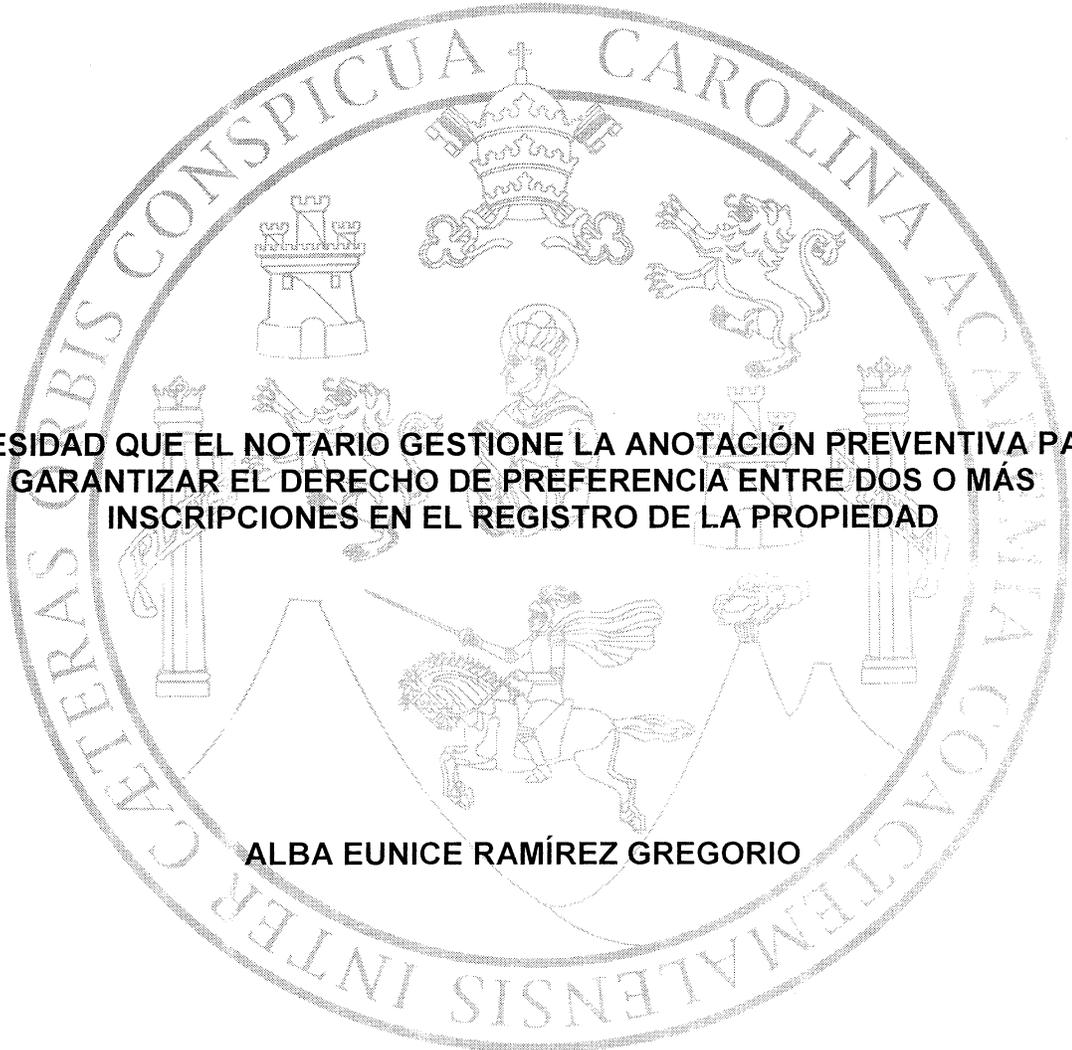


**UNIVERSIDAD SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

The seal of the University of San Carlos of Guatemala is a circular emblem. It features a central shield with a figure on horseback holding a staff, flanked by two columns. Above the shield is a crown and a lion. The shield is surrounded by a circular border containing the Latin text "ACADEMIA COACTEMALENSIS INTER CETERAS OBIS CONSPICUA CAROLINA".

**NECESIDAD QUE EL NOTARIO GESTIONE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA PARA
GARANTIZAR EL DERECHO DE PREFERENCIA ENTRE DOS O MÁS
INSCRIPCIONES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

ALBA EUNICE RAMÍREZ GREGORIO

GUATEMALA, FEBRERO DE 2017

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

**NECESIDAD QUE EL NOTARIO GESTIONE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA PARA
GARANTIZAR EL DERECHO DE PREFERENCIA ENTRE DOS O MÁS
INSCRIPCIONES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**



Guatemala, febrero de 2017

**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 y contenido de la tesis”. (Artículo 43 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público).



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

Edificio S-7, Ciudad Universitaria
Guatemala, Guatemala

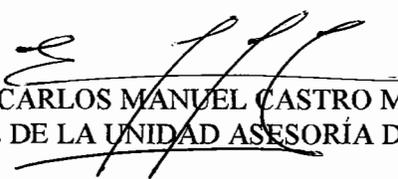


UNIDAD DE ASESORÍA DE TESIS, FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, trece de octubre del año dos mil once.

ASUNTO: ALBA EUNICE RAMÍREZ GREGORIO, CARNÉ NO. 200340690. Solicita que para la elaboración de su tesis de grado, se le apruebe el tema que propone, expediente No. 754-11.

TEMA: "NECESIDAD QUE EL NOTARIO GESTIONE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA PARA GARANTIZAR EL DERECHO DE PREFERENCIA ENTRE DOS O MÁS INSCRIPCIONES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD".

Con base en el dictamen emitido por el (la) consejero (a) designado (a) para evaluar el plan de investigación y el tema propuestos, quien opina de que se satisfacen los requisitos establecidos en el Normativo respectivo, se aprueba el tema indicado y se acepta como asesor (a) de tesis al (a la) Licenciado (a): Carmen Leonor Maldonado Cámara Abogado (a) y Notario (a), colegiado (a) No. 7950.


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



Adjunto: Nombramiento de Asesor
c.c. Unidad de Tesis
CMCM/jrvch

Licda. CARMEN LEONOR MALDONADO CÁMBARA DE VÁSQUEZ

Tels. 5800-2730, 5017-8887

Col. 7,950



Guatemala, 5 de febrero de 2013

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



Como asesora de la Bachiller **ALBA EUNICE RAMÍREZ GREGORIO**, en la elaboración del trabajo titulado: **"NECESIDAD QUE EL NOTARIO GESTIONE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA PARA GARANTIZAR EL DERECHO DE PREFERENCIA ENTRE DOS O MÁS INSCRIPCIONES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD"**, con base al Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, me complace manifestarle lo siguiente

- 1) En cuanto al contenido científico la investigación aborda una problemática jurídica vigente, ya que se establecen y analizan los fundamentos legales de la anotación preventiva en el derecho registral guatemalteco como forma de privilegiar el derecho de preferencia.
- 2) Los métodos de investigación son los correctos. Tanto la inducción como la deducción, cumplen un papel primordial en el contenido de la investigación.
- 3) El trabajo de referencia constituye un aporte científico a la ciencia jurídica, ya que desde el planteamiento de la hipótesis, se confirma la necesidad que el notario gestione la anotación preventiva para garantizar el derecho de preferencia entre dos o más inscripciones en el Registro de la Propiedad.
- 4) En la redacción de las conclusiones y recomendaciones se arriba a planteamientos importantes, que determinan debilidades del derecho registral guatemalteco.
- 5) La bibliografía utilizada, se considera oportuna y congruente con un trabajo técnico de esta naturaleza, por haber consultado documentos bibliográficos que contienen información técnica y jurídica de actualidad, y sobre todo, de aplicación al tema relacionado con la doctrina de índole procesal notarial.

Licda. CARMEN LEONOR MALDONADO CÁMBARA DE VÁSQUEZ

Tels. 5800-2730, 5017-8887

Col. 7,950



Hago constar que he guiado personalmente al sustentante durante todas las etapas del proceso de investigación científica, aplicando los métodos y técnicas apropiadas para resolver la problemática esbozada; con la cual comprueba la hipótesis planteada conforme la proyección científica de la investigación.

En virtud, que el trabajo de tesis en cuestión, reúne 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, emito **DICTAMEN FAVORABLE**, a efecto de que la misma pueda continuar con el trámite correspondiente, para una posterior evaluación por el Tribunal Examinador en el Examen Público de Tesis, previo a optar al grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Sin otro particular, me suscribo atentamente,

Licda. Carmen Leonor Maldonado Cámara de Vásquez

**LICDA. CARMEN LEONOR MALDONADO CÁMBARA
ABOGADA Y NOTARIA**



USAC TRICENTENARIA

Universidad de San Carlos de Guatemala
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Edificio S-7 Ciudad Universitaria
Guatemala, Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 25 de julio de 2013.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante ALBA EUNICE RAMÍREZ GREGORIO, titulado NECESIDAD QUE EL NOTARIO GESTIONE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA PARA GARANTIZAR EL DERECHO DE PREFERENCIA ENTRE DOS O MÁS INSCRIPCIONES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

CMCM/sllh.

Lic. Avidán Ortiz Orellana
DECANO



Rosario



DEDICATORIA

- A DIOS:** Que es la razón de mi existir, la fuente de la sabiduría y el amor.
- A MIS PADRES:** Luis Eduardo Ramírez López y Alba Elizabeth Gregorio Virula, por su amor, por enseñarme a ser perseverante y apoyarme a alcanzar mis sueños.
- A MIS HERMANOS:** Stefanie, Eduardo y Luis Ramírez Gregorio, por su motivación y estar conmigo en todo momento.
- A:** La Universidad de San Carlos de Guatemala, especialmente a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.



ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i
CAPÍTULO I	
1. El derecho registral.....	1
1.1. El Derecho Registral.....	1
1.2. Sistemas registrales.....	4
1.3. Clases de registro.....	13
1.4. Características.....	21
1.5. Naturaleza jurídica.....	23
1.6. Regulación legal.....	23
CAPÍTULO II	
2. Legislación registral.....	25
2.1. Constitución Política de la República de Guatemala.....	25
2.2. Código Civil.....	28
2.3. Reglamento de los registros de la propiedad.....	37
2.4. Arancel del Registro General de la Propiedad.....	38
2.5. Código de notariado.....	38
2.6. Ley de inmovilización voluntaria de bienes registrados.....	41
2.7. Ley reguladora del procedimiento de localización y desmembración de derecho sobre inmuebles proindiviso.....	46
2.8. Ley de titulación supletoria.....	46
2.9. Ley de parcelamientos urbanos.....	47
2.10. Ley de rectificación de área.....	48
2.11. Acuerdo 5-97 de la Comisión Nacional de Reforma Registral.....	48

CAPÍTULO III

3.	Los principios registrales.....	51
3.1.	Principio de prioridad.....	52
3.2.	Principio de rogación.....	53
3.3.	Principio de seguridad jurídica.....	54
3.4.	Principio de tracto sucesivo.....	55
3.5.	Principio de inscripción.....	56
3.6.	Principio de fe pública.....	57
3.7.	Principio de reserva.....	58
3.8.	Doctrina registral relativa a la prioridad.....	59
3.9.	Naturaleza jurídica.....	59
3.10.	Análisis de su regulación legal.....	60

CAPÍTULO IV

4.	La anotación preventiva.....	61
4.1.	Definición.....	61
4.2.	Características.....	62
4.3.	Naturaleza jurídica.....	63
4.4.	Participación del Notario en la anotación preventiva.....	63
4.5.	El principio de prioridad registral en la legislación guatemalteca.....	64
4.6.	Aplicación de principio de prioridad registral en el registro de la propiedad.....	68
4.7.	Doctrina legal relacionada al derecho de prioridad registral.....	69
4.8.	Análisis de la doctrina registral relacionada con la aplicación del principio de prioridad registral y su importancia de la anotación preventiva para hacerlo valer.....	73



Pág.

CONCLUSIONES.....	77
RECOMENDACIONES.....	79
BIBLIOGRAFÍA.....	81



INTRODUCCIÓN

Llevar a cabo una investigación acerca de la necesidad que el notario gestione la anotación preventiva para garantizar el derecho de preferencia entre dos o más inscripciones en el Registro de la Propiedad, se justifica por la razón que el principio de prioridad es de relevancia jurídica preponderante, para el tráfico registral, puesto que determina la preferencia de un derecho en caso de colisiones o dobles ventas.

La justificación de la presente investigación, es demostrar la importancia de solicitar siempre una anotación preventiva, juntamente con el documento o acto que se pretende inscribir, para poder gozar el derecho de preferencia, sobre otro tercero que pretenda inscribir un derecho sobre el mismo bien.

La principal problemática abordada en consecuencia, es la que presenta precisamente sea colisión de dos inscripciones registrales, para determinar el derecho de preferencia de la una sobre la otra. Especialmente sobre el caso de trámites de inscripción que se realizan de mala fe.

El problema es, que las personas no lo gestionan ante el Registro de la Propiedad y en consecuencia el derecho de preferencia que regula el Artículo 1141 del Código Civil, es letra muerta y no alcanza para garantizar el axioma de: primero en tiempo primero en derecho.

La hipótesis comprobada en el presente informe consiste en que: El Registro de la Propiedad debe cumplir con garantizar el derecho de prioridad como medio para alcanzar la seguridad jurídica registral. Los objetivos de la investigación fueron: Demostrar que es indispensable la fecha, la hora de la presentación del documento, porque ello determina concretamente a quien corresponde la preferencia en la inscripción.



Entre los supuestos de investigación se encuentra el de que si por cualquier motivo de forma, se suspende la solicitud de una inscripción registral por parte del Registro de la Propiedad, y en el lapso en que el interesado subsana el error cometido, se registra la solicitud de un tercero sobre el mismo bien registrable, el primero ya no podrá lograr su pretensión, a pesar de haberse efectuado antes su solicitud. Todo lo cual trae como consecuencia o efecto jurídico, la violación a principios registrales básicos tales como el de prioridad registral o derecho de preferencia.

El presente contenido se ha dividido en cuatro capítulos para su estudio: El primero contiene lo relativo al derecho registral; el segundo, la legislación registral; el tercero, los principios registrales; y finalmente en el cuarto, el tema objeto central de la investigación, la anotación preventiva.

Los métodos empleados en la realización de este trabajo se encuentran: Inductivo, deductivo, analítico y sintético. Las técnicas empleadas fueron: La investigación documental y bibliográfica, así como la observación científica.

La seguridad jurídica, debe aplicarse en todos los aspectos jurídicos y los notarios deberían solicitar y gestionar dichas anotaciones preventivas, de acuerdo con el Código Civil. Por esa razón es justificable la presente investigación, poniendo énfasis en la importancia de las anotaciones preventivas, que resguardan las inscripciones y la prioridad sobre ellas.



CAPÍTULO I

1. El derecho registral

Debido a la importancia que ha cobrado el derecho registral en la amplia jerarquía de normas jurídicas, es preciso exponer los elementos generales de tal tema, de manera que puedan servir para la propuesta que constituye el presente estudio.

1.1. El derecho registral

El derecho registral que también recibe las denominaciones de: “Derecho inmobiliario o Derecho hipotecario”¹, constituye la regulación de los actos civiles inscribibles en el Registro de la Propiedad.

Se trata del conjunto de normas que regulan los modos de adquirir o perder la propiedad. “El derecho registral es un sector del derecho civil, creado para la protección de los derechos de propiedad”². Este derecho, constituye el conjunto de normas que regulan la actividad y motivo de ser del Registro de la Propiedad: “inscribir y dar publicidad a la propiedad de los bienes inmuebles y de los derechos que recaen sobre los mismos”³. El derecho registral establece las normas que debe observar el Registro de la Propiedad. Se afirma que es parte del derecho civil, puesto que aun no tratando

¹ Carral y De Teresa, Luis. **Derecho notarial y registral**. Pág. 211.

² Campuzano y Horma, Fernando. **Principios generales del derecho inmobiliario y legislación hipotecaria**. Pág. 3.

³ www.univesidadabierta.com.html (Guatemala, enero de 2012).



específicamente de derechos reales propiamente, versa sobre la forma de archivo o memoria de estos, por medio de los registros inmobiliarios, que constituyen el medio más eficiente para la publicidad de derechos de propiedad.

Es una parte del derecho civil: “El cual contempla desde el punto de vista del Registro Público”⁴ integra el sistema jurídico con normas y principios de derecho público, de la cual el derecho registral inmobiliario es una de sus principales ramas, por cuanto se trata de un sector del derecho privado que se ocupa de la expresión registral de los actos civiles de constitución, de transmisión etc.

El derecho registral sirve al derecho civil, por cuanto le da publicidad necesaria a determinados actos jurídicos, que permiten la llamada seguridad jurídica.

Para definirlo adecuadamente puede citarse a Roca Sastre, quien afirma que el derecho registral es: “Un desenvolvimiento de una parte del derecho de cosas y más concretamente, de los modos de adquirir y perder la propiedad...estableciendo un conjunto de normas que tienden a formar un ordenamiento sistemático y diferenciado del derecho civil”⁵.

A propósito de las denominaciones que se anotaron al principio de este trabajo, se puede afirmar que aunque aparece en algunas obras de derecho registral con esos

⁴ Carral y de Teresa, **Ob. Cit**; Pág. 212.

⁵ Roca Sastre, Ramón María. **Derecho hipotecario**. Pág. 314.

otros nombres de hipotecario o inmobiliario, no constituyen estas últimas los nombres más afortunados que pudiera dársele a esta rama del derecho.

Según el autor citado, Carral y de Teresa: “En realidad el menos adecuado es el de derecho inmobiliario. Se le llama así en España porque la ley que lo regula y su reglamento se llaman Ley y Reglamento Hipotecarios”⁶.

El autor es claro en afirmar la poca idoneidad del nombre al llamársele de esa forma, especialmente porque el Registro de la Propiedad no inscribe únicamente hipotecas.

En criterio personal, nombrar de esa forma al mencionado derecho, sería como llamarle Derecho de derechos reales.

En cuanto a la denominación de derecho inmobiliario el autor citado anteriormente refiere que: “Tampoco es adecuado llamarle derecho inmobiliario pues hay muchas materias sobre inmuebles que están fuera del registro público”⁷. En este sentido, es bueno recordar que la materia inmobiliaria también forma parte del derecho tributario o impositivo, pero el derecho registral no se ocupa de desarrollar la teoría de los tributos.

Con base en todo lo expuesto hasta aquí, el derecho registral es un conjunto de normas que determinan las actividades y actos jurídicos del derecho civil a los cuales es preciso dar publicidad por medio de su inscripción registral con el objeto de brindar seguridad

⁶ Carral y de Teresa, **Ob. Cit**; Pág. 211.

⁷ **Ibid.**



jurídica. Pero esa protección y toda la función del derecho registral, gira en torno a la inscripción de bienes. Por ello, conviene preguntarse qué bienes. En dicho caso se hace la exposición siguiente.

1.2. Sistemas registrales

Sistemas registrales pueden existir muchos. Estos existen de conformidad con su creación y funcionamiento. Sus necesidades, sus puntos de vista y lo que es más, aún teniendo una finalidad bien clara el Registro de la Propiedad, puede que cada región y legislación entienda esta de un modo diferente.

Por lo expresado, los sistemas registrales son distintos y su clasificación no puede ser en ninguna forma unitaria, porque en cuyo caso, se tendría que elaborar una lista interminable y lo más posible es que fuese bastante inexacta.

A través de la historia de la humanidad han existido sistemas inmobiliarios no registrales, “como el Sistema Romano que carecía de solemnidad constitutiva y de protección a terceros adquirentes ó el Antiguo Sistema Germánico que tenía solemnidad constitutiva y protegía a los terceros adquirentes”⁸ sic; pero los sistemas inmobiliarios modernos son eminentemente registrales, es decir, son sistemas en los cuales los actos relativos a la transferencia y gravamen de los bienes inmuebles aparecen en relación con la institución del Registro de la Propiedad, a través del cual se

⁸ Lacruz Berdejo, **Prioridad registral**. Pág. 16.

verifica la publicidad de las transmisiones inmobiliarias, hecho tan antiguo, en expresión de Besson, "como la misma propiedad inmueble"⁹, lo que significa que desde el mismo momento en que surge la apropiación de bienes, surge la posibilidad de venderlos. Según Sanz Fernández: "Sistema registral es el conjunto de normas que en un determinado país regulan las formas de publicidad de los derechos reales sobre los bienes inmuebles a través del Registro de la Propiedad, así como el régimen y organización de esta institución. Lo cual dicho en forma sintética sería el conjunto de normas reguladoras de la institución del Registro de la Propiedad, tanto desde un punto de vista sustantivo, es decir, el valor de los asientos como forma de constitución o publicidad de aquellos derechos, como desde un punto de vista formal, es decir, la organización y el régimen del Registro"¹⁰. En efecto, se trata de un conjunto de normas o de una normativa que regula todo lo señalado por el autor citado en la definición transcrita.

Besson considera tres sistemas: "El sistema francés, el germánico y el australiano, cada uno con sus derivados"¹¹.

Coviello estima dos grandes sistemas: "El sistema francés o de transcripción (Francia, Italia y Bélgica); y el sistema germánico o de inscripción (Austria, Prusia y Australia)¹²".

⁹ **Ibid.** Pág. 17.

¹⁰ Mazin Cáceres, Héctor Manuel. **La función calificadora del registrador de la propiedad de Guatemala, doctrina, regulación legal y ejemplos de casos de la práctica registral guatemalteca.** Pág. 89.

¹¹ **Ibid.** Pág. 89.

¹² **Ibid.** Pág. 90.

Jerónimo González considera por separado y en orden cronológico los sistemas: “francés, australiano, alemán y suizo”¹³. Se tomará en cuenta la clasificación de los sistemas inmobiliarios registrales desde el punto de vista sustantivo que adopta Roca Sastre, ya que la misma entraña auténtico interés científico y hace factible una clasificación completa.

Roca Sastre aparte de considerar los sistemas inmobiliarios no registrales, clasifica exhaustivamente los sistemas inmobiliarios registrales en: “registros con efecto de requisito de oponibilidad, registros con efecto de presunción de exactitud y plena protección de terceros y registros con plena eficacia formal o sustantiva”¹⁴. La oponibilidad cobra especial relevancia en estos casos, como se puede apreciar con la cita hecha.

Desde el punto de vista de la eficacia y valor jurídico de los asientos registrales, se pueden clasificar los sistemas inmobiliarios en:

- Registros con efecto de requisito de oponibilidad

- Sistemas que reducen el Registro a fines de simple publicidad o que adoptan el Registro con efectos de requisitos de oponibilidad:

¹³ **Ibid.** Pág. 91.

¹⁴ Roca Sastre. **Ob. Cit;** Pág. 148.

- La constitución o adquisición del dominio y demás derechos reales inmobiliarios se rigen por el derecho común, careciendo el Registro de efectos constitutivos.

 - Los actos y contratos registrales que no hayan sido registrados no pueden hacerse valer contra terceros, no son oponibles.

 - Es un régimen de transcripción, y es propio de aquellos ordenamientos jurídicos en que la adquisición del dominio y demás derechos reales se verifica por la conclusión del simple contrato (sistema consensualista), sin que se precise ningún modo o requisito que venga a sumarse, o a complementar, al título adquisitivo.

 - El Registro no se involucra en el acto de enajenación, el cual discurre por entero en el ámbito del Derecho Civil, solo que para evitar, en lo indispensable, los males de la clandestinidad y de la posible sorpresa y perjuicio de terceros adquirentes, se exige la registración, sí el acto jurídico correspondiente quiere oponerse o hacerse valer contra de quien le pueda perjudicar.

 - Fue adoptado por primera vez este sistema por el Código Napoleónico y ha sido imitado por Bélgica, Holanda, Italia, Portugal.
- a) Registros con efecto de presunción de exactitud y plena protección de terceros en el Registro de la Propiedad.

- “Sistemas que atribuyen a los asientos registrales efectos convalidantes, presumen la exactitud del Registro y protegen plenamente a los terceros”¹⁵, por supuesto, el asiento registral convalida el negocio jurídico que se inscribe.

- La constitución de los derechos reales está completamente desvinculada de las formas de publicidad. La publicidad registral de los derechos reales inmobiliarios, cuyo nacimiento y eficacia se rigen por el Derecho Civil, es, y ésta es la regla general, voluntaria, si bien, en algún supuesto, el derecho real no es eficaz hasta que se haya practicado el asiento registral correspondiente (régimen de hipotecas).

- No limitan la efectividad del Registro a la mera publicidad y a la oponibilidad frente a terceros de los actos registrados, sino que producen efectos convalidantes.

- Se establece la presunción de exactitud del Registro; lo que el Registro expresa es verdad, es decir, coincide con la situación jurídica en que el inmueble se encuentre en la realidad, los derechos reales inscritos existen y disfrutan de completa eficacia jurídica (tal es la llamada legislación registral).

- Cuando las formas registrales contrastan con las formas constitutivas civiles de los derechos reales, las primeras triunfan sobre las segundas, la apariencia

¹⁵ www.univesidadabierta.com.html (Guatemala, enero de 2012).

regístral vence a la realidad jurídica extraregístral, y el titular inscrito es mantenido en su adquisición (Principio de la fe pública regístral).

c) Registros con plena eficacia formal o sustantiva

- “Sistema establecido en España y vigente en Cuba y demás países hispanoamericanos que se inspiraron en la Ley Hipotecaria española de 1861”¹⁶, Cuba tiene cierta relación con el sistema español, pese a que su independencia se en las postrimerías de la creación de los registros en Latinoamérica, es decir, durante los primeros años del siglo XX.
- Sistemas que atribuyen al Registro eficacia constitutiva.
- Las formas registrales de publicidad pueden estar establecidas de manera tal que las mismas sean necesarias para que el derecho real se constituya y nazca. En tal sentido, la relación jurídica inmobiliaria ya no nace y produce sus efectos a tenor de lo pautado en el Derecho Civil, sino que la misma no tiene existencia jurídica hasta que el Registro toma razón de la voluntad o ánimo de generarla.
- Los asientos registrales tienen la función principal de dotar de existencia a los derechos reales, eficacia constitutiva, y la subsidiaria de realizar por sí mismos la función de publicidad.
- Sistema Alemán y Suizo: los asientos del registro tienen función constitutiva, pero para surtir sus efectos precisa que previo a la inscripción exista un negocio

¹⁶ **Ibid.**

jurídico causal justificativo del derecho real que el Registro da vida. El contenido del registro se presume exacto, mientras, en la forma debida, no se demuestre lo contrario (legitimación registral), y dicho contenido, aunque disienta de la realidad jurídica, es mantenido a favor de terceros que adquirieron sus derechos confiados en los datos registrales (fe pública registral).

- “Sistema Australiano: el contenido registral se considera exacto de una manera absoluta. La eficacia constitutiva de los asientos registrales es tal, que no existen más derechos reales que aquellos que nacieron por medio del Registro”¹⁷. El asiento es totalmente independiente del acto, negocio o título que lo propició. Lo que el Registro publica es toda y la única verdad y, por tanto, ordinariamente, no es factible atacarlo, ya que, técnicamente, no existe disparidad entre el contenido registral y la realidad jurídica extraregístral. Australia adoptó, además, el sistema del título real, ya que no existe más título del derecho real que el emitido por el registrador.

Sistema de Sajonia, Lubeck, Mecklemburgo, y Hamburgo (antiguas legislaciones inmobiliarias): en ellas los asientos registrales tienen la misma eficacia que la del Sistema Australiano, pero no admitieron el título real.

Se dice que es un sistema convalidante porque además de la oponibilidad de lo inscrito, establece a favor de quien inscribe una presunción legal relativa o iuris tantum (prueba

¹⁷ **Ibid.**

en contrario) acerca de la veracidad (coincidencia entre la verdad real y la registral) e integridad del contenido del registro, es decir, que comprende la titularidad del derecho en todos sus aspectos jurídicos en cuanto a contenido y legitimidad del titular, y la forma exigida si fuese el caso.

Se dice que es un sistema de folio personal porque las inscripciones registrales se organizan tomando como elemento clasificador a las personas (naturales o jurídicas).

Se dice que es un sistema de transcripción porque la elaboración de los asientos registrales se hace copiando los documentos en forma fiel y exacta.

Mucho se ha hablado de lo típico y característico que resulta el sistema registral de transcripción, aquí se puede incluir los siguientes sistemas (Francés, Italiano, Venezolano, etc.):

Todo lo antes expuesto reside en la solución dada al supuesto de pugna entre títulos incompatibles cuando el de fecha posterior acudió primero al Registro.

Indudablemente que los Registros de la propiedad inmueble tienen como función primordial la de dar seguridad al comercio de dichos bienes, por esto la publicidad registral, crea una apariencia legitimadora suficiente como para proteger a quien en ella confía, orientando y dando a conocer los derechos reales a los interesados (terceros).

Afirma certeramente La Cruz Berdejo, que: “El Registro puede ser considerado como una hemeroteca especial, ya que allí cualquiera puede consultar los periódicos que se encuentran a disposición del lector”¹⁸. Debido al cúmulo de información que existe sobre la tenencia o propiedad de los bienes, efectivamente el Registro puede ser considerado como una especie de hemeroteca.

Esto justifica el hecho de que la gran mayoría de los registros inmobiliarios estatuyen sólo una presunción de exactitud a favor de lo que ellos manifiestan, para así garantizar el tráfico jurídico de los bienes inmuebles; ya que cuando el contenido registral está en desacuerdo con la realidad jurídica, se presume verdadero (con presunción iure et de jure –de pleno derecho-).

En consideración a lo antes expuesto, se debe decir que el registro se considera íntegro, o sea, de acuerdo con la presunción antes citada, pero no exacto; pues siempre existe una posibilidad de amenaza latente, de impugnación al que inscribió su adquisición. Las mismas pueden ocurrir por genealogía de los titulares registrales y la sucesión de títulos.

Por ejemplo, cuando se anula una compraventa por vicios de consentimiento o incapacidad del enajenante, entonces la nulidad alcanza a todos los adquirentes.

¹⁸ *Ibid.* Pág. 65.

1.3. Clases de registro

“La palabra Registro tiene varias acepciones y conceptos, atendiendo a la aplicación del vocablo: acción o efecto de registrar, padrón, matricula, protocolos, oficina donde se registran actos y contratos de particulares o de autoridad, libros en que se asientan unos y otros, cada uno de los asientos, anotaciones o inscripciones del mismo”¹⁹. La función del registro, es la de llevar los libros oficiales en los que consten todas las circunstancias que afectan a las fincas de la demarcación correspondiente a dicho Registro. Estas circunstancias son las relativas a la propiedad: cargas, transmisiones, notas marginales, etc.

La definición de registro público es la siguiente: “Es una Oficina pública que sirve para inscribir y dar publicidad a la propiedad de los bienes inmuebles y de los derechos que recaen sobre los mismos”.²⁰ Esta definición resulta muy concreta como es evidente. Más amplia es la aportada por Manuel Ossorio, quien señala que es una: “Institución destinada a inscribir la titularidad y condiciones 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 asimismo en el Registro los derechos reales que pesen sobre el inmueble.”²¹

¹⁹ Ossorio Manuel, **Diccionario de ciencias políticas, jurídicas y sociales**, Pág. 654.

²⁰ Roca Sastre, Ramón María. **Derecho Hipotecario**. Pág. 314.

²¹ Ossorio. Manuel. **Ob. Cit**, Pág. 655.

En Guatemala, existen diferentes registros públicos para los diferentes actos que significa el ejercicio de los derechos civiles y mercantiles. Entre los registros públicos más conocidos y usados en el país se tienen los que a continuación se describen.

- **Registro Fiscal de Vehículos de la Superintendencia de Administración Tributaria**

En Guatemala, los traspasos de vehículos, según el Artículo 57 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado (IVA), Decreto Número 27-92 del Congreso de la República de Guatemala, reformado por el Decreto 39-99 del Congreso de la República de Guatemala, debe presentarse para su debida inscripción registral, en el Registro Fiscal de Vehículos. La práctica de presentar título de propiedad sobre vehículos ante el Registro General de la Propiedad, ha caído en desuso.

En consecuencia, el Estado de Guatemala creó el Registro Fiscal de Vehículos el cual tiene entre sus funciones, inscribir los traspasos, ventas o permutas que se hacen de vehículos automotor, terrestre.

- **Registro Mercantil**

El Registro Mercantil es parte del Ministerio de Economía, tiene como fin primordial la inscripción de los actos y contratos que determina el Código de Comercio.

En el Registro Mercantil se llevan los libros siguientes:

- Comerciantes Individuales,
 - Sociedades Mercantiles,
 - Empresas y Establecimientos Mercantiles,
 - Auxiliares de Comercio,
 - Mandatos y Poderes,
 - Aviso de Emisión de Acciones,
 - Presentación de Documentos,
 - Libros necesarios para poder realizar las demás inscripciones e
 - Índices y libros auxiliares
-
- **Registro Civil**

El Registro Civil, se constituye en una institución de carácter público, en el cual, estando facultado por la ley, hace constar o se asientan hechos que suceden a una persona desde su nacimiento hasta su muerte, es decir, que se hacen constar hechos de su estado civil.

Registro Civil es la institución que: “con este nombre y con el de Registro del Estado Civil, se conoce la oficina pública, confiada a la autoridad competente, y a los necesarios auxiliares, donde conste de manera fehaciente -salvo impugnaciones de falsedad- lo relativo a los nacimientos, matrimonios, emancipaciones, vecindad y

defunciones de las personas físicas o naturales”²²

Debe entenderse que el registro es la institución destinada a dar fe de actos, documentos, contratos, resoluciones, etc. Y para ello, existen diversidad de registros, tal es el caso del Registro Civil, Registro de la Propiedad, Registro Mercantil etc.

El licenciado Manolo García García proporciona una definición de Registro Civil, expresando que: “es la estructura organizada en el ordenamiento jurídico, con el carácter de institución pública, que sirve para la constancia auténtica, mediante su inscripción en actas especiales, de los hechos relativos al estado civil de las personas, con el fin de precisar la existencia, situación y capacidad de estas y proporcionar información continua, permanente, fidedigna sobre la población del estado”²³

En la legislación guatemalteca se define el Registro Civil, en el Artículo 369 del Código Civil: “El Registro Civil es la institución pública encargada de hacer constar todos los actos concernientes al estado civil de las personas”.

Es la Institución pública encargada de hacer constar todos los actos concernientes al estado civil de las personas.

²² Cabanellas, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**, Pág. 514.

²³ García, Manolo. **La necesidad del reglamento del registro civil**, Pág. 32.

El estado civil, es la situación de las personas físicas determinada por sus relaciones de familia, provenientes del matrimonio o del parentesco, que establece ciertos derechos y deberes.

Generalmente los estados llevan un registro público con los datos personales básicos de los ciudadanos, entre los que se incluye el estado civil. A este registro se le denomina Registro Civil.

Aunque las distinciones del estado civil de una persona pueden ser variables de un Estado a otro, la enumeración de estados civiles más habitual es la siguiente: Determinados ordenamientos jurídicos pueden hacer distinciones de estado civil diferentes. Por ejemplo, determinadas culturas no reconocen el derecho al divorcio, mientras que otras consideran incluso formas intermedias de finalización del matrimonio (como la separación matrimonial). Del mismo modo, en determinados países se contemplan distintas formas de matrimonio, tales como el matrimonio homosexual o la poligamia, lo que lleva a distintos matices del estado civil.

El estado civil está integrado por una serie de hechos y actos de tal manera importantes y trascendentales en la vida de las personas, que la ley los toma en consideración, de una manera cuidadosa, para formar con ellos, digámoslo así, la historia jurídica de la persona.

El Registro de la Propiedad, es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables.

“Por la naturaleza de las cosas, la calidad física de unos bienes y otros, es completamente distinta. Los inmuebles tienen una situación fija, conocida. Se puede acudir al lugar donde se encuentran para examinarlos y para indagar quien es su dueño y su poseedor. Ello no es posible cuando se trata de muebles, que son transportables y de fácil desplazamiento. Esa naturaleza de las cosas hace indispensables establecer reglas distintas para cada tipo de bienes. Los inmuebles sólo pueden adquirirse del propietario (sea real o aparente registralmente)”²⁴. Por ello se considera que son públicos los documentos, libros y actuaciones del Registro de la propiedad, (Artículo 1124 del Código Civil). Para el caso de los bienes muebles la ley exige que deben ser bienes identificables.

“Es una Oficina pública que sirve para inscribir y dar publicidad a la propiedad de los bienes inmuebles y de los derechos que recaen sobre los mismos”.²⁵ Esta definición resulta muy concreta como es evidente. Más amplia es la aportada por Manuel Ossorio, quien señala que es una: “Institución destinada a inscribir la titularidad y condiciones 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,

²⁴ Campuzano y Horma, Fernando. **Ob. Cit.** Pág. 3.

²⁵ Roca Sastre, Ramón María. **Ob. Cit.**; Pág. 314.

embargos, promesas de venta etc.). Se inscriben asimismo en el Registro los derechos reales que pesen sobre el inmueble.”²⁶ En efecto, el Registro de la Propiedad es una institución pública que sirve específicamente para inscribir títulos y dar publicidad con ello al derecho del titular que se inscribe como propietario. Además, es el lugar específico en donde se pueden inscribir las limitaciones como derechos reales, tales como hipotecas, usufructos, anotación de demandas, embargos, etc.

Otra definición de Registro de la Propiedad según Carral y de Teresa, es la siguiente: “El Registro es un organismo administrativo ideado para garantizar la seguridad de los derechos adquiridos, es decir, de los derechos subjetivos, y la seguridad del obrar jurídico, es decir, la seguridad del tráfico”²⁷. Dicha definición, es bastante adecuada con los objetivos de la presente investigación, especialmente por la mención de la seguridad de los derechos adquiridos.

“Es un registro de bienes y de cosas. Es la institución registral básica en el derecho de cosas”²⁸. Se considera que la definición de Manuel Ossorio es la más completa. Ahora bien, personalmente considero que el Registro de la Propiedad, es una institución estatal en la cual pueden ser inscritos, según procedimiento y formas definidas en Ley, los cambios y modificaciones en la propiedad de bienes inmuebles e inscripción de bienes muebles identificables.

²⁶ Ossorio, Manuel. **Ob. Cit;** Pag. 655.

²⁷ Carral y De Teresa, Luis. **Ob: Cit.** Pág. 211.

²⁸ Lora Tamayo, Dr. Isidoro, **Los principios hipotecarios de rogación, legalidad, prioridad y tracto.** Pág. 184.

Su función es la de llevar los libros oficiales en los que consten todas las circunstancias que afectan a las fincas de la demarcación correspondiente a dicho Registro. Estas circunstancias son las relativas a la propiedad: cargas, transmisiones etc.

La principal función del registro de la propiedad es dar información fiable a los ciudadanos, que pueden confiar en lo que hay inscrito a la hora de realizar contratos que impliquen disposición sobre los bienes inscritos.

De esa forma, un comprador que quiera adquirir una finca o bien inmueble no tendrá más que comprobar en el registro su estado para asegurarse de que el vendedor es el verdadero propietario, y que el bien está libre de cargas que puedan reducir el valor de la propiedad.

En algunos ordenamientos jurídicos, como por ejemplo el alemán, la inscripción en el registro es obligatoria para que se transmita la propiedad. En ese caso el contrato de compraventa exigirá esa formalidad para que se haya cumplido en su totalidad.

En otros países, como España, el registro es voluntario, pero tiene ventajas que hacen aconsejable la inscripción.

Entre otras ventajas, si por ejemplo se diese el caso de una doble venta de un bien inmueble (una persona vende un bien dos veces seguidas, aprovechándose de que el primer comprador no inscribió la compraventa en el registro), la propiedad pertenecerá



al primero que lo hubiese inscrito, quedando el otro solamente legitimado para reclamar la correspondiente indemnización.

1.4. Características

En cuanto a los Registradores de la Propiedad el Código Civil regula, que cada Registro estará a cargo de un registrador propietario, nombrado por el Presidente de la República, mediante acuerdo gubernativo a través del Ministerio de Gobernación. Su permuta, traslado o cesación serán acordados en la misma forma.

En cada Registro habrá un registrador sustituto, de nombramiento del Ejecutivo a propuesta y bajo la responsabilidad del propietario, para que haga las veces de éste en los casos de ausencia, enfermedad o incompatibilidad en el desempeño de sus funciones.

El sustituto tendrá las mismas calidades que el propietario. Si excediera de un mes el tiempo de la interinidad, el sustituto deberá prestar garantía en los mismos términos que el propietario.

El registrador sustituto hará las veces del propietario accidentalmente, cuando éste, su cónyuge o sus parientes intervengan en un documento inscribible o sean parte en el juicio de que proceda el mandamiento u orden para una inscripción o anotación.

Cada registro podrá contar con uno o varios registradores auxiliares, designados por el registrador propietario bajo su responsabilidad, quienes firmarán las razones, documentos, asientos, inscripciones, anotaciones y cancelaciones que determine dicho funcionario. Cada registrador auxiliar tendrá las mismas calidades del registrador propietario, estará sujeto a las mismas limitaciones y garantizará las responsabilidades en que pudiere incurrir, con hipoteca o fianza.

El registrador propietario fijará el importe de la garantía, conforme al criterio y límites de ley.

Para ser nombrado registrador de la propiedad se requiere ser guatemalteco de origen, notario y abogado colegiado activo.

El cargo de registrador es incompatible con el ejercicio de las profesiones de abogado y notario y con todo empleo o cargo público. Los registradores antes de entrar a ejercer sus cargos, garantizarán las responsabilidades en que pudieren incurrir, con hipoteca o fianza. El Ministerio de Gobernación fijará el importe de la garantía atendiendo a la importancia del registro entre mil y diez mil quetzales.

1.5. Naturaleza jurídica

La naturaleza jurídica del Registro General de la Propiedad es pública. Puesto que es una institución creada por el Estado, que tiene por objeto la inscripción y registro de los bienes inmuebles y muebles identificables.

1.6. Regulación legal

No existe una ley registral específica, la regulación legal se encuentra en el Código Civil, Decreto Ley 106, en el Libro Cuarto del Código Civil y en el Reglamento del Arancel de los Registros de la Propiedad.



CAPÍTULO II

2. Legislación registral

Como se mencionó en el cierre del capítulo anterior, la legislación registral no está contenida en un solo cuerpo normativo, por lo que hay que analizar e integrar distintas normas jurídicas diseminadas en todo el marco de la legislación nacional, entre las cuales se analizan las más importantes.

2.1. Constitución Política de la República de Guatemala

El Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. El calificativo de derecho inherente en el primer párrafo de este artículo, le confiere a la propiedad una forma de derecho humano. De esta manera se garantizan todos los efectos derivados de otros derechos fundamentales, aunque para ello, no era necesario darle tal categoría, puesto el hecho de colocarlo como un derecho social dentro del cuerpo del texto constitucional, le confiere de por sí, una inflexión o inmutabilidad suficiente para que este país no se piense en otra forma de organización de los bienes como el comunitario o el cooperativista que a pesar de ser permitido en ley, no es divulgado y tutelado legalmente con la propiedad individual.

Sin embargo, lo relevante desde el punto de vista jurídico para el presente estudio se encuentra en el segundo párrafo del artículo en cuestión, puesto que el texto del mismo compromete al Estado a garantizar formas y medios para que los propietarios puedan disfrutar y disponer con amplitud acerca de sus bienes. Para ello, el Artículo 230 se refiere en especial al Registro General de la Propiedad, regulándose que: "Propiedad. El Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal".

El término bienes alude a elementos materiales o inmateriales que son susceptibles de valor.

A los efectos de la presente investigación, con dicha palabra se hace una referencia preferente a los elementos materiales; de los cuales, existiendo ciertamente una subclasificación de bienes muebles o inmuebles, serán específicamente a estos últimos a los que se concede mayor relevancia.

Los bienes materiales inmuebles, importan desde un punto de vista jurídico puesto que son adjudicables, por cuanto pueden llegar a constituir objeto de patrimonio.

"Por eso es acertada la definición del Código Civil argentino cuando dice que se llaman bienes a los objetos inmateriales susceptibles de valor, así como también a las cosas; y

que el conjunto de los bienes de una empresa constituye su patrimonio”²⁹.

En el momento en que un bien inmueble puede ser enajenable, presenta ya una relevancia en materia jurídica. En cuanto a la forma singular del término, Cabanellas señala que: “Dentro del campo estrictamente jurídico aunque cabe hablar de un bien mueble, inmueble o incorporal, el tecnicismo prefiere emplear el plural (bienes) para referirse a cuanto puede constituir objeto de patrimonio”³⁰.

Los bienes permiten al ser humano satisfacer sus necesidades, entendido este último término en su más amplia acepción. Por otro lado, en cuanto a los actos jurídicos que generan, representan el objeto mismo, la razón de ser de algunas instituciones de derecho tales como el Registro de la Propiedad.

Los bienes son: “Cuántas cosas pueden ser de alguna utilidad para el hombre. Las que componen la hacienda, el caudal o la riqueza de las personas. Todos los objetos que, por útiles y apropiables, sirvan para satisfacer las necesidades humanas”³¹.

²⁹ Ossorio, Manuel. **Ob. Cit;** Pág. 83.

³⁰ Cabanellas de Torres, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental;** Pág. 50.

³¹ **Ibid.**

2.2. Código Civil

En el Registro se inscriben:

- Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos;
- Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido;
- Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales;
- Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los

contratantes; y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año.

- Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas y los gravámenes que se impongan sobre cualesquiera de estos bienes;
- Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes;
- Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas;
- La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente;
- La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes;
- Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmontadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas.



- Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.

La inscripción en el Registro, puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir. Los registradores harán toda inscripción, anotación o cancelación, dentro del término de ocho días, contado desde la fecha de recepción del documento. Si éste diere lugar a varias de las operaciones antes indicadas, el tiempo se ampliará en seis días más.

Si el documento presentado no fuere inscribible o careciere de los requisitos legales necesarios, el Registrador lo hará constar en un libro especial que se lleva 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 fundó para suspender o denegar la inscripción.

En ningún tribunal ni oficina pública admitirán o deben admitir escrituras ni documentos sujetos a inscripción, que no hubieren sido razonados por el registrador.

El Artículo 1130 del Código Civil, señala que la primera inscripción será la del título de propiedad o de posesión y sin ese requisito no podrá inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien. Dicha inscripción solamente podrá modificarse, ampliarse o enmendarse en los siguientes casos:

En virtud de resolución judicial firme. A la presentación de testimonio de escritura pública:

- Cuando los otorgantes de un acto o contrato que haya dado origen a la primera inscripción de un bien mueble, inmueble o derecho real, comparezcan todos solicitando la modificación, ampliación o enmienda de tal inscripción, por haberse cometido error u omisión en la escritura pública o en el documento original; y
- Cuando el propietario solicite que se consigne la ubicación o la dirección del inmueble. En estos casos los datos los declarará bajo juramento en la escritura pública correspondiente y el notario transcribirá el documento extendido por la municipalidad respectiva, en el que conste la ubicación o dirección del bien de que se trate y su identificación registral;
- En los demás casos que expresamente autorice la ley.

El Artículo 1131, reformado por el Decreto Número 33-2000 del Congreso de la República de Guatemala, señala: "Si la finca es rústica o urbana, para su ubicación se indica el municipio y Departamento en que se encuentra, con su área, rumbos o azimuts; o coordenadas geográficas debidamente georeferenciadas al sistema geodésico nacional; medidas lineales y colindancias; su nombre y dirección si lo tuviere. Tales datos se expresarán en el documento que se presente para su inscripción en el Registro de la Propiedad respectivo y en los planos que podrán ser realizados por ingenieros civiles, arquitectos e ingenieros agrónomos, que se encuentran colegiados



activos en la República de Guatemala”. El contenido de esta norma jurídica evidencia la necesidad de identificar adecuadamente una finca.

Se exceptúan, según la norma jurídica aludida, de la obligación de presentar planos firmados por los profesionales mencionados, los casos de titulaciones supletorias y desmembraciones de las fincas rústicas menores de siete mil metros cuadrados, y las urbanas que se localizan en aquellas poblaciones recónditas del país en que no fuere posible localizar a uno de los profesionales indicados.

Según el proceso de modernización registral promovido en el Registro General de la Propiedad, también se incorporó el uso de scanner, el cual se empleó para el copiado de los libros de inscripción registral y además, se ha procedido recientemente a utilizar scanner para guardar como archivo electrónico los primeros testimonios de instrumentos presentados por notario.

En las inscripciones relativas a un bien anteriormente inscrito, se omitirán aquellas circunstancias que respecto de él consten ya en el registro, haciéndose sólo referencia a ellas y citándose el número y el libro y folio en que se encuentran; pero se cuidará de expresar las alteraciones que el mismo haya sufrido. Cuando hubiere de inscribirse algún acto o contrato traslativo de dominio en que haya mediado precio, se expresará el que resulte del título; si ha sido al contado o a plazos y la forma en que debe pagarse.

Las mismas circunstancias se expresarán también en la permuta y en la adjudicación en pago, si alguno de los interesados quedare obligado a satisfacer al otro cualquiera diferencia en numerario o en especie. Las inscripciones hipotecarias expresarán las condiciones a que estén sujetos los créditos, el importe de la obligación garantizada y el plazo.

Según el Artículo 1137 del Código Civil, las servidumbres se deben hacer constar en la inscripción de la propiedad, tanto del predio dominante como del predio sirviente; pero si fueren constituidas con el carácter de uso público y a favor de pueblos, ciudades o municipios, sólo se harán constar en el predio sirviente, cuando no hubiere predio dominante determinado.

Si el inmueble perteneciere en común a varias personas, se hará una sola inscripción mientras no se practique la división entre los copartícipes o alguno de estos transfiera su derecho a otro. Los títulos supletorios inscritos, producirán los mismos efectos del título de dominio, de conformidad con lo establecido en el artículo 637 del Código Civil.

La inscripción será nula cuando por omisión de alguna de las circunstancias que debe contener, o por estar extendida con inexactitud, hubiere inducido a error a un tercero y éste, o alguna de las partes contratantes aparezcan perjudicadas en el registro.

La inscripción no convalida los actos o contratos nulos según las leyes. Esto no obstante, los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el

Registro aparezca con derecho a ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, en virtud de causas que no aparezcan del mismo registro:

Efectivamente, se trata de que la inscripción del acto civil realizado acerca de un inmueble no convalide contratos nulos. Es decir no prejuzga, la inscripción de un instrumento público que contenga un contrato, los hechos o actos que este contiene y que judicialmente antes, durante o después de su inscripción resultaran nulos. Únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el Registro. Por tercero se entiende el que no ha intervenido como parte en el acto o contrato.

Los títulos inscritos o anotados surtirán efectos contra tercero y aun contra los acreedores singularmente privilegiados, desde la fecha de su entrega al Registro. El registrador, a solicitud escrita de parte interesada, cancelará:

- Las inscripciones hipotecadas con plazo inscrito, cuando hubieren transcurrido diez años después de haber vencido éste o su prórroga y, por el transcurso de dos años, los demás derechos reales sobre inmuebles.
- Las inscripciones de derechos sobre bienes muebles identificables, cuando hubieren pasado tres años desde el vencimiento del plazo o de la prórroga inscritos.

- Las anotaciones de demanda y de embargo después de cinco años de su fecha;
y,
- La prenda agraria después de dos años del vencimiento del plazo fijado en el contrato.

Además de lo previsto en el inciso 3º. del Artículo 1170 de ese Código, las inscripciones o anotaciones decretadas judicialmente en los casos establecidos en los incisos 1º., 2º., 4º. y 6º. del Artículo 1149, se cancelarán en cualquier tiempo a la presentación del despacho que contenga la resolución judicial que así lo disponga.

En los demás casos del citado artículo, podrá hacerse la cancelación, al presentarse testimonio de la escritura pública en la cual exprese su consentimiento la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, sus causahabientes o representantes legítimos.

La anotación se cancelará, no sólo cuando se extinga el derecho anotado, sino también cuando en escritura pública se convenga, o en providencia judicial se disponga convertirla en definitiva:

Cuando se presente al Registro un título traslativo de dominio o derecho real, otorgado en virtud de remate por ejecución judicial, se cancelará de oficio todo embargo anotación o inscripción posterior a la inscripción o anotación del derecho que hubiere motivado el remate.

Asimismo, se cancelará la anotación de la demanda de nulidad o falsedad del título que haya dado lugar a la ejecución y al remate. También existe el procedimiento de inmovilización, no obstante se puede afirmar que por orden judicial puede dejar sin efecto cualquier tipo de anotación.

Toda cancelación contendrá los requisitos siguientes:

- La clase de documento en cuya virtud se haga la cancelación;
- La fecha del documento y la de entrega en el registro;
- La designación del juez que hubiere expedido el documento o del notario ante quien se haya otorgado;
- Los nombres de los interesados en la cancelación; y
- La inscripción o anotación que se cancele.

El registrador, bajo su responsabilidad, suspenderá o denegará la cancelación conforme a lo dispuesto para las inscripciones.

El Registro de la Propiedad de la zona central con sede en la ciudad capital, tendrá a su cargo el Registro de las demás zonas que no lo tengan propio y como Registro General, el control y vigilancia de los demás Registros de la Propiedad. Tiene a su cargo todos

los departamentos de la república con excepción de los siguientes: Quetzaltenango, San Marcos, Suchitepéquez, Retalhuleu, Huehuetenango, Quiché, Sololá y Totonicapán; los cuales están a cargo del Segundo Registro de la Propiedad.

La inspección de cada Registro la tendrá a su cargo el juez de primera Instancia de lo civil, designado anualmente por la Corte Suprema de Justicia, si fueren varios los jueces del departamento en que tenga su sede el respectivo Registro.

2.3. Reglamento de los registros de la propiedad

El 27 de enero del año 2005, el presidente de la república, por medio del Acuerdo Gubernativo 30-2005, emitió un reglamento para los registros de la propiedad. En el Artículo 1 de tal norma jurídica, se especifica que dicha normativa tiene por objeto regular la forma en que los registros de la propiedad desarrollarán las actividades y prestarán los servicios que conforme a la ley les corresponden.

Entre otras, se contiene en tal cuerpo legal, los actos inscribibles en el Registro de Bienes Inmuebles, en el Registro de Bienes Muebles, y la organización administrativa del Registro de la Propiedad.

2.4. Arancel del Registro General de la Propiedad

Según Acuerdo Gubernativo 325-2005, del presidente de la república contiene el Arancel vigente del Registro de la Propiedad. Este cuerpo normativo establece que el Registro de la Propiedad, cobrará únicamente los honorarios que fija este arancel. Los cuales se individualizan en el Artículo 2 de dicho arancel.

2.5. Código de Notariado

En el Decreto 314 del Congreso de la República de Guatemala que contiene el Código de Notariado, se establecen algunas normas que tienen relevancia directa con los actos inscribibles en el Registro de la Propiedad. Tal el caso del Artículo 37 el cual establece:

“Artículo 37. El notario y los jueces de la Instancia. Cuando estén facultados para cartular, deben cumplir las siguientes obligaciones:

a) Remitir al Director del Archivo General de Protocolos, dentro de los veinticinco días hábiles siguientes al otorgamiento de cada escritura pública, testimonio especial en papel sellado del menor valor, con los timbres adheridos de conformidad con la ley. En los departamentos de la República, excluyendo al de Guatemala, el Notario podrá entregar dichos testimonios al Juez de la Instancia, quien extenderá el comprobante respectivo y los remitirá inmediatamente al Archivo General de Protocolos. Cuando se trate de testamentos o donaciones por causa de muerte, así como sus modificaciones o revocaciones, el testimonio se entregará en plica firmada y sellada por el Notario,

expresando en la misma, el número de orden, lugar, fecha, hora y objeto del instrumento, nombre del otorgante, así como el número y registro de las hojas de papel de protocolo en el que fue extendido.

b) Dar aviso dentro del término indicado en la literal anterior, y ante la misma dependencia de la Corte Suprema de Justicia o ante los funcionarios judiciales indicados, según el caso, de los instrumentos públicos cancelados, de los cuales no podrá extender copia o testimonio. El aviso se enviará en papel sellado del menor valor y contendrá el número y la fecha del instrumento cancelado;

c) Remitir un aviso al Archivo General de Protocolos, o a los Jueces de Primera Instancia, en su caso, dentro de los 25 días hábiles siguientes al vencimiento de cada trimestre de cada año calendario, en papel sellado del menor valor, indicando el número y fecha del último instrumento público autorizado o cancelado, o en su caso que no autorizó ninguno durante el trimestre que corresponda.

Al finalizar el término a que se refiere la literal c) de este artículo, el Director del Archivo General de Protocolos publicará dentro de los diez días hábiles siguientes a dicho vencimiento, en el Diario Oficial y en otro de los de mayor circulación en el país, la lista de los Notarios que no hayan enviado la totalidad de los testimonios especiales, y los avisos a que se refieren las literales b) y c) del presente artículo. Con posterioridad publicará trimestralmente las listas de los Notarios que permanezcan o incurran en esa situación.

Sin perjuicio de la sanción que establece el Artículo 100 de este Código, no se venderá papel de protocolo ni especies fiscales al Notario que haya dejado de enviar, durante un trimestre del año civil la totalidad de sus testimonios especiales con los timbres

notariales respectivos, al Archivo General de Protocolos, o a los Jueces de Primera Instancia, en su caso. Para tal efecto, el Director de dicha dependencia enviará a la Dirección General de Rentas Internas con copia a sus delegaciones departamentales, una lista de los Notarios que hayan incurrido en tal omisión, una vez vencido el termino previsto en el inciso c) de este artículo. El Notario a quien se le hubiere incluido en la lista referida quedará comprendido automáticamente en el impedimento para el ejercicio de su profesión, establecido en el inciso 4o. del Artículo 4 del Código de Notariado tal y como aparece modificado por la presente ley; empero una vez subsanado el impedimento en forma legal, podrá solicitar al Director del Archivo General de Protocolos que se excluya de la lista, quien previa comprobación del caso, hará la comunicación a las dependencias respectivas.

Los empleados de la Dirección General de Rentas Internas o de sus delegaciones departamentales, que vendan papel de protocolo y especies fiscales a los Notarios comprendidos en la lista a que se refiere el párrafo anterior, incurrirán en las sanciones que se prevé para el caso de que se venda especies fiscales a personas no patentadas. El Colegio de Abogados de Guatemala podrá designar a su costa el personal que se considere necesario, para que verifique en el Archivo General de Protocolos, el correcto y exacto pago de timbre notarial en los testimonios especiales; y colabore, bajo las órdenes del Director de dicha dependencia, en cualquier labor que tienda al cumplimiento de esta ley y de cualquier otra norma legal o reglamentaria, relativo al Plan de Prestaciones del Colegio de Abogados.

El director del Archivo General de Protocolos microfotografiará los testimonios especiales a que se refiere este artículo con excepción de los entregados en plica. Las

microfotografías referidas tendrán excepción los mismos efectos legales que los testimonios especiales reproducidos. La Corte Suprema de Justicia reglamentará la forma y requisitos que deben llenar las microfotografías y los demás aspectos de aplicación del sistema microfotografías y los demás aspectos de aplicación del sistema microfotográfico por el Archivo General de Protocolos”.

2.6. Ley de inmovilización voluntaria de bienes registrados

El 27 de agosto de 1997, se publicó la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, contenida en el Decreto 62-97 del Congreso de la República de Guatemala.

Esta ley surge por la razón de que el Estado de Guatemala debe proteger el derecho de propiedad. Por ello, la inmovilización de inmuebles que constituye una medida para que los bienes y derechos inscritos en el Registro General de la Propiedad, no sean enajenados o gravados sin el consentimiento del propietario y evitar así cualquier mala práctica que pudiere perjudicarlos.

Muchas son las razones para la creación de dicha ley, entre las cuales puede mencionarse la formalización del derecho que asiste a los propietarios o la de proveer a las autoridades registrales de los mecanismos legales que resguarden el derecho de propiedad entre otras. Sin embargo, cualquier razón encuentra su origen en una sola causa, la necesidad de brindar, seguridad registral.

La seguridad registral constituye un principio del derecho registral, además es un cimiento de la función del Registro de la Propiedad, puesto que sin tal garantía no tendría ningún sentido la inscripción de ningún inmueble.

La seguridad registral significa entonces la base de la creación de la ley que permite de forma voluntaria a los propietarios, cuando así conviene a sus intereses, inmovilizar un bien inmueble sobre el cual tienen tal derecho, lo que en otras palabras es coartar la posibilidad de su enajenación.

El Decreto 62-97 está compuesto de apenas, seis artículos, de los cuales, el primero se concreta a establecer el derecho a la limitación voluntaria y personal de los propietarios de bienes inmuebles, para que estos no puedan ser enajenados. Contiene el primer artículo de la ley, los requisitos que deben observarse en la solicitud de tal acción ante el Registro General de la Propiedad.

El segundo Artículo de la ley, se refiere al plazo que debe consignarse por parte del interesado o propietario que ha procedido a solicitar la inmovilización de un inmueble de su propiedad. Ahora bien; la mencionada norma señala que si no se hace expresamente por parte del interesado, tal declaración en su solicitud, entonces deberá entenderse establecido tal extremo en el máximo concedido por la misma ley; el cual es de tres años.

El tercero de los artículos que compone la ley, continúa tratando el tema del plazo para la constitución de tal inmovilización, no obstante, señala especialmente para su regulación; el hecho de que el mismo puede prorrogarse, cumpliendo con las mismas formalidades que se observaron para su inmovilización original.

En el caso del Artículo cuarto de la ley, se refiere a la cancelación de la medida de inmovilización, estableciéndose un procedimiento y requisitos para tal efecto. Este procedimiento se analiza más adelante. El Artículo quinto de la ley; se refiere a la posibilidad de que aún estando inmovilizado un inmueble, sea posible establecer anotaciones o cancelaciones en la inscripción, siempre y cuando la misma sea por orden judicial.

Finalmente, el Artículo 6, ordena la puesta en vigencia de tal ley. Siendo tal hecho un día después de su publicación, la cual fue el veinticuatro de julio de mil novecientos noventa y siete.

- **Ventajas y desventajas de la inmovilización**

La inmovilización de inmuebles, constituye una ventaja para los propietarios porque así gozan de seguridad registral. La desventaja se encuentra en la cancelación de la inmovilización.

Evidentemente, para los efectos de la seguridad registral, la inmovilización constituye una ventaja. Dado lo engorroso y complicado de su desinmovilización posterior, el trámite general resulta una desventaja que no permite disponer con agilidad del derecho de propiedad ya que debe cancelarse previamente en el Registro. Se cree que si la inmovilización es una ventaja, la desinmovilización es una desventaja para el propietario.

Las principales dificultades que presenta la desinmovilización de bienes inmuebles que se encuentran inmovilizados en el Registro de la Propiedad las constituyen dos cosas:

Primero, la serie de requisitos de orden burocrático impuestas al propietario del bien inmueble, para satisfacer los requerimientos de comprobación de su identidad.

En segundo lugar, pero más importante aún, que el Registro de la Propiedad no cuenta con los medios correspondientes aún para la verificación y examen de las pruebas que solicita.

El trámite de desinmovilización de un bien inmueble, actualmente produce molestias para el interesado, quien debe cumplir con una serie de requisitos (ya expuestos en este trabajo); para poder cumplir con tal propósito. Procede preguntarse, a reserva del análisis que se hará de cada uno de los requisitos y pasos que se llevan a cabo para el trámite en cuestión; si en realidad tal solicitud ante el ente estatal encargado del registro de bienes inmuebles, no es más bien, parte del ejercicio del derecho de propiedad, erga omnes.

Si originalmente se compareció a inmovilizar el inmueble, por qué entonces la desinmovilización no es más que el mero trámite que sea consecuencia de únicamente una solicitud.

El acta notarial de declaración jurada requerida por el Registro de la Propiedad para llevar a cabo la desinmovilización, no contribuye con la seguridad jurídica, sino más bien es consecuencia de la cultura de inseguridad general que se vive en distintos temas en la sociedad actualmente.

En criterio personal, la seguridad jurídica no emana de establecer una serie de requisitos como candados para evitar procedimientos fraudulentos o facinerosos, puesto que hay que tomar en cuenta que en la reciente fecha, profesionales del derecho se han visto involucrados en actos impugnables desde el punto de vista legal.

Para inmovilizar un inmueble, se cree que es inútil acreditar fehacientemente la propiedad del bien, si el sistema digital ya permite establecer en forma inmediata tal situación. El establecer en ley que el interesado debe costear los medios por los cuales se comprobará la legitimidad en la identidad de su impresión digital es tan bizarro o bizantino, que en la práctica se presta a muchas discrecionalidades, aplicación de criterio y arbitrariedades, falta de peritos o expertos, además que es oneroso.

La ley de inmovilización de bienes inmuebles también permite desinmovilizar el bien inmueble antes de vencer el plazo para el cual fue inmovilizado. En este sentido, el Artículo 4 establece que: En tanto permanezca vigente la anotación, el o los propietarios del bien inmueble podrán pedir su cancelación.

2.7. Ley reguladora del procedimiento de localización y desmembración de derecho sobre inmuebles proindiviso

El Decreto Número 82-84 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, contiene la Ley Reguladora del Procedimiento de Localización y Desmembración de derecho sobre inmuebles proindiviso.

Esta norma, regula en su Artículo 1 que: “El copropietario de bien inmueble proindiviso inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble, que desee localizar y separar su parte alícuota correspondiente, podrá solicitar en la vía voluntaria la desmembración ante el Juez de Primera Instancia del Ramo Civil, del departamento en el cual se encuentre localizada la finca en proindivisión, de conformidad con las normas de la presente ley”.

2.8. Ley de Titulación Supletoria

El poseedor de bienes inmuebles que carezca de título inscribible en el Registro de la Propiedad, podrá solicitar su titulación supletoria ante un Juez de Primera Instancia del Ramo Civil. El interesado deberá probar la posesión legítima, continua, pacífica,

pública, de buena fe y a nombre propio, durante un período no menor de diez años, pudiendo agregar la de sus antecesores, siempre que reúna los mismos requisitos. Esto según el Artículo 1 de la Ley de Titulación Supletoria, Decreto Número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala.

Sólo los guatemaltecos naturales pueden obtener Titulación Supletoria de bienes inmuebles; si se tratare de personas jurídicas, éstas deberán estar integradas mayoritaria o totalmente por guatemaltecos, circunstancia que deberá probarse fehacientemente al formular la solicitud respectiva.

2.9. Ley de Parcelamientos Urbanos

La escasez de viviendas ha llegado a constituir un problema nacional por el constante crecimiento de las poblaciones urbanas, el que a su vez ha dado lugar a una intensa demanda de parcelas destinadas a la construcción de casas, situación que dio oportunidad a la iniciativa privada, para dedicarse a la creación y negocio de parcelamientos en zonas urbanas y suburbanas.

La Ley de Parcelamientos Urbanos, contenida en el Decreto Número 1427 del Congreso de la República de Guatemala, regula en el Artículo 1 que: "Parcelamiento urbano es la división de una o varias fincas, con el fin de formar otras de áreas menores. Tal operación debe ajustarse a las leyes y reglamentos de urbanismo y a los

planos reguladores que cada municipalidad ponga en vigor de conformidad con la autonomía de su régimen”.

2.10. Ley de Rectificación de Área

Existen bienes inmuebles de carácter urbano que, por diversas causas, figuran inscritos en el Registro de la Propiedad, con áreas mayores a las que real y físicamente comprenden; discrepancias que se hace necesario corregir, mediante un procedimiento más ágil que al mismo tiempo, garantice los derechos de terceros y los propios intereses del Estado.

Los propietarios de bienes inmuebles urbanos, cuya área física sea menor al área que aparece inscrita en los registros de la Propiedad Inmueble, podrán solicitar ante notario, la rectificación del área de tales inmuebles, en la forma y de acuerdo con el procedimiento establecido en ley, según regula el Artículo 1 de la Ley de Rectificación de Área, contenida en el Decreto Número 125-83 del Jefe de Estado de Guatemala.

2.11. Acuerdo 5-97 de la Comisión Nacional de Reforma Registral

No fue hasta el periodo presidencial del Licenciado Ramiro de León Carpio, que se apoyó la Comisión Nacional de reforma registral, que estaba encargada de la modernización del Registro; dicha reforma fue inaugurada en noviembre de 1995.

El Acuerdo Gubernativo 317-93. En el 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 fijó un sueldo al registrador, con lo que eliminó un privilegio, y se establecieron porcentajes de los ingresos para la modernización de la institución.

A principios de 1996, fue nombrado para el cargo de registrador al señor Jorge Rolando Barrios, quien también era presidente del Instituto de Derecho Notarial. Durante su gestión se lograron varios avances. Entre ellos el contenido en el Acuerdo 5-97 de la Comisión Nacional de Reforma Registral. El cual postula el principio de continuidad de los servicios que presta el Registro de la Propiedad. El Acuerdo 317 – 93 indica que los trabajadores del registro deberán gozar de sus vacaciones sin que las labores de la institución sean suspendidas, para lo cual se tomarán las medidas necesarias.

Un avance en la modernización del sistema, es que en la actualidad ya se pueden 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 esto 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, si no 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 ésta, se pretende inaugurar diversas agencias en toda la República.

CAPÍTULO III

3. Los principios registrales

Los principios del derecho registral son las orientaciones fundamentales, que informan esta disciplina y dan la pauta en la solución de los problemas jurídicos.

Para Roca Sastre, por principios hipotecarios se debe entender “el resultado de la sintetización o condensación técnica del ordenamiento jurídico hipotecario en una serie sistemática de bases fundamentales, orientaciones capitales o líneas directrices del sistema”³². Los principios registrales, son el resultado de la interpretación que se hace las normas jurídicas que determina la actividad del Registro de la propiedad.

Un principio, en cualquier materia de derecho, permite resumir las normas jurídicas y orientan la conducta del ser humano en el mismo sentido que la ley.

Para Hernández Gil: “Principio inmobiliarios o hipotecarios son el conjunto de normas jurídicas fundamentales organizadoras del régimen de Publicidad Inmobiliaria”³³. Los principios inmobiliarios como le llama el autor citado, constituyen efectivamente un conjunto de normas jurídicas.

³² Ramón Ma Roca Sastre. *Ob. Cit.* , Pág. 148.

³³ *Ibid.* Pág. 148.

Para Sáenz Fernández: “Principios inmobiliarios o hipotecarios son las reglas fundamentales que sirven de base al sistema hipotecario de un país determinado y que pueden determinarse por inducción o abstracción de los diversos preceptos de un derecho positivo”³⁴. Debido a que dichos principios son parte del derecho interno de cada Estado, cobran especial relevancia para tal nación.

El Registro de Propiedad es la máxima institución jurídica para publicidad, seguridad, garantía y movilidad de actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales, y no como una mera institución jurídica que tiene por objeto la inscripción o anotación de actos y contratos relativos a los mismos.

Dicha institución existe en todo el mundo, pudiéndose medir el valor y eficacia de los actos y contratos según se apliquen una serie de principios bases fundamentales, orientaciones principales o presupuesto que son resultado de la autorización o condensación técnica de los ordenamientos jurídicos inmobiliarios.

3.1. Principio de prioridad

Este principio establece que el acto registrable que primeramente ingrese en el Registro, se antepone o prevalece a todo acto registrable que, siendo incompatible, no hubiere ingresado en el Registro, aunque fuere de fecha anterior.

³⁴ *Ibid.* Pág. 148.

El sistema de seguridad jurídica preventiva, está basado en dos pilares esenciales: el documento auténtico como garantía del orden contractual emanado de la escritura pública como instrumento público per excelencia resultado de la Intervención notarial y la registración pública como garantía de la publicidad y oponibilidad a terceros con interés legítimo.

Para ello, se debe contemplar que la recepción, interpretación y calificación legal por parte del notario de la voluntad de los otorgantes, con la consiguiente confección de los instrumentos adecuados a tal fin, a los cuales les confiere autenticidad, lo convierte en el operador jurídico ideal para intervenir en la adquisición, transmisión, constitución, modificación y/o extinción de los derechos reales sobre inmuebles.

Asímismo y en aras del objetivo común que es la seguridad jurídica, es congruente realizar un tratamiento integral de la Intervención notarial con la Intervención Registral, sus funciones, principios, garantías y efectos y en especial examinando que las funciones calificadoras de ambas sean complementarias y no disociadas.

3.2. Principio de rogación

El registrador no puede llevar a cabo ninguna inscripción de oficio, todo acto inscribible debe ser rogado para que se cumpla con tal diligencia.

Se trata de un asunto ex parte por cuanto el registrador no puede, aunque tenga el conocimiento de la realización de una compraventa por medio de escritura pública entre personas de su anterior conocimiento, inscribir tal negocio jurídico por agrandar a sus conocidos.

3.3. Principio de seguridad jurídica

La seguridad jurídica es un principio del derecho universalmente reconocido. Se entiende por este la certeza del derecho, tanto en el ámbito de su publicidad como en su aplicación, y representa la seguridad de que se conoce, o puede conocerse, lo previsto como prohibido, mandado y permitido por el poder público respecto de uno para con los demás y de los demás para con uno.

La palabra seguridad proviene de la palabra latina securitas, la cual deriva del adjetivo securus (de segura) que significa estar seguros de algo y libres de cuidados.

El Estado, como máximo exponente del poder público y primer regulador de las relaciones en sociedad, no sólo establece (o debe establecer) las disposiciones legales a seguir, sino que en un sentido más amplio tiene la obligación de crear un ámbito general de seguridad jurídica al ejercer el poder político, jurídico y legislativo.

La seguridad jurídica es, en el fondo, la garantía dada al individuo por el Estado de modo que su persona, sus bienes y sus derechos no serán violentados o que, si esto

último llegara a producirse, le serán asegurados por la sociedad, la protección y reparación de los mismos. En resumen, la seguridad jurídica es la certeza del derecho que tiene el individuo de modo que su situación jurídica no será modificada más que por procedimientos regulares y conductos legales establecidos, previa y debidamente publicados.

3.4. Principio de tracto sucesivo

“En virtud de este Principio, todo acto de disposición aparece ordenado en forma que uno siga al otro de modo eslabonado sin que haya vacíos o saltos registrales”³⁵. Esto requiere que el inmueble esté inscrito con anterioridad a favor de los otorgantes y de que se siga un ordenamiento lógico, pues de lo contrario, el Registrador en virtud de sus facultades, denegará la inscripción o anotación.

El principio de tracto sucesivo también se le puede nombrar como tracto continuo.

Es un principio de sucesión, de ordenación que se deriva del principio de consentimiento, por el que el titular queda protegido o asegurado contra todo cambio no consentido por él. Este principio, obedece también al folio real que exige un registro concatenado, es decir no desordenado sino guardando entre sí una relación lógica en cuanto a su nomenclatura y numeración al momento de inscribirse.

³⁵ **Ibid.** Pág. 151.

“Del principio de tracto sucesivo, resulta la posibilidad de llevar al registro lo que provenga del titular inscrito, así como la prohibición de registrar lo que no emana de él”³⁶. Esto permite también, observar un complemento al principio de seguridad registral.

Este principio logra la coincidencia del mundo real con el mundo registral, logra que no se interrumpa la cadena de inscripciones, para que sea el Registro de la Propiedad el que guarde el historial de las inscripciones de dominio de una finca.

3.5. Principio de inscripción

El principio de inscripción es el acto mismo de inscribir, se entiende por él, cualquier asiento de inscripción hecho en el Registro de la Propiedad. Sin esta característica, la institución del Registro no tendría ninguna influencia en la vida jurídica de un inmueble.

Este principio es común y su base fundamental, de la cual derivan sus efectos, tipificación y características.

“En los Sistemas de Fuerza Formal de Registro, la inscripción es el elemento básico para que se produzca la constitución, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales sobre los bienes inmuebles”³⁷. La inscripción es un acto voluntario o legal. Si se hace de forma espontánea, como acto volitivo, entonces se está frente a

³⁶ **Ibid.** Pág. 246.

³⁷ www.univesidadabierta.com.html. (Guatemala, enero de 2011).

una inscripción libre. Por otra parte, si se encuentra regulada en ley o la ordena órgano jurisdiccional de orden civil, derivado de un litigio entre dos particulares, por cuya resolución final el inmueble debe ser inscrito por persona distinta al último propietario, entonces se está frente a una inscripción forzosa. Corresponde a este tipo de inscripción obligatoria, la que ordena la ley para el debido surgimiento de efectos jurídicos:

La inmovilización de bienes inmuebles, es un ejemplo de las inscripciones libres, espontáneas o volitivas que se hacen en el Registro de la Propiedad.

3.6. Principio de fe pública

Es el principio por el cual el registrador tiene facultad de otorgar autenticidad y calificar los documentos que se ingresan al Registro para su correspondiente inscripción.

En México a este principio “se le llama también Fides Pública”³⁸, por la relación que tiene la primera de las dos palabras mencionadas con el concepto que nombra.

Se trata de una legitimación extraordinaria, ofensiva o de disposición, por cuanto la verdadera legitimación en relación con el propietario la constituye la escritura pública o el instrumento público que dio origen al derecho real de propiedad sobre el inmueble objeto de registro.

³⁸ Carral y de Teresa. **Ob. Cit.**; Pág. 257.

En otras palabras la fe pública registral es extraordinaria, porque la fe pública notarial constituye la legitimación ordinaria del derecho. La teoría de la apariencia y de la legitimación extraordinaria, es importantísima para los efectos de actos de disposición tales como el que ocupa al presente estudio como es la anotación preventiva.

Según Carnelutti, citado por Carral y de Teresa expresa que: “Las necesidades del tráfico han producido este milagro (de las enajenaciones a non domino), y los juristas deben saber explicarlo”³⁹, lo cual significa que el hecho social precede al hecho o norma jurídica y esta debe ser creada, en el caso del derecho registral, como consecuencia de la experiencia en enajenaciones de bienes inmuebles.

3.7. Principio de reserva

El principio de reserva, puede interpretarse como la restricción de regulación o limitación a regular determinada materia solo por un cuerpo normativo específico. Como en el caso de la Ley de aguas, que garantiza que la materia de aguas se regulará únicamente por medio tal cuerpo de leyes. Ahora bien, en el caso del derecho de registral, este hecho puede interpretarse como la limitación a ciertas leyes, reglamentos o acuerdos que se refieran específicamente al Registro de la Propiedad.

³⁹ Ibid. Pág. 258.

3.8. Doctrina registral relativa a la prioridad

El principio de prioridad es de trascendencia para el tráfico jurídico, puesto que determina la preferencia de un derecho en caso de colisiones o dobles ventas realizadas por personas de mala fe. Es indispensable la fecha, la hora de la presentación del documento, porque ello determina concretamente a quien corresponde la preferencia en la inscripción.

Si por cualquier motivo de forma, se suspende la solicitud de una inscripción registral por parte del Registro de la Propiedad, y en el lapso en que el interesado subsana el error cometido, se registra la solicitud de un tercero sobre el mismo bien registrable, el primero ya no podrá lograr su pretensión, a pesar de haberse efectuado antes su solicitud. Todo lo cual trae como consecuencia o efecto jurídico, la violación a principios registrales básicos tales como el de prioridad registral o derecho de preferencia.

3.9. Naturaleza jurídica

El Código Civil de Guatemala, estipula el procedimiento para solicitar una inscripción provisional que el registro la concede a petición de parte, en caso que al acto o contrato le falte algún formalismo, que puede ser subsanado.

3.10. Análisis de su regulación legal

El derecho de preferencia en el que se basa el principio de prioridad registral, que regula el Artículo 1141 del Código Civil, es letra muerta y no alcanza para garantizar el axioma de: primero en tiempo primero en derecho.

CAPÍTULO IV

4. La anotación preventiva

4.1. Definición

La enciclopedia jurídica en línea señala como significado de anotación preventiva: “Término genérico con que se designa en derecho registral a cualquier ampliación, nota u observación que se hace en cuanto al estado registral de un bien inmueble en su inscripción, y su carácter preventivo proviene de su naturaleza cautelar”⁴⁰. Efectivamente, la anotación preventiva constituye una observación provisional que se hace, guardando las formalidades legales, en la inscripción registral de un inmueble para garantizar la seguridad jurídica del negocio jurídico que se pretende inscribir.

“La procedencia alemana de la figura hizo difícil el concepto de este asiento registral, pero actualmente se destacan dos claras notas que caracteriza al mismo y que son: la provisionalidad, pues su destino primordial es o convertirse en un asiento definitivo o caducar, y significar una garantía registral para derechos en formación, situaciones o expectativas dignas de ser tenidas en cuenta que, por diversas razones, no pueden optar a la inscripción definitiva”⁴¹. Tal como se afirmó en el párrafo anterior, la anotación preventiva es provisional y además está destinada primordialmente en garantizar el registro de la solicitud inicial.

⁴⁰ www.encyclopediajuridica.biz14.com (Guatemala, mayo de 2011).

⁴¹ *Ibid.*

4.2. Características

Es importante tomar en cuenta que el que obtuviera un mandamiento judicial de embargo, siempre y cuando se haya verificado sobre derechos reales inscritos del deudor. También pueden obtener anotación los legatarios y acreedores ciertos del causante en derechos reales de la herencia; o quien demandare la declaración o presunción de muerte, la incapacidad por interdicción, la posesión de los bienes del ausente, o que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes; gozan de esta misma facultad, los que presentaren título cuya inscripción no puede hacerse definitivamente por faltas que sean subsanables en el término de treinta (30) días, pasados los cuales la anotación se tendrá por cancelada de hecho; y finalmente, conforme a lo dispuesto en las leyes correspondientes según indica el artículo de mérito.

El Artículo 1150 del mismo cuerpo de leyes citado, establece que Las anotaciones que procedan de orden judicial, en los casos de los incisos 1º, 2º, 4º, y 6º, del artículo anteriormente comentado en el párrafo precedente, las hará el registrador al recibir el despacho que deberá librar el tribunal respectivo. De los casos mencionados, para el del inciso 3º, es decir el de los legatarios y acreedores ciertos del causante en derechos reales de la herencia, será necesario que el derecho conste de manera fehaciente, pero si hubieren transcurrido seis meses desde la muerte del causante, la anotación sólo la hará el registrador de orden judicial.

4.3. Naturaleza jurídica

La naturaleza jurídica de la anotación preventiva, es como se mencionó, es cautelar. “cualquier ampliación, nota u observación que se hace en cuanto al estado registral de un bien inmueble en su inscripción, y su carácter preventivo proviene de su naturaleza cautelar”⁴².

4.4. Participación del notario en la anotación preventiva

Una de las funciones del notario es la función modeladora y dar seguridad de los contratos y actos que realiza ante sus oficios, y por esas razones es importante que se solicite siempre una anotación preventiva, porque hay veces que por errores de forma, se da el rechazo o suspensión de la inscripción, sin mala fe del notario, pero puede aparecer otro documento análogo, verdadero o falso, que si se inscribió, en vista de la suspensión por errores de forma.

La seguridad jurídica, debe aplicarse en todos los aspectos jurídicos y los notarios deberían solicitar y gestionar dichas anotaciones preventivas, de acuerdo con el Código Civil. Por esa razón es justificable la presente investigación, poniendo énfasis en la importancia de las anotaciones preventivas, que resguardan las inscripciones y la prioridad sobre ellas.

⁴² **Ibid.**

Todos los documentos que se presentan al Registro, deben reunir los requisitos de forma y fondo al momento de celebrarse el acto, porque la inscripción en el registro no es de carácter constitutivo y el título sujeto a inscripción debe ser presentado en duplicado y sin que falte ningún requisito, pues la insuficiencia del título no puede ni podrá ser suplida por el Registrado, quien está facultado por la ley para rechazar todo documento que no se ajuste a las formalidades que la misma establece.

El registrador hace un extracto del título y lo anota en el libro electrónico correspondiente.

4.5. El principio de prioridad registral en la legislación guatemalteca

El derecho a pedir una anotación preventiva, de conformidad con el Artículo 1152 del Código Civil, lo puede hacer cualquier interesado, en forma personal, cumpliendo con varios presupuestos:

- Que se esté tramitando un derecho, contrato u otra situación susceptible de registro, que por algún motivo no puede registrarse, pero puede subsanarse las faltas;
- Dicha solicitud se hace de conformidad con el Artículo 1149 del Código Civil, consignando todos los datos del interesado y del inmueble con su registro y se acompaña juntamente con el testimonio del instrumento público;

- El Registro de la Propiedad, de conformidad con el arancel, cobra Q100.00 de acuerdo con el Artículo 2. 2.3. del Arancel del Registro de la Propiedad.
- El Registro opera la anotación preventiva y esta tiene validez por 30 días, dentro de los cuales tiene que subsanar la falta del documento que se acompaña.
- Es importante que a dicha solicitud hay que agregarle un timbre fiscal, de cincuenta centavos, de conformidad con el Artículo 5, numeral 3 de la ley de timbres Fiscales y papel Especial para protocolos, por la razón registral.
- Además, es mejor que dicha solicitud se haga con firma legalizada, para que el Registro no pida la ratificación de la solicitud.

Todo lo anterior no consta en la ley, sino en la práctica notarial registral, que se pudo constatar en la Secretaría del Registro de la Propiedad, que nos otorgo la información necesaria.

El Registro de la Propiedad en Guatemala, como órgano administrativo y en cumplimiento de unos de los fines del Estado, debe dar seguridad jurídica y garantizar los derechos subjetivos de quiénes solicitan una inscripción.

Cuando ingresan para su inscripción dos o más títulos inscribibles en la misma fecha y sobre la misma finca, se detecta inmediatamente cuál de ellos ingresó primero de

acuerdo al número de documento que se le asigna en el Registro; el problema se da cuando uno de ellos es suspendido para su inscripción por una causa que es subsanable de forma inmediata, porque asignan a varios operadores o documentos que tienen relación por tratarse de la misma finca, y se inscribe antes el título que le correspondía una posterior inscripción o es suspendido por una causa injustificada y que el documento no llene requisitos de forma, de cualquier forma ; la prioridad se pierde al retirar el documento del Registro y surte efectos jurídicos perjudiciales a quien ostentaba el primer lugar.

Para que el derecho de prioridad no se pierda, se propone una anotación preventiva obligatoria que mantenga la prioridad para su título por un plazo de 30 días; dentro de ese plazo se subsanará el error y se reingresará el título para su inscripción definitiva.

Los errores que pueden ser subsanables a corto plazo y de acuerdo a las formalidades notariales que deberán llenar los instrumentos públicos cuando no afecten el negocio jurídico y que no le falte ningún elemento esencial para su validez.

Legalmente está regulada en el Artículo 1149 numeral 5o. del Código Civil, que en su parte conducente regula: “que no puede hacerse definitivamente, por faltas que sean subsanables en el término de 30 días, pasados los cuales la anotación se tendrá por cancelada de hecho”. Se puede utilizar este artículo para la aplicación de la prioridad registral, mediando una calificación íntegra del título que se pretende inscribir, se notifique al interesado que tiene 30 días corridos para subsanar el error o que cumpla

con los requisitos legales solicitados, y se inscribirá el título provisionalmente.

Si finalizado el plazo no ha llenado los requisitos o enmendado el error, se cancelará la inscripción provisional dándole prioridad a los posteriores documentos que tengan relación con la misma finca. Para comprender lo que debe entenderse por anotación preventiva, es preciso establecer primero una definición de tales términos.

Doctrinalmente se señalan tres grandes finalidades que la anotación puede tener al ser extendida en los libros registrales: "1ª Las que reflejan una pretensión procesal referida a bienes inmuebles y procedente de una acción real o derivada de un ius ad rem para asegurar el resultado de la misma. 2ª Si en todo derecho puede distinguirse el nacimiento y su consumación, existen anotaciones que aseguran derechos aún no consumados. 3ª En los estados formativos de las situaciones jurídicas las hay que no están plenamente consolidadas y para preparar el asiento definitivo y ganar rango que las asegure frente a todos, está la anotación preventiva que garantiza esta situación"⁴³. Estas mismas finalidades concuerdan con las descritas anteriormente por la enciclopedia jurídica y además, constituyen el objeto de la presente investigación.

El Artículo 1149 del Código Civil, Decreto Ley Número 106 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala señala que pueden obtener anotación de sus respectivos derechos: Primero aquel que demandare en juicio la propiedad, constitución, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles u otros derechos reales

⁴³ Roca Sartre, **Ob. Cit**; Pág. 87.

sujetos a inscripción, o la cancelación o modificación de ésta.

Así mismo, el que obtuviera un mandamiento judicial de embargo, siempre y cuando se haya verificado sobre derechos reales inscritos del deudor. También pueden obtener anotación los legatarios y acreedores ciertos del causante en derechos reales de la herencia; o quien demandare la declaración o presunción de muerte, la incapacidad por interdicción, la posesión de los bienes del ausente, o que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes; gozan de esta misma facultad, los que presentaren título cuya inscripción no puede hacerse definitivamente por faltas que sean subsanables en el término de treinta (30) días, pasados los cuales la anotación se tendrá por cancelada de hecho; y finalmente, conforme a lo dispuesto en las leyes correspondientes según indica el artículo de mérito.

En los demás casos, bastará la solicitud del interesado ante el registrador justificando su derecho. Como es evidente, la anotación preventiva se encuentra regulada en la legislación nacional guatemalteca.

4.6. Aplicación de principio de prioridad registral en el registro de la propiedad

Dicha anotación preventiva dura treinta días y se solicita a través de un memorial que se acompaña con el documento que contiene el acto o contrato que se pretende inscribir.

El problema es, que por desconocimiento de la norma que lo contiene, las personas no lo tramitan ante el Registro de la Propiedad y no pueden gozar el derecho de prioridad, contenido en el Artículo 1149 del Código Civil

4.7. Doctrina legal relacionada al derecho de prioridad registral

Entre los expedientes que se analizaron se encuentran estos casos concretos y reales que fueron perjudicados al negárseles la aplicación del principio de prioridad.

En los casos aportados, los cuales representan tan solo una parte de muchos otros que constituyen la sustentación a la principal aseveración de la propuesta de investigación, en el primero, se suspende el trámite pero es de hacer énfasis en que la solicitud de anotación de embargo precautorio, ingresa con posterioridad al documento de compraventa que fue suspendido.

En el caso del segundo, únicamente por estar mal citada la finca, el cual fue un error registral, se suspende el trámite a una solicitud de anotación de embargo precautorio, y procedió entonces un documento que ingresa posteriormente, el cual era un crédito hipotecario sobre la misma finca.

Por otro lado, se tiene el hecho de que entre los siguientes casos se puede ver una suspensión hasta por falta de requisitos de forma, los cuales no debieran entorpecer el trámite al punto de hacer perder al documento su prioridad por dichas razones. Los

últimos dos casos en ese sentido son bastante aleccionadores, toda vez que al ser ingresados ambos el mismo día y tratarse de dos negocios distintos que recaen en un mismo bien inmueble, pudiera darse la mala fortuna para el secundario de los dos, de ser suspendido en su trámite por errores de forma, comprometiendo con ello el verdadero objetivo del interesado.

El Registro de la Propiedad en Guatemala, como órgano administrativo y en cumplimiento de unos de los fines del Estado debe dar seguridad jurídica y garantizar los derechos subjetivos de quienes solicitan una inscripción.

Un ejemplo de lo mencionado, se transcribe a continuación:

“NUMERO NUEVE (9).- En la ciudad de Guatemala, el veinticuatro de Febrero del año dos mil cinco. ANTE MI: LEONEL MACHUCA QUIROA, Notario, comparecen actuando en nombre propio por una parte el señor EDGAR OTONIEL PELAEZ MORALES, de cincuenta y cinco años de edad, casado, guatemalteco, Militar, de este domicilio, se identifica con la cédula de vecindad número de orden O guión dieciséis y de Registro tres mil setecientos noventa y dos (O-16, 3792), extendida por el Alcalde Municipal de Tactic, del departamento de Alta Verapaz y por la otra, el señor JULIO CESAR CORZO GÓNGORA, de cincuenta y cuatro años de edad, casado, guatemalteco, agricultor, de este domicilio, se identifica con la cédula de vecindad número de orden P guión diecisiete y de Registro tres mil setecientos noventa y dos (P-17, 3,792), extendida por el Alcalde Municipal de Flores del Departamento de El Petén.

DOY FE: De tener a la vista los documentos de identificación persona de los comparecientes, quienes me aseguran hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles y manifiestan que por este acto celebran CONTRATO DE MUTUO CON GARANTIA HIPOTECARIA contenido con las cláusulas siguientes. PRIMERA: Manifiesta el señor EDGAR OTONIEL PELAEZ MORALES, que el día de hoy recibe del señor JULIO CESAR CORZO GÓNGORA, la cantidad de DOSCIENTOS MIL QUETZALES EXACTOS (Q.200,000.00), EN CALIDAD DE MUTUO CON GARANTÍA HIPOTECARIA, en el tiempo, modo, plazo y demás condiciones: A) La cantidad mutuada devengará intereses por un tiempo de un año contados a partir del día veintiuno del mes y año en curso, a razón del tres por ciento mensual. B) Debiendo cancelar los intereses del primer mes en forma anticipada la cual se descontará de la suma mutuada. C) Si vencido el plazo fijado en este contrato y la parte deudora no hubiere hecho efectivo el saldo deudor, se tendrá vencido el plazo fijado y cobrarse judicialmente el saldo. D) Para los efectos de este contrato la parte deudora reconoce desde ya como y exigible el saldo que se le presente y como Título Ejecutivo el Testimonio de esta Escritura. E) La parte deudora, hace constar que todo pago lo hará en la residencia del acreedor ya de su conocimiento, sin necesidad de cobro ni requerimiento alguno, aceptando que en caso de incumplimiento, todos los gastos judiciales o extrajudiciales que se ocasionen serán por cuenta del deudor, hasta el total cancelación de lo adeudado. SEGUNDA: Por su parte manifiestan el señor EDGAR OTONIEL PELAEZ MORALES, que así mismo está presente en su calidad de codeudora la señora MARIA ELENA MORALES HERRERA VIUDA DE PELAEZ, quién es de ochenta y nueve años de edad, soltera, guatemalteca, de oficios domésticos, de



este domicilio y se identifica con la cédula de vecindad con número de orden O guión dieciséis y de Registro dos mil ciento setenta y dos (O-16, 2,172), extendida por el Alcalde Municipal de Tactic del Departamento de Alta Verapaz, y por advertencia del Notario, los otorgantes manifiestan que sobre el usufructo vitalicio registro no pesan gravámenes ni anotaciones, sometiéndose en todo caso al saneamiento de la ley.

TERCERA: Continúa manifestando el señor PELAEZ MORALES, que para garantizar el cumplimiento de este contrato constituye primera y única hipoteca a favor del señor, JULIO CESAR CORZO GÓNGORA, sobre la finca de su propiedad, inscrita en el Registro General de la Propiedad bajo el número SEIS MIL SETENTA Y UNO (6071), Folio SETENTA Y UNO (71), del libro: SETENTA Y TRES E (73E), de Alta Verapaz.

CUARTA: Manifiesta el señor JULIO CESAR CORZO GÓNGORA, que en los términos relacionados, acepta para sí la hipoteca que se constituye a su favor. QUINTA: En los terminos relacionado los comparecientes manifiestan que aceptan todas y casa una de las cláusulas de este contrato. Yo el Notario DOY FE: a) De todo lo expuesto, b) Que tuve a la vista los documentos de identificación relacionados, c) el título de que acredita la propiedad garante de esta obligación consistente en Escritura Pública número: doscientos cuarenta y ocho (248), autorizada con fecha diecinueve de Octubre del año dos mil tres, sobre sus derechos y obligaciones, registro de este instrumento y pago de los impuestos fiscales y e) Que enterados de su contenido, objeto, validez y demás efectos legales, lo aceptan, ratifican y firman con el Notario.”

4.8. Análisis de la doctrina registral relacionada con la aplicación del principio de prioridad registral y su importancia de la anotación preventiva para hacerlo valer

Este principio establece que el acto registrable que primeramente ingrese en el Registro, se antepone o prevalece a todo acto registrable que, siendo incompatible, no hubiere ingresado en el Registro, aunque fuere de fecha anterior. Es decir, en el caso típico de doble venta, el primero que registra excluye los derechos que pudiera haber adquirido el otro comprador.

El principio de prioridad se puede señalar que consiste en: "Aquél en cuya virtud el acto registrable que primeramente ingresa en el Registro de la Propiedad se antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango a cualquier otro acto registral que, siéndole incompatible o perjudicial, no hubiere sido presentado en el Registro o lo hubiere sido con posterioridad, aunque dicho acto fuese de fecha anterior."⁴⁴ En esta definición, queda claro que gana en garantía para su inscripción por privilegio, el documento que ha sido ingresado anteriormente a cualquier otro que pretenda una anotación, inscripción o asiento de cualquier índole sobre el mismo bien registrable que el primero.

⁴⁴ Lora Tamayo, **Ob. Cit**; Pág. 201.

La definición también señala el término anteponerse, puesto que lógicamente si el documento ha ingresado con anterioridad a cualquier otro, debe ser el primero beneficiado. Primero en tiempo primero en derecho, o más especialmente prior tempore potior iure: el que nace primero será el derecho preferente.

El principio de prioridad resulta el más importante en la presente exposición de conformidad con la forma en que muchas veces se deja de proteger a los documentos ingresados en el Registro General de la Propiedad, al no otorgárseles dicha garantía y permitir la inscripción de documentos ingresados con posterioridad.

En cuanto a la regulación de este principio, dos son los Artículos atinentes en el Código Civil, los cuales se citan textualmente a continuación: “Artículo 1141. Entre dos o más inscripciones de una misma fecha y relativas a la misma finca o derecho, determinará la preferencia la anterioridad en la hora de la entrega del título en el Registro. Este artículo deviene importantísimo para la presente investigación por cuanto representa la base legal al aforismo primero tiempo primero en derecho.”

“Artículo 1142. Si se presentare el mismo día al Registro, despacho que contenga orden o mandamiento judicial de anotación de demanda o embargo y testimonio de escritura pública de actos o contratos que afecten a los mismos bienes o derechos, se atenderá a la hora de entrega de los documentos. Si fueren presentados a un mismo tiempo, tendrá preferencia el documento que sea anterior de acuerdo a la numeración del libro de entregas del Registro. En tales casos, el registrador hará las inscripciones y

anotaciones que procedan en la forma indicada con anterioridad. Si el interesado no estuviere conforme con lo actuado, podrá proceder de conformidad con el Artículo 1164 de este Código.”

El sistema de seguridad jurídica preventiva está basado en dos pilares esenciales: el Documento Auténtico como garantía del orden contractual emanado de la escritura pública como instrumento público per excelencia resultado de la Intervención notarial y la Registración pública como garantía de la publicidad y oponibilidad a terceros con interés legítimo.

Se debe examinar específicamente la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, en sus dos aspectos: el Aspecto Documental y el Aspecto Registral ya que creemos que es indispensable a los efectos de consolidar la seguridad jurídica dinámica, la necesidad del ingreso al Registro inmobiliario de documentos auténticos.

Para ello, se debe contemplar que la recepción, interpretación y calificación legal por parte del notario de la voluntad de los otorgantes, con la consiguiente confección de los instrumentos adecuados a tal fin, a los cuales les confiere autenticidad, lo convierte en el operador jurídico ideal para intervenir en la adquisición, transmisión, constitución, modificación y/o extinción de los derechos reales sobre inmuebles.



Asímismo y en aras del objetivo común que es la seguridad jurídica, es congruente realizar un tratamiento integral de la Intervención notarial con la Intervención Registral, sus funciones, principios, garantías y efectos y en especial examinando que las funciones calificadoras de ambas sean complementarias y no disociadas.



CONCLUSIONES

1. El Registro de la Propiedad de Guatemala, no cumple con garantizar el principio de derecho registral y notarial de prioridad registral en los documentos que ingresan para su registro, y que es de aceptación universal en la doctrina, puesto que para ello establece como requisito la solicitud de una anotación registral preventiva que normalmente no se pide por parte de los usuarios.
2. El Código Civil Decreto Ley Número 106 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, no cuenta con una norma jurídica que ordene al Registro de la Propiedad que toda anotación preventiva se haga en los documentos suspendidos para resguardar el principio de prioridad registral, deba hacerse obligatoriamente como consecuencia de ordenarlo la ley.
3. El Congreso de la República de Guatemala, no ha llevado a cabo ninguna reforma al derecho registral guatemalteco, por lo que las únicas modernizaciones que han sufrido los trámites y gestiones en el Registro de la Propiedad emanan de los criterios registrales que ha sistematizado en circulares tal entidad pública en Guatemala.



4. La anotación preventiva, constituye para la legislación registral guatemalteca, el único referente para garantizar el derecho de prioridad de los usuarios del servicio en el Registro de la Propiedad; sin embargo, hasta la fecha la misma, no se ha difundido entre los profesionales y menos entre los usuarios por falta de un criterio registral más activo y propositivo.

RECOMENDACIONES

1. El Registro de la Propiedad de Guatemala, debe cumplir con garantizar el principio de derecho registral y notarial de prioridad registral en los documentos que ingresan para su registro, y que es de aceptación universal en la doctrina, sin necesidad de solicitud de una anotación registral preventiva exigida a los usuarios.
2. Es necesario que El Congreso de la República de Guatemala, reforme el Código Civil Decreto Ley Número 106 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, para contener una norma jurídica que ordene al Registro de la Propiedad que toda anotación preventiva para resguardar el principio de prioridad registral debe hacerse obligatoriamente por imperativo legal.
3. Que el Congreso de la República de Guatemala, reforme el Artículo 1149 Código Civil Decreto Ley Número 106 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, en el sentido de establecer que el Registro de la Propiedad realice la anotación preventiva en cualquier solicitud presentada, para resguardar el derecho de preferencia que emana del principio de prioridad registral oponible a cualquier otra solicitud presentada con posterioridad y que pretenda cualquier inscripción en la misma finca de la primera solicitud.



4. Es necesario que el Registro de la Propiedad, contenga en su libro de criterios registrales, todos los aspectos relativos a la anotación preventiva, de forma que los notarios estén instruidos de las ventajas de esta, de manera que se pueda difundir su uso, pues constituye el único referente para garantizar el derecho de prioridad de los usuarios.



BIBLIOGRAFÍA

- AGUIRRE GODOY, Mario. **La capacitación jurídica del notario**. Editorial Universitaria, Guatemala, 1983.
- ALSINA, Hugo. **Tratado teórico práctico de derecho civil y comercial**. Editorial Harla, México, DF., 1998.
- BARREIRO, Ursula. **XXIV Congreso internacional del notariado latino**. Colegio de escribanos del Paraguay, Asunción, Paraguay, octubre 2004.
- BONNECASE, Julien. **Tratado elemental de derecho civil**. Editorial Pedagógica Iberoamericana, S.A., volumen 1, Parte A, México, D.F., 1997.
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Instituto de Investigaciones, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala, 1988.
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Editora Estudiantil Fenix, Cooperativa de Ciencia Política. R.L. Universidad de San Carlos de Guatemala, marzo 1996.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Editorial Heliasta SRL., Argentina, 1979
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. Editorial Heliasta SRL, Buenos Aires, Argentina, 1993.



CALDERÓN, Hugo. **Derecho administrativo I**. Editorial Vile, Guatemala, 2003.

CASTILLO GONZALEZ, Jorge Mario. **Derecho administrativo, Instituto Nacional de Administración Pública**. Décima edición actualizada, Guatemala, 1998.

COLINDRES ROCA, Ronald Manuel, Revista de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, Época XIII, Guatemala enero-junio de 2004, número 12.

COUTURE, Eduardo J. **Fundamentos del derecho procesal civil**. Editorial Civitas, Uruguay, 1978.

DÁVALOS MEJÍA, Carlos F. **Títulos y contratos**. 2da ed., Ed. Harla, México, 1995.

ESPÍN CÁNOVAS, Diego. **Manual de derecho civil español**. Volumen II, 4ta Edición. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid, 1975.

LORA TAMAYO, Isidoro. **Los principios hipotecarios de rogación, prioridad y tracto**. Revista de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, Editorial Universitaria, Guatemala, 2002.

MAZIN CÁCERES, Héctor Manuel. **El registro de la propiedad doctrina guatemalteca "Septem Partitarum"**. Universidad Rafael Landívar, Número 26, Año V, Guatemala, 1970.

MUÑOZ, Nery. **Jurisdicción voluntaria**. Primera edición, Ed. Llerena SA., Guatemala, 1993.



NÁJERA FARFÁN, Mario. Derecho Procesal. Editorial Heliasta SRL, Buenos Aires, 1983.

PUIG PEÑA, Federico. Compendio de derecho civil. Editorial Heliasta SRL, Buenos Aires, 1983.

PALLARÉS, Eduardo. Diccionario de derecho procesal civil. Editorial Hammurabi, Argentina, 1981

PUIG PEÑA, Federico. Compendio de derecho civil español. Tomo II, Tercera edición, revisada, Ediciones Pirámide, S. A. Madrid, 1976.

Real Academia de la Lengua Española. Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española. Ed. Espasa, Madrid, 1998.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomo II, Ed. Porrúa S.A., México 1978. 337 Págs.

OSSORIO, Manuel. Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales. Editorial Heliasta SRL, Buenos Aires, Argentina, 1981.

Legislación:

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

Código Civil. Decreto Ley número 106, del Presidente del Organismo Ejecutivo, 1964.



Código Procesal Civil y Mercantil. Decreto Ley número 107 del Presidente del Organismo Ejecutivo, 1964.

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