la destrucción o pérdida de la cosa y la muerte del titular del derecho de propiedad y la destrucción o pérdida de la cosa y la expropiación que consiste en el despojo de la propiedad particular, así el Estado por razones de utilidad pública o necesidad social y previo el pago de una indemnización.
- **Voluntad aislada:** tiene lugar en las que la extensión del dominio se produce por voluntad del poder público como en aquellos casos en el que el Organismo Judicial decomisa o declara en decomiso de los efectos u objetos utilizados en la comisión de un hecho delictivo.

3.12.1. La copropiedad

Consiste en una forma especial de la propiedad en la que un bien o un derecho pertenece a varias personas en forma pro-indiviso, esto quiere decir que se encuentra susceptible a división.

3.12.2. Formas de originar la copropiedad

- **Por contrato:** por la propia voluntad de las partes.
- **Por sucesión hereditaria:** ya sea testamentaria o intestada.



- **Por adjudicación del Estado:** tiene lugar cuando el Estado a través de sus entes órganos administrativos deciden adjudicar gratuitamente o vender a un núcleo familia un inmueble.

3.12.3. Clasificación de la copropiedad

- **Voluntaria o convencional:** la que se nace de la voluntad de las personas.
- **Propiedad forzosa:** la que no admite división como la medianería y la propiedad horizontal.



CAPÍTULO IV

4. El Registro General de la Propiedad

En lo que se refiere al Registro General de la Propiedad, es una institución pública que tiene por objeto la protección de la propiedad privada.

4.1. Antecedente histórico

Fue creado el 15 de septiembre de 1877, por el Decreto número 175, Código Civil, durante el gobierno del General Justo Rufino Barrios. Su antecedente inmediato fue el Registro de Hipotecas, que consistía en una toma de razón de las misma, que apenas llenaba las necesidades del desarrollo crediticio de la época y se implantó en Guatemala el 31 de enero de 1768, basado en una pragmática del Rey Carlos III de España, que modificaba el sistema general de registros, para que los diferentes pueblos cabezas de jurisdicción se reunieran en un solo registro común a todos.

Se debe tener presente que con anterioridad a la creación del Registro General de la Propiedad en 1877 bajo el nombre de toma de razones hipotecarias y cuyo primer director fue don Enrique Martínez Sobral, correspondía a las jefaturas policiacas, el llevarse el Registro de la Propiedad de Inmueble, situación que predominó en la época de la Colonia y aún en la época de la independencia en sus inicios. En esas épocas, los títulos registrables eran aquellos expedidos por el rey de España.



Según lo establecido en dicha ley, debía tomarse razón de todos los documentos relativos a imposiciones, ventas y redenciones de censos o tributos; venta de bienes raíces que estuvieron gravados; finanzas en que se hipotecaran bienes y, en general, todas las que tuvieran hipoteca especial o cualquier gravamen, designándose la forma de su liberación: "También hizo obligatoria la inscripción de los derechos reales; se previno el termino en que debían hacerse las inscripciones y la obligación de advertir a los otorgantes acerca del registro del testimonio de la escritura, para su inscripción."

En dicho cuerpo legal se designó además que los documentos sujetos a inscripción, la razón que era necesaria poner en los documentos registrados, los honorarios de los registradores; la fianza que están obligados a prestar para poder ejercer el cargo; sus responsabilidades; la manera de custodiar los libros, la intervención de los jueces de primera instancia de los registros.

A instancia de la Cámara de Representantes de Guatemala, de la Corte de Justicia, de la Sociedad Económica de Amigos y del Consejo de Estado, el gobierno de la República le encargó al licenciado Manuel Ubico elaborar un proyecto de ley hipotecaria, basada en los principios de la legislación moderna. El proyecto del licenciado Ubico siguió la tendencia de la ley española y la comisión codificadora la incluyó en el Código Civil que empezó a regir a partir del 15 de septiembre de 1877.

Simultáneamente se emitió el Reglamento del Registro, también contenido en el Decreto número 175, el cual se refiere al rayado de libros, a la 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 o continuo.

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

Posteriormente a esta fecha entraron en funcionamiento los registros de la propiedad de Quetzaltenango, Chiquimula y Alta Verapaz. El de la capital se denominó Registro del Centro; el de Quetzaltenango, los del occidente de la República; el de Chiquimula los de oriente; y el de Alta Verapaz agrupaba a los departamentos del norte del país. Posteriormente, se estimó que dos registros bastaban para suplir las necesidades nacionales y se suprimió el de Chiquimula y Alta Verapaz.

El 13 de mayo de 1933 la Asamblea Legislativa emitió un nuevo Código Civil contenido en el Decreto número 1932, vigente a partir del 30 de junio de 1933 en el que se regula en su capítulo VII el Registro de la Propiedad (de los artículos 1076 al 1192).

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

“El Registro General de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y



demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, siendo públicos sus documentos, o libros y actuaciones. Se organiza, funciona y rige por la Constitución Política de la República de Guatemala, el Código Civil y por el Reglamento emitido en Acuerdo gubernativo número 359-78 del 13 de mayo de 1987, el cual establece la forma en que se desarrollarán sus actividades y servicios el registro de la zona central con sede en la ciudad de Guatemala y el Segundo Registro de la Propiedad con sede en Quetzaltenango. 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 contenido 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 conducto del Ministerio de Gobernación. Para los efectos administrativos el Registrador General de la Propiedad contará con un Secretario General, un departamento de contabilidad, un departamento de Tesorería y el personal de apoyo que sea necesario.”¹¹

En su funcionamiento el Registro de la Propiedad de Guatemala y Quetzaltenango aplica el sistema concentrativo, reuniendo en un sola institución varias jurisdicciones

¹¹ Muñoz, Nery Roberto. **Reforma Registral**. Pág. 30.



departamentales, bajo una misma organización, recursos humanos y materiales y utilizando el sistema de inscripción de “folio real”, en el cual se asigna a cada bien inscrito un número de finca por cada folio, en el que se inscriben todos los cambios, transmisiones, gravámenes y anotaciones relacionadas con la finca. El folio real se divide en tres secciones: lo relacionado con la descripción física del inmueble y el propietario lo relativo con las cargas y limitaciones y lo relativo a las hipotecas y gravámenes en general.

El Registro de la Propiedad guatemalteco es declarativo, ya que su eficacia se basa en declarar la existencia, transmisión, modificación, o extinción de un derecho constituido con anterior a la presentación del testimonio de la escritura al registro, o sea con el otorgamiento de la escritura ante el notario.

4.2. Clases de registros

Se distinguen varias clases de registros, entre los cuales se encuentran los siguientes:

4.2.1. Registros de hechos

El Registro Civil es un típico registro de hechos. Se inscriben en él, hechos históricos de gran trascendencia, como el nacimiento y la muerte. Si en el medio el notario tuviera la obligación de coleccionar todas las actas notariales que autoriza, se tendría un auténtico registro de hechos. Las características de este tipo de registros, es que sus efectos son muy limitados frente a terceros. Por el contrario, el registro inmobiliario no



puede ser afectado por operaciones de fecha anterior que no hubieren sido inscritas. La verdad legal es la que aparece inscrita en el Registro de la Propiedad al momento que el tercero inscribe. Constituyen los registros de hechos un medio idóneo de prueba así como título de posesión de derechos, y dan lugar a la presunción *juris tantum* de existencia de los derechos establecidos por la ley. Basta decir, que la filiación se comprueba con el certificado de nacimiento.

4.2.2. Registro de derechos

A diferencias de las legislaciones latinas, el Código Civil alemán ha limitado taxativamente el número y naturaleza de los derechos reales. Es un sistema de *números clausus* versus el de *numerus apertus*, en que el derecho real puede ser modelado por la voluntad de las partes, aun cuando fuere condicionado tanto en su configuración como en su vigencia. La inscripción de derechos reales independientes se da solo bajo el imperio del Código Civil alemán y solo tienen acceso al Registro inmobiliario, el dominio, la hipoteca, las servidumbres prediales, el derecho de usufructo.

4.2.3. Registro de actos y contratos

Son de naturaleza los registros en que la declaración de voluntad de las partes es prestada ante el funcionario encargado del registro y surte efectos legales desde ese momento. Es un registro de consentimientos. El registro notarial o protocolo es un registro de actos y contratos. En el sistema institucional el notario autoriza el acto o



contrato y lo envía al Registro General de la Propiedad en forma de título.

4.2.4. Registro de documentos

Es considerado como una variante del registro de hechos, mediante el cual se transcribe el documento o se le agrega a los libros del registro. El registrador no hace otra cosa que examinar su competencia por razón del territorio y de la materia, así como de los requisitos intrínsecos, para luego admitir el documento y hacerlo transcribir o razonarlo. Es el caso del Registro Mercantil.

4.2.5. Registro de títulos

Muy relacionado con el registro de actos y contratos, se diferencia, sin embargo, marcadamente de éste en que las declaraciones de voluntad no se hacen ante el Registrador, sino que deben llegar ya perfeccionadas al registro en forma de títulos, este es el sistema del registro de títulos, el título principal que pone en movimiento al registro de títulos y por lo tanto, el régimen de publicidad inmobiliaria, es un instrumento público, esto es, el autorizado por notario.

El notario es por ello una institución importante frente al registro, seguidamente podrá consistir el título en un documento judicial, especialmente para la inscripción de anotaciones preventivas, modificaciones o cancelaciones de asientos. Y en último caso, llegarán al registro títulos de concesiones y otros derechos que constan en documentos expedidos por la administración pública. El documento privado está proscrito del



régimen registral inmobiliario, en esencia puede afirmarse que el título ya se le considere como documento o como acto jurídico causal, es el medio idóneo admisible para efectuar las inscripciones correspondientes. Por el hecho de la inscripción, el derecho real que ha sido perfeccionado por la voluntad de las partes ante el notario, adquirirá su plena validez y eficacia *erga omnes*. En otras palabras, el derecho real pleno que perjudicará a terceros en virtud de la publicidad del registro, llega a este siempre en forma de título.

4.3. Definición

Etimológicamente la palabra registro se deriva del latín “*registatorum*” y significa el lugar donde se puede registrar o ver algo. Otro autor afirma que deriva del latín “*taridoregestatorum*”, que significa el lugar desde el que se puede registrar o ver algo o “*registatus, de regere*”, que significa notar, copiar. De lo anterior, se define el registro como: el asiento que queda de lo que se registra. Libro o manera de índice donde se apunta noticias y datos. Cabanellas lo define: “Como la acción de examinar cuidadosamente, anotar, incluir literalmente o extractar en las oficinas y libros de un registro los actos o contratos de los particulares y las resoluciones de las autoridades administrativas o judiciales, entendiendo por registro la institución destinada a dar fe de los actos, documentos, contratos, resoluciones de índole muy diversa con preponderancia administrativa y judicial.”¹²

¹² Cabanellas, Guillermo. *Diccionario de derecho usual*. Pág. 108.



“Manuel Osorio citando a Cabanellas señala que registro es: acción y efecto de registrar, examen minucioso... señal que se pone en los libros, actuaciones, expedientes para su empleo o consulta.”¹³

El registro constituye una institución de función ambivalente, porque por un lado permite a la comunidad conocer todas las relaciones y actos jurídicos que se llevan a cabo entre sus miembros, se refieran estos al dominio (Registro de la Propiedad) estado civil de las personas (Registro Civil) o al comercio (Registro Mercantil), con el objeto de formalizar otros actos sobre las mismas materias y por otro porque confieren seguridad jurídica a los actos que en el constan, pues los títulos inscribibles han sido previa y cuidadosamente estudiados.

Su finalidad es proporcionar seguridad jurídica al tráfico de inmuebles mediante la publicidad de la constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción y gravamen de los derechos reales y posesión de bienes inmuebles, dando una apariencia jurídica de legitimidad y fe pública a lo que aparece asentado y anotado en el registro público. De no existir el registro no habría certeza de la titularidad de un bien inmueble, pues se tendrían que investigar sus antecedentes más remotos para verificar si hay concatenación entre el primer y el último título del poseedor. De lo anterior, se concluye que la finalidad del registro es dar seguridad jurídica a los actos y relaciones jurídicas realizados entre particulares, su constitución, declaración, transmisión, modificación, extensión y gravamen con apariencia de legitimidad; haciéndose públicos oficialmente una vez registrados.

¹³ Ossorio, Manuel. *Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales*. Pág. 98.



A la rama del derecho que estudia el Registro de la Propiedad, a través del tiempo y tomando en cuenta el lugar, se le ha llamado con diferentes nombres, a saber: derecho hipotecario, publicitario, inmobiliario, del registro público de la propiedad, inmobiliario registral, etc. Siendo la más apropiada la de derecho del registro público de la propiedad: la cual es una institución que ha sido creada por el Estado, en donde se inscriben hechos, actos y contratos de los particulares y resoluciones de las autoridades, destinadas a dar fe del aseguramiento del derecho que ellos se derivan. Inscribir quiere decir transcribir literalmente o extractar documentos públicos o privados y asentarlos en los folios de los libros en los sistemas que llevan en los correspondientes registros públicos.

La doctrina lo define como la institución fundamental en la protección del dominio y demás derechos reales, reflejada en los libros y asientos correspondientes, donde se anota o inscribe lo relacionado con la creación, modificación, transmisión y extinción de tales derechos. Está confiado al funcionario público denominado, por ello, registrador de la propiedad.

Para Efraín Moto Salazar, el Registro de la Propiedad es: “Una institución que tiene por objeto dar a conocer en forma pública de los datos relativos a la propiedad mueble o inmueble que son de interés para la sociedad”.¹⁴

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

¹⁴ Moto Salazar, Efraín. **Elementos de derecho**. Pág. 301.



Roca Sastre, define el Registro de la Propiedad como: "Institución jurídica que esta, destinada a robustecer la seguridad jurídica inmobiliaria tiene por objeto la registración de la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, así como los contratos de arrendamiento y de opción."¹⁵

Para determinar lo que es Registro General de la Propiedad se tiene que recurrir a connotados tratadistas, como Efraín Moto Salazar, Roca Sastre y otros más. Acerca del Registro de la Propiedad el Artículo 1124 del Código Civil regula que es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles inidentificables son públicos sus documentos libros y actuaciones .

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 su propio Registro de la Propiedad y el respectivo Catastro Fiscal." En este orden de ideas, la Constitución Política de la República de Guatemala ordena crear registros ya sea en cada departamento tal y como se encuentra delimitada políticamente la República o bien, en cada región tal y como la dividirá y delimitará la ley respectiva a la que se hace mención en el Artículo 231 de la Carta Magna.

Con respecto al mandato constitucional contemplado en el Artículo 230 de la

¹⁵ Hernández Gil, Francisco. *Introducción al derecho hipotecario*. Pág. 101.



Constitución Política de la República de Guatemala, se puede deducir lo siguiente:

- La descentralización mediante la regionalización, es una innovación constitucional ya que anteriormente nunca fue considerada; por lo tanto, debe llevarse a cabo de conformidad con la Constitución y en la forma que la doctrina del derecho administrativo recomienda.
- Descentralizar y regionalizar constituyen servicio a toda la Nación en condiciones similares, por lo que estas formas de organización administrativa para el funcionamiento del Registro de la Propiedad son novedosas.
- El Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala conlleva a la flexibilización de los actos registrales, evitando la pérdida de recursos económicos y esfuerzos humanos, garantizando los bienes, derechos y acciones de los usuarios en cada departamento o región.
- El catastro fiscal y el Registro de la Propiedad son instituciones íntimamente relacionadas, por lo que la Constitución Política las contempla en un solo proceso. Ambas instituciones coordinarán la información que manejan para sus fines específicos y comunes. En la descentralización y regionalización se deja abierta la posibilidad de que esa fluidez al tráfico mercantil se lleve a cabo con los avances que la ciencia pone a disposición, facilitando los negocios propios de cada departamento o región, a la vez que reducirá esfuerzos y costos a los habitantes de esas comunidades, proporcionándoles la información registral



inmediata.

De lo anterior, se define como la institución jurídica que, destinada o robustecer la seguridad inmobiliaria, tiene por objeto la registración de las constituciones, transmisiones, modificaciones y extinciones del derecho reales sobre bienes inmuebles; así como las resoluciones judiciales relativas a la capacidad de las personas y de los contratos de arrendamiento y opción.

Por su parte don Manuel Osorio señala que es la: "Institución destinada a inscribir la titularidad y concesiones del dominio de un bien inmueble determinado, a efectos de la contratación sobre el mismo y como garantía para las partes contratantes, no sólo en lo que se refiere al bien en sí mismo, sino también a las circunstancias personales del propietario (Inhibiciones, embargos, promesas de venta, etc.) se inscriben en el Registro de la Propiedad de los derechos reales que pesan sobre el inmueble."¹⁶

4.4. El derecho registral

El fin esencial del derecho registral que regula el Registro General de la Propiedad es establecer un sistema de publicidad que de seguridad al tráfico jurídico inmobiliario y garantía a los derechos reales inscritos, evitando la clandestinidad de gravámenes y limitaciones que puede afectar a terceros. No hay acuerdo en la doctrina contemporánea sobre la denominación del derecho que regula el Registro General de la Propiedad. El derecho registral como ya se ha analizado, en un término demasiado

¹⁶ Osorio, Manuel. *Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales*. Pág. 98.



amplio que abarca otra clase de registros. Podría ser el género, del cual una especie sería el derecho que ahora trata. Otros lo denominan derecho de hipotecas o registro de hipotecas, lo cual es un término limitativo que se ocupa en solamente de la hipoteca. Otros lo llaman derecho inmobiliario registral. Finalmente de lo anterior una definición que pudiera ser aplicable al derecho que regula en Guatemala el Registro General de la Propiedad podría ser: el conjunto de normas que regulan la publicidad registral de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción del dominio y demás derecho reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables.

El derecho registral abarca entonces, las normas y procedimientos cuyas finalidades son la publicidad y la seguridad de los hechos y derechos, actos y contratos que producen consecuencias jurídicas frente a terceros. Siendo sus principios básicos: la autonomía económica, el sistema del folio real que comprende el principio de especialidad o determinación, el principio de publicidad, fe pública y tercero registral (que puede ser interno, externo y en general), sistema de inscripción que comprende el principio de inscripción propiamente dicho, tracto sucesivo y legalidad y la prioridad en el registro que abarca los derechos reales incompatibles y los derechos reales compatibles.

El derecho inmobiliario registral a fin de proporcionar plena seguridad jurídica inmobiliaria derivada del tráfico jurídico se ocupa del dinamismo de los derechos reales inmobiliarios, o sea de su constitución, transmisión y pérdida. Por ello se entiende por derecho inmobiliario registral aquel que no tiene por objeto o fin regular la forma de los actos constitutivos o extintivos de los derechos reales sobre inmuebles, sino por el



contrario reconoce que esa actividad le compete al derecho civil y por su parte el derecho registral recibe tales actos ya formados sometidos previa calificación registral a los cánones específicos de su régimen.

4.4.1. Naturaleza jurídica

Su naturaleza jurídica se puede estudiar en dos sentidos adjetivo y sustantivo, de la forma siguiente:

- En sentido adjetivo: porque constituye una formalidad, ya que organiza al Registro, regula el modo y forma de llevarlo, así como las estructuras de sus asientos.

- Desde el punto de vista sustantivo: puesto que es todo lo que regula en los principios registrales, o sea, todo lo que responde a normas, teorías y conceptos puramente normativos.

4.5. Principios registrales

El derecho registral tiene su fundamento en los principios registrales que se definen como las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales y el resultado de la sintonización o conservación del ordenamiento jurídico registral; indicando que constituyen el presupuesto básico para el desarrollo organizativo del Registro de la Propiedad. Se afirma con mucha certeza que



los principios registrales por tener sustento jurídico en normas del Código Civil son básicos en el funcionamiento del Registro de la Propiedad. Dentro de los principios básicos que rigen el derecho registral se encuentran:

4.5.1. Principio de publicidad

Como antes se ha afirmado, el objeto de la institución del Registro de la Propiedad es establecer un sistema de publicidad tendiente a dar seguridad al tráfico jurídico inmobiliario y garantía a los derechos reales inscritos, evitando la clandestinidad de gravámenes y limitaciones que puede afectar a terceros. En virtud del principio de publicidad, lo inscrito en el registro se entiende conocido por todos y por lo tanto, nadie puede alegar ignorancia de lo que conste en sus asientos.

De este modo, el acto o contrato suerte efectos entre las partes desde su perfeccionamiento consensual y con relación a terceros desde las presentación del título a las oficinas del registro. El sentido comúnmente atribuido al vocablo publicidad se relaciona con dar noticia, es decir, conferirle un efecto informativo que resulta de la propia existencia de las inscripciones y de la posibilidad de consultarlas.

Por publicidad en general se debe entender al sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible a todas determinadas situaciones jurídicas para tutela del derecho y seguridad del tráfico. La publicidad desempeña un papel de indudable utilidad, pues por una parte resulta aconsejable que los terceros sean advertidos sobre la situación jurídica del inmueble objeto del contrato y por otra parte a ese interés particular de los



individuos que se une al de la sociedad cuyos miembros se benefician con la obtención de la seguridad jurídica que resulta un adecuado sistema de publicidad, medio indispensable para el desarrollo del comercio jurídico y de crédito. El principio de publicidad es fundamental para el derecho registral ya que evita la clandestinidad en el negocio jurídico y en general en todos los actos de la sociedad los cuales se rigen por un ordenamiento legal, de esa forma se afirma que el principio de publicidad es primordial en las inscripciones registrales dando seguridad al tráfico jurídico cotidiano, seguridad a los contratantes garantiza los derechos reales inscritos. Existen tres tipos de publicidad:

- **Material:** que consiste en la exhibición de los asientos registrales a cualquier persona que lo solicite.
- **Formal:** que es la que emana de las certificaciones, informes o copias autenticadas.
- **Frente a terceros:** es la dirigida al tercero, para que todo acto o contrato surta efectos frente a éstos, así mismo, los contratos sobre muebles, inmuebles o derecho reales deben estar inscritos en el Registro.

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



4.5.2. Principio de legalidad

Este principio establece que los títulos que se presentan al registro, deben someterse a un examen de verificación, para que el registro solamente ingrese títulos carentes de vicios, este principio tiene plena eficacia jurídica por medio de la calificación registral a través de la cual el registrador, en forma provisional o definitiva rechaza los títulos que adolecen de vicios o defectos, la razón de la función de la función calificadora es importante ya que es el medio más hábil para hacer efectiva la legalidad, es decir que para que tenga viabilidad el documento que se presenta al registro, debe llenar las formalidades legales, impidiendo la inscripción de títulos imperfectos.

Este principio es fundamental, ya que mediante él se hace la calificación de los títulos que ingresan al Registro General de la Propiedad, impidiendo que se hagan inscripciones que no llenen los requisitos formales y legales. Todo el proceso de incorporación de los actos y contratos al registro está regulado por la ley, tanto en lo que concierne al aspecto consensual (intervención del notario) como al de la inscripción (intervención de los registrados de la propiedad).

Siendo el registro de títulos como se desprende de la numeración que hace la ley de lo que debe inscribirse tales títulos deben llegar al registro satisfaciendo todos los requisitos establecidos por las leyes. El título presentado al registrador debe ser formalmente válido y el acto o contrato que contenga debe estar perfeccionado y completo. Respecto al fondo, debe cumplirse con la legislación civil (responsabilidad del notario) respecto a la forma los artículos 1576 y 1578 del Código Civil (sea en escritura



universo no pueden ocupar a la vez el mismo lugar en el tiempo y en el espacio. Jurídicamente, dos derechos no pueden al mismo tiempo ocupar un mismo lugar y preferencia. Por ello, pueden coexistir derechos iguales, pero con preferencia distinta, o como lo llama la doctrina jurídica con rango diferente. Por ejemplo una finca puede estar gravada por en dos hipotecas una en primer lugar y otra en segundo.

4.5.4. Principio de tracto sucesivo

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

Cada inscripción o anotación debe poder realizarse porque en el asiento último aparecen elementos de relación al título que se presente, así no solo se apreciará la situación jurídica sino también la historia de la finca. Este principio es el encargado de proporcionar el historial eslabonado de las titulaciones registrales, en consecuencia, en el folio correspondiente a cada unidad de registro en la cual se precederá a la inscripción o anotación de los documentos por medio de los cuales se haga la transmisión de dominio o la constitución de otros derechos reales y limitantes que se relacionen con él, no dando lugar a dejar puntos sin conexión jurídico-registral.



Este es el encargo de llevar el historial en particular de cada bien, es decir, que en forma ordenada y cronológica describe las situaciones jurídicas del bien a través del tiempo.

4.5.5. Principio de inscripción

El principio de inscripción es de esencia cuando la operación que realiza el registro es determinante para la constitución, transmisión y extinción de los derechos reales en esos casos la inscripción tiene carácter constitutivo. Aun cuando el registro es obligatorio en Guatemala, debe siempre mediar una solicitud del interesado para que proceda la inscripción a lo cual se le conoce como principio de rogación.

Inscripción significa acto mismo de inscribir y es todo asiento hecho en los libros mayores de los registros de la propiedad, dando seguridad a los bienes objeto de apunte o inscripción. Se entiende por inscripción el asiento correspondiente al derecho real que solo varía para darle cumplimiento al tracto continuo. Este principio encuentra su justificación jurídica en el hecho que la inscripción es el medio más seguro de justificar la titularidad de un bien ante terceras personas y la sociedad en general. Además, cualquier persona interesada en asegurar la propiedad de un bien puede solicitar su inscripción en el Registro General de la Propiedad.



4.5.6. Principio de fe pública

Partiendo de la premisa que la fe pública en general, es una función específica de carácter público, cuya misión es fortalecer con una presunción de verdad los documentos sometidos a su amparo. La expresión más importante del principio de publicidad está contenida en la publicidad material o *fides* pública. Se refiere este principio a la garantía que tiene el tercero de buena fe para adquirir un derecho debidamente inscrito, en la situación que aparece en el registro, la cual es considerada como legal y exacta, la fe pública registral de la que está investido el Registrador General de la Propiedad, se regula en el Artículo 186 del Código Procesal Civil y Mercantil y 1179 del Código Civil, que se refieren a la buena fe, que desde el punto de vista registral, ha de entenderse como desconocimiento de posibles realidades jurídicas contrarias a lo que indica la inscripción de modo que cuando el transmitente y la falta de titularidad actual no consten en el registro y lo ignore el adquirente que consulte los asientos de los cuales no resultaba contradicho, el derecho de aquél, el título adquisitivo estará protegido por la fe pública registral.

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



4.5.7. Principio de consentimiento

Para que el asiento se realice, la inscripción debe basarse en el consentimiento de las partes, esto significa que la parte que pierde el derecho debe estar en perfecta armonía con el que lo adquiere. El consentimiento juega una papel importante en la realización del negocio jurídico en general y su aplicación se hace extensiva a la actividad registral, ya que éste como eje de los negocios y obligaciones en los cuales se transfiere la propiedad de los bienes, motivos que el Registro General de la Propiedad, cambie la titularidad de los bienes inscritos en este por voluntad de los contratantes de forma espontánea y libre. Se da en el negocio jurídico y abarca al derecho registral, cuando de la realización de un negocio se modifica las inscripciones registrales por el consentimiento de los contratantes expresada en formal libre y espontánea.

4.5.8. Principio de especialidad

Llamado también de determinación, porque la publicidad registral exige determinar con precisión el bien objeto de los derechos. De acuerdo al Registro General de la Propiedad este principio se configura en el llamado folio real, o sea, que es allí donde se establece a que se refiere la inscripción hecha en el registro, por ejemplo, que se trate de una donación o compraventa.

El folio real en el Registro General de la Propiedad se observa en cada hoja del libro de inscripciones, que se compone de dos caras, en una se hacen las inscripciones de dominio de la propiedad, modificaciones rectificaciones y en la otra se relaciona todo lo



concerniente a los gravámenes que afectan el bien inscrito. De esto surgió la necesidad del concepto de “finca” para referirse a la unidad territorial perfectamente delimitada a los efectos de su inscripción. Es un concepto propio del derecho inmobiliario registral. En vez de llevarlo por personas, como en los antiguos registros de hipotecas, el registro guatemalteco se lleva por fincas. En materia de gravámenes, el principio de especialidad se agudiza para requerir de dos elementos básicos, además de la completa descripción de la finca:

- Que en el mismo folio se inscriban los gravámenes impuestos sobre la misma finca, determinando allí su preferencia y grado.
- Que cada inscripción resuma breve y exactamente las condiciones esenciales del crédito, esto es, la naturaleza, extensión, condiciones de la obligación.

4.6. Teoría del título y modo

Una de las posiciones doctrinarias más debatidas en los últimos cien años ha sido la teoría clásica del título y de modo, la cual constituye en producto histórico del derecho. Merece también un gran reconocimiento de los guatemaltecos el acierto de que la comisión codificadora al optar al omitir en el código de 1877 del sistema registral guatemalteco la teoría del título y el modo “*titulum de modus adquiriendo*”, que es uno de los puntos de doctrina que ha dado lugar a mayor debate por un lapso aproximado del último siglo; especialmente en lo que incide en las áreas del derecho civil o del sistema registral.



Consiste en la consideración de un desdoblamiento de la transmisión de la propiedad en dos etapas: la celebración del contrato o acuerdo de voluntad y la entrega material de la cosa o *trahitio*. Desde luego, el natural proceso de evolución de ideas, presenta cambios, así el Código Civil Francés de 1804 establece el sistema de tradición casual, basado en el principio del consentimiento y prescinde de la tradición. Es indispensable que prevaleciera por encima de antiguas sutilezas la regla de justicia que hace consistir la eficacia de las obligaciones, no en ceremonias sino en la voluntad consensual de las personas.

En síntesis, esta teoría explica que el contrato es válido por la sola expresión de consentimiento de las partes, pero no se completa hasta que ocurre la entrega efectiva de la cosa con ánimo de transferir el dominio, es la base de la clasificación de los contratos en perfectos y consumados. Con esta teoría, se plantearía el grave dilema de exigir, previo a toda inscripción, una constancia de haberse efectuado la tradición. Un acta notarial haciendo constar la ceremonia de entrega complementaria el ciclo. Por eso es absurdo. Es más podría darse el caso de que una vez inscrita la propiedad, no se hubiera transmitido el dominio por falta del requisito material de la tradición. Así, en el caso de la doble venta, obtendría la preferencia el comprador que recibiera la entrega de la cosa.

4.7. La función calificadora del registrador

Consiste en el instrumento jurídico por medio del cual el registrador de la propiedad, verifica, examina y analiza la legalidad, tanto de fondo como de forma de los



documentos presentados al registro para su inscripción, con el objeto de aceptarlos, suspenderlos o denegarles el acceso al registro, indicando en estos dos últimos casos, los motivos y la ley en que se funda.

Es el instrumento jurídico por medio del cual el registrador aprecia, analiza, determina y declara la legalidad de fondo y de forma de los títulos o documentos que se presentan al registro, con el objeto de aceptarlos, denegarlos o suspenderlos, indicando en los últimos casos los motivos y las leyes en que se funda. Vale para que las solicitudes y documentos que se presenten estén sujetos a inscripción, cumplan con los requisitos de fondo y de forma que establecen las leyes de la materia.

La calificación de los documentos presentados al Registrador General de la Propiedad para su inscripción debe realizarla el registrador bajo su propia responsabilidad, habiendo en cada registro un registrador titular y un sustituto nombrando por el Presidente de la República en Acuerdo gubernativo a través del Ministerio de Gobernación.

Los requisitos de la función calificadora son:

- **Subjetivos:** entre los que se menciona las acreciones calificadoras del registrador titulado y los del registrador sustituto.

- **Objetivos:** las calificaciones que se hacen de los documentos presentados al registro para su inscripción y que consisten en la idoneidad formal y en la idoneidad jurídica y de fondo.



4.7.1. Naturaleza jurídica

Existen algunas teorías que explican la naturaleza jurídica de la función calificadora del registrador, de las cuales se señalan las siguientes:

- Teoría que la asimila a la función judicial: la calificación registral, no comparte de las características de la función judicial, considerada en sentido estricto, ya que el registrador no resuelve a través de ella un conflicto de intereses de relevancia jurídica ni declara la existencia de un derecho controvertido, sino solamente se concreta a determinar la legalidad de fondo y de forma de los documentos que pretenden su inscripción registral y como consecuencia si los mismos son suficientes para inscribir, anotar, o dejar sin efecto legal alguno, un acto o contrato relacionado con el dominio y demás derechos reales sobre bienes tanto inmuebles como muebles identificables.
- Teoría que le adjudica una naturaleza administrativa: es claro que aunque el registro es un órgano administrativo, no está instituido para administrar, las decisiones del registrador trascienden del campo de una simple función administrativa, y aunque solo reafirman la autenticidad del acto y el documento sino promueven en forma determinante el desarrollo de las relaciones jurídicas y fomentan como consecuencia la certeza de que están investidos los asientos registrales donde las decisiones se reflejan produciendo efectos *erga omnes*.
- Teoría que afirma que encuadra en jurisdicción voluntaria: es la que prevalece al indicar que la función calificadora tiene la naturaleza propia de los actos de



jurisdicción voluntaria con peculiaridades propias.

4.8. Recursos registrales

Se define como el medio de impugnación contra el resultado de una calificación registral, que persigue dar certeza, seguridad y depuración a los asuntos del Registro General de la Propiedad, confirmado, enmendando o revocando la decisión del registrador.

Consisten en el recurso de revocatoria verbal consagrado en la práctica y se interponen ante el propio registrador y el recurso jurisdiccional contra el resultado de una calificación registral; recurso que pretende dar certeza, depuración y seguridad a los asientos del registro o confirmar, enmendar o revocar la resolución del registrador.

En cuanto a la naturaleza jurídica sufre la misma polémica de la función calificadora, pudiendo afirmar que por ser el recurso una consecuencia de la misma, participa de la naturaleza de ésta, enmarcada entre los actos de jurisdicción voluntaria.

4.9. Sistemas registrales

Dentro de los sistemas registrales más importantes, se encuentran los siguientes:



4.9.1. Sistema francés

Sin tomar en consideración sus antecedentes remotos el sistema francés se encuentra representado en el Código Civil de Napoleón de 1804 y en la Ley de Transcripciones de 23 de marzo de 1855 que ha sido reformada por las leyes del 1º de marzo de 1918, 24 de julio de 1921 y 30 de octubre de 1935, el sistema sufrió importantes reformas por Decreto Ley de 4 de enero de 1955, terminado con el régimen de la ley de 23 de marzo de 1855. El Código Civil, inspirado en el más puro individualismo, hace del consentimiento el único requisito para transmitir la propiedad inmobiliaria, aportándose de esa forma de la teoría del título y del modo; estableció solamente normas acerca de la inscripción de la hipoteca y la transcripción de las donaciones, como sustituto del *insinuatio*.

Dentro de los rasgos fundamentales del sistema francés, se pueden establecer los siguientes:

- **Publicidad:** los efectos de la inscripción son negativos. Quien no ha inscrito su título no puede oponerla a otra que lo ha inscrito, aunque su adquisición sea posterior. Se desconocen los principios de legitimidad y fe registral. El tercero que de buena fe adquiera de un titular registral e inscribe su derecho no tiene posición inatacable. La seguridad del dominio únicamente está en la usucapión.
- **Transcripción:** la transcripción o inscripción puede ser obligatoria o facultativa y ni aún en el primer supuesto es constitutiva, ya que la constitución de los derechos



reales se realiza fuera del registro.

- **Rogación:** el registrador no puede actuar de oficio, aun en el caso de la inscripción obligatoria, para inscribir necesita de la petición de los interesados o la instancia de los notarios, jueces, etc.
- **Especialidad:** debido a que el registro es llevado por persona y no por fincas, el principio de especialidad es casi inaplicable.
- **Tracto sucesivo:** en el sistema anterior no existió este principio. En la actualidad se exige para inscribir que el disponente tenga inscrito su derecho. Se reconoce de esta manera el principio de tracto sucesivo.
- **Legalidad:** las facultades del registrador en la calificación de los títulos es sumamente limitada, al extremo que algunos autores sostienen que carece de función calificadora y que su labor consiste en archivar el documento.
- **Prioridad:** la prioridad, llevada con todo rigor, atiende al día y no al momento en que se pide la inscripción, de tal suerte que entre dos actos que se refieren a una misma finca, presentados al registro en el mismo día se prefiere al de fecha más antigua, cualquiera que sea el orden de entrada que le haya correspondido.
- **Actos inscribibles:** se inscriben los actos traslativos, declarativos o modificativos de la propiedad inmobiliaria o de los derechos reales limitados, los actos que

pueden llegar a ser constitutivos, modificativos o extintivos de derechos inmobiliarios; los actos que establecen cláusulas de inalienabilidad temporal u otras limitaciones a la libre disposición de bienes.

- Organización del registro: hay un registro por cada circunscripción y a cargo de un funcionario llamado conservador dependiente del Ministerio de Hacienda. El documento presentado queda archivado en el registro y una copia de él se devuelve al presentante, con nota de la presentación y del tomo en que queda encuadrado.

En cada ficha personal se indica todos los inmuebles y derechos reales que pertenecen a cada titular. El fichero real se lleva por fincas consignándose sus características y situación jurídica.

- **Crítica**

Es criticado por los débiles efectos de la inscripción, insuficiencia para garantizar la contratación inmobiliaria; la posibilidad de hipotecas tácitas y generales; las limitadas facultades del registrador en su función calificadora, la falta de folio real; la cantidad de actos no sujetos a inscripción. Este sistema descansa sobre la intervención notarial de la cual es simple complemento la institución del registro. Existe pues, en este sistema una completa separación entre los problemas de constitución o titularidad de los derechos reales y de publicidad de los mismos; los primeros, tienen garantía adecuada en la institución notarial, limitándose el registro únicamente a los segundos.



4.9.2. Sistema alemán

Sin hacer alusión a sus antecedentes históricos, el sistema alemán está reglamentado en el Código Civil alemán de 1896; en la ordenanza inmobiliaria de 5 de agosto de 1935 y en la ley de Jurisdicción Voluntaria de 17 de mayo de 1898.

Sus rasgos fundamentales son:

- Señala que en la constitución, modificación y extinción de derechos reales en virtud de negocios jurídicos *inter vivos* se instiguen tres elementos: el acto causal o negocio obligacional, el acuerdo real abstracto y la inscripción.
- La inscripción es constitutiva (inscripción y acuerdo real son elementos esenciales para que se opere la transmisión, constitución o modificación jurídica).
- La inscripción es declarativa cuando la modificación no se produce por negocio jurídico como en la herencia, adjudicaciones judiciales. No se precisa del acuerdo real para la extinción de derecho reales, pues es suficiente una declaración unilateral del titular registral, seguida de la cancelación del asiento registral.
- En los actos inscribibles se adopta el sistema del *numerus clausus*. Los derechos reales sujetos a inscripción están taxativamente determinados por la ley, solo estos tienen acceso al registro.



- En cuanto al principio de legalidad, el registrador no puede calificar el acto casual, califica solamente el acuerdo real, la identidad y capacidad de los otorgantes, la aptitud del representante y la naturaleza o carácter del derecho que se trata de inscribir; (en este sistema la calificación existe pero limitada al acuerdo real).

- Para verificar la inscripción es necesario, que el disponente, tenga de previo inscrito su derecho, sin embargo, existen algunas excepciones: transmisión de derechos heredados, etc. Existe una presunción de exactitud del contenido del registro en cuanto a la legitimación (se presume que al titular registral le pertenece el derecho y puede ejercitarlo); fe pública (para el tercero que adquiere de buena fe, la presunción de exactitud registral es *iuris et de iure*, no admite prueba en contrario; rogación (aunque la inscripción es constitutiva no es obligatoria, el registrador salvo excepción actúa a petición de parte); prioridad (función la regla *prior tempore prior iure*), especialidad (en virtud de que el registro es llevado por fincas, se aplica el principio de especialidad en forma escrita).

- Las oficinas del registro funcionan por distritos y están a cargo de funcionarios judiciales dependientes del Ministerio de Justicia. En este sistema se adopta el sistema de folio real, en virtud del cual a cada finca se le abre una hoja especial en que figuran todas las inscripciones relativas a las mismas fincas.

- **Crítica**

La innecesaria separación entre el negocio casual y el acuerdo real; la quiebra que sufre el principio de especialidad; asegura que la refinada técnica en materia de conformación de tipos de hipotecas llegó a provocar una exagerada intensidad del crédito territorial, lo que ha dado lugar a un perturbador endeudamiento territorial la débil relevancia del tercero protegido por la fe pública registral, en la cual se comprende el tercer adquirente a título lucrativo.

4.9.3. Sistema difusivo

Es descentralizado, por regiones. Consiste en establecer registros en todas las jurisdicciones en donde existan autoridades locales, bajo la guardia y custodia de secretarios de los ayuntamientos o municipalidades.

Este sistema es similar al adoptado por la legislación en relación al registro civil, cuyo funcionamiento está encargado a los secretarios de las municipalidades, excepto en la capital y en las cabeceras departamentales en los que el registrador debe ser abogado y notario.

4.9.4. Sistema medio

Se establecen registros en las capitales de los distritos o cabeceras departamentales, con jurisdicción sobre todo el departamento y con supervisión a nivel nacional. También



se asimila al sistema que quiso adoptar la Constitución Política de la República de Guatemala en su Artículo 230, respecto al Registro General de la Propiedad, al establecer que tal registro deberá ser organizado en cada departamento o región, que la ley específica determina.

4.9.5. Sistema concentrativo

Consiste en reunir en una sola oficina o institución, varias cabezas de distrito o cabeceras departamentales bajo la misma organización y con recursos comunes. Quizá los ejemplos, en el medio, de este sistema lo constituyan los registros de poderes, mercantil, y de propiedad industrial, pues todos los mandatos, actos de comercio y de propiedad industrial que se verifican en la República se inscriben en una sola oficina con sede en la capital. El Registro General de la Propiedad actualmente adopta este sistema, aunque en mandato constitucional es que se rija dicha institución por el sistema medio.

4.10. Libros que se llevan en el Registro General de la Propiedad

Para realizar su labor es obligatorio para el Registro General de la Propiedad llevar los siguientes libros principales:

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



Además conforme al Artículo 4 del Reglamento del Registro General de la Propiedad se deberá llevar los siguientes libros:

- De prendas: común, agraria, ganadera, agrícola, industrial, de vehículos motorizados, y de prendas de bienes muebles por adquirir; 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 y no renovable, de avisos notariales de testamentos y donaciones por causa de muerte, así como cualquier otro necesario para el bien funcionamiento de la institución. Todos los libros que se lleven en los registros serán rayados y foliados de manera uniforme y los que se llevan en forma electrónica, deberán tener las mismas columnas y deberán cumplir los mismos requisitos en cuanto a su uniformidad, inalterabilidad, seguridad y certeza jurídica, así como su publicidad por los medios idóneos, de igual forma un juez de primera instancia del ramo civil del departamento en donde tenga su asiento el registro, autorizará los libros rubricando todas las hojas.

En el reverso de la primera hoja de cada libro se extenderá razón que exprese las hojas que el libro contenga, la que será firmada por el juez y por el registrador y se estampará el sello de ambos. Cuando las operaciones se hagan en forma electrónica, se llevará un libro para el control de los discos ópticos o medios similares que se utilicen. En el derecho de prioridad se establece por medio del libro de entrega de documentos, en el que el ingreso de los mismos se consignará en riguroso orden cronológico.



En tal libro, se anotará como mínimo, la clave del operador, el número de orden de ingreso del documento, el nombre del presentante, la hora de entrega y fecha, el número de tomo y el número de copia. En el libro de inscripciones, contendrá dos planas, la primera se asentarán, las inscripción de derechos reales de dominio, las desmembraciones, las anotaciones preventivas y las correspondientes cancelaciones. En la segunda plana se asentarán los gravámenes, las anotaciones preventivas sobre los mismos y las correspondientes cancelaciones. Como mínimo se abrirá un libro para cada jurisdicción departamental, comprendida en la circunscripción de cada registro.

En cuanto a los bienes identificables, se abrirán los libros que sean necesarios. También, los libros de propiedad horizontal las inscripciones especiales se llevarán de conformidad con lo dispuesto para el libro de inscripciones. De igual, forma los folios de los libros de vehículos motorizados, serán de una sola plana en la que se asentará.

4.11. El procedimiento para inscribir un documento en el registro

Corresponde a la secretaría general darle ingreso a los documentos para su trámite.

Al recibir un documento, se marcará en el mismo la hora de su recepción y el número que le corresponda, igual cosa se hará en el duplicado, en el que también se anotará el número de tomo y el número de copia. Acto seguido se hará la inscripción en el libro de



entregas. El registrador determinará el momento a partir del cual ya no se requerirá de la presentación de duplicados. Para el resguardo de la información, se tomarán dos copias electrónicas del documento original una quedará archivada en el sistema de cómputo y la otra se guardará en las bóvedas del Banco de Guatemala u otro banco del sistema.

A la persona presentante de un documento se le entregará una contraseña en la que se hará constar el número que se le asignó al documento y la cantidad depositada a cuenta de honorarios. El duplicado de esta contraseña quedará en poder del Departamento de Contabilidad del Registro.

El secretario general hará la separación de los documentos, atendiendo al asunto de que se trate y procederá al reparto de los mismos, en forma equitativa, entre los operadores respectivos, anotando en el libro de entregas la clave que le corresponde al operador.

Los operadores recibirán los documentos por conocimiento y serán responsables ante el Registrador de su custodia, de los timbres, papel sellado y demás atestados que contengan.

Los operadores colaborarán con el registrador en el proceso de inscripción de documentos, cuidando que en cada caso se llenen los requisitos de ley.



El departamento de contabilidad recibirá los documentos operados, las certificaciones y cualquier otro documento que cause honorarios, para su debido control contable, debiéndolos trasladar diariamente al despacho del registrador para su firma.

El contador general responderá ante el registrador de la custodia de los timbres, papel sellado y demás atestados que contengan los documentos. Firmados los documentos se trasladarán a la Secretaría General para su clasificación y entrega a los interesados, previo pago de los honorarios causados.

Si el documento es suspendido por el operador lo pasa al departamento de contabilidad para que se haga la devolución del depósito efectuado, cobrándose veinticinco quetzales (Q. 25.00) por la suspensión y este departamento luego lo pasa al registrador para que autorice la razón correspondiente que contiene el documento. Hecho esto, el documento pasa a la recepción para ser entregado al interesado. Recibido el documento por el interesado, puede suceder que este se allane o acepte la suspensión y corrija los errores u omisiones mediante escritura adicional. En caso contrario o cursará al registrador en la vía judicial.

En este último caso, si la resolución judicial le favorece, el registrador estará en la obligación de revocar la orden de suspensión y proceder a su inscripción, pero si la misma no le favorece puede apelar, en cuyo caso, la resolución de esta última autoridad no tiene más recurso y debe entonces inscribirse el acto o contrato suspendido, o suspensarse definitivamente.



Cuando a un documento le falten requisitos, el interesado puede solicitar su inscripción provisional por treinta días, vencidos los cuales sin haberse corregido el defecto, la inscripción quedará insubsistente. Sin embargo, el interesado podrá solicitar de nuevo la inscripción provisional por otro periodo igual al de la mencionada inscripción.

Una vez corregidos los defectos se procede a la inscripción definitiva. La inscripción provisional en Guatemala está regulada como: "anotación preventiva" y hace las veces de inscripción provisional. La inscripción en el Registro General de la Propiedad puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se debe inscribir. Si el documento presentado no fuere inscribible o careciere de los requisitos legales necesarios, el registrador lo hará contar en un libro especial que se llevará para tales efectos y en el propio documento, el cual devolverá al interesado, expresando la hora y fecha de recepción en el registro, así como la ley en que se funda para suspender o denegar la inscripción. Los casos en que se puede pedir están contemplados en el Artículo 1149 del Código Civil.

Acerca de la anotación preventiva. El Artículo 1161 del Código Civil regula de inscripción provisional cuando se presenta un testamento en que se constituye patrimonio familiar, el Registrador, hará de oficio, anotación provisional sobre los bienes afectados por el patrimonio, la que se cancelara al hacerse la inscripción definitiva.

Entre los efectos de la anotación preventiva es que puede convertirse en definitiva y los derechos se retrotraen a la fecha de la anotación preventiva. Por ello, los efectos son útiles pues cuando se presenta un título cuya inscripción no puede hacerse



definitivamente por faltas subsanables, se puede solicitar la anotación preventiva o provisional por treinta días, al ser subsanada la anotación preventiva se convierte en inscripción definitiva y surte sus efectos desde la fecha de tal anotación y en esos supuestos el registrador a solicitud escrita de quien hubiera obtenido cancelará las inscripciones de fecha posterior.

En todos los casos, el registrador pondrá razón al margen del libro correspondiente de toda cancelación o prórroga de anotación preventiva que inscriba. Las anotaciones de demanda y embargo se cancelarán con solicitud escrita de la interesada por el registrador de conformidad con la ley.

4.12. Automatización del Registro General de la Propiedad

Como muy bien apunta la licenciada Ada Redondo Aguilera: “El siglo XX ha sido un siglo de profundos cambios y avances tecnológicos. Es una nueva era, la era de la información. La era de la información se basa en la infraestructura global de la información la cual está constituida por la tecnología y las comunicaciones, elementos que son esenciales para la eficaz distribución de la información.”¹⁷

De conformidad con el Artículo 1132 del Código Civil: “Cuando el registro este en capacidad de hacerlo, sustituirá los duplicados que se indican en este artículo por tomas micro filmicas de los documentos originales, disponiéndose la forma más apropiada para su clasificación y conservación.”

¹⁷ Revista de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala. Pág. 117.



Por su parte el Artículo 3º. Del Reglamento del Registro de la Propiedad, establece que:
“En las operaciones registrales se seguirá el sistema de folio real, ya sea que estas se hagan en forma manual o por medios electrónicos.”

El Registro General de la Propiedad desde hace algunos años ha iniciado el proceso de modernización institucional y la automatización de sus procedimientos. La automatización del Registro General de la Propiedad se basa en un conjunto de componentes de hardware, software y servicio dentro de un concepto integral, que comprende el sistema automatizado de las operaciones registrales que son propias del registro; los servicios de conservación y almacenamiento seguro de la información relacionada con los libros de inscripciones que se operan en el registro, a efecto de facilitar su acceso a través de imágenes; y los servicios de mantenimiento y soporte de la administración de sistemas, así como el servicio de garantía y servicio técnico de cada componente.

Este proceso de automatización comprende en cada operación registral la verificación de la existencia y calidad del notario autorizante del instrumento público de que se trate; la asignación de un número de documento y el registro de la fecha y hora de su presentación al registro; el cálculo de honorarios (pues debe al momento de presentarse el documento, cancelarse por lo menos el 50%); el escáner y archivo en disco ópticos de los documentos presentados al registro; el reparto equitativo de los documentos a los operadores del registro; la inscripción registral del documento con identificación del operador que lo calificó y el resumen del estado del inmueble; revisión



de todas las inscripciones de dominio y gravámenes del inmueble objeto de la operación registral, inscripción del documento presentado y razón registral en el propio documento.

Finalmente, se procede a la firma electrónica de las inscripciones y razones de los documentos, los cuales quedan incorporados al sistema en forma inmediata, definitiva e inmodificable.

4.13. La jurisprudencia registral

Como una fuente del Derecho, puede decirse que es la interpretación que hacen los registradores de ordenamiento jurídico registral, para aplicarla a todos aquellos actos y contratos inscribibles en los registros públicos. Como un *addendum* se adjunta la principal jurisprudencia registral creada por el registro de la propiedad desde hace más de veinticinco años en el antiguo boletín del registro.



CAPÍTULO V

5. La seguridad jurídica y la agilización de las operaciones registrales en los Registros de la Propiedad, como principios fundamentales de la reforma registral

Se entiende por seguridad jurídica: “La condición esencial para la vida y el desenvolvimiento de las naciones y de los individuos que la integran. Representa la garantía de la aplicación objetiva de la ley, de tal modo que los individuos saben en cada momento cuáles son sus derechos y sus obligaciones, sin que el capricho, o la mala voluntad de los gobernantes puedan causarles perjuicio.

5.1. La seguridad jurídica registral

A su vez, la seguridad limita y determina las facultades y los deberes de los poderes públicos. Como es lógico, la seguridad jurídica solo se logra en los Estados de derecho. Porque en los de régimen autocrático y totalitario, las personas están siempre sometidas a la arbitrariedad de quienes detentan el poder.”¹⁸

Lo anterior referido a la propiedad, especialmente de bienes inmuebles, la seguridad jurídica se convierte en uno de los valores más importantes, entendida en este caso, como la garantía del buen resguardo e invariabilidad de los registros.

¹⁸ Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Pág. 878.



Antes de las modernizaciones que ha sido objeto del Registro General de la Propiedad, estuvo expuesto a que por un siniestro accidental o intencional, se hubiera tenido por consecuencias, cuantificadas pérdidas. Reduciendo a la nada las inscripciones de un sin número de propietarios, lo que habría producido una problemática jurídica de imprevisibles consecuencias.

Es relevante mencionar, por otra parte, la vulnerabilidad y el riesgo al que por otras razones, estuvieron sujetos, durante tanto tiempo, los miles de libros en que se acumularon una cifra que data de millones de folios escritos a mano, siendo frecuentes las ocasiones en que en el pasado se alteraban inscripciones, modificando o sustituyendo los nombres de los titulares de los bienes; o se cercenaban folios enteros, arrancándolos o utilizando instrumento para cortarlos, tales como tijeras cuchillos, etc.

Con las modernizaciones llevadas a cabo en el Registro General de la Propiedad, la situación anterior contrasta con la actualidad, en la que toda esa información se ha procurado salvaguardar en condiciones de máxima seguridad, usando para ello discos ópticos inalterables, de los que existen tres copias cuidadosamente protegidas: una, en la sede del registro; otra, en la bóveda de uno de los bancos del sistema, y una tercera, en el extranjero, para el caso de un desastre nacional de grandes proporciones.

Otro aspecto, directamente vinculado con la seguridad jurídica, es el relativo a la firma de inscripciones que se efectúan diariamente, sin la cual dichas inscripciones carecen de valor. Cuando se emprendió el proceso de modernización, los encargados de dicho proceso encontraron alrededor de dieciocho millones de inscripciones sin firma de los



respectivos registradores, ya que estos últimos, en épocas pasadas, solamente firmaban las razones registrales puestas al pie de los documentos inscritos, situación que daba lugar a actos de corrupción.

En el proceso de modernización, se implicó la puesta al día de las firmas, supliendo tan graves omisiones. Actualmente, las inscripciones electrónicas que se efectúan, quedan firmadas tan pronto como lo respectivos documentos han sido aprobados por los revisores jurídicos, brindando a los usuarios una mejorada certeza jurídica. Pero, la actualización del registro ha permitido que actos ilegales como los que se dieron en el pasado, el día de hoy cobren toda validez jurídica quedando salvaguardados como operaciones normales, sin que se brindara una investigación al respecto de muchos documentos.

Es por eso que hoy en día, en los tribunales, son muchos los casos que se suscitan a diario por gente afectada por dichas inscripciones, no encontrando una respuesta precisa en el Registro General de la Propiedad, ya que dicha modernización no intimó en la legalidad de tantos documentos ya inscritos y que hoy por hoy no tiene un procedimiento señalado para corregir dichos errores, lo cual lleva a contrarrestar la seguridad jurídica ofrecida por la actual administración de dicho registro y a perjudicar de gran manera la agilización de trámites, ya que para ofrecer certeza jurídica en las operaciones registrales, previamente hay que verificar que el bien inmueble no sea objeto de un proceso en los tribunales correspondientes, restando credibilidad al negocio jurídico legal.



5.2. Consecuencias de la modernización del Registro General de la Propiedad

La evolución del Registro General de la Propiedad ha sido muy lenta y sin mayor trascendencia desde que se estableció el mismo, al extremo de que hasta hace poco tiempo, seguían empleándose los mismos procedimientos obsoletos de hace cien años. La modernización del Registro General de la Propiedad, es lenta y costosa pero como todo cambio implica capacitación, tiempo invertido y paciencia de los usuarios ya que lo que anteriormente parecía un proceso interminable, hoy por hoy lo que parecía una odisea se ha convertido en una realidad a medias. Se afirma que el siglo pasado dejó como legado al presente una nueva era: la era de la información.

Todos reconocen que el siglo pasado ha sido un período de múltiples avances en el campo de la tecnología, los cuales encuentran su base en la obtención, manejo y distribución y procesamiento de información. El sistema del Registro General de la Propiedad que se sigue empelando es el sistema de folio real, con el cambio que toda la información que antes la obtenían de libros, se tiene un acceso más práctico mediante la implementación de computadoras basadas en un sistema electrónico. Mediante este sistema no se pretende la unificación de las leyes dispersas, sino que lo que se aspira lograr es la unificación de la información registral, para que exista concordancia entre el folio real y toda la información plasmada en los discos ópticos, con lo que se procura salvaguardar la información más eficazmente y así evitar el gran problema de extravió de información, y de esta manera lograr llevar un historial exacto de todo lo inscrito en el registro.



Los cambios se iniciaron a mediados de mil novecientos noventa y tres, pero no es hasta mil novecientos noventa y seis que se pone en marcha la reforma registral. Antes de la aprobación del acuerdo gubernativo 317-93, el sistema de operaciones relacionadas con fincas era manual y muy lento, tanto así que el proceso de presentación, operación y devolución de un documento demoraban más de un mes.

Tras una serie de modificaciones estructurales y la incorporación decidida de tecnología informática, de punta, se inició a partir de 1996, un proceso de modernización, iniciándose el funcionamiento de un sistema de operación electrónico y la digitalización de los libros físicos, otro paso importante fue la creación del Decreto 62-97 que es la Ley de Inmovilización Voluntaria de bienes registrados, que de conformidad con su Artículo 1, preceptúa los propietarios de bienes inscritos en los registros de la propiedad, tienen el derecho de limitar voluntariamente su enajenación o gravamen por un plazo máximo de tres años, para poder evitar ser víctima de un robo, estafa o despojo, ya que con esta ley se pretende darle al usuario una seguridad registral y seguridad jurídica de protección de sus bienes, los derechos reales que se pueden inmovilizar son los siguientes: I.- la propiedad, II.- los derechos de copropiedad, III.- el usufructo, IV.- los derechos de crédito.

También pueden movilizarse por días, meses, hasta un máximo de 3 años, tanto que puede prorrogarse la inmovilización por un período igual, también pueden solicitar la inmovilización: el propietario, representante legal de personas jurídicas, los mandatarios que pueden disponer de los bienes del mandante representante legal del menor; el representante legal del ausente o incapaz; el administrador o el representante de la



mortual; la inmovilización de bienes no afecta las operaciones inscritas, ni impide que se efectúen inscripciones, anotaciones o cancelaciones originadas por orden judicial.

A partir del año 2004, no solo se restaura la infraestructura de la sede del Registro General de la Propiedad, sino también se gestiona la adquisición de moderno equipo de cómputo, lo que hace posible alcanzar velocidad en las operaciones y procedimientos, sino sobre todo seguridad registral y certeza jurídica para cualquier propietario. Otro importante paso en el avance hacia el perfeccionamiento operativo del Registro General de la Propiedad, fue en de la adquisición y compra del edificio, Torres Embajador, destinado a la escuela registral, al archivo de duplicados, al Registro de Información Catastral RIC. El 27 de enero del año 2005, por conducto del Ministerio de Gobernación el entonces Presidente constitucional de la República de Guatemala, Lic. Oscar Berger Perdomo, emitió el Acuerdo gubernativo 30-2005, que contiene el Reglamento de los Registros de la Propiedad. Es a través de ese cuerpo legal que se crea la Comisión Nacional Registral.

También el 20 de agosto del año 2005, el Lic. Oscar Berger Perdomo, aprobó un nuevo arancel para el Registro General de la Propiedad, el que vino a sustituir al anterior que databa del año 1996. El arancel vigente se caracteriza por su claridad y eficiencia y esto ha permitido logros tecnológicos y logísticos en el Registro General de la Propiedad. La administración gubernamental 2008-2012, conformó la dirección de coordinación catastral y de asuntos agrarios como una unidad administrativa dependiente de la secretaría general del Registro General de la Propiedad, para que vele por el cumplimiento y la ejecución de los compromisos y obligaciones que le



impone el ordenamiento jurídico guatemalteco y los convenios interinstitucionales relacionados con el tema catastral y otros asuntos agrarios del país.

Esta dirección tiene como finalidad fundamental, coordinar con el Registro de Información Catastral –RIC- y con otras instituciones vinculadas al tema agrario, las actividades que tiendan a fortalecer la certeza y seguridad jurídica de la propiedad, para contribuir al desarrollo social y económico del país. Durante la administración del Lic. Sergio Eduardo Romano Monzón, quien fuera Registrador de la Propiedad en el período 2008-2010, fue creada la Escuela de Estudios Registrales del Registro de la Propiedad –ESREPRO- dedicada a planificar, gestionar y promover un proceso permanente de formación y capacitación dirigido a los colaboradores de la institución, buscando la excelencia en el conocimiento y ejercicios de los procesos registrales, profesionales y técnicos, lo que contribuirá a realizar un trabajo de calidad y con profesionalismo, transformándose en un mejor servicio para los usuarios y visitantes.

Las primeras modificaciones se llevaron a cabo en el aspecto financiero, respecto a modo, distribución y manejo de los fondos que se percibían a través de los honorarios, ya como un ente con autonomía financiera. El gran error en el aspecto financiero lo constituía que lo que percibía a través de los honorarios de trabajadores y un mínimo los gastos generales de la institución. Con el transcurso del tiempo esta modalidad de distribución de ingresos no permitió que se automatizara la institución para responder las necesidades de los usuarios y del ritmo tan avanzado que llevaba la modernización, pues más bien se convirtió en un centro de corrupción para todas aquellas personas que laboraban en dicha institución, desvirtuando de esta manera los fines para los



cuales fue creado. Todo esto provocó que el sistema registral empezara a colapsar y se hiciera cada día más evidente, tanto en las condiciones físicas en las que permanecía el edificio, al igual que en la carencia de sus recursos para la inversión en mobiliario y equipo para implementación y buen manejo de dicha institución, el cual dejaba mucho que desear para el cumplimiento de sus funciones, con la creación de la Comisión Nacional Registral como órgano de alto nivel de los registros, la cual se integra de la forma siguiente: el Registrador General de la Propiedad, el Registrador del Segundo Registro, tres miembros designados a propuesta de la Junta Directiva del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, tres miembros designados a propuesta de la junta directiva del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial, la duración de la comisión y de los cargos tendrá carácter permanente, así como también ejercerá su competencia en los registros de la propiedad.

Su finalidad será velar por el mejoramiento y modernización de los servicios que prestan los registros, en especial alcanzar y mantener la certeza jurídica propia de sus funciones. En tal sentido deberá: I.-Recopilar los estudios y propuestas cuyo objetivo sea la modernización y funcionalidad de los registros y velar por la ejecución que estime pertinentes, II.- Recomendar criterios que tiendan a facilitar los trámites del usuarios, agilizar las labores registrales, mejorar los procedimientos de inscripción y tecnificar las funciones operativas, III.- Aprobar los proyectos de modernización tecnológica, de resguardo de los libros físicos o de modernización, en general que sean sometidos a su conocimiento por los registradores, a cargo de los fondos que este reglamento destina para estos fines. IV.- Aprobar los sistemas que aseguren el resguardo de la información electrónica conforme la tecnología evolucione y contemple



métodos que hoy no existen, designar y aprobar las auditorias de proceso de riesgo que estime conveniente.

Fue hasta el período presidencial del Licenciado Ramiro de León Carpio, que se apoyó la comisión Nacional de Reforma Registral, la cual estaba encargada de la modernización del registro, dicha reforma fue inaugurada en noviembre de 1995. El Acuerdo gubernativo 317-93 en su Artículo primero suprimió todos los privilegios de repartir los honorarios de los registros públicos, ya que era claro que dicha remuneración no reflejaba la capacidad y funcionamiento que llevaba tanto el personal laboral de dicha entidad, al igual que el manejo y funcionamiento del mismo.

A raíz de este Acuerdo gubernativo se llegaron a implementar la forma en que los honorarios del registro deberían ser distribuidos, teniendo en cuenta que la modernización era más que evidente, se le estableció un sueldo fijo al registrador, con lo que se eliminó un privilegio, y se aprobaron porcentajes de los ingresos para la modernización de la institución.

Un avance en la modernización del sistema es que en la actualidad ya se puede obtener certificaciones registrales por medio del sistema bancario, tanto en la ciudad capital como en los departamentos. Otra muestra es la inauguración de la agencia registral en el departamento de Petén. Esta oficina, no funciona como una agencia receptora de documentos, ya que los únicos facultados para eso son los registros de la propiedad de la zona central y el de Quetzaltenango. Sin embargo, la oficina está facultada para dar información y certificaciones necesarias a los usuarios.



Se recalca que esta agencia no es un registro independiente, sino una derivación del principal, para descongestionar y facilitar el uso e información a nivel departamental, máxime por la distancia a la que se encuentra el departamento del Petén con la ciudad capital. Al igual que esta, se pretende inaugurar diversas agencias en toda la República de Guatemala.

La información, para que sea procesada, es necesario enviarla al Registro General de la Propiedad de la zona central mediante discos ópticos, para que esta sea la encargada de procesar toda la información proporcionada y asentarla donde sea pertinente, a eso es parte del proyecto de descentralización previsto. Esto responde en parte hecho de que la población ha crecido notablemente, y los índices de negocios y transacciones se han incrementado de tal manera que se necesita operar con agilidad y versatilidad.

El documento electrónico en Guatemala, no ha sido objeto de regulación como en otros países; aun así se le ha reconocido un valor probatorio. No obstante lo anterior, no es un título inscribible en el Registro General de la Propiedad por los siguientes motivos:

- Los títulos inscribibles deben constar por escrito: a pesar de las características del documento electrónico, no es considerado necesariamente como un documento escrito, aun cuando la tendencia a identificarlo como tal es muy fuerte.



- El documento debe ser perceptible para el hombre sin la intervención de fuentes externas en este caso las computadoras.
- No cumple con los requisitos de forma que la ley requiere para poder inscribir un título.
- Los documentos electrónicos no prueban por si su autenticidad (carecen de firmas o por lo menos no constituyen los elementos esenciales y tampoco no poseen ningún valor legal, como tal son fácilmente alterables, lo cual se contrapone al requisito de "inscriptibilidad".

Otro aspecto de la modernización es la firma digital, el cual es un medio de control de alteración de documentos electrónico que la tecnología moderna ha puesto a disposición de los usuarios de computadoras, quienes en la mayoría de los casos, efectúan transacciones que desean solo sean conocidas por otro individuo o un grupo limitado de personas.

En Guatemala, como en muchos países, se ha aceptado la necesidad de reconocer la validez del documento electrónico para que la firme digital "adquiera operatividad", es decir no se concibe separada del soporte digital o electrónico. Por otro lado, no se ha legislado en forma expresa sobre la misma y desarrolla una infraestructura informática que permita su aplicación en un marco de seguridad jurídica. Por ser un componente de los documentos electrónicos a la firma digital no puede atribuírsele de conformidad con el sistema jurídico guatemalteco efectos de índole registral, sino únicamente



contractuales al igual que el documento electrónico.

Queda claro entonces, que desde que se puso en marcha la modernización del Registro General de la Propiedad de Inmueble, se ha pretendido una mejor tecnificación de los actos que ante este se tramitan, lo cual es un aspecto muy positivo de este; sin embargo, una modernización no es siempre sinónimo de agilización, por cuanto subsistan hechos de un pasado marcado con actos de corrupción que ponen en riesgo los negocios jurídicos presentes o a futuros, aun de otros que ya se encuentran en trámite.

No se pretende señalar que todas las operaciones de la modernización del registro fueron basadas en actos anómalos, pero si un buen número de estas que ya se encuentran en proceso. Lo cual, debido a la dualidad que existe en el sistema con respecto a la función calificadora del registrador, es necesario que el órgano jurisdiccional decida sobre la legitimidad de la inscripción, para lo cual las partes deberán mostrar con pruebas fehacientes los hechos que pretenden.

5.3. La agilización registral

La agilización registral propuesta en este trabajo de tesis, no consiste en una agilización temporal o una agilización técnica únicamente, sino una agilización de distintos elementos que van desde la protección del pasado histórico del derecho de propiedad hasta una efectiva seguridad jurídica que conlleve al usuario a retomar la confianza en una institución tan importante como lo es el Registro General de la Propiedad, entidad



rectora y protectora de un derecho humano como lo es la propiedad según lo establecido en la Constitución Política de la República de Guatemala de 1985.

Se trata de una agilización que ofrezca al usuario una seguridad jurídica que pretenda un futuro asegurado para el negocio jurídico que se inscribe, ya que actualmente, cuando surge un problema con un hecho del pasado, es tarea propia del usuario subsanar dicho error; un error de fondo provocado por un compromiso de modernización, que sin establecer una investigación a fondo de los actos de corrupción del pasado, legalizó muchas inscripciones, que debieron ser canceladas de oficio por el mismo registro y que hoy en día cobran importancia al enterarse el usuario que la propiedad que creía suya ya no lo es.

Es importante observar que en los últimos veinte años, las sociedades donde existen mejores condiciones de protección y seguridad jurídica relacionados con la propiedad y demás derechos reales, cuentan con menos costo social en la disposición de los mismos, y son las que mayor prosperidad y beneficios económicos y sociales han logrado alcanzar.

Al respecto, los autores de dichos análisis afirman que los elementos más determinantes en el núcleo y contorno de los derechos de propiedad son, por un lado, la confianza en el sistema asentada en quien posee, adquiere o piensa adquirir o disponer de un derecho, y por el otro lado, el modo como ese derecho queda garantizado frente a terceros mediante la publicidad y demás efectos registrales.



Asimismo, los pilares esenciales de esa confianza se encuentran en la adecuación y conformidad del acto o contrato inscribible con la ley, responsabilidad que descansa, en primera instancia, en el notario o funcionario que autoriza, y posteriormente en los registradores quienes en ejercicio de su función calificadora llevan a cabo el examen necesario para admitir, denegar o suspender la inscripción.

Lo esencial no es tanto la protección de los propietarios como grupo social en cuanto la protección del sistema general de los derechos de propiedad, para lo que es necesario que todos los derechos sean fácilmente identificables, comprobables y verificables, con la mayor amplitud posible; que su estatuto no esté sujeto a excesivas incertidumbres jurídicas; y que sea objeto de una delimitación lo suficientemente precisa como para que puedan ser protegidos eficazmente contra intromisiones ilegítimas de terceros.

5.4. La agilización como principio registral

Anteriormente se expone a la agilización como sinónimo de confianza dentro de la política registral que rige en el ordenamiento jurídico, por lo que el objetivo del presente trabajo de tesis es elevar a la agilización, sino a un carácter de norma jurídica, si a un principio rector de la actividad registral, constituyendo un pilar fundamental de la normativa que actualmente regula lo referente al Registro General de la Propiedad Inmueble de Guatemala.

El derecho registral tiene su fundamento en los principios registrales que se definen como las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática



de bases fundamentales y el resultado de la conservación del ordenamiento jurídico registral; indicando que constituyen el presupuesto básico para el desarrollo organizativo del Registro General de la Propiedad. Se afirma con mucha certeza que los principios registrales por tener sustento jurídico en normas del Código Civil son básicos en el funcionamiento del Registro General de la Propiedad.

De lo expuesto anteriormente, el Registro General de la Propiedad de Guatemala, basado en la agilización como principio, está obligado a facilitar la accesibilidad al usuario a una seguridad jurídica que le permita trascender en los actos que autoriza por la sola voluntad de estos o inclusive los que conllevan orden judicial de registro.

Asegurando para ello tanto el avance tecnológico, como la investigación a fondo del pasado histórico de inscripciones que se hayan hecho en administraciones anteriores y que se encuentren en situación de litigio, creando para ello los mecanismos necesarios, para que el usuario al momento de enfrentar una situación tal, no se encuentre desprovisto de las herramientas necesarias para salvaguardar su derecho, ya que como bien queda establecido en la actual Constitución Política de la República, en el Artículo 40: "Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos".



En ese orden de ideas, se define al principio de agilización como el principio rector del derecho registral que tiene como fin proporcionar a las personas usuarias del Registro General de la Propiedad, los mecanismos de control que permitan la fluidez del negocio jurídico que celebran dotando al objeto del mismo de seguridad jurídica y coadyuvando a esclarecer cualquier vicisitud que con motivo de su acto registral se presente.



CONCLUSIONES

1. La actual legislación registral, no contempla una norma específica sobre cuáles son los alcances y limitaciones que tiene el Registrador General de la Propiedad en cuanto a la función registral que desempeña, específicamente en lo que respecta al criterio en los casos a resolver a quien corresponde el derecho de propiedad presenta anterior a la modernización.
2. Los principios registrales constituyen una fuente de consulta para los registradores, los cuales de aplicarse a un caso en concreto, pasan a formar lo que se conoce como jurisprudencia registral, la que se compone de una serie de aportaciones de los diferentes registradores generales de la propiedad que asumen dicho cargo.
3. La seguridad jurídica que ofrece actualmente el Registro General de la Propiedad, tiene su base, no solo en el ordenamiento jurídico creado exclusivamente para tal efecto, sino también se encuentra en la jurisprudencia registral propia de las facultades que la ley reconoce a los registradores la cual constituye un avance en materia registral.



4. La modernización del Registro General de la Propiedad, constituye un adelanto tecnológico y primordial para la seguridad jurídica necesaria a los usuarios, dentro del marco legal establecido, proveyendo al usuario de un servicio sistematizado y óptimo que le permite la celeridad de los trámites, asegurándole que los mismos son debidamente resguardados por una tecnificación previamente comprobada.

5. El Estado como ente regulador de la seguridad jurídica y protector de los derechos de propiedad, a pesar de que tiene al alcance los mecanismos necesarios que agilicen al propietario la libertad de disponer del uso de su derecho de propiedad, dentro de las limitaciones y observancias que la misma ley impone, no los utiliza eficientemente.

RECOMENDACIONES

1. Se hace necesario que el Registro General de la Propiedad emita una normativa que fije los alcances legales que deba tener el Registrador General en cuanto a la función calificadora que realiza, otorgándole el poder oficioso para solicitar ante el órgano competente la investigación de expedientes que pudieran ser afectados por hechos anteriores a la modernización.
2. El principio de agilización debe ser contemplado por los registradores al momento de darle trámite a un expediente, verificando todos los aspectos que pudieran afectar la inscripción de un negocio jurídico, optimizando con eso la seguridad jurídica que el Registro General de la Propiedad está obligado a brindar a los propietarios de los bienes.
3. Es necesario llevar un control por parte del Registro General de la Propiedad de los criterios que adopta para la inscripción de los bienes, ya que con ello contribuye a crear las jurisprudencias registrales que servirán de base para presentes o futuras interpretaciones en lo que respecta al criterio que daban asumir los registradores.



4. El hecho de la modernización del Registro General de la Propiedad, contribuye a tener un registro tecnificado y seguro en cuanto a las operaciones que en él se registran, empero, se debe hacer una investigación de las inscripciones anteriores a esta, ya que en la actualidad existe un buen número de litigios que involucran inmuebles que fueron alterados en administraciones pasadas.

5. El Estado debe proteger el derecho de propiedad, regulando para eso los mecanismos necesarios para garantizar la seguridad jurídica que agilice el uso del mismo para sus propietarios, dotando al sistema no solo de una modernización técnica, sino también asegurando el pasado histórico de los bienes y efectuando investigaciones constantes que demuestren la historia fidedigna del derecho.



BIBLIOGRAFÍA

AGUILAR GUERRA, Vladimir Osman. **El sentido social de la propiedad en Guatemala**: Ed. Universitaria, universidad de San Carlos de Guatemala, 1991.

AJU BATZ, Juan. **Tramite de las diligencias de localización y desmembración de derechos sobre inmuebles por indivisos en la vía notarial**. Guatemala: Ed. Universitaria, Universidad de San Carlos de Guatemala, 2001.

BARRIENTOS SUANSNAVAR, Luis Alberto. **Análisis de los principios registrales en el registro de la propiedad y su regulación en la legislación guatemalteca**. Guatemala: Ed. Universitaria, Universidad de San Carlos de Guatemala, 1990.

BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, 1998.

CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. 1t. al 6t. 14^a. ed; Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta S.R.L., 1979.

CASTÁN TOBEÑAS, José. **Derecho civil español, común y foral**. 8^a. ed., Madrid, España: Ed. Reus, 1978.

Diccionario de la lengua Española. Real Academia Española. 25 av. Madrid, España: Ed Salvat, 2002.

GARCÍA SECAYDA, Milton Tereso. **Los principios registrales**". (s.e.). Madrid, España: Ed Selecciones Graficas, 1970.

MAZIN CÁCERES, Héctor Manual. **La función calificadora del Registrador de la Propiedad de Guatemala doctrina, regulación legal y ejemplos de casos de la práctica registral guatemalteca**. (s.e.) Ed. Gramado, Guatemala. 1989.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta S.R.L, 1981.



PALLARES, Eduardo. **Diccionario de derecho procesal civil**. México, D. F.: Ed. Porrúa, S.A., 1981.

PERALTA MENDEZ, Carlos Enrique. **El Registro de la Propiedad. Doctrina guatemalteca**. Revista de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad San Carlos de Guatemala. Época. VIII. Enero-Julio 1989. Imprenta Universitaria, Guatemala, 1989.

PUIG PEÑA, Federico. **Manual de derecho civil**. Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, 2006.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Compendio de derecho civil**. 3ª. edición. México, D.F.: Ed. Grijalva 1989.

URIZAR LÓPEZ, Julio Cesar. **La protección de la posesión y su procedimiento en la legislación guatemalteca**. Guatemala: Ed. Universitaria, Universidad de San Carlos, 1988.

Legislación:

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

Código Civil. Decreto Ley 106 del jefe de gobierno de la República de Guatemala, 1964.

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

Código Procesal Civil y Mercantil. Decreto Ley 107 del jefe de gobierno de la República de Guatemala, 1964.

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

Reglamento de los Registros de la Propiedad. Acuerdo gubernativo 30-2005,2005.