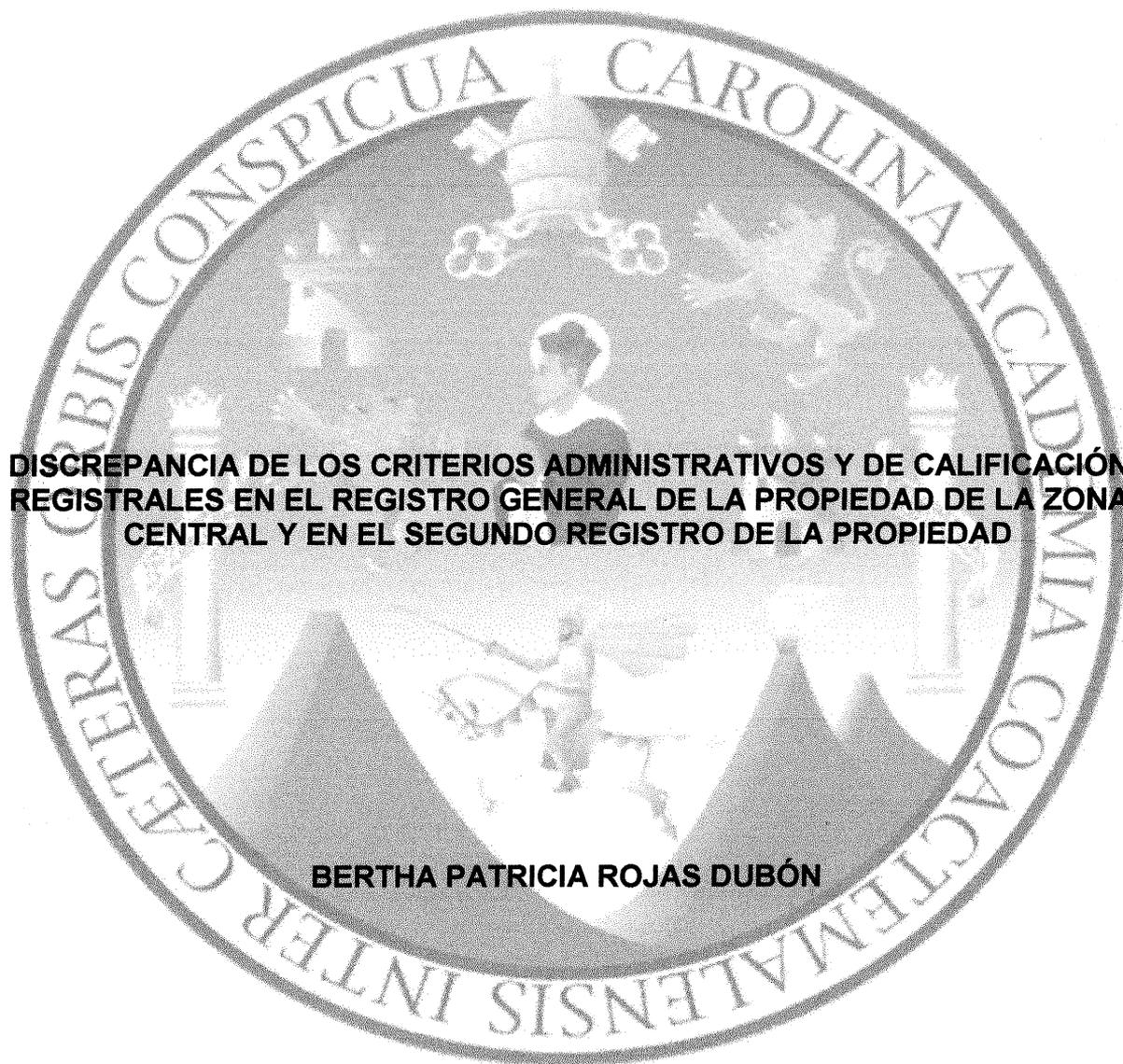


**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**



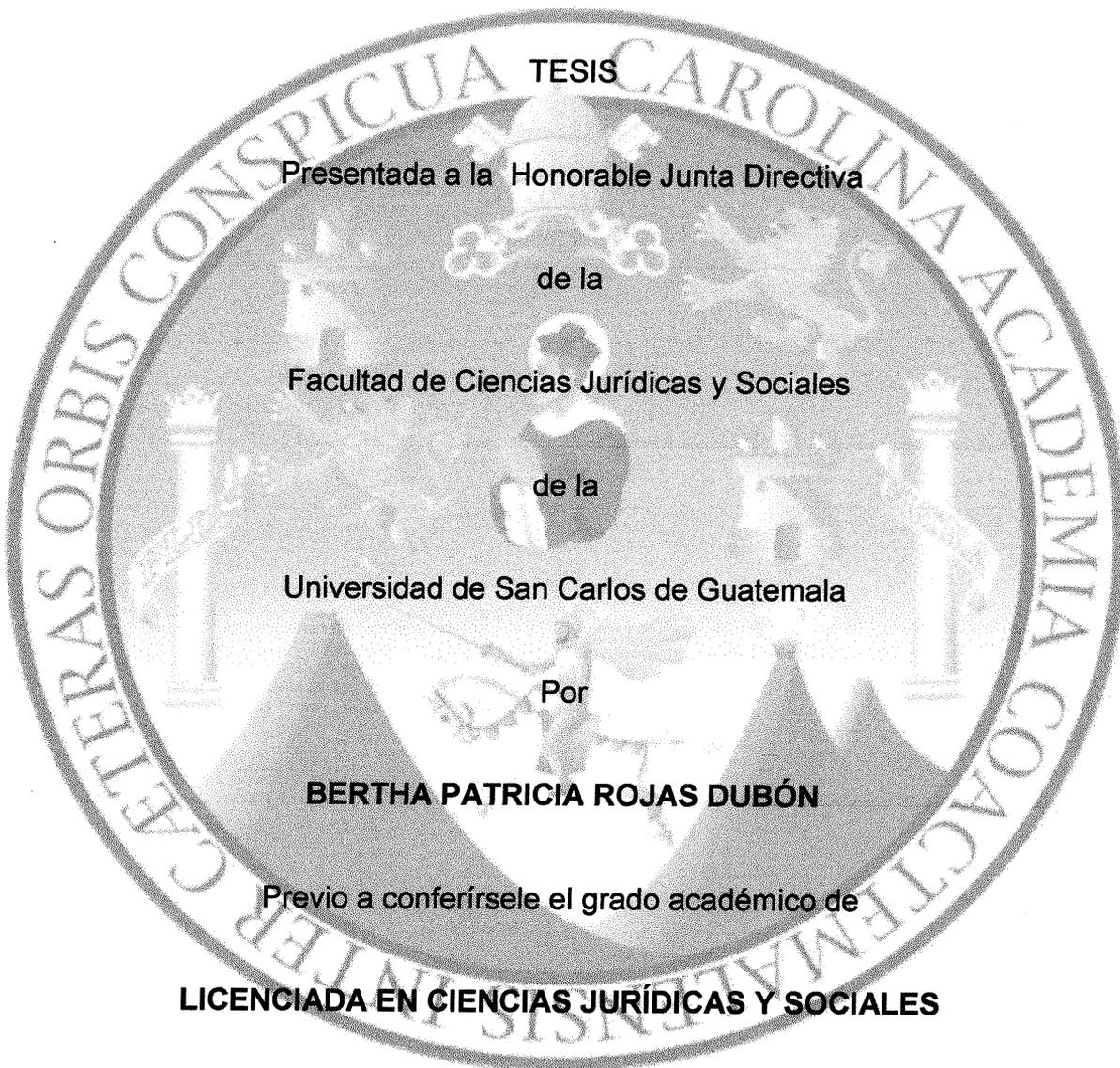
**DISCREPANCIA DE LOS CRITERIOS ADMINISTRATIVOS Y DE CALIFICACIÓN
REGISTRALES EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE LA ZONA
CENTRAL Y EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

BERTHA PATRICIA ROJAS DUBÓN

GUATEMALA, MARZO DE 2018

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

**DISCREPANCIA DE LOS CRITERIOS ADMINISTRATIVOS Y DE CALIFICACIÓN
REGISTRALES EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE LA ZONA
CENTRAL Y EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD**



TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

BERTHA PATRICIA ROJAS DUBÓN

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADA Y NOTARIA

Guatemala, marzo de 2018

**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. Luis Fernando Antonio Chacón Urizar

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

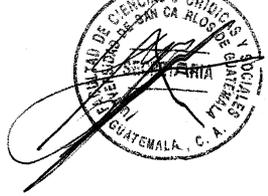
Primera Fase:

Presidente: Lic. Marvin Vinicio Hernández Hernández
Vocal: Lic. Leslie Mynor Paiz Lobos
Secretaria: Licda. Olga Aracely López Hernández

Segunda Fase:

Presidente: Lic. Juan Ajú Batz
Vocal: Licda. Olga Aracely López Hernández
Secretario: Lic. Moisés de León

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).



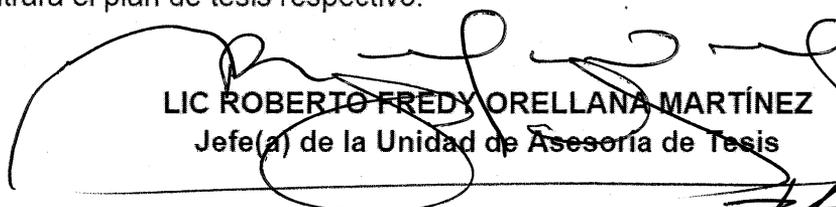
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala,
 14 de febrero de 2017.

Atentamente pase al (a) Profesional, ALMA JUDITH CASTRO TEJADA
 _____, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante
BERTHA PATRICIA ROJAS DUBÓN, con carné 199817316,
 intitulado DISCREPANCIA DE LOS CRITERIOS REGISTRALES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA
ZONA CENTRAL Y EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

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

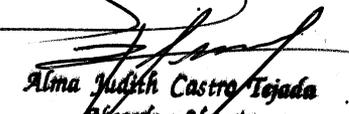
El dictamen correspondiente se debe emitir en un plazo no mayor de 90 días continuos a partir de concluida la investigación, en este debe hacer constar su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, la conclusión discursiva, y la bibliografía utilizada, si aprueba o desaprueba el trabajo de investigación. Expresamente declarará que no es pariente del (a) estudiante dentro de los grados de ley y otras consideraciones que estime pertinentes.

Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.


LIC ROBERTO FREDY ORELLANA MARTÍNEZ
 Jefe(a) de la Unidad de Asesoría de Tesis



Fecha de recepción 25 | 05 | 2017 f)


Alma Judith Castro Tejada
 Abogada y Abogada
 Asesor(a)
 (Firma y Sello)





Alma Judith Castro Tejada

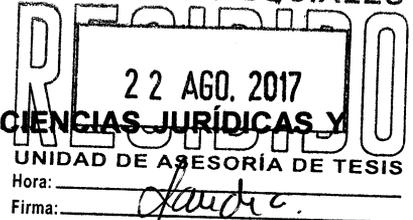
Abogada y Notaria



7ª. Av. 8-56, ZONA 1, EDIFICIO EL CENTRO, 10º. NIVEL, OFICINA 10-05,
CIUDAD DE GUATEMALA. Teléfonos: 2230-7087 y 2230-7089

Guatemala, 18 de agosto de 2017.

FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES



LICENCIADO:

ROBERTO FREDY ORELLANA MARTÍNEZ,

JEFE DE LA UNIDAD DE ASESORÍA DE TESIS, FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES, UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA.

Estimado Licenciado Orellana:

Tengo el agrado de dirigirme a usted deseándole éxitos en sus actividades, a la vez informarle que fui nombrada asesora de tesis de la bachiller **BERTHA PATRICIA ROJAS DUBÓN**, de conformidad con la providencia emitida por la Unidad de Asesoría de Tesis el 14 de febrero de 2017, y en cumplimiento de la misma procedo a rendir el **DICTAMEN QUE CORRESPONDE**, de conformidad a lo siguiente:

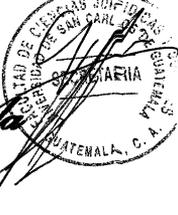
1. Que asesoré el trabajo de tesis de la bachiller **Bertha Patricia Rojas Dubón**, el cual se intitula "DISCREPANCIA DE LOS CRITERIOS REGISTRALES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA ZONA CENTRAL Y EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD"; sin embargo, la asesora consideró oportuno sugerir la modificación del título del trabajo de investigación por el de "DISCREPANCIA DE LOS CRITERIOS ADMINISTRATIVOS Y DE CALIFICACIÓN REGISTRALES EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE LA ZONA CENTRAL Y EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD", esto, con la finalidad de tener una mejor óptica sobre el contenido desarrollado en la misma. Así también, se le recomendó realizar cambios a la estructura del bosquejo preliminar de temas, a efecto de hacerlo mucho más comprensible a los futuros lectores de su trabajo

2. Que de acuerdo a la facultad investida en mi persona mediante la resolución citada, luego del estudio conciso del trabajo de tesis según criterio basado en elementos de fondo, se concluyó que el trabajo de tesis elaborado por la bachiller **Bertha Patricia Rojas Dubón**, contempla todos los elementos científicos para esta clase de investigación; es decir, originalidad, creatividad y lógica desarrolladas en el enfoque dado al contenido; y técnicos que se demuestran en los temas y subtemas en el que se dividió el mismo. Además, considero que el tema investigado es de suma importancia respecto a su contenido científico y técnico, ya que desde el enfoque del derecho registral y notarial, contribuye a dar a conocer desde varias perspectivas las discrepancias que existen en los Registros de la Propiedad guatemaltecos; además, la extrema necesidad que existe de la implementación de criterios administración y de calificación registrales análogos para beneficio de los usuarios y notarios en general. lográndose así, culminar y presentar un tema que es una solución a la problemática presentada.



Alma Judith Castro Tejada

Abogada y Notaria



7ª. Av. 8-56, ZONA 1, EDIFICIO EL CENTRO, 10º. NIVEL, OFICINA 10-05,
CIUDAD DE GUATEMALA. Teléfonos: 2230-7087 y 2230-7089

3. La metodología y técnicas de investigación empleadas en toda la investigación fueron las adecuadas, utilizando en la misma los siguientes métodos y técnicas: el método deductivo al tener contacto con el problema planteado y consecuentemente especificando el tema del presente trabajo de tesis; el método inductivo que se aplicó durante el desarrollo de la tesis; método analítico al tener contacto con la información bibliográfica de diferentes autores; el método sintético al resumir la información que se consideró importante.
4. El trabajo de tesis elaborado por la bachiller **Bertha Patricia Rojas Dubón**, en cuanto a su redacción, es claro, ordenado y preciso; además, la contribución científica del trabajo de tesis se da al hacer notar que es necesaria la implementación de normas y procedimientos para un mejor funcionamiento de los Registros de la Propiedad, ya que su división trae consigo discrepancias que pueden afectar a quienes hacen uso de dichas entidades pública.
5. Conclusión discursiva: A mi criterio me parece acertado el tema propuesto por la sustentante, ya que el aporte de su trabajo de tesis lo constituye concretamente el dar a conocer la actividad registral desde varias perspectivas, y que solo en la práctica se pueden hacer perceptibles las diferencias que pueden existir en dos instituciones que finalmente realizan una misma función.
6. La bibliografía empleada por la bachiller fue la adecuada conforme lo abordado en cada capítulo recabando la información necesaria, siendo actualizada y haberse consultado tanto autores nacionales así como extranjeros.

De tal cuenta, por lo anteriormente expuesto considero que el trabajo de investigación desarrollado cumplió con todas y cada una de las recomendaciones observadas en el desarrollo de su investigación, también hago constar que de conformidad con el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, no existe ningún parentesco consanguíneo entre la asesora y la estudiante, razón por la cual resulta procedente dar el presente **DICTAMEN FAVORABLE, APROBANDO EL TRABAJO DE TESIS REVISADO**, estimando que el mismo puede ser material de discusión en el examen público correspondiente.

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

Alma Judith Castro Tejada
Abogada y Notaria

Licda. Alma Judith Castro Tejada
Asesora de Tesis
Colegiado No. 5751.



USAC TRICENTENARIA

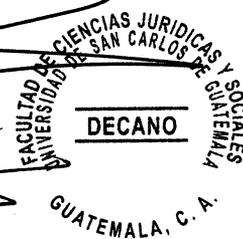
Universidad de San Carlos de Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 18 de enero de 2018.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante BERTHA PATRICIA ROJAS DUBÓN, titulado DISCREPANCIA DE LOS CRITERIOS ADMINISTRATIVOS Y DE CALIFICACIÓN REGISTRALES EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE LA ZONA CENTRAL Y EN EL SEGUNDO 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.

RFOM/srrs.





DEDICATORIA

A DIOS: Por haberme brindado su misericordia y darme la sabiduría necesaria para poder llegar a la meta trazada.

A MI PADRES: Manuel de Jesús Rojas y Tomasa Dubón de Rojas, les agradezco su cariño, amor, apoyo y oraciones.

A MIS HIJOS: Truman y Audrey Elaine, son un regalo de Dios, son mi máxima inspiración.

A: María Isabel, mi querida hermana, mi segunda madre, gracias por tu apoyo en todo momento de manera incondicional.

A MIS HERMANOS: José María, Elva Cristina, Oswaldo Adolfo, José Luis, Adrián de Jesús, Pablo Daniel, gracias por estar en cada momento de mi vida.

A: Mis sobrinas Mónica Alejandra, Sharon Gabriela y Kimberly Jeannette, mi agradecimiento profundo por ser soporte y ayuda al cuidar a mis hijos, gracias.

A MIS SOBRINOS: A todos mis sobrinos y sobrinas mi cariño y respeto.

A MIS CUÑADOS Y CUÑADAS: Los aprecio mucho como parte importante de mi familia, gracias por formar parte de mi vida.

A: Mi querido y apreciado amigo, Licenciado Rodolfo Leonel Castillo Valdez, quien durante muchos años ha estado a mi lado brindándome su apoyo, amistad y cariño. Te debo mucho, gracias.

AGRADECIMIENTO ESPECIAL: A la Licenciada Alma Judith Castro Tejada, quien me apoyo a realizar este sueño, mi agradecimiento sincero.



A: Licenciado Gustavo Bonilla, con todo respeto y aprecio, gracias por su apoyo incondicional.

A: Licenciado Roberto Fredy Orellana Martínez, con todo respeto, agradecimiento y aprecio.

A: Licenciada Silvia Dinora Andino Paz, quien con su exhortación me motivó a concluir con esta meta.

A MIS AMIGOS: Gracias por brindarme su cariño, por apoyarme y estar cuando los necesito.

A MIS AMIGOS DE PREPARACIÓN DE PRIVADOS: Personas que llevaré en mi mente y corazón, a quienes me unen lazos fuertes de amistad cual joyas valiosas en mi vida, mi respeto y admiración para cada uno de ustedes.

A: Iglesia Altar de Fuego, por su apoyo, oraciones y porque siempre han estado pendiente de mi familia.

A: La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por la formación que obtuve y brindarme la oportunidad de realizarme como una profesional.

A: La tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala, *alma mater* forjadora de hombres y mujeres de ciencia, futuro para Guatemala.



PRESENTACIÓN

Este trabajo es una investigación cualitativa que se desarrolla dentro del marco del derecho registral y notarial, fundamentalmente en el funcionamiento del Registro General de la Propiedad de la Zona Central y el Segundo Registro de la Propiedad ubicado en la Ciudad de Quetzaltenango, en donde se trata de analizar de forma comparativa ambos registros. Determinándose que a pesar de que ambas instituciones ejecutan las mismas funciones, existen incongruencias en sus actividades administrativas y de calificación registrales, así también cuál es la problemática que estas disparidades causan a los notarios y al usuario en general, y las posibles soluciones al tema.

Es preciso señalar que este trabajo se realizó específicamente en las Ciudades de Guatemala y Quetzaltenango, en el período comprendido del año 2016 al 2017.

Como objeto del trabajo se presentan las discrepancias que existen en el Registro General de la Propiedad y en el Segundo Registro y como sujetos los notarios y usuarios que se ven perjudicados al desconocer dicho extremo.

Como aporte está el de dar a conocer a todas aquellas personas que hacen uso de los servicios que prestan los Registros de la Propiedad guatemaltecos, que estas entidades estatales para el ejercicio de sus funciones no trabajan de forma homogénea, pero que existen elementos legales que deben ponerse en funcionamiento para objetar dicho proceder.



HIPÓTESIS

La falta de unificación de criterios administrativos y de calificación registral por parte del Registro General de la Propiedad y del Segundo Registro, crean una discrepancia que podría resolverse en beneficio de los notarios y usuarios que hacen uso de esas instituciones. Así también, que únicamente las leyes son las que dan los requisitos esenciales y de forma que deben cumplirse al momento de faccionar o bien calificar un instrumento público, y que las guías de calificación registral en todo caso solo son un material de apoyo para los operadores y auxiliares registrales.

El Registrador General y la Comisión Nacional Registral deben emitir las normas necesarias; es decir, un reglamento interno que coadyuve con la consolidación, mejoramiento y modernización de los servicios que presta el Registro General y el Segundo Registro; especialmente, lo relacionado a los criterios que tiendan a facilitar los trámites a los usuarios, proponiendo una forma análoga de prestación de servicios, agilizar las labores registrales y mejorar los procedimientos de inscripción.



COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

Para la comprobación de la hipótesis, se utilizó el método deductivo, lográndose determinar que es necesario la implementación de una norma o reglamento interno a efecto que los Registros de la Propiedad guatemaltecos unifiquen sus criterios administrativos y de calificación registral en beneficio de los Notarios y usuarios en general.

En Guatemala se ha evidenciado que los registros públicos que trabajan de forma análoga, no importado su delegación departamental, son más eficientes, tal es el caso del Registro Nacional de las Personas, el Registro Mercantil General de Guatemala y la Superintendencia de Administración Tributaria, esos logros se han alcanzado debido a que estas instituciones estatales poseen lineamientos o normas de aplicación general.



ÍNDICE

	Pág.
Introducción	i

CAPÍTULO I

1. Derecho registral.....	1
1.1. Finalidad y naturaleza jurídica del derecho registral	6
1.2. Principios del derecho registral	8
1.2.1. Principio registral de rogación.....	9
1.2.2. Principio registral de legalidad	10
1.2.3. Principio registral de prioridad	11
1.2.4. Principio registral de especialización.....	13
1.2.5. Principio registral de consentimiento.....	16
1.2.6. Principio registral de tracto sucesivo.....	16
1.2.7. Principio registral de legitimación.....	18
1.2.8. Principio registral de inscripción.....	19
1.2.9. Principio registral de fe pública.....	20
1.2.10. Principio registral de publicidad.....	21

CAPÍTULO II

2. Generalidades de los registros de la propiedad.....	23
2.1. Antecedentes de los registros de la propiedad en Guatemala.....	24
2.2. Los sistemas registrales.....	31
2.2.1. Sistema registral difusivo o descentralizado, relacionado a la zona geográfica.....	33
2.2.2. Sistema registral concentrativo o centralizado, relacionado a la zona geográfica	34
2.2.3. Sistema registral medio o ecléctico, relacionado a la zona geográfica.....	35



2.2.4.	Sistema de inscripción sustantiva, relacionado a la eficacia concedida a la inscripción.....	36
2.2.5.	Sistema de inscripción declarativa, relacionado a la eficacia concedida a la inscripción.....	37
2.2.6.	Sistema de inscripción constitutiva, relacionado a la eficacia concedida a la inscripción.....	37
2.2.7.	Sistema francés, relacionado a la forma en que se lleva a cabo la inscripción.....	38
2.2.8.	Sistema alemán, relacionado a la forma en que se lleva a cabo la inscripción.....	40
2.2.9.	Sistema suizo, relacionado a la forma en que se lleva a cabo la inscripción.....	41
2.2.10.	Sistema australiano, relacionado a la forma en que se lleva a cabo la inscripción.....	41
2.2.11.	Sistema registral adoptado por los registros de la propiedad guatemaltecos	43

CAPÍTULO III

3.	Discrepancia de los criterios administrativos y de calificación registrales en el registro general de la propiedad de la zona central y en el segundo registro de la propiedad	47
3.1.	La figura de los registradores de la propiedad y la discrepancia de su jerarquía administrativa.....	48
3.2.	Discordancias en el proceso de modernización en los registros de la propiedad guatemaltecos	51
3.3.	Discrepancias en los criterios de calificación registrales aplicados por el Registro General de la Propiedad y el Segundo Registro.....	57
	CONCLUSIÓN DISCURSIVA	67
	BIBLIOGRAFÍA.....	69



INTRODUCCIÓN

En el entorno del derecho registral y notarial se originan varios temas de índole administrativo y jurídico que son de suma importancia en cuanto al quehacer diario de los entes rectores del derecho registral, como es sabido Guatemala solamente cuenta con dos Registros de la Propiedad, el primero situado en la Ciudad de Guatemala y el segundo en la Ciudad de Quetzaltenango, en consecuencia es de suponerse que estas instituciones operen de forma unificada en cuanto a la prestación de servicios y la forma de calificación registral; sin embargo, en la práctica se logra percibir todo lo contrario, y es por eso que nace la inquietud de presentar este trabajo de investigación.

El objetivo general que se plantea, es que todos aquellos notarios y usuarios en general de los Registros de la Propiedad, se percaten que de alguna forma pueden verse perjudicados por desconocer las discrepancias en la forma de trabajar de estos órganos estatales, lo que generaría para ellos desplazamiento, gastos innecesarios y en algunos casos, tener que recurrir a órganos jurisdiccionales de considerar que han sido afectados por las disposiciones confusas de dichos Registros.

Con base al estudio de las diferentes doctrinas y leyes utilizadas, se comprobó la siguiente hipótesis: Que la falta de unificación de criterios administrativos y de calificación registral por parte del Registro General de la Propiedad y del Segundo Registro, crean una discrepancia que podría resolverse en beneficio de los notarios y usuarios que hacen uso de esas instituciones. Así también, que únicamente las leyes son las que dan los requisitos esenciales y de forma que deben cumplirse al momento de faccionar o bien calificar un instrumento público, y que las guías de calificación registral en todo caso solo son un material de apoyo para los operadores y auxiliares registrales.

La metodología empleada en la investigación se basó en los métodos deductivo e inductivo. Dentro de las técnicas empleadas cabe mencionar que en la investigación bibliográfica o documental se utilizó el fichaje y el marginado. El presente trabajo para



su comprensión cuenta de tres capítulos, los cuales se desarrollan de la manera siguiente: el capítulo primero, contiene aspectos relacionados con el derecho registral, su finalidad, su naturaleza y sus principios; el capítulo segundo, entre otros temas hace referencia a: Generalidades de los registros de la propiedad, los antecedentes de los registros de la propiedad en Guatemala y los diferentes sistemas registrales; en el capítulo tercero, se analizan las discrepancias de los criterios administrativos y de calificación registrales en el Registro General de la Propiedad de la zona central y en el Segundo Registro de la Propiedad, la figura de los registradores de la propiedad y la discrepancia de su jerarquía administrativa, las discordancias en el proceso de modernización en los registros de la propiedad guatemaltecos, y las discrepancias en los criterios de calificación registrales aplicados por el Registro General de la Propiedad y el Segundo Registro.

Es preciso hacer énfasis que los argumentos tratados en el contenido de este trabajo de investigación, indiscutiblemente fueron visibles a consecuencia de las fuentes consultadas y de la frecuente tramitación en los dos Registros.



CAPÍTULO I

1. Derecho registral

Antes de describir una clasificación de los registros, es preciso señalar que es el derecho registral, por lo que con base a lo que indica Ángel Molinario se podría exponer lo siguiente: "Conjunto de principios y normas que tienen por objeto reglar los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos; así como la forma cómo han de practicarse tales registraciones, y los efectos y consecuencias jurídicas que derivan de estas".¹

"Institución encargada por el Estado de hacer constar, en forma sistemática, acontecimientos con relevancia jurídica, y dotada de fe pública con objeto de perpetuar, garantizar, certificar y dar a conocer su contenido en la forma y con las limitaciones prescritas por la ley".²

Con estos fundamentos doctrinarios y sin interesar la materia afecta, se puede precisar que el registro público como institución estatal, está inspirado por el derecho registral, que a través de los procedimientos y mecanismos ordenados por la ley, tiene como fin supremo la perpetuación y publicidad de los hechos y actos que necesitan de ese requisito para surtir sus efectos frente a terceros, otorgándoles así la seguridad jurídica de los derechos humanos de las personas.

¹ Curso de derecho registral inmobiliario, pág. 15.

² Barrios Carrillo, Axel Estuardo Alfonso. Aspectos fundamentales de los registros en Guatemala. Pág. 15.



Al analizar la anterior definición, se puede establecer que la misma abarca actividades que llevan a cabo los diferentes tipos de registros que existen en Guatemala, con la salvedad, que se hace referencia específicamente a los registros de carácter público como lo son:

- a) Registro General de la Propiedad.
- b) Registro de Información Catastral -RIC-.
- c) Registro de Procesos Sucesorios de la Corte Suprema de Justicia.
- d) Registro Nacional de las Personas -RENAP-.
- e) Registro Mercantil General de la República de Guatemala.
- f) Registro de la Propiedad Industrial.
- g) Registro de Garantías Mobiliarias.
- h) Registro de Personas Jurídicas.
- i) Registro de Poderes de la Corte Suprema de Justicia, etc.

Es menester conocer cómo se clasifican los registros, para lo cual se debe de partir de su finalidad y naturaleza, la doctrinalos cataloga de la forma siguiente:

- Registros privados y públicos: Al respecto de esta clase de registros, se puede señalar lo siguiente: "Registro privado, es la anotación más o menos cuidadosa de una persona individual o social carente de fe pública. Hacen plena prueba contra el que los ha anotado en todo aquello que conste escrito con claridad, pero el que quiera aprovecharse de ellos habrá de aceptarlos en la parte que le perjudique. ... Por registro público se debe entender aquella dependencia del



Estado que tiene la obligación de llevar el control y archivo de los actos que por disposición legal están sujetos a inscripción”.³

- Registros personales y reales: En cuanto a estos registros, se puede decir que los primeros son personales cuando están relacionados o se dirigen específicamente al sujeto titular de un derecho, por ejemplo el registro civil del Registro Nacional de las Personas. Los segundos, se refieren al objeto o cosa que está sometida a registro, un claro ejemplo de esto podría ser los muebles o inmuebles que se registran en el Registro General de la Propiedad.
- Registros de transcripción y de inscripción: Con relación al registro de transcripción, en estos se da lo siguiente: “la registración se efectúa mediante la transcripción literal e íntegra del documento, o por medio de su incorporación o la de una copia. Es propio de los registros de documentos”.⁴ Un ejemplo de este tipo de registros es precisamente el Registro Electrónico de Poderes de la Dirección del Archivo General de Protocolos del Organismo Judicial.

Al respecto de los registros de inscripción, se puede señalar que en estos el asiento se hace o procesa realizando un extracto de las constancias que de conformidad con la ley deben ser publicadas. Si se trata de derechos reales, se les denomina constancias de trascendencia real. Ejemplo de esta clase de registro, es también el Registro de la Propiedad.

³ Cabanellas, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Pág. 519.

⁴ Díaz Sánchez, Elvin Leonel. **Autonomía del derecho registral en el ordenamiento jurídico guatemalteco**. Pág. 25.

- Registros constitutivos y declarativos: El primero opera en el sentido de que el derecho existe previo a la presentación del documento que lo acredita, un ejemplo de este registro es el Registro General de la Propiedad. En el segundo, es todo lo contrario, en virtud que el derecho nace hasta que se efectúa la inscripción, por ejemplo las inscripciones de nacimiento que opera el Registro Nacional de las Personas -RENAP-.

Para diferenciar uno del otro, se debe tomar en cuenta que antes de practicarse la correspondiente inscripción, el acto que se inscribe existe o no como tal.

No obstante la clasificación dada, autores como Américo Cornejo consideran que existen otros tipos de registros, tal como lo señala Elvin Leonel Díaz Sánchez: “a) Registro de hechos: En esta clase de registros impera netamente la publicidad, ya que su fin es anotar y dar a conocer simplemente un hecho que ha sucedido. b) Registro de actos y contratos: Consiste en el registro notarial, que en el caso guatemalteco sería el protocolo que tiene a su cargo un notario, y que los instrumentos públicos que autoriza se encuentran registrados en el mismo, y que sin tal requisito no producen efectos jurídicos. Esto parte de la interpretación del Decreto número 314, Código de notariado, que específicamente en el Artículo 19 preceptúa: El Notario es el depositario del Protocolo y responsable de su conservación. c) Registro de documentos: Concatenado con la idea del registro de hechos, su esencia radica en que el hecho sujeto a inscripción se encuentra contenido en el documento que se registra. d) Registro de títulos: Relacionado con el registro de actos y contratos, la particularidad del mismo es en cuanto a que los documentos que se presentan para su inscripción



deben ser previamente analizados, para tener la certeza de la legalidad del negocio jurídico que contienen y que por tal razón están sujetos a la registración. e) Registro de derechos: Propio del sistema y doctrina alemana, en la que logran separar la causa del negocio del efecto -que es la transmisión-. Este último es el que está sujeto a registro”.⁵

Siendo que el presente trabajo de tesis está orientado desde el punto de vista del derecho notarial, es indispensable enfocar al derecho registral precisamente desde esa perspectiva, por consiguiente, se puede indicar que a ese respecto Nery Roberto Muñoz y Rodrigo Muñoz Roldán conciben al derecho registral como: “La rama del derecho que estudia todo lo relativo a los Registros Públicos, en el caso del inmobiliario, específicamente al Registro de la Propiedad, institución a quien corresponde, llevar cuentas y razón de los bienes inmuebles, derechos reales y gravámenes, desde su creación hasta su extinción”.⁶

“Es el conjunto de normas de Derecho Civil que regulan las formas de publicidad de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas y las garantías de ciertos derechos o de créditos, a través del Registro de la Propiedad”.⁷

Así también, Iván Palacios Echeverría señala que derecho registral es: “La rama del derecho que regula la registración de los actos de constitución, declaración,

⁵ Autonomía del derecho registral en el ordenamiento jurídico guatemalteco. Pág. 27.

⁶ Derecho Registral Inmobiliario Guatemalteco. Pág. 3.

⁷ Montes, Ángel Cristóbal. Introducción al Derecho Inmobiliario Registral. Pág. 108.



transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas y de ciertos derechos que las afectan, así como los efectos derivados de dicha registración. ...”⁸

Con base en lo anterior, se puede señalar entonces que el derecho registral es el conjunto de doctrinas, normas y principios que regulan la creación, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes muebles e inmuebles, así también la organización y funcionamiento de los registros públicos que llevan a cabo la recepción, calificación e inscripción del instrumento público en que se encuentra contenido el derecho real.

De conformidad a la doctrina, al derecho registral también se le conoce de la manera siguiente: a) derecho inmobiliario registral; b) derecho inmobiliario; c) derecho del registro de la propiedad; y, d) derecho hipotecario. Sin embargo, es preciso acotar que ninguna de esas denominaciones manifiesta de manera amplia el ámbito del Registro de la Propiedad, que regula como ya se indicó, la expresión de los actos civiles de la constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles y muebles registrales, y sus efectos jurídicos.

1.1. Finalidad y naturaleza jurídica del derecho registral

La finalidad del derecho registral es la de fortalecer la seguridad jurídica de la comercialización de los bienes inmuebles o muebles registrables, lo cual se logra

⁸ Manual de derecho registral. Pág. 13.



mediante el asiento de registros relacionados a la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos. Concretamente, con el asiento registral se lleva a cabo un control de las inscripciones, anotaciones preventivas, notas marginales y cancelaciones. El procedimiento para la anotación de todos estos asientos suele comenzar con un asiento de presentación, que no tiene otro objeto que preparar y fijar la fecha de inicio de la protección de registro. La inscripción es el único asiento destinado a dar publicidad de su contenido, que puede ser cualquier derecho real inscribible. Las anotaciones preventivas son un asiento transitorio, de menor solemnidad que la inscripción, por regla general referido a derechos eventuales. Las notas marginales se practican en la orilla de una inscripción y contiene datos de hechos o derechos que dependen del asiento a cuyo margen se realizan. Por último, las cancelaciones son una forma de asiento negativo, por cuanto su función es negar en todo o en parte una inscripción anterior.

En cuanto a la naturaleza jurídica del derecho registral, los autores Nery Roberto Muñoz y Rodrigo Muñoz Roldan indican lo siguiente: “La naturaleza jurídica del Derecho Registral es más de tipo sustantiva que adjetiva o formal”.⁹ Tomando en consideración dicha definición, significaría que el derecho registral es de naturaleza mixta, toda vez que él mismo otorga efectos sustantivos a lo registrado; sin embargo, también priva a algunos derechos de esos efectos, cuando no han sido inscritos. Ahora bien, es de naturaleza adjetiva, ya que organiza el registro, norma la forma de llevarlo, regula la estructura de los asientos, etc.

⁹ Op.Cit. Pág. 4.



1.2. Principios del derecho registral

En general se puede indicar que los principios del derecho registral son una serie ordenada o consecuente de lineamientos fundamentales que explican el contenido y función del ordenamiento jurídico registral y de la entidad estatal denominada Registro General de la Propiedad; estos principios se encuentran vinculados entre sí, de tal forma que no pueden coexistir independientemente.

En este sentido, se puede señalar que los principios registrales que seguidamente se identifican, son los que permiten la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, siendo estos:

- a) Principios registrales previos a la inscripción:
 - 1. Principio registral de rogación.
 - 2. Principio registral de legalidad.

- b) Principios registrales simultáneos a la inscripción:
 - 1. Principio registral de prioridad.
 - 2. Principio registral de especialización.
 - 3. Principio registral de consentimiento
 - 4. Principio registral de tracto sucesivo.

- c) Principios registrales posteriores a la inscripción:
 - 1. Principio registral de legitimación.



2. Principio registral de inscripción.
3. Principio registral de fe pública.
4. Principio registral de publicidad.

1.2.1. Principio registral de rogación

En cuanto a este principio, se puede indicar que la intervención del Registro de la Propiedad nunca puede darse de oficio, sino que debe realizarse con base a una solicitud por parte de las personas interesadas o bien por una autoridad competente, a efecto de que esta institución preste los servicios para los que fue creada; es decir, procesar o informar de las inscripciones o cancelaciones a derechos reales, posesión, gravámenes o limitaciones a la propiedad.

Este principio registral también es conocido como principio de instancia, ya que los servicios que se requieran al Registro de la Propiedad, necesariamente tienen que ser a solicitud de parte interesada.

El Código Civil, Decreto Ley número 106, contempla este principio en su Artículo 1127, el cual señala lo siguiente: "La inscripción en el Registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir".



1.2.2. Principio registral de legalidad

A este principio también se le conoce como principio registral de calificación, y es aquel por el cual todo documento que es presentado para su inscripción ante el Registro de la Propiedad, debe de pasar por un proceso de exanimación, esto, con el objeto de determinar si cumple con todos los elementos o requisitos legales necesarios para su validez o eficacia. Esto quiere decir, que cada registrador asignado para operar una inscripción registral, previamente deberá examinar, verificary calificar el título que se le presente antes de su inscripción, de esta forma el Registro de la Propiedad se asegura que todos aquellos títulos que opera o inscribe son válidos, rechazando por consiguiente los viciados o imperfectos.

“El principio de legalidad impone que los títulos que pretenden ser registrados deben ser examinados, verificados o calificados antes de ser inscritos, con el objeto de que sólo tengan acceso al Registro los títulos válidos y perfectos”.¹⁰

Este principio lo contempla el Artículo 1128 del Código Civil, Decreto Ley número 106, que preceptúa lo siguiente: “Si el documento presentado no fuere inscribible o careciere de los requisitos legales necesarios, el registrador lo hará constar en un libro especial que se llevará para tales efectos y en el propio documento, el cual devolverá al interesado, expresando la hora y fecha de recepción en el Registro, así como la ley en que se funda para suspender o denegar la inscripción”.

¹⁰ Montes. Op. Cit. Pág. 253.



1.2.3. Principio registral de prioridad

El Código Civil, Decreto Ley número 106, contempla este principio en sus Artículos 1141 y 1142; así también, el Artículo 6 del Acuerdo Gubernativo número 30-2005, Reglamento de los Registros de la Propiedad, los cuales estipulan lo siguiente:

- a) “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”.

- b) “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”.

- c) “El derecho de prioridad se establece por medio del libro de entrega de documentos, cuyo ingreso se consignará en riguroso orden cronológico, anotándose como mínimo: el número de orden de ingreso del documento, el nombre del presentante, la hora exacta y fecha de entrega.



Si el documento es rechazado para su inscripción se perderá la prioridad, salvo que el mismo sea injustificado y así lo resuelva un Juez de Primera Instancia. En caso de documentos suspendidos, la prioridad se perderá al retirar el documento del Registro, a menos que el interesado haya solicitado inscripción provisional al momento de su presentación”.

Este principio también es conocido como principio registral de prelación, y es aquel por el cual el acto registral que de primero ingrese en el Registro de la Propiedad, se antepone con preferencia absoluta o superioridad de rango a cualquier otro acto registrable, que pudiendo serle incompatible o perjudicial no hubiere ingresado todavía en el Registro de la Propiedad, o bien hubiere ingresado con posterioridad, aunque dicho acto sea de fecha anterior. De forma coloquial, se puede señalar que todo documento que ingrese al Registro de la Propiedad, deberá inscribirse con anticipación a cualquier otro título presentado posteriormente, lo cual se refiere a una manifestación de que los documentos se tramitarán por el orden de presentación de los mismos; por consiguiente, quien haya obtenido una inscripción tiene derecho a presentarla y hacerla valer ante terceros y ante quien pretenda hacer otra inscripción posteriormente.

El principio registral de prioridad, sólo atribuye prelación o rango a los asientos o anotaciones regidas por la cronología de recepción o entrada del título en el Registro de la Propiedad; es decir, por el orden de antigüedad de las respectivas inscripciones o anotaciones en el respectivo registro, lo cual se da por medio de la fecha y hora respectivamente.



Es así como el Registro de la Propiedad establece como criterio preferencial, que la propiedad pertenece al adquirente que antes haya inscrito su título en esa institución; es por esa razón, que se puede indicar que en materia registral la prioridad no es la del título sino la del registro. Por lo tanto, cuando se trata del derecho de propiedad o de derechos incompatibles que recaen sobre una misma cosa, no es oponible a quien inscribió su título, el acto no registrado. Ahora bien, cuando se trata de derechos reales compatibles entre sí, la preferencia la determina la fecha y hora del registro.

1.2.4. Principio registral de especialización

Este principio también es conocido como principio registral de determinación, toda vez que señala con exactitud la forma en la que se lleva a cabo o realiza cada asiento o anotación en el Registro de la Propiedad, la titularidad, naturaleza, contenido y limitaciones a los derechos reales. En el sistema registral guatemalteco, se utiliza el de folio real, ya que cada finca es individualizada en libros en los que se apertura un folio por cada finca, consignando todas sus inscripciones, modificaciones y cancelaciones; de tal forma, que el folio contendrá todo el historial jurídico y topográfico de la finca, desde su origen hasta su extinción. A ese respecto el Artículo 8 del Acuerdo Gubernativo número 30-2005, Reglamento de los Registros de la Propiedad, estipula lo siguiente: "En el libro de inscripciones de inmuebles, cada folio contendrá dos planas: en la primera se asentarán las inscripciones de dominio y demás derechos reales, las desmembraciones, las anotaciones preventivas y las correspondientes



cancelaciones. En la segunda plana se asentarán los gravámenes, las anotaciones preventivas sobre los mismos y las correspondientes cancelaciones. ...”

“Principio que consiste en la especificación pormenorizada de las características del objeto a inscribir: naturaleza del acto, naturaleza del derecho, el valor de la operación, acto jurídico que dio origen al derecho real, nombres y generales de las personas que intervinieron en el acto, fecha del título, registrador que lo autorizó y hora de presentación del documento, entre otros”.¹¹

En general, se puede señalar que el principio registral de especialización se orienta específicamente en que en la inscripción o anotación registral debe constar de forma efectiva y concreta una descripción de las características y cualidades de la finca objeto de inscripción. Específicamente, este principio registral se encuentra enmarcado en lo que preceptúa el Artículo 1131 del Código Civil; sin embargo, es preciso señalar que en cuanto a los requisitos señalados en el numeral primero de este Artículo, solo serán necesarios en la primera inscripción, dicho Artículo indica: “Toda inscripción expresará: 1º. Si la finca es rústica o urbana, su ubicación indicando el municipio y departamento en que se encuentra, 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 Registro de la Propiedad respectivo y en los planos que podrán ser realizados por ingenieros civiles, arquitectos e ingenieros agrónomos, que se encuentren colegiados activos en

¹¹ Ríos Hellig, Jorge. **La práctica del derecho notarial**. Pág. 409.



la República de Guatemala. Se exceptúan de la obligación de presentar planos firmados por los profesionales indicados, 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, extremo que el Notario deberá hacer constar en el instrumento correspondiente, con la salvedad de que si se tratare de tres desmembraciones o más de la finca matriz, o en el caso de parcelamientos urbanos, el Registro de Propiedad respectivo exigirá como requisito para la inscripción de cada una de las nuevas fincas que los planos sean suscritos de conformidad con las exigencias que contiene el párrafo anterior. 2°. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho que se inscriba y su valor si constare; 3°. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas de derechos sobre los bienes que sean objeto de la inscripción; 4°. La naturaleza del acto o contrato, la fecha y lugar de éste; 5°. Los nombres completos de las personas otorgantes del acto o contrato; 6°. El juez, funcionario o notario que autorice el título; 7°. La fecha de entrega del documento al Registro con expresión de la hora, el número que le corresponde según el libro de entregas, el número de duplicado y el tomo en que se archivará; y 8°. Firma autógrafa y sello del registrador titular, registrador sustituto o registrador auxiliar que autorice la operación, así como el sello del Registro. La firma autógrafa podrá ser sustituida por firma electrónica, digitalizada o impresa por cualquier medio electrónico, que producirá los mismos efectos jurídicos que la autógrafa, siempre que se cumpla con las normas de seguridad establecidas y aprobadas por el Registro para garantizar su legitimidad”.



1.2.5. Principio registral de consentimiento

“Para que el registro sea posible, previamente deberá existir el consentimiento o asiento del titular del derecho inscrito para que se produzca la modificación de situación jurídica de la finca”.¹²

Con relación a este principio, se puede señalar que para poner en movimiento al Registro de la Propiedad en cuanto a la inscripción, anotación o cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre inmuebles y muebles identificables, es indispensable el consentimiento de las partes, la cual para los fines registrales se plasma a través de un contrato, de no existir ese consentimiento, no se estaría cumpliendo con el principio registral relacionado. El Registro de la Propiedad, únicamente puede actuar cuando existe acuerdo de voluntad y el consentimiento de las partes en cuanto al objeto y propósito del negocio jurídico o del acto para el cual se requiere su intervención.

1.2.6. Principio registral de tracto sucesivo

“Principio que puede ser definido como aquel que exige que el historial jurídico de cada finca figure en el Registro sin solución de continuidad. Es decir, que aparezca toda titularidad de la finca concatenada con la anterior y sucesiva, de tal manera que el

¹² Dosamantes Teran, Jesús Alfredo. **Los principios registrales y el registro nacional agrario.** Pág. 53.



transmitente de hoy sea el adquirente de ayer, y el adquirente de hoy el transmitente de mañana”.¹³

El Código Civil, Decreto Ley número 106, establece en el Artículo 1130 lo siguiente: “La primera inscripción será la del título de propiedad o de la posesión y sin ese requisito no podrá inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien. ...”. Así también, el Artículo 9 del Acuerdo Gubernativo número 30-2005, Reglamento de los Registros de la Propiedad, preceptúa: “Las inscripciones, anotaciones y cancelaciones se asentarán una a continuación de otra e irán firmadas y selladas por el registrador. Se usará numeración ordinal para identificar las inscripciones de dominio y de gravámenes; las anotaciones y sus cancelaciones se identificarán en orden alfabético. En ambos casos deberá respetarse el orden cronológico de presentación”.

Es preciso hacer la acotación, que en la doctrina a este principio también se le conoce como principio registral consecutivo, el cual es resultado del principio registral de consentimiento. Este principio considera que para inscribir o anotar un título por el que se declare, transmita, grave, modifique o extinga el dominio y demás derechos reales, deberá estar inscrito o anotado previamente el derecho de la persona para que otorgue a favor de otra. Esto quiere decir, que no se podrán asentar títulos que no hayan sido consentidos por el titular del derecho inscrito o anotado, de esta manera se le protege contra cualquier cambio que no sea consentido expresamente por él.

¹³ Fundación Tomas Moro. **Diccionario Jurídico Espasa**. Pág. 965.



A través de este mecanismo, el Registro de la Propiedad mantiene al día el historial completo de cada finca inscrita, de forma concatenada sin que exista ruptura de continuidad, toda vez que a través del tiempo los bienes pueden ser objeto de cambios, ya sea por transferencias, modificaciones o bien limitaciones.

Finalmente y a manera de conclusión se puede señalar que el principio registral de tracto sucesivo consiste en que las inscripciones posteriores o sucesivas sobre una misma finca deben estar encadenadas entre sí, de tal forma que cada nueva inscripción se sustente en la anterior, que será su antecedente legítimo y necesario.

1.2.7. Principio registral de legitimación

“Legitimar, es justificar conforme a las leyes la verdad y calidad de una cosa. Lo legítimo es lo que está conforme a las leyes, lo que es genuino y verdadero. Es legitimado lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud, que le concede mayor eficacia jurídica”.¹⁴

El Código Civil, Decreto Ley número 106, en el Artículo 1146 señala lo siguiente: “... 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”.

¹⁴ Carreto Garcia, Jaqueline Johanna. **El derecho registral ante las actuaciones de modernización del segundo registro de la propiedad de la ciudad de Quetzaltenango y la seguridad jurídica del notario.** Pág. 21.



Este principio es uno de los más importantes dentro del derecho registral, toda vez que se refiere a que todos los asientos hechos ante el Registro de la Propiedad se presumen que producen todos sus efectos, y en consecuencia están bajo la protección de los órganos jurisdiccionales mientras no se declare algún yerro cometido; por lo tanto, se sobreentiende la implícita protección de la inscripción, debiendo ser respetada como cierta por todos, aunque la misma no refleje la realidad jurídica. Por esa razón, se considera que los derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad existen y pertenecen a su titular en la forma determinada en el asiento respectivo, y en consecuencia se presume que la persona o personas que tengan inscrito el dominio de los bienes inmuebles o derechos reales, tienen la posesión de los mismos.

Con base a lo anterior, se debe hacer la acotación que los asientos registrales además de que se presumen exactos, también tienen una especial eficacia probatoria, puesto que surten todos los efectos jurídicos que corresponden a los documentos públicos.

1.2.8. Principio registral de inscripción

En cuanto a este principio, el tratadista Jorge Ríos señala que: “Todo asiento registral debe ser materializado para que de manera objetiva se pueda conocer el acto que se celebró. Se puede dividir la inscripción en material, en relación con el acto; y formal, en relación con los documentos”.¹⁵

¹⁵ Op. Cit. Pág. 406.



Frontini García Coni, citado por Pedro Emilio Fuentes Pacay, indica que: “El principio de inscripción o de matriculación es aquél en virtud del cual solo los derechos anotados puede ser objeto de publicidad positiva. En otras palabras, para que haya publicidad debe existir un asiento registral, por lo cual es necesario que todas las fincas figuren en los registros, por ello cuando se inscribe por primera vez se dice que están han sido matriculadas. Cuando la finca ya está registrada, la matriculación consiste en su incorporación a una técnica, por ejemplo la del folio real”.¹⁶

Con base a lo anterior, se puede indicar que el principio registral de inscripción es la norma a través de la cual las anotaciones en el Registro de la Propiedad resultan esenciales para que los derechos reales sobre los bienes registrables sean objeto de publicidad, por consiguiente la constitución, transmisión, declaración, modificación o extinción de tales derechos, no solo adquieren mayor firmeza y protección, sino que también se perfeccionan. Por esa razón, para que un asiento o anotación produzca sus efectos, debe constar en los libros o folio real del Registro, de esta manera el acto inscrito puede surtir efectos frente a terceros, además de tiene resultados declarativos.

1.2.9. Principio registral de fe pública

“imperativo jurídico impuesto por el Estado, vigente mientras no se pruebe su falsedad”.¹⁷

¹⁶ **Derecho registral.** Pág. 79.

¹⁷ Gracias González, José Antonio. **Derecho notarial guatemalteco, introducción y fundamentos.** Pág. 167.



“Fe pública es el imperativo estatal por medio del cual se establece la obligación para la comunidad, de creer y tener por ciertos y válidos, determinados hechos o acontecimientos”.¹⁸

Con relación a este principio registral, se puede decir que el mismo comprende los actos relacionados a la existencia, contenido y tutela de los derechos inscritos, basándose en la presunción de veracidad de las actuaciones del registro, principio que se enuncia en el artículo 1179 del Código Civil. “La liberación o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sobre inmuebles, sólo podrá acreditarse por la certificación del registro en que se haga constar el estado de dichos bienes”.

1.2.10. Principio registral de publicidad

“Este es el principio registral por excelencia, pues no se concibe sin el Registro Público de la Propiedad. El registro ha de revelar la situación jurídica de los inmuebles; y toda persona, sea o no tercero registral o interesado, tiene derecho de que se le muestren los asientos del registro y de obtener constancia relativa a los mismos”.¹⁹

Este principio se refiere a la facultad que tienen las personas de poder avocarse al Registro de la Propiedad, con el objeto de poder consultar de forma electrónica o bien a través de sus libros, aquellos asientos o anotaciones registrales de su interés, y consecuentemente obtener las certificaciones o constancias correspondientes. Con

¹⁸ **Ibíd.** Pág. 168.

¹⁹ Carreto. **Op. Cit.** Pág. 19.



este principio, se da seguridad jurídica a la comercialización inmobiliaria y garantía a los derechos reales que son objeto de inscripción, ya que a través de la publicidad registral se evitan anotaciones, gravámenes o limitaciones engañosas que pueden afectar a terceros.



CAPÍTULO II

2. Generalidades de los registros de la propiedad

Dentro de la estructura del Estado guatemalteco, el registro de la propiedad juega un papel importantísimo; toda vez, ya que es la institución encargada de dar publicidad de los inmuebles y de los derechos que recaen sobre los mismos. Las certificaciones que son extendidas por el registro de la propiedad, son por excelencia la mejor manera de que las personas conozcan cual es el estado jurídico en que se encuentra un inmueble que se desea comprar o tomar en alquiler, ya que su información es auténtica, oficial y de trascendencia jurídica; dicho documento arrojará por ejemplo si la finca se encuentra en copropiedad, o bien si soporta alguna carga o gravamen; es decir, si tiene constituida servidumbre de paso, hipoteca, etc.

De conformidad con la doctrina, el registro de la propiedad es: “la institución fundamental en la protección del dominio y demás derechos reales, a cargo de la oficina de igual nombre y reflejada en los libros y asientos correspondientes, donde se anota o inscribe lo relacionado con la creación, modificación, transmisión y extinción de tales derechos”.²⁰

La Constitución Política de la República de Guatemala, en su Artículo 230 preceptúa lo siguiente: “Registro General de la Propiedad. El Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley

²⁰ Muñoz y Muñoz. *Op. Cit.* Pág. 63.



especifica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal”. Como se observa, el precepto legal citado no señala una definición como tal de lo que es el registro de la propiedad, más bien estipula la forma en que debe ser organizado.

Sin embargo, al examinar el Código Civil, Decreto Ley número 106, se establece que su libro cuarto, está destinado específicamente al registro de la propiedad, y en su Artículo 1124, se encuentra una definición legal de lo que es este ente estatal como tal, señalando lo siguiente: “El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, con excepción de las Garantías Mobliarías que se constituyan de conformidad con la Ley de Garantías Mobiliarias”.

Con base en los fundamentos anteriores, se concluye que el registro de la propiedad es una institución de carácter general y público, en la cual se inscriben todos los actos y contratos relacionados con el dominio de bienes muebles o inmuebles identificables, y derechos reales sobre los mismos; así también, como institución da importancia y pone en movimiento al principio de publicidad al otorgar certeza y seguridad jurídica a todo aquello que se encuentra bajo su tutela.

2.1. Antecedentes de los registros de la propiedad en Guatemala

Desde la época de la conquista, los españoles despojaban a los indios de sus tierras,



para posteriormente repartírselas entre ellos; si se era soldado de infantería o de los que se transportaban a pie, se las repartía en peonías; si se era soldado de a caballo, se las repartía en caballerías.

Ese despojo que se hacía de la tierra, era legitimado por la corona española, legalizándola posteriormente a través de títulos que eran denominados reales cédulas, las cuales se entregaban a aquellos españoles que conquistaban esas tierras; sin embargo, en ese período de la historia guatemalteca, no existía un establecimiento que llevara el control o registro de esos títulos.

En Guatemala, durante el coloniaje español y por disposición del rey Juan Carlos III, en el año 1768 se estableció una oficina que debía encargarse de registrar los gravámenes reales sobre inmuebles, la cual funcionó bajo el nombre de: "Oficio de Hipotecas"²¹; sin embargo, dicha oficina no era como tal, un registro de la propiedad con las características del existente hoy en día. Por tal razón, se considera que éste es el antecedente más remoto de los registros públicos en Guatemala; es decir, un registro de la propiedad. Más adelante, en el año 1778 la proclama del rey fue ampliada, en el sentido que se ordenaba que se anotaran obligatoriamente sin excepción alguna en los oficios de hipotecas todas aquellas escrituras que contuvieran la constitución de hipotecas expresas o especiales; además, señalaba algunos de los actos inscribibles como lo eran los censos, las fianzas, las cartas de pago, los empeños, desempeños,

²¹ Aquino Aquino, Lizandra Julisa. **Revista de derecho notarial y registral, Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial, Registro General de la Propiedad.** Pág. 16.



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

Tomando en cuenta los extremos citados, Alfonso Carrillo citado por Seydy Johanna Recinos Florián agrega lo siguiente: "La real cédula publicada el 16 de abril de 1783 establecía el oficio de hipotecas en todas las cabezas de partido, confiando a las audiencias respectivas la designación de los pueblos en que debían instalarse, el tiempo necesario para la presentación de las escrituras y los derechos que debían pagarse por la toma de razón de documentos.

Dichos oficios de hipotecas podían ser puestos en venta y renunciables y para su enajenación eran rematados al mejor postor. Una instrucción que se publicó el 25 de agosto de 1802 completó la real cédula anterior con disposiciones para hacer efectiva la creación y las funciones de los anotadores de hipotecas, en ella se establecían en que pueblos debían establecerse los registros de hipotecas, se ordena la inscripción de los documentos que contuvieran hipoteca especial, señalada y expresa, se posee el servicio para el caso de vacante o suspensión de los anotadores, se prescribe que para cada pueblo se llevan registros separados con toda distinción y claridad, se señala el plazo de seis días para la presentación de las escrituras, debiendo ser la primera copia de la escritura la que se exhiba para su anotación, hace extensiva la obligación de registrar las escrituras para presentarlas en juicio, guardando la preferencia por el orden de las fechas en que se anotarán, no pudiendo hacer esta después de presentadas al juicio. Este sistema hipotecario era en extremo defectuoso, pues establecía el registro para los derechos reales pero dejaba sin inscripción el

dominio que abarca en toda su extensión los primeros, además permitía dejar ocultas las hipotecas y los gravámenes que afectaban de algún modo la propiedad inmueble quedando sin garantía los contratos”.²²

Proclamada la independencia guatemalteca, el control de la propiedad inmueble estuvo a cargo de las jefaturas policiacas y de las de policía. Posteriormente, durante el gobierno del general Justo Rufino Barrios, nace a la vida jurídica el Código Civil de 1877, a través del cual se creó el primer registro de la propiedad, denominado: “Toma de Razones Hipotecarias”.²³ Dicho Código, contemplaba en cuanto al registro creado lo siguiente:

- 1) Títulos sujetos a inscripción;
- 2) Forma y efectos de la inscripción;
- 3) De las anotaciones preventivas;
- 4) Cancelaciones;
- 5) De de los registros;
- 6) De los registradores;
- 7) De la responsabilidad de los registradores; y,
- 8) De los títulos supletorios

“... de manera simultánea se emitió el reglamento del registro, el cual establecía las

²² La ineficacia de los requisitos para la cancelación de la inmovilización de bienes inmuebles de la ciudad capital de Guatemala inscritos en el registro general de la propiedad de la zona central. Pág. 44.

²³ Aquino. Op. Cit. Pág. 16.



características de los libros, la obligación de firma y autorización del juez y del registrador, se regulaba que los libros debían ser foliados con inscripciones, anotaciones y asientos bajo el sistema de tracto sucesivo, teniendo los libros margen suficiente para anotar cualquier razón, la obligación del registrador de autorizar con su firma las inscripciones, cancelaciones y anotaciones y con media firma las notas marginales y los libros de los asientos y norma como deben realizarse las inscripciones.

Se crearon dos tipos de libros: el primero era para fincas urbanas y el segundo era para fincas rústicas. Una vez realizadas las operaciones en los libros de inscripciones se trasladaban a los índices”.²⁴

Posteriormente, llegado el año de 1898, el registro se vio en la necesidad de expandirse, creándose para el efecto los registros de Guatemala, Quetzaltenango, Jalapa, Zacapa, Cobán y San Marcos. Todos estos registros tenían a su cargo la inscripción de los inmuebles de los departamentos que se encontraban cercanos a su jurisdicción. No obstante lo anterior, se cree que debido a que el general Justo Rufino Barrios era originario de San Marcos, el registro de la propiedad de ese lugar, se dedicó a prestar sus servicios con exclusividad a ese departamento, ignorando a aquellos cercanos a su jurisdicción.

Debido a esa problemática, y con el objeto de estudiar los inconvenientes o complicaciones de los seis registros creados, se nombró una comisión supervisora cuyo fin era establecer si estos estaban cumpliendo con las funciones y atribuciones

²⁴ Carrillo. Op. Cit. Pág. 4.



asignadas. Como consecuencia del trabajo realizado por la comisión supervisora, se determinó que existían errores y anomalías en algunos registros, por lo que se tomó la decisión de suprimir inicialmente los de Zacapa, Cobán y San Marcos; sin embargo, el registro de Jalapa posteriormente, también corrió con la misma suerte.

Con la entrada en vigencia del Código Civil de 1933, se determinó que al registro existente en esa época se le denominaría Registro de la Propiedad Inmueble. Además, a través de Acuerdo Gubernativo de fecha uno de junio de 1933, se le da el carácter de Registro General de la Propiedad al de Guatemala, y por medio de Acuerdo Gubernativo de fecha 12 de junio de 1934, se estableció que al registro ubicado en Quetzaltenango se le denominaría Segundo Registro de la Propiedad.

Llegado el año de 1963, Enrique Peralta Azurdia, jefe de gobierno de la república de Guatemala, consideró necesario reformar la legislación civil, para adaptarla a los avances de la ciencia y a la naturaleza de las costumbres y demás relaciones sociales reguladas por esa norma del Derecho, y para los efectos correspondientes declaró emitir el Decreto Ley número 106, el cual contiene el actual Código Civil, instrumento legal por medio del cual se instituyó el libro IV denominado Registro de la Propiedad, el cual eliminó por ende, el término -Inmueble- ya que con su entrada en vigencia se autoriza la inscripción de bienes muebles identificables y el registro de prendas.

No obstante lo anterior, es necesario hacer la acotación que la Constitución Política de la República de Guatemala, creada en el año 1985, le da el nombre de Registro



General de la Propiedad, y siendo esta la ley suprema de la nación, debe de entenderse entonces que ese es el nombre legal con el que se rige de dicha institución.

Para cumplir con sus objetivos, actualmente los dos registros de la propiedad existentes en Guatemala, se han dividido las regiones o departamentos de cobertura de la manera siguiente:

- a) Registro General de la Propiedad: Guatemala, Escuintla, Sacatepéquez, Chimaltenango, Santa Rosa, Jalapa, Jutiapa, Zacapa, Chiquimula, Izabal, Alta Verapaz, Petén, Baja Verapaz y El Progreso.
- b) Segundo Registro de la Propiedad: Quetzaltenango, Retalhuleu, Suchitepéquez, Totonicapán, Huehuetenango, Sololá, El Quiché y San Marcos

En la actualidad, y a pesar de ser una imposición de la Constitución Política de la República de Guatemala, la nación no cuenta con una sede del Registro de la Propiedad en cada uno de sus departamentos, por lo cual debido a la carga de trabajo y actividades del Registro General de la Propiedad, se crearon Agencias del Registro General de la Propiedad, denominadas oficinas registrales.

Originalmente, el Registro General de la Propiedad estuvo ubicado en un inmueble de la novena avenida y décima calle de la zona uno; sin embargo, debido al terremoto del año 1976, fue reubicado a finales de ese año en lo que fuera el edificio de la Corte



Suprema de Justicia, situado en la novena avenida, 14-25 de la zona uno, lugar que ocupa en la actualidad.

Otro aspecto considerativo como antecedente, es que en el año 2009 el Doing Business Report del Banco Mundial, ubicó al Registro General de la Propiedad como el número uno de Latinoamérica, y el número 24 del mundo de entre 189 países. Este año, específicamente el 15 de septiembre el Registro General de la Propiedad cumple 140 años de su creación.

2.2. Los sistemas registrales

Esencial es saber qué son los sistemas registrales y cuál de ellos es adoptado por el registro de la propiedad guatemalteco; en ese sentido, puede indicarse que los mismos se deben de concebir como: "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".²⁵

²⁵ Sanz Fernández, Ángel. **Instituciones de derecho hipotecario**. Pág. 37.



Al respecto de los sistemas registrales, también se puede señalar lo siguiente: “son los mecanismos implementados para realizar las inscripciones de los títulos o documentos ingresados a los Registro de la Propiedad, estos varían de un país a otro”.²⁶

Tomando en consideración las definiciones anteriores, se puede concluir que los sistemas registrales son el conjunto de los principios y normas de derecho registral, que relacionadas entre sí, forman una institución con fines específicos, la cual delimita de forma concreta la organización interna del registro público y lo que concierne a su respectiva jurisdicción.

Para poder determinar cuál es el tipo de sistema registral utilizado por el Registro de la Propiedad guatemalteco, debe conocerse previamente la clasificación de dichos sistemas, tomando en cuenta la necesidad, el lugar en que se establezcan, el enfoque y finalidad que lleva a cabo el Registro de la Propiedad. Para tal caso, y teniendo en cuenta las doctrinas modernas, las modificaciones vigentes a la legislación registral francesa, y que además el sistema australiano cuenta también con nuevas modalidades, la clasificación que se describe seguidamente es de un criterio más científico, atendiendo a la trascendencia que las legislaciones conceden a la publicidad registral, o sea al valor jurídico de la inscripción o asiento en el registro, los sistemas pueden clasificarse de la manera siguiente:

- a) Con relación a la zona geográfica, los sistemas registrales se dividen en:

²⁶ García Cifuentes, Maira Oralia. Necesidad que el derecho de prioridad opere de oficio en los registros de la propiedad. Pág. 4.



- Difusivo o descentralizado.
 - Concentrativo o centralizado.
 - Medio o ecléctico.
- b) Con relación a la eficacia concedida a la inscripción, los sistemas registrales se dividen en:
- Sistema de inscripción sustantiva.
 - Sistema de inscripción declarativa.
 - Sistema de inscripción constitutiva.
- c) Con relación a la forma en que se lleva a cabo la inscripción, los sistemas registrales se dividen en:
- Sistema francés.
 - Sistema alemán.
 - Sistema suizo.
 - Sistema australiano.

2.2.1. Sistema registral difusivo o descentralizado, relacionado a la zona geográfica

En cuanto a este tipo de sistema registral, se puede señalar que el mismo se descentraliza o dispersa por regiones y es aquel que: “consiste en establecer registros



en todas las jurisdicciones en donde existan autoridades locales, bajo la guarda custodia de secretarios de los ayuntamientos o municipalidades”.²⁷

Se entiende entonces, que el sistema registral difusivo o descentralizado, es aquel por medio cual y a consecuencia de la extensión territorial y densa población de un Estado, se constituyen o fundan registros en todos aquellos pueblos o ciudades que posean sus propias autoridades locales.

2.2.2. Sistema registral concentrativo o centralizado, relacionado a la zona geográfica

A diferencia del sistema anterior, en este sistema el registro es único; es decir, cuenta con una sola oficina que alberga la dependencia registral, su organización o estructura funcional es también única, su ámbito de cobertura territorial abarca varias zonas, departamentos o regiones, e inclusive puede ser todo un país. Un buen ejemplo de este sistema registral en Guatemala, lo son: el Registro de Sindicatos; Registro de Obras Literarias, Científicas y Artísticas; Registro de la Propiedad Intelectual, etc., estas instituciones poseen una sola sede u oficina en todo el territorio nacional.

Algunos inconvenientes que resaltan en este sistema, son: a) en cuanto al tráfico jurídico, se ve interrumpido su recorrido normal; b) las personas interesadas en la inscripción registral, quedan sujetas a extensas distancias de su domicilio, para poder realizar dicha gestión; c) para las personas interesadas resulta oneroso el

²⁷ Barrios Carrillo. *Op. Cit.* Pág. 14



trámite de sus inscripciones registrales; y, d) la centralización tiene como una de sus características principales la burocracia, y en ese sentido el incremento al tráfico jurídico se ve congestionado e irregular.

2.2.3. Sistema registral medio o ecléctico, relacionado a la zona geográfica

En cuanto a este sistema registral, se puede señalar que en el mismo se integran aspectos de los dos sistemas anteriores, dando como resultado que se establezcan registros públicos únicamente en las ciudades o cabeceras departamentales de mayor importancia en el país, los cuales tienen jurisdicción sobre otros departamentos.

Con relación a las inscripciones que se realizan a través de este sistema registral, cabe mencionar que las mismas no podrán operarse o realizarse en un Registro distinto al que la ley ha previsto como su jurisdicción, de darse su presentación, las mismas serán rechazadas de entrada.

Con base en la anterior, y al analizar lo preceptuado en el Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, que señala lo siguiente: "Registro General de la Propiedad. El Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley especifica determine, se establezca su propio registro de la propiedad...", se concluye entonces que éste es el sistema registral empleado en Guatemala, toda vez que en toda la república existen solamente dos Registros de la Propiedad, cada uno con una delimitada jurisdicción territorial, que como ya se indicó con anterioridad el Registro General de la



Propiedad con sede en la Ciudad de Guatemala, tiene cobertura para los departamentos de: Guatemala, Escuintla, Sacatepéquez, Chimaltenango, Santa Rosa, Jalapa, Jutiapa, Zacapa, Chiquimula, Izabal, Alta Verapaz, Petén, Baja Verapaz y El Progreso; y el Segundo Registro de la Propiedad con sede en el ciudad de Quetzaltenango, con cobertura para los departamentos de Quetzaltenango, Retalhuleu, Suchitepéquez, Totonicapán, Huehuetenango, Sololá, El Quiché y San Marcos.

2.2.4. Sistema de inscripción sustantiva, relacionado a la eficacia concedida a la inscripción

Este sistema está precisamente relacionado con la eficacia que produce la inscripción que realiza el Registro de la Propiedad y los efectos que la misma produce ante terceros. Entre los efectos a que se hace mención están los siguientes:

- **Efectos de hecho:** Se refiere a los efectos que son normales o comunes a todos los Registros; es decir, que en todos ellos existe el registro o asiento, además tiene un carácter informativo toda vez que puede ser consultado por cualquier persona interesada.
- **Efectos probatorios:** En cuanto a este efecto, se relaciona a que el contenido de los asientos hechos por los Registros de la Propiedad, representan un medio de prueba privilegiada toda vez que dicha institución goza de fe pública registral, lo cual se demuestra con las certificaciones que extienden los registros, las cuales se utilizan para acreditar, probar o confirmar la titularidad de la



propiedad sobre un bien determinado, así como los demás derechos reales que se hayan inscrito en el mismo. A ese respecto el Artículo 1179 del Código Civil, establece lo siguiente: “La liberación o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, sólo podrá acreditarse por la certificación del registro en que se haga constar el estado de dichos bienes”.

2.2.5. Sistema de inscripción declarativa, relacionado a la eficacia concedida a la inscripción

En este sistema, para que se produzca la constitución o transmisión de un derecho no es obligatorio el asiento o inscripción en el registro, tomando en cuenta que previo al asiento existió entre las partes la celebración de un negocio jurídico; en otras palabras, lo no inscrito si existe, pero solo produce efectos entre los otorgantes. Ahora bien, si es indispensable la inscripción correspondiente cuando se requiere hacer valer el derecho que se tiene frente a terceros. En cuanto a esto último el Artículo 1148 del Código Civil, es claro al señalar: “Únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el registro. Como tercero se entiende el que no ha intervenido como parte en el acto o contrato”.

2.2.6. Sistema de inscripción constitutiva, relacionado a la eficacia concedida a la inscripción

En cuanto a este sistema registral se puede indicar que a diferencia del anterior, el derecho nace cuando el contrato o acto jurídico celebrado entre las partes es



debidamente inscrito en el registro para su perfección, siendo este requisito de índole obligatoria ya que al no haber asiento o registro no hay seguridad de la existencia del derecho, acto o contrato.

En la práctica, este es el sistema utilizado en Guatemala toda vez que si un contrato no se encuentra inscrito en los Registros de la Propiedad, no podrá oponerse frente a terceros; así también, la inscripción es fundamental para su validez y eficacia.

2.2.7. Sistema francés, relacionado a la forma en que se lleva a cabo la inscripción

Con relación a la forma de inscripción del sistema francés, se puede indicar que antes del año 1921 se hacía en forma de transcripción; sin embargo, con las modificaciones hechas después de la fecha indicada esta situación cambió. Originalmente el encargado o conservador de hipotecas se dedicaba a copiar íntegramente el acto o negocio jurídico celebrado, pero con las reformas, es obligación presentar al conservador o registrador dos ejemplares del acto celebrado, quien deberá encuadernar uno de los ejemplares por orden de entrada y anotarlos en un índice que se lleva por riguroso orden cronológico y conservarlo en el lugar que le corresponda. En cuanto al otro ejemplar, deberá devolverlo con mención de haber sido registrado.

Así también este sistema cuenta con el denominado fichero inmobiliario, el cual se divide en fichero personal y fichero real. El primero, consiste en que cada propietario



o titular de un derecho real cuenta con una tarjeta o ficha en la que se indica cuales son todos los inmuebles o derechos reales que posee. El segundo, es el que está compuesto por tarjetas o fichas en las que se lleva de forma individual un control con relación a cada una de las fincas, las cuales están ligadas con los catastros que se encuentran renovados y al día; en ellas se inscriben la identifican de los otorgantes, las características de los inmuebles que son objeto de registro, es decir, las anotaciones, limitaciones, gravámenes, transmisiones, desmembraciones que sufra cada finca.

Otro aspecto relevante en este sistema, es que la inscripción no es constitutiva, pero si es obligatoria para los notarios, jueces, funcionarios públicos, etc., no así para los otorgantes toda vez que los contratos surten efectos entre las partes aunque los títulos no estén inscritos en el registro.

Además, en el sistema francés concurre una cadena indispensable de inscripciones en la cual no puede faltar ni un solo eslabón, modalidad que es conocida como tracto sucesivo, en el documento debe describirse al titular anterior; así también, existe el principio de prioridad, toda vez que el orden que se lleva es estrictamente cronológico. En este sistema, se da la calificación registral; es decir, que el registrador o conservador para poder operar el asiento debe de inspeccionar la identidad de los otorgantes, las cosas que serán incluidas en el asiento o inscripción y el derecho de la persona que transfiere la propiedad, de no cumplirse los requisitos, se rechaza el documento.



2.2.8. Sistema alemán, relacionado a la forma en que se lleva a cabo la inscripción

Al respecto de la forma de inscripción del sistema alemán, se puede señalar que en él rige el sistema de folio real, esto quiere decir que cada finca posee su propia hoja o folio (cuaderno donde se inscriben las relaciones reales, no las obligatorias o personales); dicho folio está compuesto de tres apartados, el primero destinado a las relaciones de propiedad, el segundo a las cargas y limitaciones, finalmente, el tercero a las anotaciones, gravámenes y limitaciones.

Cabe mencionar que en este sistema, también se presenta al registro el duplicado del acto celebrado, toda vez que el mismo forma parte de un archivo de tomos que está disponible para cualquier consulta.

En cuanto a la inscripción, esta tiene una eficacia doble, primero, porque los derechos inscritos existen tal y como están registrados, se admite la prueba en contrario sin perjuicio de la consolidación del protegido por la fe pública; segundo, la inscripción es absolutamente eficaz a favor de cualquier persona que adquiera el bien de buena fe, aunque posteriormente se refleje que no coincida con la realidad jurídica, por consiguiente, el adquirente se convierte en el verdadero titular. En el sistema alemán, la protección del registro no se extiende a la circunstancia de hecho de las fincas ni a las circunstancias personales de los contratantes.



2.2.9. Sistema suizo, relacionado a la forma en que se lleva a cabo la inscripción

Este sistema es similar al sistema alemán, en virtud que también utiliza el registro por el sistema de folio real y además es constitutivo. Este tipo de sistema requiere la presentación de un plano oficial para poder determinar la concordancia con la realidad; además, es necesario el consentimiento del propietario de la finca para que se pueda dar un cambio en su derecho.

Así también, los asientos hechos por el registro tienen una función constitutiva; sin embargo, para que puedan surtir sus efectos es necesario que previo a la inscripción exista un negocio jurídico causal justificativo del derecho real que el registro da vida. Además, el contenido del registro se presume exacto, mientras de forma correcta no se demuestre lo contrario, a esto se le conoce como legitimación registral; así mismo, aunque discrepe de la realidad jurídica el contenido del registro, el mismo es mantenido a favor del tercero quien adquirió sus derechos confiado en los datos registrales, a esto se le conoce como fe pública registral.

2.2.10. Sistema australiano, relacionado a la forma en que se lleva a cabo la inscripción

Este sistema registral fue creado por Sir Robert Richard Torrens, por esa razón es que el sistema australiano también es conocido como sistema torrens. Con la creación de este sistema, él pretendió dar total seguridad a los títulos de propiedad en Australia, toda vez que en ese país existían dos clases de títulos, en primer lugar estaban los



títulos directos, los cuales provenían directamente de la corona; por lo tanto, los mismos eran inatacables. En segundo lugar, estaban los títulos derivados con los cuales se daba toda clase de fraudes, esto en virtud que no existía un registro para su control.

Debido a la problemática, Torrens propuso que todos los títulos fueran directos; es decir, como si los mismos emanaran directamente de la corona, para lo cual instituyó el método de matriculación, que no era más que el acceso por primera vez al registro público. El método o sistema de matriculación era totalmente voluntario; sin embargo, una vez hecho, la finca quedaba sometida al sistema registral. El objeto de la matriculación era el de comprobar la existencia de la finca, su ubicación, límites y el poder acreditar el derecho de propiedad de quien la matriculaba, haciendo con esto, que el derecho existente fuera inatacable, creando un título único y absoluto.

En cuanto a la forma en la que se lleva a cabo la matriculación en este sistema registral, se puede indicar que fundamentalmente se da con la presentación de una solicitud al registro, adjuntando planos, títulos y la documentación necesaria. Todos los documentos son sometidos a un análisis por parte de juristas e ingenieros topógrafos, buscando con ello una perfección, tanto desde el punto de vista legal, como desde el punto de vista físico. Después de cumplir la fase indicada, se procede a realizar una publicación que debe contener todos los elementos del caso e individualización de la persona y de la finca; además, se debe señalar un plazo para que cualquier interesado pueda presentar su oposición. Vencido el plazo, y de no existir oposición, se procede a realizar el registro, del cual se otorga certificación del título.



Con relación al título, este es irrevocable y contiene los datos descriptivos y los derechos del titular los cuales pueden servir de prueba. Así también, por medio de un memorándum que es como un endoso se puede transmitir el título de propiedad; además, el título puede ser subdividido, en caso de que se desee enajenar solamente una porción de la finca.

En el sistema australiano, el contenido registral se considera totalmente exacto; es decir, que la eficacia constitutiva de los asientos registrales es tal, que no existen más derechos reales que aquellos que nacen por medio del registro. El asiento es completamente independiente del acto, negocio o título que lo propició; en otras palabras, lo que el registro publica es total e indiscutiblemente la única verdad, por lo tanto, no es factible atacarlo ya que técnicamente no existe discrepancia entre el contenido registral y la realidad jurídica extraregistrada.

2.2.11. Sistema registral adoptado por los registros de la propiedad guatemaltecos

Con base en los sistemas registrales previamente citados, se puede señalar que en Guatemala los registros de la propiedad no utilizan para su funcionamiento uno en específico, toda vez que al hacer un análisis de sus actividades, se concluye que en ella existe toda una amalgama de los sistemas ya identificados. Además, cada país utiliza los sistemas registrales acorde a sus necesidades, funcionamiento o legislación vigente, de manera que los sistemas registrales no pueden ser excluyentes entre sí.



Así, en cuanto a la zona geográfica, y siendo que en Guatemala la Constitución Política de la República en términos generales determina que el registro de la propiedad deberá de organizarse a efecto de que en cada departamento se establezca un registro de la propiedad, se evidencia que utiliza el sistema medio.

Con relación a la eficacia concedida a la inscripción, los registros de la propiedad guatemaltecos recurren a una combinación de los sistemas declarativo y constitutivo, en virtud que para la constitución o transmisión de un derecho no se requiere la obligatoriedad de forma inmediata del asiento en los registros, ya que se presume que entre las partes existió la celebración de un negocio jurídico previo al asiento en el registro correspondiente; sin embargo, esta modalidad cambia cuando se requiere hacer valer un derecho frente a terceros; es decir, es indispensable la inscripción o asiento ya que únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el registro. No obstante, en Guatemala el derecho nace cuando el acto jurídico celebrado es debidamente inscrito en el registro para su perfección, validez y eficacia; por lo tanto, la inscripción es un requisito de índole obligatoria.

Al respecto de la forma en la que se lleva a cabo la inscripción en los registros, Guatemala opta por una combinación de los sistemas francés y alemán, en el sentido que para el asiento en el registro de la propiedad se deben presentar dos ejemplares del acto jurídico realizado, uno para los archivos del registro, y el otro es devuelto con la razón de su inscripción. También se da el tracto sucesivo; es decir, que se lleva una serie de inscripciones en la que no puede faltar ni una sola de ellas; de la misma manera, se pone en movimiento el principio de prioridad ya que el orden que se lleva



en el registro es estrictamente cronológico. El registrador realiza una calificación registral, por lo tanto, para poder operar el asiento inspeccionará la identidad de los otorgantes, los aspectos que serán incluidos en el asiento y el derecho de la persona que transfiere la propiedad.

También los registros de la propiedad guatemaltecos utilizan el sistema de folio real, ya que de conformidad con el Acuerdo Gubernativo número 30-2005, el Ministerio de Gobernación emite el Reglamento de los Registros de la Propiedad, el cual en su Artículo 2 dispone lo siguiente: "En las operaciones registrales se utilizará el sistema de folio real, ya sea que éstas se hagan de forma manual, por medios electrónicos o similares". De tal forma que los libros de asientos de los Registros de la Propiedad se llevan por fincas perfectamente individualizadas, a las que se les asigna un folio en el que se inscriben su titularidad, todas sus modificaciones, cambios, gravámenes, transmisiones y datos relacionados con cada finca, obteniendo con ello una plena y absoluta identificación del bien.





CAPÍTULO III

3. Discrepancia de los criterios administrativos y de calificación registrales en el registro general de la propiedad de la zona central y en el segundo registro de la propiedad

Después del análisis hecho a las diferentes normas, instituciones y doctrinas tratadas en los capítulos anteriores, que son de importancia para el tratamiento de la disciplina jurídica del presente trabajo, corresponde en este capítulo el desarrollo del tema medular, por consiguiente debe indicarse que para el notario en el ejercicio de la profesión es evidente que existen discrepancias en cuanto a los criterios de calificación registrales y prestación de servicios por parte del Registro General de la Propiedad de la zona central y el Segundo Registro de la Propiedad situado en el departamento de Quetzaltenango, que hacen que la tramitación en los registros sea algunas veces engorroso, oneroso y también innecesario; por lo tanto, para poder esbozar el problema planteado es indispensable realizar un razonamiento a los temas siguientes:

- a) la figura del registrador de la propiedad y la discrepancia de su jerarquía administrativa;
- b) discordancias en el proceso de modernización en los registros de la propiedad guatemaltecos; y,
- c) discrepancias en los criterios de calificación registrales aplicados por el Registro General de la Propiedad y el Segundo Registro.

3.1. La figura de los registradores de la propiedad y la discrepancia de su jerarquía administrativa

Para la designación de un funcionario público, existen sistemas como los de elección, nombramiento o contrato. En el caso de los primeros, su ingreso se da por la elección del voto democrático de la población, entre ellos se encuentran el Presidente y Vicepresidente de la República, los diputados al congreso de la república, los alcaldes y sus corporaciones municipales; así también, dependiendo del ámbito que se trate, existen instituciones que requieren que la designación de su autoridad máxima sea por el sistema de votos, por ejemplo, el rector de la Universidad de San Carlos de Guatemala, los Decanos de cada unidad académica de dicha casa de estudios, el Presidente del Colegio de Abogados y su directiva, etc.

En cuanto a los funcionarios designados por nombramiento, estos son nombrados por el superior jerárquico del órgano administrativo, para el efecto, existen las modalidades siguientes: "i) Nombramiento discrecional. Éste se da cuando el superior jerárquico puede hacer el nombramiento, observando los requisitos que deben cumplir. ii) Nombramiento condicionado. Normalmente quedan a condición a una persona entre varios candidatos. iii) Nombramiento reservado. Toma en cuenta la carrera administrativa y el sometimiento obligatorio al examen de oposición".²⁸

Con relación a los funcionarios públicos designados por contrato, su nombramiento se

²⁸ Calderón Morales, Hugo Haroldo. **Derecho administrativo I**. Pág. 141.



da por la prestación de servicios técnicos o profesionales, por un tiempo determinado, o bien, por la realización de trabajos específicos. Una vez finalizado el plazo o cumplido el trabajo, finaliza la contratación. Generalmente para este tipo de designación, se toma en cuenta la experiencia en consultoría de quien se contrata, o en su defecto a través de un examen de oposición.

Con base en lo anterior, se puede señalar que en cuanto a los nombramientos de los registradores del Registro de la Propiedad guatemaltecos, estos son de índole discrecional, toda vez que es el Presidente de la República quien los nombra, tal como lo estipula el Artículo 1225 del Código Civil, que indica: "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". De tal manera, que las personas que el ejecutivo designe, serán los funcionarios públicos encargados de garantizar y asegurar el estado jurídico de todos los bienes muebles e inmuebles inscritos en el Registro a su cargo.

Ahora bien, tomando en consideración que la designación de los registradores de la propiedad se hace de forma separada, a través de los acuerdos gubernativos correspondientes, se cree que los Registros son independientes uno del otro, contexto que es totalmente erróneo, toda vez que el Registro General de la Propiedad ejerce jerarquía sobre el Segundo Registro de la Propiedad, ubicado en la ciudad de Quetzaltenango; es decir, que existe relación de subordinación entre estos órganos que son de la misma competencia administrativa, de esa forma lo señala el Artículo



1226 del Código Civil, que preceptúa lo siguiente: “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 tengan propio y como Registro General, el control y vigilancia de los demás Registros de la Propiedad”. Así también, considerando que el régimen jurídico del Estado guatemalteco tiene sus cimientos en la Constitución Política de la República, la cual contiene las disposiciones legales de más alta jerarquía, sobre las cuales se derivan las leyes ordinarias, es obligatorio citar lo que preceptúa el Artículo 230 de la Carta Magna: “Registro General de la Propiedad. El Registro General de la Propiedad, debe ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley especifica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal”. Con esto, al analizar el contexto del artículo citado, se concluye que la existencia o creación de otros Registros de la Propiedad en la República de Guatemala será con el objeto de contribuir a la estructura, organización, ordenamiento y sistematización del Registro General de la Propiedad.

Es precisamente en este punto donde se da la primera de las discrepancias, como es sabido el Registro General de la Propiedad presta a los notarios o usuarios en general, el servicio de ventanilla para la presentación y devolución de títulos que requieran ser inscritos en el Segundo Registro; sin embargo, es el caso que esa ventanilla deja de operar regularmente en el mes de noviembre de cada año, reiniciando operaciones aproximadamente en el mes de febrero del año siguiente (lo que representa más de dos meses de inoperancia), decisión que es tomada específicamente por el registrador del Segundo Registro, sin la previa anuencia del registrador general, esto con base a las consultas hechas en campo. Esta situación genera una serie de inconvenientes



para quienes hacen uso de ese servicio, en virtud que para cumplir con la inscripción registral, los otorgantes del acto jurídico o en su caso el notario que facciona el instrumento público, deberán de desplazarse hasta el departamento de Quetzaltenango para poder realizar su gestión, no solo para la presentación, sino también para el retiro del título o documento correspondiente, esto a la larga genera gastos costosos que son definitivamente innecesarios, y qué decir, en el caso de que los títulos sean rechazados o suspendidos, se incrementarían aun más los gastos.

Como se evidencia, existe el problema, sin embargo el Registrador General de la Propiedad de cierta manera acepta dichas disposiciones, pasado por alto que es él quien por mandato legal tiene el control y vigilancia de los demás Registros de la Propiedad, por consiguiente es su obligación poner en movimiento la jerarquía administrativa de que goza a efecto de dar solución a la problemática planteada, impulsando las acciones necesarias a efecto de corregir la discordancia, emitiendo para el efecto normas de carácter interno, circulares o instrucciones, tanto de organización como de actuación.

3.2. Discordancias en el proceso de modernización en los registros de la propiedad guatemaltecos

Los Registros de la Propiedad en Guatemala, han ido evolucionando y adaptándose a las necesidades que los tiempos modernos imponen, no en vano ha sido catalogado en años anteriores como número uno en Latinoamérica y el número 24 en el mundo, es



así como estas instituciones en la búsqueda de su desarrollo se han innovado en cuanto a procesos de inscripción, obtención, manejo, distribución y procesamiento de la información a través de los sistemas de informática. Por lo anterior, es preciso señalar que todas las ramas del derecho son mutantes y no estáticas, y el derecho registral no es la excepción, de tal forma que la misma ley preveía la necesidad de ir transformando los Registros, tal como lo estipula el Artículo 1221 del Código Civil, que señala: "... El Registrador queda facultado para innovar progresivamente los controles y sistemas de operación implementando toda clase de programas, técnicas y procesos para efectuar, formalizar y ejecutar todas las operaciones registrales, utilizando para ello medios informáticos, computarizados, digitales, magnéticos, electrónicos, de teleproceso y de cualquier otra naturaleza, de acuerdo a las posibilidades económicas y conforme a las normas de seguridad establecidas y aprobadas por el Registro".

El proceso de modernización institucional y automatización de los servicios se realiza de manera paulatina, pero progresiva, tomando en cuenta que existen asientos muy antiguos, por lo que la protección y preservación de esa información es importantísima; además, se debe considerar que en su conjunto la información de los Registros de la Propiedad se acerca a los veinticinco millones de folios, los cuales fueron faccionados a mano. Para el logro de ese fin, ha sido necesario el uso de tecnología avanzada, por ejemplo, el scanner directo y tomas de fotografía digital; una vez digitalizada y revisada la información, esta se incorpora a la base de datos de los Registros de la Propiedad, dando como resultado el proceso de carga y ordenamiento de todas las imágenes en su sistema electrónico, lo que origina una operación que se conoce hoy



en día como el estado de la finca al momento de su conservación. Asimismo, con los nuevos procedimientos tecnológicos y operacionales, los Registros de la Propiedad han creado y puesto a disposición de los notarios y usuarios en general la biblioteca virtual de duplicados y la biblioteca virtual de libros mayores.

Actualmente, los Registros de la Propiedad para sus operaciones registrales presentes y futuras, han establecido ciertos mecanismos, a ese respecto Silvia Aracely Morales Morales, al citar a Eugenio Alberto Gaete González, señala que: "Se estableció un sistema de recepción de documentos, con asignación de número, registro de la fecha, hora, minuto y segundos de la presentación y el cálculo de honorarios; un scanner de los documentos y su archivo en discos ópticos inmodificables; un reparto automático a una de las 85 células registrales, con el objeto de resumir en el sistema el estado del inmueble, a través de un acceso con password, garantizando así la identificación del operador, una revisión jurídica integral a todas las inscripciones del bien raíz, a la inscripción realizada por el operador, y una toma de razón del documento. Finalmente el proceso termina con la firma electrónica del registrador. De esta manera, la inscripción debidamente firmada queda incorporada de manera inmediata al sistema electrónico, en forma definitiva e inmodificable".²⁹

Con el objeto de poder continuar con la modernización de los Registros de la Propiedad, los registradores están obligados a destinar entre el cinco y el 20 por ciento (5%-20%), del monto total mensual de los honorarios que les ingresen, creando un

²⁹ Morales Morales, Silvia Aracely. **La seguridad jurídica de los libros electrónicos del registro de la propiedad de Guatemala.** Pág. 81.



fondo que deberá ser utilizado exclusivamente para el financiamiento de inversiones e infraestructura necesaria para la modernización y desarrollo permanente de esas instituciones, para ese efecto, se obligan a depositar dichos recursos en cuentas que son aperturadas en cualquier banco del sistema. Además de lo señalado, el Artículo 40 del Acuerdo Gubernativo número 30-2005, Reglamento de los Registro de la Propiedad, estipula que los recursos en mención, también deberán ser utilizados para: "...resguardo y conservación de los libros físicos; estudios, evaluaciones e instalación de nuevas tecnologías, adquisición, mantenimiento, actualización y renovación de equipo, sistemas, programas, licencias de operación y aplicaciones técnicas idóneas para promover, preservar y mantener con tecnología de punta el óptimo funcionamiento y la prestación de servicios de los Registros y, asimismo, para cualquier actividad conexas, necesaria o complementaria de las anteriores. Tales recursos constituirán fondos privativos que deberán depositarse mensualmente en las cuentas que se aperturen para el efecto en cualquier banco del sistema. Cada Registro, de manera independiente, los contabilizará, administrará y destinará para su modernización. ...".

Es preciso hacer la acotación que el precepto legal citado, no contempla que los recursos que se recauden deban de ser también utilizados para el beneficio de la prestación de servicios a los usuarios en general; sin embargo, el yerro cometido fue enmendado a través del Acuerdo Gubernativo número 237-2015, a través del cual se modificó el Artículo 10 del Acuerdo Gubernativo número 325-2005, con esta reforma no solo se incluyen los aspectos citados en el párrafo anterior, sino también se incluye a los usuarios de los Registros de la Propiedad, de tal forma que el Artículo señala respectivamente lo siguiente: "...para constituir un fondo que exclusivamente se



utilizará para el financiamiento de inversiones e infraestructura necesarios para la modernización y desarrollo permanentes de la institución, así como para optimizar, simplificar y agilizar los servicios que se presten a los usuarios; ...”.

Con fundamento en todo lo anteriormente citado, se evidencia que efectivamente los Registros de la Propiedad guatemaltecos han evolucionado en gran manera en cuanto a su infraestructura y a todo aquello que está relacionado al ámbito de su competencia; sin embargo, es preciso resaltar también que ciertamente existen diferencias o discordancias en los procesos de modernización ya implementados en el Registro General de la Propiedad y el Segundo Registro. En la práctica se puede comprobar dicha situación, y es el caso que todas aquellas personas que solicitan al Registro General de la Propiedad una constancia electrónica, que les permita un conocimiento directo e inmediato de la situación en que se encuentran sus bienes inmuebles, sin el valor jurídico que representa una certificación, solamente tienen que abocarse a una ventanilla específica, en donde deben de llenar una boleta en la que se consigna el número de finca, folio, libro y departamento, posteriormente entregarla al operador de la misma ventanilla, quien ingresará la información al sistema y consignará en la misma boleta la cantidad a pagar, una vez hecho el pago por parte del interesado, se extiende la constancia solicitada con el historial de inscripciones de la finca, dependiendo de la cantidad de trabajo o usuarios que tenga el Registro para este requerimiento, este trámite regularmente no excede de media hora.

Al respecto, el Segundo Registro de la Propiedad no presta el servicio de la forma consignada, y es que toda persona interesada en la obtención de la información que



se detalla en una constancia electrónica, tiene que saber leer, escribir y tener conocimientos básicos en computación, ya que para el trámite correspondiente, se deben abocar al segundo piso del nuevo edificio del Registro, lugar en donde se encuentra la sección de libros mayores y su correspondiente biblioteca virtual, un operador solicita al usuario el número de finca, folio, libro, departamento y el número de inscripción de dominio de su interés, el operador realiza la búsqueda en una de las computadoras del salón, la cual posteriormente es asignada al interesado para que sea él quien realice el examen a la inscripción solicitada, si se requiere hacer un sondeo por otras inscripciones de la misma finca, es necesario que el operador abra el archivo de las inscripciones relacionadas, y cobrará por cada una de las consultas hechas por el usuario. El aspecto que sobresale aquí es: que el usuario de la información que tiene en la pantalla del computador, solo podrá tomar notas, siempre y cuando sepa leer y escribir; no está autorizado por parte del Registro a tomar fotografías de la información y tampoco se le extenderá ninguna constancia electrónica.

Como se observa, de cierta forma la manera de operar del Segundo Registro de la Propiedad dista mucho del Registro General, ya que el Segundo Registro está enfocado a una cultura más urbana y con cierta preparación, dejando de lado a la gente rural, que de acuerdo a la idiosincrasia de sus pueblos en muchos casos no saben leer y escribir y menos tener conocimientos tecnológicos; por consiguiente, se percibe que el Segundo Registro disiente de lo preceptuado en el Acuerdo Gubernativo número 325-2005, en cuanto a optimizar, simplificar y agilizar los servicios que se presten a los usuarios.

Conforme a todo lo indicado, y siendo que es detectable la confusa forma en que el Segundo Registro de la Propiedad maneja el asunto que se ha tratado, recomendable es que el Registrador General de la Propiedad y la Comisión Nacional Registral, con base a sus funciones y fines, emitan las directrices para la adecuada actividad del Segundo Registro; así también, recomendar los criterios que tiendan a facilitar los trámites a los usuarios, proponiendo una forma análoga de prestación de servicios, tomando en cuenta que ambos Registros poseen la infraestructura, tecnología y recursos que el caso amerita.

3.3. Discrepancias en los criterios de calificación registrales aplicados por el Registro General de la Propiedad y el Segundo Registro

Como se ha venido planteando, evidentemente existen disparidades entre el Registro General de la Propiedad y el Segundo Registro, las cuales son más perceptibles por aquellos notarios o usuarios que realizan diligencias o trámites de manera frecuente en ambas instituciones; así pues, continuando con la temática de la presente investigación, cabe destacar que al hacer mención a discrepancias se está haciendo énfasis a: “Diferencia, desigualdad que resulta de la comparación de las cosas entre sí. Disentimiento personal en opiniones o en conducta”.³⁰

En ese sentido, es de suponerse que las funciones registrales que realizan ambos registros son homogéneas, que los principios y criterios registrales que aplican son

³⁰ Microsoft Encarta DVD, **Biblioteca premium.**



uniformes, pues no es así, ya que existe una total discrepancia, el problema radica en que el principio de legalidad o calificación que opera en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central, así como en el Segundo Registro de la Propiedad, no es unificado, toda vez que los operadores registrales y registradores auxiliares de ambos Registros realizan de forma totalmente independiente un juicio que se considera es de crítica jurídica de los documentos que se les presentan para su inscripción, los cuales luego de ser examinados en cuanto a su existencia y validez de acuerdo con los requisitos legales del ordenamiento jurídico, desemboca en una resolución de negación, suspensión, cancelación o inscripción del asiento solicitado.

En la práctica, es evidente que al notario le corresponde presentar el testimonio y duplicado de aquel instrumento público faccinado por él y que requiera su inscripción en los Registro de la Propiedad, no obstante la ley no se lo requiere, ya que de conformidad con el numeral once del Artículo 29 del Código de Notariado se establece que al notario le corresponderá indicar: "... 11. La advertencia a los otorgantes de los efectos legales del acto o contrato y de que deben presentar el testimonio a los registros respectivos; ...". Esto significa que la ley no manda al notario a inscribir los títulos que autorice, sino que únicamente lo obliga a advertir a las partes de la necesidad de registrar el título si procediera de conformidad con la ley. Así que, como consecuencia del ejercicio de la profesión es precisamente el notario, o en muy pocas ocasiones los otorgantes del negocio jurídico celebrado, quienes se pueden percatar que efectivamente existen discrepancias en cuanto a los criterios de calificación para la inscripción registral de bienes inmuebles en el Registro General de la Propiedad de la



zona Central y el Segundo Registro de la Propiedad situado en el departamento de Quetzaltenango.

Al respecto de lo anterior, se puede citar que el notario al momento de faccionar un instrumento público de compraventa o donación de fracción de bien inmueble, consigna en el mismo la totalidad de metros del área objeto de la negociación; no así, el porcentaje del área que esta representa con relación a la totalidad de la finca matriz, toda vez que la ley no se lo exige. Sin embargo, si esa circunstancia no se hace constar en aquella escritura pública que requiera su inscripción en el Segundo Registro de la Propiedad, causará que la misma sea suspendida por parte de esa institución; por lo tanto, el notario se ve obligado a faccionar una ampliación al instrumento público principal, a efecto de subsanar el previo señalado, lo cual de conformidad al Artículo 1578 del Código Civil deberá hacerse constar de la misma forma que la ley señala para el otorgamiento del propio contrato; es decir, a través de una escritura pública.

El caso indicado es contradictorio, toda vez que el Registro General de la Propiedad no exige que se consignent porcentajes de área en aquellos instrumentos públicos que requieran su inscripción en ese Registro, evidenciándose de esta manera la inexistencia de criterios de calificación registrales análogos.

El notario al ingresar el testimonio del instrumento público en los Registro de la Propiedad, queda a la espera de ser resuelto por un criterio registral que puede ser arbitrario o bien que este le favorezca. Al tener una respuesta desfavorable, el notario se ve compelido a subsanar lo solicitado, en algunos casos, corriendo el riesgo de que



en el proceso de ampliación del instrumento público, una de las partes no acceda a firmar el mismo, o que se diera el caso que una de las partes falleciera, circunstancias que darían como resultado la posible cancelación del instrumento público y por ende la no inscripción registral, o bien el tener que hacer uso de los recursos que la ley prevé. Inevitablemente, agregando otros inconvenientes poco trascendentales como la pérdida de tiempo o gastos económicos que bien se podrían eliminar si ambos Registros trabajaran de forma unificada, pues hasta el momento tanto en la sede de Guatemala como en la de Quetzaltenango se sigue resolviendo bajo criterios de inscripción registrales distintos, razón por la cual el notario tiene que ajustarse a cada criterio, para que su primer testimonio sea operado de manera exitosa.

También es importante indicar, que en casos como el señalado, no obstante el instrumento público cumple con todas las formalidades y requisitos exigidos por la ley, el operador y el registrador auxiliar del Segundo Registro de la Propiedad al suspender la inscripción correspondiente, no lo hace con razones lógicas y con la aplicación de las normas correctas en que fundamenta su negativa, ya que en la referencia de inscripción o razón de la suspensión, por dar un ejemplo real y evidente, simplemente consigna: "Se suspende la inscripción porque no consta el porcentaje que el donante pretende donar. Artículos 1128 y 491 del Código Civil."; sin embargo, al escudriñar la ley, el primero de los Artículos citados respectivamente preceptúa: "Si el documento presentado no fuere inscribible o careciere de los requisitos legales necesarios, el registrador lo hará constar en un libro especial que se llevará para tales efectos y en el propio documento, el cual devolverá al interesado, expresando la hora y fecha de recepción en el Registro, así como la ley en que se funda para suspender o



denegar la inscripción.”, y el segundo Artículo señala: “Derecho de cada condueño. Todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponde y la de sus frutos y utilidades, pudiendo en consecuencia, enajenarla, cederla o gravarla y aun ceder únicamente su aprovechamiento, salvo si se tratare de derecho personal. Pero el efecto de la enajenación o gravamen con relación a los condueños, estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad. Los condueños gozan del derecho de tanteo que podrán ejercitar dentro de los quince días siguientes de haber sido notificados del contrato que se pretende celebrar.”

Como se observa, ambos artículos no son aplicables al caso en concreto, ya que el no consignar porcentaje alguno, no hace que el instrumento público carezca de requisitos legales, toda vez que siempre se detalla en él las medidas, colindancias y el área total objeto de la negociación. En cuanto al segundo Artículo, éste simplemente señala que todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponde, en otras palabras, pedazo, fragmento o segmento de un bien inmueble; por lo tanto, se observa que éste artículo tampoco hace enunciación a la definición de “porcentaje”. Por lo anterior, se considera que el fundamento de ley empleado es totalmente erróneo, lo cual hace que ese requisito sea irrelevante.

Las discrepancias señaladas, potencialmente estriban en el conocimiento legal o experiencia que puedan tener los operadores registrales y registradores auxiliares de uno y otro Registro, y es que al analizar el proceder del Segundo Registro se puede percibir que sus operadores y registradores auxiliares se basan rigurosamente para el ejercicio de sus funciones específicamente en las 27 guías de calificación registral



aprobadas por los dos Registros de la Propiedad y la Comisión Nacional Registral, las cuales se refieren por el orden que se indica a los temas siguientes: “Guía N°. 1. Datos de identidad y medios de identificación; Guía N°. 2. Documentos acreditativos de representación de personas jurídicas; Guía N°. 3. Interpretes; Guía N°. 4. Testigos; Guía N°. 5. Testimonios; Guía N°. 6. Representación de menores de edad o incapaces; Guía N°. 7. Constitución de prendas e hipotecas; Guía N°. 8. Servidumbre; Guía N°. 9. Usufructo; Guía N°. 10. Requisitos para efectuar la primera inscripción de dominio de bienes inmuebles; Guía N°. 11. Modificaciones a la primera inscripción de dominio de bienes inmuebles; Guía N°. 12. Inscripción de bienes muebles identificables y unidades económicas; Guía N°. 13. Inscripción en otros registros; Guía N°. 14. Patrimonio familiar; Guía N°. 15. Arrendamiento; Guía N°. 16. Copropiedad; Guía N°. 17. Testamentos; Guía N°. 18. Planos; Guía N°. 19. Inmovilización voluntaria de bienes registrados; Guía N°. 20. Donaciones entre vivos; Guía N°. 21. Gestión de negocios; Guía N°. 22. Individualización del precio o valor de cada finca en contratos de compraventa, donación entre vivos, aportación de bienes y fideicomisos; Guía N°. 23. Escrituras autorizadas con la antefirma: POR MÍ Y ANTE MÍ; Guía N°. 24. Declaración sobre gravámenes o limitaciones; Guía N°. 25. Solicitudes; Guía N°. 26. Prohibiciones y correcciones en el instrumento; y, Guía N°. 27. Autorización municipal”. Considerando lo anterior, surge la pregunta siguiente: ¿qué es una guía?, a ese respecto Manuel Ossorio estipula que: “... Es un tratado de índole práctica acerca de una materia. ...”³¹; así pues, debe entenderse que el objetivo principal de las mismas es proporcionar algunas orientaciones o sugerencias que se recomienda deben tenerse en cuenta en la elaboración de los actos y contratos sujetos a inscripción; no siendo estas la última

³¹ **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** Pág. 340.



palabra para poder realizar una calificación registral, ya que en todo caso se estarían alejando considerablemente de lo que preceptúan los Artículos 1250 del Código Civil y 31 del Acuerdo Gubernativo número 30-2005, Reglamento de los Registros de la Propiedad que respectivamente preceptúan: “Respecto a los detalles sobre el modo de llevar el registro, los registradores observarán las prescripciones contenidas en el reglamento del ramo”; y, “Los operadores serán responsables, en el proceso de inscripción de documentos, de observar que, en cada caso, se llenen los requisitos de ley. ...”. Como se observa, es más que entendible que la misma ley es la que da los requisitos esenciales y de forma que deben cumplirse para cada instrumento público en concreto y que las guías en todo caso solo son un material de apoyo; además, finalmente es incuestionable que el notario es el responsable directo y personal de la validez y efectos del acto y contrato que formalice documentalmente.

No obstante lo anterior, es preciso señalar que de considerar indebido la parte perjudicada o el notario la suspensión o rechazo por parte del Registro, éste podrá acudir ante un juez de primera instancia competente, a efecto de controlar los actos del registrador y solicitar la reconsideración o recalificación del caso, lo cual deberá hacerse de forma escrita, tal como lo preceptúa respectivamente el Artículo 1164 del Código Civil: “El interesado que no estuviere conforme con la denegatoria, suspensión de la anotación, cancelación o inscripción de los documentos presentados al Registro, podrá ocurar en la vía de los incidentes ante Juez de Primera Instancia del ramo civil de la circunscripción departamental donde tenga su sede el registro”. De esta manera, es imperioso tener en cuenta que la función de calificación de los actos y contratos por parte de los registradores de la propiedad en cuanto a la procedencia o improcedencia



de una inscripción, siempre estará sujeta en última instancia y con exclusividad a los órganos jurisdiccionales, toda vez que en casos concretos la calificación está sometida a la fiscalización de dichos órganos, siempre que medie inconformidad del interesado, la cual deberá hacerse valer por la vía judicial correspondiente.

A lo anterior se presenta la pregunta siguiente: cuál es el trámite que debe darse a un recurso, a ese respecto debe indicarse lo siguiente: “este recurso se interpone en contra del registrador de la propiedad ante el juzgado de primera instancia civil, y se le da audiencia por dos días al registrador quien al contestar deberá explicar los motivos de la suspensión y rechazo. Si el incidente se refiere a cuestiones de hecho y fuere necesaria la apertura a prueba, las partes deben ofrecer las mismas, en tal caso, se abrirá a prueba el incidente por un plazo de ocho días. Pasado el periodo de prueba, el juzgado dicta dentro de los tres días siguientes la resolución, la cual si fuera con lugar, ordena se proceda a efectuar la inscripción reclamada”.³² Así también es de considerarse que de ser declarado sin lugar el recurso planteado, el Código Civil no señala cuál es el paso o trámite a seguir para revertir o reclamar el auto que emita el juez de primera instancia civil, no obstante dicho extremo, siendo que el trámite del recurso se lleva en la vía de los incidentes, corresponderá entonces hacer uso del recurso de apelación tal como lo señala el Artículo 140 de la Ley del Organismo Judicial, Decreto número 2-89; o finalmente, como última alternativa de defensa de considerar que los actos, resoluciones, disposiciones o leyes de autoridad lleven

³² Muñoz y Muñoz. *Op.Cit.* Pág. 106.



implícitos una amenaza, restricción o violación a los derechos que la Constitución y leyes garantizan, corresponderá la interposición de una acción de amparo.

Finalmente, con todo lo señalado en este apartado, se consuma la conjetura que efectivamente existen discrepancias en los criterios de calificación utilizados por los operadores registrales y registradores auxiliares del Registro General de la Propiedad y el Segundo Registro, que hacen que en determinados casos las decisiones de este último órgano compliquen el fortalecimiento de la armonía, congruencia y compatibilidad que deben existir entre los actos y hechos jurídicos a través de los cuales se constituyen o modifican derechos sobre bienes inmuebles y su correspondiente inscripción; por consiguiente, es deber del actual Registrador General de la Propiedad y de la Comisión Nacional Registral implementar las medidas necesarias a efecto de que las guías de calificación registral no se sigan viendo como la posición oficial de los Registros, sino como una herramienta de soporte para los funcionarios encargados de la calificación registral, las que pueden en determinados casos ser flexibles como consecuencia de las facultades inherentes a sus cargos, pero sin dejar de lado la función calificadora y los parámetros que las mismas leyes les exigen.





CONCLUSIÓN DISCURSIVA

Después del análisis hecho a la disciplina jurídica tratada en la presente investigación, se logró determinar que uno de los inconvenientes para que los Registros de la Propiedad en Guatemala operen de forma simplificada, óptima, ágil y conjunta, radica en la forma en que se da el nombramiento de cada registrador, ya que al hacerlo el Presidente de la República a través de Acuerdos Gubernativos separados, da la idea de que estos órganos son totalmente autónomos; sin embargo, es preciso dejar en claro que de conformidad con la ley le corresponde al Registro General de la Propiedad ejercer jerarquía, control y vigilancia sobre los demás Registros existentes o futuros, por lo tanto estos otros deberían ceñirse a sus lineamientos, sin embargo, en la práctica es cosa que no se da, lo que consecuentemente provoca las disparidades que fueron tratadas en su oportunidad. Así mismo, se logró visualizar que con respecto a los criterios de calificación registral, los operadores y registradores auxiliares del Registro General, lo hacen con fundamento en las leyes específicas y no tanto en las guías de calificación registral, caso contrario sucede con el Segundo Registro, lo cual provoca las discrepancias que fueron objeto de análisis en la investigación.

Por lo anterior, se recomienda que el Registrador General y la Comisión Nacional Registral emitan las normas necesarias para la consolidación, mejoramiento y modernización de sus servicios; en especial, recomendar los criterios que tiendan a facilitar los trámites a los usuarios, proponiendo una forma análoga de prestación de servicios, agilizar las labores registrales, mejorar los procedimientos de inscripción y tecnificar las funciones operativas.





BIBLIOGRAFÍA

- AGUIRRE GODOY, Mario. **Derecho procesal civil**. Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, 1996.
- AQUINO AQUINO, Lizandra Julisa. **Revista de derecho notarial y registral, Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial, Registro General de la Propiedad**. Guatemala: (s.e.), 2010.
- BARRIOS CARRILLO, Axel Estuardo Alfonso. **Aspectos fundamentales de los registros en Guatemala**. Guatemala: (s.e.), 2000.
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, 1998.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Argentina, Ed. Heliasta, 1979.
- CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. Argentina: Ed. Heliasta S.R.L., 1993.
- CALDERÓN MORALES, Hugo Haroldo. **Derecho administrativo I**. Guatemala: Ed. Edición, diseño y artes finales F & G Editores, 1999.
- CARRAL Y DE TERESA, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**. México: Ed. Purrúa, 2005.
- CARRETO GARCIA, Jaqueline Johanna. **El derecho registral ante las actuaciones de modernización del segundo registro de la propiedad de la ciudad de Quetzaltenango y la seguridad jurídica del notario**. Quetzaltenango, Guatemala: (s.e.), 2014.
- DÍAZ SÁNCHEZ, Elvin Leonel. **Autonomía del derecho registral en el ordenamiento jurídico guatemalteco**. Guatemala: (s.e.), 2009.
- DOSAMANTES TERAN, Jesús Alfredo. **Los principios registrales y el registro nacional agrario**. México: Ed. Colegio de Notarios del Estado de Sonora, 2003.
- FUENTES PACAY, Pedro Emilio. **Derecho registral**. Guatemala: (s.e.), 2015.
- Fundación Tomas Moro. **Diccionario jurídico espasa**. Madrid, España: Editorial Espasa Calpe, S.A., 1999.
- GARCÍA CIFUENTES, Maira Oralía. **Necesidad que el derecho de prioridad opere de oficio en los registros de la propiedad**. Guatemala: (s.e.), 2009.



- GRACIAS GONZÁLEZ, José Antonio. **Derecho notarial guatemalteco, introducción y fundamentos**. Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, 2006.
- Microsoft Encarta DVD. **Biblioteca primium**. Corporación Microsoft, 2009.
- MONTES, Ángel Cristóbal. **Introducción al derecho inmobiliario registral**. España: Ed. Librería General, 1986.
- MOLINARIO, Ángel. **Curso de derecho registral inmobiliario**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Registro de la Propiedad Inmueble, 1971.
- MORALES MORALES, Silvia Aracely. **La seguridad jurídica de los libros electrónicos del registro de la propiedad de Guatemala**. Guatemala: (s.e.), 2009.
- MUÑOZ, Nery Roberto. **El instrumento público y el documento notarial**. Guatemala: Ed. Talleres de imprenta y fotograbado Llerena, 1998.
- MUÑOZ, Nery Roberto. **Introducción al estudio del derecho notarial**. Guatemala: Ed. Talleres de C & J, 2001.
- MUÑOZ, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldán. **Derecho registral inmobiliario guatemalteco**. Guatemala: Ed. Infoconsult, 2005.
- OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta S.R.L., 1981.
- PALACIOS ECHEVERRÍA, Iván Francisco. **Manual de derecho registral**. Costa Rica: Ed. Investigaciones jurídicas, S.A., 1994.
- RECINOS FLORIÁN, Seydy Johanna. **La ineficacia de los requisitos para la cancelación de la inmovilización de bienes inmuebles de la ciudad capital de Guatemala inscritos en el registro general de la propiedad de la zona central**. Guatemala: (s.e.), 2008.
- RÍOS HELLIG, Jorge. **La práctica del derecho notarial**. México: Ed. Mc Graw Hill/Interamericana S.A. de C.V., 2002.
- SANZ FERNÁNDEZ, Ángel. **Instituciones de derecho hipotecario**. Madrid, España: Ed. Bosch, 1955.



Legislación:

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

Ley de Amparo y Exhibición Personal y de Constitucionalidad. Decreto número 1-86 de la Asamblea Nacional Constituyente, 1986.

Código Civil. Decreto Ley número 106, julio de 1974.

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

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

Acuerdo Gubernativo número 41-2002. Registro Electrónico de Notarios.

Acuerdo Gubernativo número 30-2005. Reglamento de los Registros de la Propiedad.

Acuerdo Gubernativo número 325-2005. Arancel General para los Registros de la Propiedad.

Acuerdo Gubernativo número 237-2015. A través del cual se modificó el Artículo 10 del Acuerdo Gubernativo número 325-2005.