

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



**MODIFICACIÓN AL ARTÍCULO 2 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO DE LA
PROPIEDAD DE LA BASE DE DATOS PARA EL ALMACENAMIENTO DE
INFORMACIÓN DE FOLIO REAL**

JOSÉ ESTUARDO ALVAREZ GALVEZ

GUATEMALA, AGOSTO DE 2018

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

**MODIFICACIÓN AL ARTÍCULO 2 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO DE LA
PROPIEDAD DE LA BASE DE DATOS PARA EL ALMACENAMIENTO DE
INFORMACIÓN DE FOLIO REAL**



TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva
de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
de la

Universidad de San Carlos de Guatemala
Por

JOSÉ ESTUARDO ALVAREZ GALVEZ

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Guatemala, agosto 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:	Lic.	Henry Manuel Arriaga Contreras
VOCAL III:	Lic.	Juan José Bolaños Mejía
VOCAL IV:	Br.	Jhonathan Josué Mayorga Urrutia
VOCAL V:	Br.	Freddy Noé Orellana Orellana
SECRETARIO:	Lic.	Fernando Antonio Chacón Urizar

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



USAC
TRICENTENARIA
 Universidad de San Carlos de Guatemala



Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala,
 20 de noviembre de 2015.

Atentamente pase al (a) Profesional, OTTO DANIEL ARDÓN MEDINA
 _____, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante
JOSÉ ESTUARDO ALVAREZ GALVEZ, con carné 200416716,
 intitulado MODIFICACIÓN A LA BASE DE DATOS PARA EL ALMACENAMIENTO DE INFORMACIÓN DE FOLIO
REAL EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE GUATEMALA.

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

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

Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.


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



Fecha de recepción 13 / 10 / 2017. f) _____

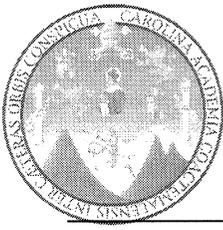

ASESOR(a)
 (Firma / Sello)

OTTO DANIEL ARDON MEDINA
 ABOGADO Y NOTARIO

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Edificio S-7, Ciudad Universitaria Zona 12 - Guatemala, Guatemala





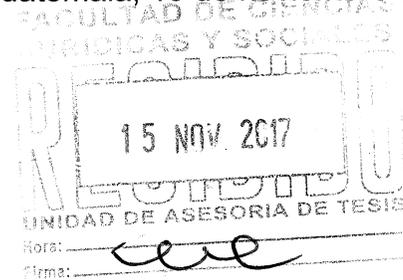
Lic. OTTO DANIEL ARDÓN MEDINA

Abogado y Notario
Colegiado 3908



Guatemala, 15 de noviembre de 2017

Licenciado Roberto Fredy Orellana
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala



Apreciable Licenciado:

Respetuosamente a usted informo sobre mi nombramiento como asesor de tesis del estudiante: **JOSÉ ESTUARDO ALVAREZ GALVEZ**, el cual se intitula: **“MODIFICACIÓN A LA BASE DE DATOS PARA EL ALMACENAMIENTO DE INFORMACIÓN DEL FOLIO REAL EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD EN GUATEMALA”** y analizando con el estudiante la conveniencia de modificar el título éste quedo así: **MODIFICACIÓN AL ARTÍCULO 2 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA BASE DE DATOS PARA EL ALMACENAMIENTO DE INFORMACIÓN DE FOLIO REAL** Declarando expresamente que no soy pariente del estudiante dentro de los grados de ley; por lo que me complace manifestarle lo siguiente:

- I. Respecto al contenido científico y técnico de la tesis, en la misma se analizan aspectos legales y sociales relacionados a la necesidad de actualizar la base de datos del Folio Real, del Registro General de la Propiedad de Guatemala, puesto que actualmente no se encuentra toda la información relacionada a la propiedad de un bien inmueble, únicamente estableciendo el número de finca, folio, libro y departamento en el que se encuentra ubicado el bien inmueble, por lo cual es necesario que a dicha información se le agregue el nombre del propietario para contar con una mayor certeza jurídica sobre el bien.
- II. Los métodos utilizados en la investigación, fueron el analítico, inductivo, deductivo y sintético; mediante los cuales el estudiante no sólo logro comprobar la hipótesis, sino que también analizó y expuso detalladamente lo relativo a los perjuicios que ocasiona el no conocer el nombre del propietario del bien inmueble en el Folio Real, lo cual genera que este se aboque a otras instituciones registrales como lo es el Registro de Información Catastral y a las Municipalidades a verificar lo relativo al catastro municipal.

OTTO DANIEL ARDON MEDINA
ABOGADO Y NOTARIO

7ma. Ave. 6-53 zona 4 oficina U-1, tercer nivel,
Edificio el triángulo, Ciudad de Guatemala
Cel. 5805-9622



Lic. OTTO DANIEL ARDÓN MEDINA

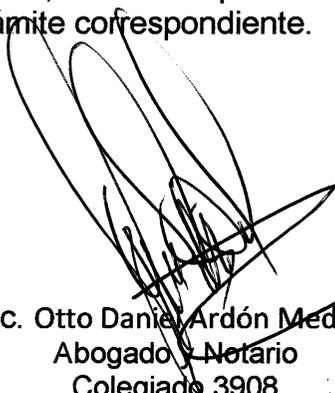
Abogado y Notario
Colegiado 3908



- III. La redacción de la tesis es clara, concisa y explicativa, ya que el estudiante utilizó un lenguaje técnico y comprensible para el lector; asimismo, se aplicaron las reglas ortográficas de la Real Academia Española.
- IV. El informe final de tesis, es una contribución científica para la sociedad y para la legislación guatemalteca principalmente en materia civil y registral, puesto que es un tema muy importante que no ha sido investigado a fondo y que conlleva repercusiones jurídicas y sociales para las personas que desean información sobre un bien inmueble ante el Registro General de la Propiedad de Guatemala.
- V. En la conclusión discursiva, el estudiante expone sus puntos de vista sobre la problemática y a la vez manifiesta que es importante realizar una actualización y unificación de datos, de los registros públicos que conocen lo relativo a la inscripción de bienes inmuebles en Guatemala.
- VI. La bibliografía utilizada fue la adecuada al tema, en virtud que se consultaron exposiciones temáticas tanto de autores nacionales como extranjeros.
- VII. El estudiante aceptó todas las sugerencias que le hice y realizó las correcciones necesarias para una mejor comprensión del tema; así mismo a mi parecer fue necesario hacer algunos cambios en el bosquejo preliminar de temas para un mejor análisis de las diversas instituciones jurídicas que se abordaron, en todo caso, respeté sus opiniones y los aportes que planteó.

En base a lo anterior, hago de su conocimiento que la tesis cumple con todos los requisitos estipulados en el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público; por lo que apruebo el trabajo de investigación, emitiendo para el efecto **DICTAMEN FAVORABLE**, para que la misma continúe el trámite correspondiente.

Atentamente,


Lic. Otto Daniel Ardón Medina
Abogado y Notario
Colegiado 3908

OTTO DANIEL ARDON MEDINA
ABOGADO Y NOTARIO



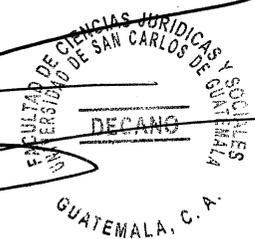
USAC
TRICENTENARIA
 Universidad de San Carlos de Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 30 de mayo de 2018.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante JOSÉ ESTUARDO ALVAREZ GALVEZ, titulado MODIFICACIÓN AL ARTÍCULO 2 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA BASE DE DATOS PARA EL ALMACENAMIENTO DE INFORMACIÓN DE FOLIO REAL. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

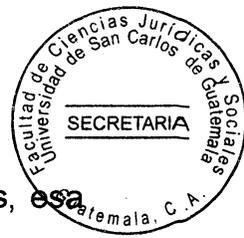
RFOM/cpchp.





DEDICATORIA

- A DIOS:** Por su misericordia, por su amor incondicional para conmigo y mi familia a él que todo lo puede es a quien estoy eternamente agradecido.
- A MIS PADRES:** Victor Manuel Alvarez Quezada y Blanca Estela Galvez de Alvarez, a ellos infinitamente agradecidos, por formarme en un hogar con amor y principios.
- A MIS HIJOS:** José Enrique Alvarez Villatoro, Edwin Samuel Alvarez Villatoro y Victor José Alvarez Rojas, a ellos que son mi fuente de inspiración de todo lo que hago.
- A MI ESPOSA:** Irene Magaly Villatoro, quien supo apoyarme a lo largo de mis estudios y quien sin egoísmos apoya mis sueños.
- A MIS HERMANOS:** Lourdes, Victor y Fabiola Alvarez Glavez, a ellos sin quienes definitivamente no estuvieran aquí, a ellos muchas gracias por darme tanto, y a quienes espero algún día devolverles un poco de lo mucho que me dieron.
- A MIS AMIGOS:** Por su apoyo, ejemplo, y por su valiosa amistad, muy agradecido.
- A MI UNIVERSIDAD:** A la gloriosa y tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala, quien se abrió en letras y maestros para mí, sin egoísmo alguno me alumbró de conocimiento y me sacó de la obscuridad de la ignorancia



A MI FACULTAD:

A mi amada Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, esa misma donde conocí a personas que hoy forman parte de mi vida, en donde a través de sus aulas formó el idealismo que hoy me rige.

PRESENTACIÓN



Para el desarrollo de esta investigación jurídica fue determinante establecer qué tipo de investigación se desarrollaría, por lo cual se planteó que la misma es de carácter cualitativa, perteneciendo a la ciencia registral, por lo que se pretende conocer, cuáles serían los beneficios para los propietarios de bienes inmuebles registrados en el Registro General de la Propiedad, así como, para personas interesadas en la averiguación de un bien inmueble, la actualización de la base de datos específicamente en lo que respecta al folio real, donde actualmente únicamente al preguntar sobre la información del bien inmueble indica la finca, folio, libro y departamento donde está inscrito, no incluyendo el nombre del propietario del bien inmueble.

El objeto de estudio son las repercusiones legales y sociales, por la falta de una unificación de datos en el Folio Real del Registro General de la Propiedad, y cuáles serían los beneficios de incluir el nombre del propietario en dicho folio. En cuanto al sujeto de estudio son los propietarios inscritos en el Registro General de la Propiedad.

Este estudio se desarrolló en el municipio de Guatemala, departamento de Guatemala, en el ámbito temporal comprendido en los meses a julio a noviembre del año 2017, abordando diversos medios de investigación jurídica. El aporte académico se da al determinar cuáles son las repercusiones que actualmente sufre el Registro General de la Propiedad por no incluir el nombre del propietario en los documentos e información que se registran en el Folio Real.



HIPÓTESIS

La hipótesis planteada en la realización de esta investigación jurídica fue la siguiente:

En el Registro General de la Propiedad existe una problemática ya que actualmente al hacer una consulta sobre algún bien inmueble o mueble, el Registro solo cuenta con la finca, folio, libro y departamento no así con el nombre del propietario, por lo que surge la necesidad de implementar la modificación a la base de datos para el almacenamiento de información del folio real, ya que si el usuario tuviera la facilidad de estos datos registrales a la hora de una consulta, fuera una nueva herramienta.

COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS



Al concluir este estudio, se logró comprobar la hipótesis planteada, utilizando el método de comprobación deductivo, mismo que se aplicó posterior al análisis e interpretación de la información. Exponiendo para el efecto las causas y efectos que genera la falta de unificación y actualización de la base de datos del Registro General de la Propiedad, principalmente lo relativo al folio real, donde se encuentran inscritos bienes inmuebles y al momento de solicitar información sobre los mismos únicamente se les proporciona la finca, folio, libro y departamento donde fueron inscritos, más bien no el nombre del dueño del bien inmueble, por lo cual es necesario que se incorpore dicho nombre y que se actualice la base de datos del folio real.



ÍNDICE

Pág.

Introducción i

CAPÍTULO I

1. La propiedad 1

 1.1. Aspecto histórico 2

 1.2. Concepto 6

 1.3. Naturaleza jurídica 8

 1.4. Modos de adquirir la propiedad 12

CAPÍTULO II

2. Registro General de la Propiedad 23

 2.1. Aspectos generales 23

 2.2. Aspecto histórico 24

 2.3. Función y objetivo 27

 2.4. Libros que deben de llevarse al Registro General de la Propiedad 29

 2.5. La inscripción Registral 31

CAPÍTULO III

3. Principios registrales 39

 3.1. Aspectos generales 39

 3.2. Concepto 41

 3.3. Clasificación de los principios registrales 43

 3.4. Principios propios del Registro General de la Propiedad 51

CAPÍTULO IV

4. Modificación al Artículo 2 del Reglamento del Registro de la Propiedad de la base de datos para el almacenamiento de información de folio real	59
4.1. Aspectos generales del derecho a la información.....	59
4.2. Registro de Información Catastral.....	62
4.3. Catastro municipal	64
4.4. El folio real	66
4.5. Modificación al Artículo 2 del Reglamento del Registro de la Propiedad de la base de datos para el almacenamiento de información de folio real.....	68
4.6. Propuesta de reforma al Artículo 2 del Reglamento del Registro de la Propiedad.....	73
CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....	77
BIBLIOGRAFÍA.....	79



INTRODUCCIÓN

El Registro General de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Debe dar la certeza jurídica cuando se hacen los registros de un bien inmueble o mueble, además garantiza el derecho constitucional de la propiedad. Pero existe una problemática ya que actualmente al hacer una consulta sobre algún bien inmueble o mueble, el registro solo cuenta con la finca, folio, libro y departamento no así con el nombre del propietario, y es de aquí que surge la necesidad de implementar la modificación a la base de datos para el almacenamiento de información del folio, para que los usuarios tuvieran la facilidad de que estos datos registrales a la hora de una consulta.

Los objetivos planteados para esta investigación fueron, determinar como ha afectado la no notificación a la base de datos para el almacenamiento de información del folio real en el Registro General de la Propiedad; establecer porque el Registro General de la Propiedad al no implementar la modificación a la base de datos para el almacenamiento del folio real, afecta la certeza en las inscripciones registrales, además de afectar al usuario y determinar por qué el Registro General de la Propiedad a la fecha no ha incluido el nombre del propietario del bien mueble o inmueble en las registraciones.

En este informe se comprobó la hipótesis de la siguiente manera: que en el Registro General de la Propiedad existe una problemática ya que actualmente al hacer una consulta sobre algún bien inmueble o mueble, el Registro solo cuenta con la finca folio, libro y departamento no así con el nombre del propietario, por lo que surge la necesidad de implementar la modificación a la base de datos para el almacenamiento de información del folio personal, ya que si el usuario tuviera la facilidad de estos datos registrales a la hora de una consulta, fuera una nueva herramienta.

El trabajo, se divide en cuatro capítulos los que a continuación se describen brevemente: El capítulo uno, se refiere a la propiedad, los aspectos generales, así



como los aspectos históricos, el concepto, la naturaleza jurídica y los modos de adquirir la propiedad; el capítulo dos, contiene el Registro General de la Propiedad, los aspectos generales, el aspecto histórico, así como la función y objetivo, además que deben de llevarse al Registro General de la Propiedad y la inscripción Registral, el capítulo tres, aborda los principios registrales, los aspectos generales, así como el concepto, y la clasificación de los principios registrales y principios propios del Registro General de la Propiedad; el capítulo cuatro, consta de la modificación a la base de datos para el almacenamiento de información del folio real en el Registro General de la Propiedad de Guatemala, así como los aspectos generales del derecho a la información, el Registro de información Catastral, el catastro municipal, el folio real y la modificación a la base de datos para el almacenamiento de información del folio real en el Registro General de la Propiedad de Guatemala.

Para el desarrollo integral de esta tesis se implementaron los métodos siguientes: analítico, que fue de gran utilidad derivado de la diversidad de información y la subdivisión del fenómeno de estudio en partes para su mejor entendimiento e interpretación; el método sintético el cual sirvió para dividir el fenómeno en partes y determinar de forma concreta lineamientos de manera específica. La técnica utilizada fue la bibliográfica, dicha técnica sirvió como punto de apoyo para la selección y ordenamiento de los diferentes libros, textos y documentos.

Finalmente, es importante resaltar que en esta investigación jurídica, se logró alcanzar los objetivos y comprobar la hipótesis, por lo cual dicho trabajo de investigación sirve como un aporte jurídico en cuanto a la modificación a la base de datos para el almacenamiento de información de folio real en el Registro General de la Propiedad en Guatemala.

CAPÍTULO I

1. La propiedad

Es relevante dentro de los aspectos generales de la propiedad hacer mención sobre el origen de la terminología de lo que es la propiedad la cual proviene del vocablo latino *propietas*, derivado, a su vez de *propierum*, es decir lo que pertenece a una persona o es propia de ella, locución que viene de la raíz *prope*, que significa cerca con lo que quiera anotar cierta unidad o adherencias no físicas sino moral de la cosa o de la persona.

Establecido el origen de la palabra propiedad se puede establecer también en grandes rasgos tal y como lo indica el tratadista Puig Peña que: “Entre los derechos reales, ocupa un lugar preeminente la propiedad, que es la más amplia y perfecta de las relaciones jurídicas que el hombre puede efectuar sobre las cosas. En tal sentido precisa conocer el significado etimológico de la palabra propiedad la cual, proviene de la voz latina *propietas*, derivada de *propium* que significa, lo que pertenece a una persona o es propio de ella; palabra que a su vez procede de *prope*, cerca, denotando cierta unión o adherencia que supone: 1. La exclusividad, pues lo que ésta unido o adherido a una persona no lo está a otra; y, 2. La relación de inferior a superior, en que se encuentra lo unido con el sujeto en quien radica. La etimología orienta a concluir que la propiedad es una relación en que se encuentran las cosas con las personas, consistente en la adherencia moral de las primeras a las segundas, de un modo

exclusivo, para servir a los fines de ellas. No hay aquí sino una aplicación del concepto general y filosófico de la voz propiedad en el sentido de cualidad y de relación de los seres.”¹

Tal y como lo establece el tratadista antes citado la propiedad se encuentra entre los derechos reales teniendo una gran relación jurídica entre el hombre y sus propiedades pudiendo este mismo tener dominio y posesión sobre todas sus propiedades en la actualidad apegadas a las leyes que la regulan la propiedad.

1.1. Aspecto histórico

En la antigüedad surgieron diversas clases de Estados, de acuerdo con la ideología súper estructural y necesidades de cada grupo; así fue distinta la organización persa de la de los griegos y principalmente la de los romanos. El Estado y derecho romano, son los que en la antigüedad regulan en mejor forma el dominio de los bienes. Por lo que se explicará un poco de su historia.

En las etapas iniciales de la historia jurídica romana carecieron los romanos de la palabra adecuada para expresar la idea abstracta del derecho de propiedad: “Durante la época de Cicerón se utilizó el vocablo *mancipium* a fin de designar la propiedad romana y, posteriormente, los términos: *dominium*, es decir la propiedad de acuerdo con el derecho romano, *dominium legitimum*, es decir la propiedad *legítima* y *propietas*

¹ Tratado de derecho español. Pág. 284.



es decir, similar al derecho de propiedad, fueron usados en igual sentido. La propiedad que era legítima por el derecho civil, se expresaba con el vocablo *in bonis* haberes, significaba la propiedad libre de limitaciones, de ahí surgió la denominación *dominium bonitarium*, significaba la propiedad de acuerdo a la regulación contenida en la regulación civil romano, opuesta al *dominium quiritarium* que hacía referencia a la propiedad amparada por el derecho civil.”²

La propiedad para los romanos indicaba la facultad que corresponde a una persona, el propietario de obtener directamente de una cosa determinada toda la utilidad jurídica que esta cosa es susceptible de proporcionar. El concepto de propiedad se ha desarrollado paulatinamente desde la época arcaica con características diversas que han llevado a diferentes concepciones.

Primero fue un concepto de señorío, en interés del grupo familiar, indiferenciado, nucleado en cabeza del *Paterfamilias*, es decir, el jefe de familia al que estaban sujetos personas y cosas.

El autor Diego Espín Cánovas, indica que: “Es entonces, desde las XII Tablas, que se comenzó a distinguir el poder del *Pater* (Sic) sobre las personas libres, mujer *in manu* e hijos de familia por una parte y otra propiedad autónoma sobre esclavos y cosas. Fue esta última la que se consideró Propiedad en tiempos históricos.”³

² Iglesias, Juan. **Derecho romano**. Pág. 159.

³ **Manual de derecho civil español**. 45.

Para la edad republicana, el concepto de propiedad es eminentemente individual; pertenece al Pater familias la titularidad sobre el patrimonio y es el único capacitado para ejercer cualquier clase de negocio en su inmediato interés y el de la familia. Sólo a su muerte, quien estaba inmediatamente en su potestad, entrarían como herederos de lo suyo en el patrimonio-herencia.

Pero, en una época indeterminada se opera una evolución en el régimen de la propiedad. En efecto, en la época anterior la tradición, o sea la entrega de la cosa de manos del propietario a un tercero, no importaba la traslación de la propiedad; pues, el adquirente sólo recibía la posesión de la cosa y el enajenante conservaba la propiedad quiritaria de la cosa hasta tanto aquél la adquiriera por usucapión; para lo cual era necesario, que hubiera estado poseyendo esa cosa durante un año si se trataba de una cosa mueble o durante dos años si se trataba de un inmueble; pero, mientras transcurría ese lapso ocurría lo siguiente de conformidad con lo indicado por el autor Federico Puig Peña.

- a) "Que el vendedor continuaba siendo propietario quiritario de la cosa.
- b) Que el comprador era sólo propietario bonitario, reconocido por el derecho natural."⁴

El derecho romano conoció una doble reglamentación de la propiedad; la primaria es la que establecía el derecho civil y se llama propiedad quiritaria, como se ha dicho anteriormente; y la otra, que apareció con posterioridad, fue establecida por el derecho

⁴ **Tratado de derecho civil español.** Pág. 56.

honorario y se denomina propiedad bonaria. Con el tiempo, y al darse la fusión entre el derecho civil y el derecho honorario, encontramos un instituto unitario.

El tratadista Guillermo Cabanellas señala lo siguiente: “En el derecho romano, agrupando las diversas facultades que la propiedad implica, se consideraba como el derecho constituido sobre cosa corporal del cual nace la facultad de disponer libremente de ella, percibir sus frutos y reivindicarla a no ser que disponga en contrario la ley, la convención o la voluntad del testador y también el derecho de usar.”⁵

El autor en mención, da a conocer uno de los antecedentes de la propiedad la cual desde dicha época se constituyó como un derecho de toda persona al reconocimiento de un espacio territorial la cual podía disponer libremente a través de la figura de la compraventa o testamento entre otros aspectos.

La propiedad como todo derecho tiene en principio sus limitaciones; este derecho se encuentra sujeto a restricciones de diversa índole, bien por su ejercicio frente o ante otros sujetos, bien por razón de situaciones que con mayor relevancia predominaban preferentemente al ejercicio de este. En todo caso resulta de especial trascendencia el estudio de este tema puesto que constituye un costo a una posible y total liberalidad al ejercer dicho derecho que eventualmente pudiera constituir un agravio frente a terceros.

⁵ Op. Cit. Pág. 406.

1.2. Concepto

Para un mejor análisis y comprensión de lo que es la figura jurídica de la propiedad es importante establecer los diversos conceptos de tratadistas tanto nacionales como extranjeros que han abordado su conceptualización al respecto de la misma, de la siguiente manera:

El autor Filomusi citado indica que: “La propiedad es el señorío general e independiente de la persona sobre la cosa para los fines reconocidos por el Derecho, dentro de los límites por él establecidos.”⁶

El tratadista en mención, analiza y determina no solo la importancia jurídica sino también social de la propiedad, y en ese orden establece los derechos plenos que se adquieren de la misma, con sus respectivas limitaciones.

Dusi citado señala que es: “El señorío unitario, independiente unitario, independiente y, cuanto menos, universal sobre una cosa corporal. Sociólogo define que es como pertenecía de una persona, está completamente sujeta a la voluntad de esta en todo lo que no resulte prohibido por el Derecho público o por la concurrencia de un derecho ajeno.”⁷

⁶ **Ibid.** Pág. 58.

⁷ **Ibid.** Pág. 58.

También el citado autor, establece que la propiedad y el derecho de la misma constituye un poder de adquisición lo que antiguamente se conoció como señorío es decir la potestad plena de adquirir una cosa incluso corporal y disponer de ella libremente.

Para el tratadista Castán Tobeñas destaca la generalidad como carácter del derecho de la propiedad indicando que: “Es la total, plena y jurídica de una cosa y que es la general dominación sobre una cosa corporal.”⁸

Para el efecto, la generalidad es una característica esencial de la propiedad pues determina la incorporación a una cosa corporal y el derecho sobre la que constituye la verdadera propiedad.

Por su parte el tratadista Manuel Ossorio, al referirse al derecho de propiedad en la antigüedad expone: “En el derecho romano, la propiedad constituía una suma de derechos, el de usar de la cosa, el de percibir lo frutos, el abusar, de contenido incierto, el de poseer, de enajenar, el de disponer y reivindicar.”⁹

Para el efecto el tratadista, determina que la propiedad es una facultad legítima de gozar y disponer de una cosa desde el punto de vista de la legalidad y la generalidad respectivamente.

⁸ Derecho civil español común y foral. Pág. 307.

⁹ Op. Cit. Pág. 810.

El tema de la propiedad, como una institución del derecho civil tiene su origen en el derecho romano ya que en dicha época se regularon una serie de actividades relacionadas con la cosa y sobre todo se determinó las definiciones y características de ese derecho. Asimismo, respecto a la propiedad y el derecho, es importante señalar que esta va dirigida directamente hacia los bienes y en todo caso estos atendiendo a la división legal son del Estado o de los particulares.

En consecuencia el tratamiento de la propiedad parte de las disposiciones legales tanto constitucionales como ordinarias, alguna de carácter reglamentaria y principalmente para dotar de certeza jurídica de un bien es necesario realizar el procedimiento registral correspondiente y para el efecto, en Guatemala aun hasta la presente fecha la totalidad de los bienes particulares no están totalmente inscritos por diferentes causas.

1.3. Naturaleza jurídica

Es importante abordar lo relativo a la naturaleza jurídica de la propiedad que propiamente radica en las diferentes teorías en cuanto a su concepción, para lo cual se establecen las siguientes:

a. Teoría de la ocupación

Los autores Grocio y Puffendorf, citado por Daniel Matta Consuegra, exponen: “El fundamento de la propiedad en la apropiación que el hombre hizo de las cosas nullius,

para servirse de ellas en la satisfacción de sus necesidades y que, de una mera apropiación pasajera, paso a integrar una relación permanente y estable, garantizada por el respeto de cada uno a las adquisiciones de los demás.”¹⁰

Según esta teoría el hombre primitivo dio origen a la propiedad, apropiándose de la res o cosas de nadie, es decir que el derecho de propiedad surge en Guatemala en la época de la conquista.

b. Teoría del trabajo

Esta teoría surgió de Adam Esmith y quien determina: “La única fuente de la propiedad es el trabajo del hombre ya que a través del mismo es posible la transformación de las cosas y el origen de la riqueza por el propio esfuerzo humano.”¹¹

c. Teoría de la convención

Esta teoría surgió de Rousseau en su libro titulado el contrato Social según esta teoría “El derecho de propiedad es una institución que surge del pacto social que celebran los miembros de la sociedad y a través del cual crean el Estado y las grandes instituciones del Estado como son el derecho y la propiedad privada, esta surge para poner fin a la anarquía y al libertinaje en que vivían los seres humanos”.¹²

¹⁰ **Análisis doctrinario, legal y jurisprudencial de los derechos reales en Guatemala.** Pág. 187.

¹¹ **La propiedad.** Pág. 450.

¹² **Contrato social.** Pág. 300.

Para el efecto, se determina que la base de la propiedad es la alianza social, que surge dividiendo los miembros de una comunidad jurídica y social. Mediante dicha alianza, se trata de eliminar la anarquía con la cual surgió la libertad absoluta imperante en la sociedad que lo único que logro fue que el hombre fuera esclavo de su propia libertad.

El hombre se vio en la necesidad de crear una entidad caracterizada en la satisfacción de las necesidades humanas y mínimas que le proporcionara la libertad, la paz y el orden social, el cual, se conoce como Estado, que para subsistir debió crear la propiedad privada como el único elemento esencial para lograr la convivencia humana.

d. Teoría de la ley

Dicha teoría fue impulsada por Mirabeau, Montesquieu, Bentham, quienes según Daniel Matta Consuegra determinaron que: “La única fuente del derecho de propiedad es la ley, la cual se funda exclusivamente en el ordenamiento jurídico, ya que es la ley la única que puede sancionar la renuncia de todos y servir de título al goce de uno solo.”¹³

Por lo tanto, fundamentalmente, es evidente que la propiedad y la ley han ido siempre juntas de la mano, ya que, antes que la ley no pudo existir la propiedad.

¹³ Op. Cit. Pág. 187.

e. Teorías modernas

Son tres las opiniones que se incluyen en este rubro tanto de orden racional o de orden sociológico, siendo estas las siguientes:

- a) Teoría de la personalidad: El ser humano se proyecta y logra su proyección hacia el futuro a través del derecho de propiedad. Según Flores Juárez, “refiriendo a este derecho manifiesta que es una proyección del hombre; encaminada a la conservación de su existencia.”¹⁴

- b) Teoría de la utilidad: Según esta teoría la misión del derecho de propiedad es reforzar al individuo en la lucha por su propia existencia. Leroy, Beaulaiu, Cambili y Dagnano, citados por Flores Juárez, “atribuyen a la propiedad la misión de reforzar al individuo en su lucha por la existencia y la justifican exclusivamente en atención a la utilidad o servicio que reportan a la sociedad.”¹⁵

- c) Teoría del orden racional: El ser humano busca para su propia existencia la apropiación de los medios necesarios de carácter material o social que le serán útiles como instrumentos para obtener sus propios fines. Puig Peña advierte que “es la mantenida por la generalidad de los civilistas modernos y admitida por la iglesia en la encíclica de León XII” fundamenta la propiedad en la triple manifestación humana –individual, familiar y social- que precisa “La apropiación

¹⁴ **Los derechos reales en la legislación guatemalteca.** Pág. 312.

¹⁵ **Ibid.** Pág. 314.

de las cosas del mundo exterior, útiles a la subsistencia y progreso de unos y otros.”¹⁶

1.4. Modos de adquirir la propiedad

A lo largo de la historia han existido diversidad de formas de adquirir una propiedad por lo cual a continuación se establecerán cada una de ellas, sin antes establecer que es adquirir la propiedad: “Aquellos hechos jurídicos a los cuales la ley reconoce la virtud de hacer surgir el dominio en determinado sujeto.”¹⁷

Para el efecto los modos de adquirir la propiedad se clasifican de la siguiente manera:

a. Modos originarios

Un modo originario es: “El que proporciona la adquisición de una cosa que no tiene dueño y solo hay uno: la ocupación; mientras que los modos derivados proporcionan la adquisición de una cosa de precedente de propietario. El adquirente originario recibe la cosa libre de todo gravamen, mientras que el derivado sufre las cargas reales, servidumbres e hipotecas que el dueño anterior ha constituido sobre la cosa.”¹⁸

¹⁶ **Op. Cit.** Pág. 61.

¹⁷ Puig Peña, Federico. **Op. Cit.** Pág. 78.

¹⁸ Matta Consuegra, Daniel. **Op. Cit.** Pág. 225.



Uno de los aspectos de trascendencia en materia de propiedad, lo constituye lo relativo a la adquisición de la misma sin ninguna limitación o gravamen que en determinado momento pueda afectar los intereses particulares del propietario.

b. Modos derivativos

La adquisición derivativa, es aquella que: “Se produce por transmisión de un derecho anterior. Es necesario pues, para que se produzca que exista un derecho anterior articulado en una determinada persona y luego que esta misma transmita su derecho al adquirente.”¹⁹

En este caso, la propiedad tiene una característica bastante esencial respecto al documento que la acredita y es precisamente que debe haber un anterior propietario y a través de un medio de prueba documental se debe hacer constar la traslación de dicha propiedad de una persona a otra.

c. Modos civiles

Los modos civiles, son: “Donde se presupone la existencia del derecho, bien en el propio adquirente, en otra persona y que se subdivide según que el derecho preexista

¹⁹ **Ibid.** Pág. 235.

en el mismo adquirente o que preexista el derecho de un tercero, pero sin existir transferencia.”²⁰

Básicamente, la adquisición de la propiedad a través de este medio, establece que el derecho a la misma ya tenía existencia, sin embargo, el que adquiere el bien no tiene la suficiente documentación que haga consta el mismo, es decir, este es un típico caso en que se adquiere la propiedad en forma verbal.

d. Modos naturales

No presupone la existencia del derecho y transferencia, como la tradición o el consentimiento donde impere el principio consensual. El Código Civil, contenido en el Decreto Ley 106 no adopta ninguna clasificación de los modos de adquirir la propiedad. Simplemente se limita a enumerarlos, sin orden previamente establecido. A continuación se mencionan de la siguiente manera:

- **La ocupación**

Es un modo originario de adquirir la propiedad mediante la aprehensión de una cosa. Jamás puede adquirirse la propiedad por invasión. Asimismo, se indica: “Es un modo originario, natural de adquirir la propiedad. Debe tratarse de cosas que no tengan dueño

²⁰ **Ibid.** Pág. 79.

porque puede ser un hallazgo, si alguna vez tuvo dueño no lo sabemos y nadie lo va a reclamar.”²¹

Como requisitos para la ocupación se pueden mencionar:

1. Sujeto capaz.
2. Cosas muebles: a) Semovientes; b) Apropiables.
3. Res nullius No tener dueño porque éste los abandonó o no se conoce.
4. Aprehesión. Intención de apropiarse
5. Evidencia. Actitud evidente. No va a ser a escondidas que yo me apropio.

Importante: Deben existir signos de BUENA FE y que sea de manera pacífica.

Como elementos de la ocupación se pueden mencionar:

- a. Personales: Ocupante, poseedor, tenedor, detentador.
- b. Real: muebles nullius.
- c. Formales: Intención, Formalidad legal si se trata de bienes mostrencos.

Para que se dé la ocupación, se necesita la intención de apropiarse del bien. Para los bienes mostrencos, que son los bienes abandonados, hay que declararlo ante una autoridad para que dé publicidad; si nadie se presenta a reclamarlo ni lo adjudica; si se presenta un dueño éste va a resarcir los gastos que yo hubiese hecho por tener el bien.

²¹ **Ibid.** Pág. 80.

Dentro de las clases de ocupación se pueden mencionar:

1. “Animales No se puede ocupar animales de áreas de reservación, los que tengan dueño. Los animales que lleguen al bien de su propiedad son suyos. No puede apropiarse de animales con marca pero sí es posible apropiarse de animales salvajes, como los caballos.
2. Forma: Caza, Pesca, Hallazgo e Invención.”²²

Si se trata de bienes con valor arqueológico, bienes que hayan sido declarados patrimonio nacional no son apropiables. No son apropiables aquellos en que la ley les haya dado protección especial y no pueden apropiarse.

Al respecto, el Código Civil, Decreto Ley 106, regula la ocupación de la siguiente manera: “Artículo 589. Las cosas muebles o semovientes que no pertenecen a ningún, pueden adquirirse por ocupación, de conformidad con lo dispuesto en leyes especiales.”

- **La posesión**

Esta consiste en: “Conservar o guardar una cosa de modo exclusivo y de realizar en ella los mismos actos materiales de uso y disfrute como si fuera el propietario de cierta cosa.”²³

²² **Ibid.** Pág. 80.

²³ Puig Peña, Federico. **Op. Cit.** Pág. 371.

El Código Civil, Decreto Ley 106, en el Artículo 612, regula la posesión, de la siguiente manera: “Es poseedor el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio.”

Asimismo, el Artículo 617 del Código Civil, regula que la posesión presume la propiedad: La posesión da al que la tiene, la presunción de propietario, mientras no se pruebe lo contrario. Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída, puede producir el dominio por usucapión.

Por lo tanto, de conformidad con el Artículo 620 del Código Civil para que la posesión produzca el dominio se necesita que esté fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública y pacífica y por el tiempo señalado en la ley.

Asimismo, el Artículo 633 regula que la posesión por diez años de bienes inmuebles, con las demás condiciones señaladas en el Artículo 620, da derecho al poseedor para solicitar su titulación supletoria a fin de ser inscrita en el Registro General de la Propiedad.

- **La usucapión**

Es llamada: “Prescripción adquisitiva, como medio para adquirir el dominio sobre bienes, inmuebles o muebles objeto de posesión es otro modo de adquirir la propiedad, su importancia fue puesta ya de relieve por los jurisconsultos romanos, en especial

Cicerón, asignándole a todos los autores la función fundamental de asegurar la prueba de la propiedad y evitar la incertidumbre de los derechos.”²⁴

Institución de derecho civil, por medio de la cual se puede llegar a adquirir el dominio pleno de propiedad de bienes inmuebles objeto de posesión, cumpliendo con los requisitos legales establecidos, mediante el transcurso de cierto tiempo determinado expresamente por la ley.

Se puede decir, que es uno de los modos para adquirir la propiedad, mediante la posesión, y la continuidad de la misma durante los plazos establecidos en la legislación. Se conoce también como prescripción adquisitiva o positiva, en virtud de la posesión a título de dueño prolongada.

El Código Civil, respecto a la usucapión Artículo 642. Pueden adquirir la propiedad por usucapión, todas las personas capaces para adquirir por cualquier otro título.

- **La accesión**

Es todo lo que produce un bien y pertenece a éste y todo lo que se une a un bien por acción de la naturaleza o del hombre. Mutación por hechos naturales el cauce del río cambió y esto benefició a un propietario, acrecentó su propiedad.

²⁴ **Ibid.** Pág. 381.

Para el efecto el tratadista Guillermo Cabanellas, indica: “Que es un modo de adquirir lo accesorio por pertenecernos la cosa principal; o bien, el derecho que la propiedad de una cosa mueble o inmueble da al dueño de ella sobre todo cuanto produce, o sobre lo que se le une accesoriamente por obra de la naturaleza o por mano del hombre, o por ambas causas a la par. Definida así, se ve que la accesión puede ser natural, industrial o mixta y que constituye uno de los modos de adquirir el dominio de las cosas. También la suelen distinguir los doctores en continua y discreta. Acerca de su naturaleza jurídica el derecho romano la clasificó entre los modos de adquirir *secundum quid*, contrapuestos a los originarios como la ocupación. Pero esta posición dogmática va siendo relegada por considerar la accesión una facultad o consecuencia del dominio.”²⁵

Es un modo extraordinario de adquirir la propiedad, pues debe presentarse un fenómeno natural particularmente de incorporación a lo ya existente dentro de la superficie que contiene un inmueble y por ello es importante que este modo de adquirir la propiedad que deviene de un fenómeno natural.

El Código Civil, regula lo relacionado a la accesión en los Artículos siguientes:

El Artículo 655 regula que: “Los frutos naturales y civiles pertenecen al propietario de las cosas que los produce.”

²⁵ **Ibid.** Pág. 32.

Artículo 656. “Son frutos naturales las producciones espontáneas de la tierra, las crías de los animales y demás productos que se obtengan con o sin la industria del hombre.”

- **Aluvión**

Ocurre el aluvión, por acrecentamiento que reciban paulatinamente por accesión o sedimentación de las aguas, los terrenos confinantes con arroyos, torrentes, ríos y lagos que provocan el acrecentamiento, el cual pertenece a los dueños de tales terrenos. De conformidad con el Artículo 679 del Código Civil:

“Pertenece a los dueños de los terrenos confinantes con los arroyos, torrentes, ríos y lagos, el acrecentamiento que reciben paulatinamente por accesión o sedimentación de las aguas.”

La normativa antes mencionada, manifiesta la circunstancia mediante la cual se puede acrecentar un inmueble siempre por situaciones de la naturaleza y en ese orden, es un modo de adquirir la propiedad siempre y cuando exista dicho fenómeno natural.

e. La avulsión

El Código Civil, Decreto Ley 106 regula en el Artículo 676 la avulsión de la manera siguiente: “Cuando la corriente de un arroyo, torrente o río segrega de su ribera una porción conocida de terreno, y la transporta a las heredades fronteras o a las inferiores,

el dueño de la finca que orillaba la ribera segregada conserva la propiedad de la porción de terreno incorporado; pero si dentro del término de 6 meses no ejercitare su derecho, lo perderá a favor del dueño del terreno a que se hubiere agregado la porción arrancada.”

Asimismo, el Artículo 677 del Código Civil regula que: “Si la porción conocida de terreno segregado de una ribera queda aislada en el cauce, continúa perteneciendo al dueño del terreno cuya ribera fue segregada. Lo mismo sucederá cuando dividiéndose un río en arroyos, circunde y aísle algunos terrenos.”

La institución de la propiedad ha sido objeto de estudio, análisis y sobre regulación por parte del Estado y en consecuencia el marco constitucional guatemalteco dentro de los derechos individuales reconoce el derecho de propiedad privada y el Código Civil vigente en Guatemala también regula en Libro segundo lo concerniente a la propiedad, los modos de adquirirla y las limitaciones de dicho ejercicio.





CAPÍTULO II

2. Registro General de la Propiedad

Al respecto del Registro General de la Propiedad se manifiesta que es una institución que ha sido creada por el Estado, en donde se inscriben hechos, actos y contratos de los particulares y resoluciones de autoridades, destinadas a dar fe para el aseguramiento de los derechos que de ellos se derivan.

2.1. Aspectos generales

La Constitución Política de la República de Guatemala, no da un concepto de lo que es el Registro General de la Propiedad, pero reconoce su institucionalidad y promueve su crecimiento regional dentro de la República de Guatemala, en el Artículo 230 el cual establece: “El Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal.”

Por su parte, el Código Civil Guatemalteco, define al Registro General de la Propiedad en el Artículo 1124 como “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. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones.”

De lo anterior, se indica que el Registro General de la Propiedad, es el registro estatal dependiente del Ministerio de Gobernación, encargado de llevar a cabo las inscripciones sobre bienes muebles identificables e inmuebles, teniendo como obligación principal velar por la correcta inscripción de los derechos que recaigan sobre los mismos, así como velar por la veracidad de los actos llevados a cabo al momento de llevar a cabo dichas inscripciones.

La idea fundamental de la existencia de un Registro público, es hacer del conocimiento público y asegurar la propiedad de los bienes de una persona determinada, esto se logra únicamente por medio de la fe pública registral la cual le da una presunción de veracidad a los actos llevados a cabo por el Registrador de la Propiedad, como indica el Licenciado Nery Muñoz "La fe pública es un elemento esencial en materia registral, ya que no se puede concebir un Registro, si no está dotado de fe pública."²⁶

De lo antes indicado, es importante señalar el criterio del tratadista Nery Roberto Muñoz, lo importante para la materialización de la actividad registral es esencialmente lo relativo a la fe pública de índole registral.

2.2. Aspecto histórico

Para conocer más a fondo lo relativo al Registro General de la Propiedad es importante abordar el aspecto histórico respecto a surgimiento propiamente en Guatemala de dicha

²⁶ Derecho registral inmobiliario. Pág. 55.

institución por lo cual se establecer que Con respecto a los aspectos históricos, es importante iniciar con hacer referencia a que: “En 1768, el Rey Carlos III de España publicó una ley por medio de la cual se modificó todo el sistema registral que en esa época imperaba en las regiones americanas sometidas a la colonización.”²⁷

De lo anterior, se indica que por medio de la ley mencionada, el Rey mandó a que los diferentes pueblos se reunieran y atendieran un solo registro de hipotecas, el cual sería común a todos los pueblos, dentro de las normas que trascienden y conforman la historia del sistema, así como de los principios del Registro General de la Propiedad de Guatemala, se estableció que el sistema de anotar las inscripciones y llevar un registro de las mismas sería por medio de libros.

En tal sentido, el derecho registral en Guatemala, marca la pauta de cuál sería el sistema de registro que adoptaría y delimita un avance significativo en materia registral, se empieza a controlar los actos y contratos relativos a derechos reales y la idea de inscribirlos iba enfocada a proteger los derechos de los terceros, controlando, avalando y registrando toda actividad relativa a gravámenes de bienes inmuebles, sobre todo por la obligación de inscripción y la sanción que se imponía a quien no cumpliera con hacerlo.

La normativa registral emitida en esa época, quedó en Guatemala instaurado el primer antecedente físico del Registro General de la Propiedad, siendo éste el Registro de

²⁷ Guzmán Escobar, P. Presentación realizada en la jornada del 26 de octubre de 2002, Pág. 18.



Hipotecas al que se le denominó “Oficio de Hipotecas, de hecho el primer asiento en los libros de nuestro antiguo oficio de hipotecas tiene fecha 24 de abril de 1777.”²⁸

Como se observa, el Registro General de la Propiedad, ha tenido desde el año de 1777, asientos en libros, para lo cual también se le consideró en esa época, una modernización, misma que se evidencia de la siguiente manera:

El Gobierno de la República le encargó al jurisconsulto don Manuel Ubico, elaborar un proyecto de ley hipotecaria basada en principios de legislación moderna. Dicha propuesta fue presentada a la Comisión encargada de redactar el Código Civil, la cual calificó la propuesta y la integró al Código Civil contenido en el Decreto Gubernativo 176 que comenzó a regir el 15 de septiembre de 1877. Paralelamente a la emisión del Decreto 175, se emitió el primer Reglamento del Registro en el que se normó el rayado de libros, la obligación de firma y autorización del Juez y del Registrador y lo referente a la foliación de los libros. Se introdujo que la técnica para la inscripción sería por folio real, la cual fue tomada de la Ley Hipotecaria Española de fecha 8 de febrero de 1861. en la que las inscripciones, anotaciones y asientos se asentarían atendiendo a un sistema de tracto sucesivo, cumpliendo y atendiendo a un riguroso orden cronológico, para lo cual los libros tendrían un margen suficiente para anotar cualquier razón de suspensión o cualesquiera otra anotación que pudiese sufrir el bien o derecho objeto de la inscripción. Creado el reglamento y las normas referentes al

²⁸ Carrillo, Axel. **El Registro de la Propiedad. Características y modernización.** Pág. 6.

Registro y habiendo entrado en vigencia el Código Civil contenido en el Decreto Gubernativo 176 inició sus labores el Registro General de la Propiedad en Guatemala. “El Registro quedó definitivamente abierto al público el 17 de septiembre de 1877, siendo Registrador de la capital el ilustre jurisconsulto don Enrique Martínez Sobral.”²⁹

Al ser consultada la página electrónica del Registro General de la Propiedad, se presenta la siguiente información: “En la actualidad, a más de ciento veinte años de la creación del Registro General de la Propiedad, existen en Guatemala, dos registros, el Registro General de la Propiedad de la Zona Central ubicado en la ciudad capital, cuya jurisdicción abarca los departamentos de Guatemala, Sacatepéquez, Escuintla, Chimaltenango, Santa Rosa, Jalapa, Jutiapa, Zacapa, Chiquimula, Izabal, Alta Verapaz, Petén, Baja Verapaz y El Progreso; y el Segundo Registro ubicado en Quetzaltenango, cuya jurisdicción comprende los departamentos de Quetzaltenango, Retalhuleu, Suchitepéquez, Totonicapán, Huehuetenango, Sololá, Quiché y San Marcos.”³⁰ La organización de dichos registros se encuentra normada por los Acuerdos Gubernativos de 1934.

2.3. Función y objetivo

Para conocer a fondo lo que es el Registro General de la Propiedad es de suma importancia establecer cuáles son sus funciones y el objetivo principal, por lo cual el

²⁹ Carrillo, Axel. **Op. Cit.** Pág. 8.

³⁰ <https://www.rgp.org.gt/sedes/registro> a la propiedad, (consultado 25 de mayo del 2010.)

autor guatemalteco Nery Muñoz, afirma que: “El Registro nació de la necesidad de llevar una cuenta a cada titular, debido a que en un principio tuvo una simple función administrativa, sin que se hubiera descubierto la conveniencia de la publicidad, la necesidad de la publicidad surgió cuando la clandestinidad de las cargas y de los gravámenes que recaían sobre los bienes inmuebles creaban dificultades para conocer la verdadera situación de éstos. Debido a esto el Estado crea y organiza una actividad administrativa destinada a dar publicidad, a las relaciones jurídicas donde su objeto principal son los inmuebles, esta actividad es la publicidad registral, por medio del Registro General de la Propiedad.”³¹

El antecedente del registro público, objeto de análisis representa una fuente del conocimiento pues desde el punto administrativo fue la intención de la creación y funcionamiento y posteriormente, desarrolla la actividad registral principalmente en la inscripción de bienes inmuebles y demás derechos reales.

Como se refirió anteriormente, la función primordial del Registro General de la Propiedad es la de dar publicidad a los actos de los particulares por medio de los cuales se modifiquen los derechos de propiedad o bien los gravámenes que recaigan sobre bienes inmuebles o bienes muebles identificables, la importancia de esta función no radica únicamente en el hecho que el propietario del bien tenga un título justificativo de su propiedad, radica en que esta propiedad y derechos puedan ser demostrables ante terceros, así pues si una tercero pretende afectar de alguna manera esos derechos por

³¹ **Ibid.** Pág. 65.

obligación debe de acudir ante este Registro a inscribir los derechos o gravámenes que crea tener.

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

2.4. Libros que deben de llevarse en el Registro General de la Propiedad

Se ha mencionado con anterioridad que la principal función del Registro General de la Propiedad, es lo relativo a las inscripciones, por lo cual dicha entidad lleva una serie de libros en los cuales inscriben las diferentes atribuciones que se le confieren.

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

- a) “De entrega de documentos
- b) De inscripciones
- c) De cuadros estadísticos
- d) De índices por orden alfabético de apellidos de los propietarios y poseedores de inmuebles.”³²

³² Ibid. Pág. 67.



Los libros de inscripciones anteriores son los que están regulados en el Código Civil, en el Artículo 1,220. En el siguiente Artículo 1221, se regula que también se llevarán los libros que sean necesarios para inscripciones especiales y los demás que determine el reglamento del Registro.

El reglamento del registro, contenido en el Acuerdo Gubernativo 30-2005 del 27 de marzo de 2005, enumera esos libros en el Artículo 3, el cual establece: “Además de los libros ordenados por el Código Civil, los Registros General de la Propiedad llevarán los siguientes:

1. De prendas: común, agraria, ganadera, agrícola-industrial y bienes inmuebles,
2. De propiedad Horizontal
3. De inscripciones especiales
4. De vehículos motorizados
5. De naves y aeronaves
6. De minas
7. De concesiones otorgadas por el Estado por la explotación de cualquier recurso natural renovable o no renovable;
8. De avisos notariales de testamento y donaciones por causa de muerte
9. Libro de entrega de documentos; y
10. Cualquier otro que sea necesario para el buen funcionamiento de la institución.”

2.5. La inscripción registral

La inscripción registral de conformidad con el investigador, es aquel acto llevado a cabo por el Registrador o por alguna persona delegada por el mismo, por medio de la cual hace constar la creación, modificación, transformación o extinción de los bienes inscritos en el mismo o bien de los derechos que pesan sobre él, impregnando a los mismos de una presunción de veracidad al aplicar la fe pública de la que se encuentra investido el mismo. Se indica que esta puede ser llevada a cabo por una persona designada por el propio Registrador en virtud que la inscripción registral en la práctica no es llevada a cabo por el Registrador sino solamente autorizada por el mismo, la inscripción física es llevada a cabo por los operadores de dicho registro y firmada por los Registradores Auxiliares.

Es claro que esta función por primigenia es importante por el nacimiento de derechos y obligaciones que emanan de la misma, pues la elaboración de un contrato no hará nacer al momento los derechos contenidos en el mismo, sino que muchas veces es necesaria su inscripción para que estos derechos y obligaciones sean exigibles ante terceros y que en caso que nazca una litis entre ellas no constituirá prueba únicamente el contrato celebrado sino constituirá plena prueba el testimonio de la escritura pública debidamente inscrita en el Registro General de la Propiedad, esto se encuentra regulado en el Artículo 1129 del Código Civil el cual estipula que:” En ningún tribunal ni oficina pública se admitirán escrituras ni documentos sujetos a inscripción, que no hubieren sido razonados por el Registrador.”



Por ello es importante saber que es inscribible en el Registro General de la Propiedad, ello se encuentra regulado en el Artículo 1125 del Código Civil el cual indica: “En el registro se inscribirán: 1) Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos; 2) Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos; 3) La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido.”

El Artículo 1127 del Código Civil determina quiénes pueden solicitar la inscripción en Registro General de la Propiedad: “La inscripción en el Registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba de inscribir.”

a. Forma y efectos de la Inscripción Registral

Como se mencionó la inscripción deberá de llevarse a cabo con el título que le da vida al derecho u obligación que pretende inscribirse, lo más común en estos casos es el testimonio de la escritura pública, y lógicamente en el caso de las órdenes judiciales tales como el embargo o anotación de la finca las mismas se llevarán a cabo con el despacho emitido por el juzgado en que se esté ventilando la litis.

El Artículo 1,130 al referirse a la forma y los efectos de las inscripciones registrales regula: “La inscripción será la del título de propiedad o de posesión y sin ese requisito no podrá inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien. Dicha inscripción solamente podrá modificarse, ampliarse o enmendarse en los siguientes casos:

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

El Artículo citado tiene como fin mantener el tracto sucesivo entre una inscripción y la siguiente, y que la transmisión de derechos de una persona a otra sea totalmente legítima, en estos casos el título que la causa debe contener todos los requisitos para que el instrumento público no sea objeto de nulidad posterior.



El Artículo 1131 establece que toda inscripción registral deberá de expresar como mínimo lo siguiente:

1. "Si la finca es rústica o urbana, su ubicación indicando el municipio y departamento en que se encuentra, área, rumbos o acimuts; coordenadas geográficas debidamente geo referenciadas 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 General 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 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 trate de tres desmembraciones o más de la finca matriz, o en el caso de parcelamientos urbanos, el Registro General 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 nombre completos de las personas otorgantes del acto o contrato;
6. El juez, funcionario o notario que autorice el título; y
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 y sello del registrador, así como el sello del Registro.

Los requisitos a que se refiere el inciso 1º. Sólo serán necesarios en la primera inscripción. La inscripción de bienes muebles, identificables se hará con los requisitos y en la forma establecida en el Artículo 1214 del este Código.”

El cual regula: “La inscripción de un bien mueble identificable se hará en libro especial a la presentación de la escritura o documento legalizado o copia legalizada de los mismos en que conste la transferencia de dominio y con los requisitos que además establezca el reglamento del Registro.”

En el caso de las inscripciones hipotecarias es importante tomar en cuenta el Artículo 1136 del Código Civil el cual determina que: “Las inscripciones hipotecarias y prendarias expresarán las condiciones a que este sujetos los créditos, el importe de la obligación garantizada y el plazo.”



Este Artículo es fundamental en virtud que el mismo obliga a cualquier persona que solicite la inscripción de una hipoteca o una prenda, que como mínimo indique los sujetos del crédito tanto acreedores como deudores, el importe de la obligación garantizada, y el plazo que más adelante servirá ya sea para exigir el cumplimiento o bien para computar el tiempo para que pueda ser solicitada la prescripción de la obligación.

Ahora bien el efecto más importante de una inscripción registral es la de impregnar en todo derecho real su característica esencial, que es la de ser demostrable ante terceros, el Artículo 1148 del Código Civil se refiere a ello al determinar lo siguiente: “Únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el registro.” A la vez define lo que se tiene entendido por tercero, al expresar, “Por tercero se entiende el que no ha intervenido como parte en el acto o contrato.”

El Artículo ya citado determina el momento desde el cual el derecho real se encuentra impregnado de su característica erga omnes o de ser demostrable ante terceros, que es el momento de entrega del documento al Registro General de la Propiedad, “Los títulos inscritos o anotados surtirán efectos contra tercero y aun contra los acreedores singularmente privilegiados, desde la fecha de entrega al Registro.”

Finalmente, se indica que la función registral e institucional, del registro público relativo a la inscripción, modificación y cancelación de derechos reales sobre bienes inmuebles, así como, muebles identificables tiene trascendencia dentro del derecho de propiedad y



particularmente del derecho registral, pues ambas deben tener una interrelación que permita la aplicación práctica de dicha disciplina jurídica y en ese orden, el Registro General de la Propiedad de Guatemala, mediante la aplicación de los denominados principios registrales y criterios registrales respectivamente, generan seguridad y certeza jurídica de todo acto inscribible que se presenta con la finalidad de dar cumplimiento a una disposición legal y sobre todo la garantía de una operación registral que fortalezca no solo el derecho de propiedad, sino también de fe pública de índole registral a todo acto que por disposición de la ley o a requerimiento de parte interesada puede ser susceptible de inscripción.





CAPÍTULO III

3. Principios registrales

Son considerados directrices básicas, para ser aplicadas durante una aplicación registral, tomando en consideración el principio básico de legalidad y publicidad registral, ya que los efectos que producen dichas anotaciones y registros van vinculados directamente a los efectos que producen frente a terceros una inscripción registral.

3.1. Aspectos generales

Los principios registrales orientan y conducen por el camino del entendimiento de los preceptores legales del Registro Público, y cobran vida en la medida en que son aplicados con responsabilidad y razonamiento por los funcionarios encargados de la actividad registral. Estos principios son necesarios e imprescindibles para alcanzar el libre tránsito y ordenación del que hace registral, así como primordialmente para que se dé seguridad jurídica a los derechos, actos y contratos registrales.

El fin primordial de los principios que informan el derecho registral que regula el Registro General de la Propiedad, es establecer un sistema de publicidad que dé seguridad al tráfico jurídico inmobiliario y garantía a los derechos reales inscritos, evitando la clandestinidad de gravámenes y limitaciones que puedan afectar a terceros. No hay

acuerdo en la doctrina contemporánea sobre la denominación el derecho que regula el Registro General de la Propiedad. Derecho registral como hemos visto es un término demasiado amplio que abarca otra clase de registros. Podría ser el género, del cual una especie sería el derecho que ahora tratamos. Otros lo denominan derecho de hipotecas o registro de hipotecas, lo cual es un término limitativo que se ocupa solamente de la hipoteca. También se le llama Derecho inmobiliario registral.

Finalmente, de lo anterior una definición que pudiera ser aplicable al derecho que regula en Guatemala el Registro General de la Propiedad de conformidad con Carlos Enrique Peralta Méndez el siguiente: “El conjunto de normas que regulan la publicidad registral de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables.”³³

Para efectos del presente capítulo es importante indicar que la función registral opera en diversos registros en Guatemala un registro donde se aplican los principios de la actividad registrales en el Registro General de la Propiedad donde se caracteriza porque la función de dicha institución es eminentemente registral.

Los principios registrales, son los que determinan o caracterizan el sistema registral de cada Estado, es decir, en cada país se consagran distintos y de acuerdo a éstos el sistema registral adopta determinados caracteres, y brinda soluciones a los problemas que se presentan.

³³ **Reforma Registral.** Pág. 1250.



3.2. Concepto

Antes de abordar propiamente lo que son los principio describiendo cada uno de ellos en particular se hace referencia propiamente a lo que es principio en general y para el efecto del mismo se puede indicar que: “Constituyen un tipo de normas con una especial morfología, se caracterizar por su generalidad o por su vaguedad, con un especial contenido, imponen la obligación de perseguir determinados fines, contiene los valores superiores del sistema, constituyen enunciados con una determinada función, son pautas para la aplicación de normas o criterios de sistematización del material jurídico, o son un tipo de fuente distinta a la de la ley y la costumbre.”³⁴

Tal y como se establece en la anterior definición son diversos los puntos de vistas tanto jurídicos como axiológicos, desde los cuales se pueden observar los principios generales, básicamente llegando a la conclusión que dichos principios sirven para valorar como apoyo al derecho.

Para el efecto, Carlos Enrique Peralta Méndez indica: “Siendo sus principios básicos: la autonomía económica, el sistema del folio real que comprende el principio de especialidad o determinación, el principio de publicidad, fe pública y tercero registral (que puede ser interno, externo y en general), sistema de inscripción que comprende el principio de

³⁴ Barranco Aviles, María del Carmen. **La teoría jurídica de los derechos fundamentales.** Pág. 141.



inscripción propiamente dicho, tracto sucesivo y legalidad y la prioridad en el registro que abarca los derechos reales incompatibles y los derechos reales compatibles."³⁵

El abogado guatemalteco arriba indicado, hace referencia a la importancia a los principios registrales de publicidad regulada, determinando no solo la importancia jurídica de cada uno de ellos sino los efectos registrales que produce una vez realizada la función registral.

El tratadista Luis Carral y de Teresa, indica con relación a los principios registrales lo siguiente: "Los preceptos del registro público son un laberinto. Se refieren a una materia sumamente compleja y generalmente están distribuidos con desorden y en cierta promiscuidad que produce confusión en el jurista y son causa de enredos y embrollos de los que solo puede salirse si tenemos algo que nos oriente, nos encamine, nos conduzca, por el camino de la verdad. Esa luz que nos encauza, nos la dan los principios registrales."³⁶

Los principios son generales cuando se pueden aplicar a todos los registros de las distintas ramas de las ciencias jurídicas; y son especiales cuando su ámbito es restringido a uno o más registros sin abarcar la generalidad.

Los principios registrales orientan y conducen por el camino del entendimiento de los preceptos legales del Registro Público, y cobran vida en la medida en que son

³⁵ **Ibid.** 1259.

³⁶ Carral, Luis y Teresa. **Op. Cit.** Pág. 255.

aplicados con responsabilidad y razonamiento por los funcionarios encargados de la actividad registral. Estos principios son necesarios e imprescindibles para alcanzar el libre tránsito y ordenación del qué hacer registral, así como primordialmente para que se dé seguridad jurídica a los derechos, actos y contratos registrales.

3.3. Clasificación de los principios registrales

En Guatemala se generan una serie de principios de carácter registral que rigen las instituciones que se encargan de registros públicos tal es el caso del Registro de la Propiedad por lo cual se abordaran los mismos a continuación:

a. Inscripción

En los sistemas de fuerza formal de registro, la inscripción es el elemento básico para que se produzca la constitución, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales sobre los bienes inmuebles. El principio de inscripción es de esencia cuando la operación que realiza el registro es terminante para la constitución, modificación, transmisión y extinción de los derechos reales, en esos casos la inscripción tiene carácter constitutivo. Aun cuando el registro es obligatorio en Guatemala, debe siempre mediar una solicitud del interesado para que proceda a la inscripción, a lo cual se le conoce como principio de rogación. Inscripción significa acto mismo de inscribir y es todo asiento hecho en los libros mayores del Registro General de la Propiedad, dando seguridad a los bienes objeto de apunte o inscripción.



El Código Civil guatemalteco en el Artículo 1127 establece: “La inscripción en el Registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir. Los registradores harán toda inscripción, anotación o cancelación, dentro del término de ocho días, contado desde la fecha de recepción del documento. Si éste diere lugar a varias de las operaciones antes indicadas, el término se ampliará en seis días más.”

Por cuya virtud se determina la eficacia y valor del asiento frente a otro medio de prueba. De conformidad con la ley lo que está sujeto a registro produce efectos ciertos y firmes frente a terceros desde el momento en que se hace el asiento en libro respectivo.

b. Legalidad

El registrador debe calificar los títulos que se pretenden registrar, apreciando la forma y fondo. Se refiere a que todo título que pretenda su inscripción, sin excepción, debe estar sometido a una previa calificación registral, a fin de que en los asientos correspondientes solamente tengan acceso los títulos válidos y perfectos. Esta calificación la debe realizar el registrador respecto a la licitud del acto o resolución judicial, teniendo en cuenta las normas legales vigentes y los antecedentes que obran en los registros públicos pre-existentes, índices. La calificación de acuerdo al principio de legalidad consiste en un juicio de valor, no para declarar un derecho dudoso, sino para incorporar o no al registro una nueva situación jurídico registral.

La legalidad en caso de documentos notariales se debe apreciar en la competencia del notario, el cumplimiento de los requisitos de formalización del documento, como el uso de papel adecuado, el pago de los tributos correspondientes, la autenticidad de los tributos correspondientes, la autenticidad de los tribunales correspondientes y la pertenencia del tipo de documento del cual se trate con relación al acto.

c. Rogación

Llamado también principio de instancia y significa que las inscripciones en los registros públicos se extienden necesariamente a solicitud de parte interesada, no procediendo las inscripciones de oficio, es decir, a voluntad propia del registrador, la rogatoria o la solicitud es necesaria, mediante este principio toda inscripción se realiza a instancia de quien adquiera el derecho, del que lo transmite o de quien tenga interés en asegurarlo.

El fundamento de este principio se deriva del necesario reconocimiento que la seguridad jurídica no puede conseguirse, únicamente, mediante un perfeccionamiento del Sistema Registral, sino que requiere, como exigencia básica para la producción de sus efectos, de la existencia de documentación auténtica, por lo que de nada serviría una correcta calificación registral si los documentos son fraudulentos o que no corresponden a actos realmente celebrados.

d. Publicidad

En sentido lato, publicidad es la actividad orientada a difundir y hacer notorio un acontecimiento. En sentido menos amplio, consiste en la exteriorización o divulgación de una situación jurídica a efecto de provocar su certeza general. El fenómeno publicitario se nos presenta como antitético de la certeza. Lo notorio ocupa el polo opuesto a lo secreto. El ordenamiento jurídico, empero, toma en consideración ambos puntos extremos al convencimiento, y, así como unas veces estima digno de tutela el interés al secreto (tutela de la imagen, de la correspondencia, del secreto profesional, industrial, etc.), otras acoge y protege el interés a los mismos.

Es sentido estricto, y desde el ángulo técnico-jurídico, debe entenderse por publicidad el sistema de divulgación dirigido a hacer creíble a todos, determinadas situaciones jurídicas para tutela de los derechos y la seguridad de tráfico. En el Derecho Moderno, constituye en suma, una heteropublicidad y que la exteriorización y divulgación de las situaciones jurídicas verificada por un ente ajeno a la realización del acontecimiento publicado.

e. Autenticidad

También denominada fe pública registral. Presunción de veracidad, que deviene de la fe pública que el registrador imprime a los actos que autoriza. Este principio se haya justificado por la necesidad de proteger la seguridad jurídica de la contratación a base



de los asientos que obran en los registros, pero cabe señalar que la protección brindada no solo se refiere al tercero de buena fe, ya que por otro lado, la buena fe del tercero se presume, lo que significa que quien niega haber actuado de mala fe, tiene la obligación de probar su dicho.

f. Unidad del acto

La inscripción, con todos sus requisitos, como calificación, asiento del acta, firmas, anotaciones y avisos, integra un solo acto registral y deben producirse en el mismo momento sin interrupción.

g. Gratuidad

Las inscripciones son gratuitas y se inscriben hechos o actos en esta forma en el registro.

h. Prioridad

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



Finalmente se puede indicar que este principio se refiere a que los derechos que otorgan los registros públicos están determinados por la fecha de su inscripción y a su vez la fecha de inscripción está determinada por el día y la hora de su presentación.

i. Legitimación

Conocido en la doctrina como principio de credibilidad general del asiento, en virtud del cual el asiento produce todos sus efectos mientras no sea declarado inexacto o inválido, su fundamento es esencialmente facilitar la vida jurídica mediante la presunción de que toda apariencia de derecho conlleva a la existencia del mismo.

Existen dos clases de legitimación, la activa y la pasiva, la activa se da cuando el titular registral, por el derecho de serlo está autorizado para ejercer el derecho del cual es titular sin ninguna limitación y la pasiva es la que protege al tercero que no tiene ningún derecho inscrito a su favor, cuando se relaciona con quien si lo tiene.

Partiendo de la premisa que la fe pública en general, es una función específica de carácter público, cuya misión es fortalecer con una presunción de verdad los documentos sometidos a su amparo. La expresión más importante del principio de publicidad está contenida en la publicidad material o fides publica.



j. Tracto sucesivo

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

Este principio no solamente se da en el Registro General de la Propiedad inmueble, sino también en todos los Registros. Por ejemplo, en el Registro de Mandatos y poderes, no podrá inscribirse una sustitución de poder si previamente no se ha inscrito el poder que se sustituye; en el Registro de Testamentos no se podrá anotar una demanda sobre nulidad de testamento si previamente no está inscrito el testamento cuya nulidad se pretende, no podrá inscribirse un aumento de capital si previamente no está totalmente pagado el capital suscrito.

El Código Civil guatemalteco en el Artículo 1173 establece lo siguiente: “Cuando se presente al registro un título traslativo de dominio o derecho real, otorgado en virtud de remate por ejecución judicial, se cancelará de oficio todo embargo, anotación o inscripción posterior a la inscripción o anotación, del derecho que hubiere motivado el remate. Asimismo, se cancelará la anotación de la demanda de nulidad o falsedad del título que haya dado lugar a la ejecución y al remate.”



Llamado también tracto continuo, se refiere a que las inscripciones se van realizando en tal orden de sucesión, que el último asiento tiene su base en el anterior, la transferencia de hoy es el adquirente de ayer y el titular inscrito es el transferente de mañana.

k. Del tercero registral

Se considera como tercero aquel que no haya intervenido en el acto o contrato inscrito. Se inscribe en el acto o contrato. El tercero no entra en el Registro. El Código Civil dice que únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el Registro y por tercero se entiende el que no ha intervenido en el acto o contrato (1148 Código Civil). Hay tres clases: Interno (el que tiene acceso directo al registro, siendo un sucesor (adquirente o subadquirente) del contrato inscrito, resultando un titular registral, o sea, confía en los datos del registro y adquiere el derecho de ser protegido. Externo: Es el sujeto que no tiene relación alguna con la inscripción inmediata anterior y entra al Registro indirectamente como titular de una anotación preventiva de demanda o embargo mediante una acción que no ha tenido protección registral. Y en general, son los ajenos totalmente a los actos o contratos inscritos, contra quienes se opone lo que conste en el Registro y deben respetar las inscripciones.

Son diversos los principios de carácter registral que se han implementado para los diversos registros públicos en Guatemala, cada uno de ellos tipificados en las diversas normas legales guatemaltecas, principalmente en el Código Civil.



3.4. Principios propios del Registro General de la Propiedad

Asimismo, existen principios registrales propios del Registro General de la Propiedad, tomando en cuenta que es una disciplina jurídica desde hace muchos años vigente y de aplicación parcialmente en el ámbito guatemalteco, además tiene su autonomía propia, sin embargo, se relaciona directamente con el derecho civil, derecho constitucional, procesal civil y penal entre otros.

Dentro de los principios fundamentales que rigen al Registro General de la Propiedad se encuentran, lo siguientes:

a. Principio de calificación y legalidad

Dentro de la funciones legales que le son propias al registrador cabe resaltar la Función Calificadora, la que le permite apreciar, analizar, examinar y reconocer la idoneidad formal, material y de fondo de los documentos o títulos que llegan a su poder en vía de registro. El registrador tiene la función especial de que al Registro sólo se inscriban documentos válidos en garantía de terceros. Y para lograr esa viabilidad inscriptiva se requiere que dichos documentos reúnan los presupuestos legales del caso.

El registrador no debe ser un sujeto pasivo, receptor de documentos, sino debe ser un funcionario dotado de conocimientos jurídico-científicos, un exegeta del Derecho, para



poder aceptar, suspender o denegar las inscripciones. Es pues un principio más apasionante, debido a que el registrador confirma su calidad de perito de derecho.

b. Principio de inscripción

En un sentido amplio, se entiende por inscripción todo asiento hecho en el Registro Público; también el acto mismo de inscribir. Y en un sentido estricto, se entiende como el asiento o razón principal que se practica en los libros o constancias del Registro, con el interés propio y legal de terceros.

“Por inscripción se entiende todo asiento hecho en el Registro Público. También significa el acto mismo de inscribir. Este principio tiende a precisar la influencia que el registro ejerce en los derechos sobre inmuebles y también decide si la inscripción en el registro es elemento determinante o no para que el negocio dispositivo provoque el efecto jurídico.”³⁷

Un concepto claro de lo que es la inscripción, menciona Alberto Federico Ruiz De Erenchun, se estableció en el primer Congreso Internacional de Derecho Registral, al establecer que las inscripciones en general son: “Aquellos asientos que se practican en los medios que cuenta el Registro para producir la finalidad a que están destinados y

³⁷ Carral y de Teresa, Luis. **Op. Cit.** Pág. 320.

que se generan en los documentos previos de la ley como asentables en esos Registros.”³⁸

Los criterios antes expuestos, relativos al principio de inscripción, determina que el registro público correspondiente toma razón y realiza la operación registral conforme la presentación de los documentos y hace referencia a un silogismo registral que establece primero en registro, primero en derecho.

c. Principio de rogación, petición o instancia

Este principio se traduce que en el registro no se puede efectuar en sus libros ninguna inscripción, anotación o cancelación de actos o contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables si no media requerimiento de parte; es decir, que el registrador no impulsa de oficio las operaciones o asientos, aunque conozca los actos o contratos que válidamente vayan a dar origen en un cambio en los registros, en virtud que su jurisdicción es rogada. Las mutaciones registrales pueden operarse a instancia de parte.

Alberto D. Molinario menciona que “La rogación es la acción por medio de la cual se promueve la actuación del Registro”.³⁹ Las mutaciones que sufra todo derecho o bien se obra de la voluntad del interesado y se necesita que alguien lo solicite y suministre

³⁸ El debido procedimiento administrativo registral. Pág. 7.

³⁹ Curso de derecho registral inmobiliario. Pág. 9.



los elementos o datos necesarios para dicho fin. Por eso se dice que este principio se encuentra vinculado con el principio de consentimiento.

d. Principio de prioridad, prelación o de rango

Alrededor de este principio gira la utilidad del Registro. Se contiene en la expresión máxima: *prior in tempore in iure* (el primero en tiempo es mejor en el derecho), o sea que el primero en registrar es primero en tener el derecho. No el primero en tiempo en realizar el acto o contrato, sino el primero en su inscripción. Esto es base de la seguridad jurídica.

El principio de prioridad, llamado también de Prelación, de Rango o de Grado, desde otro ángulo conceptual, es aquel en virtud del cual el acto contrato con vocación registral que primeramente acude al Registro se antepone con preferencia excluyente o jerarquía sobre otro u otros. Por lo que aquí se puede establecer que el principio de igualdad no tiene prevalencia o cabida, en virtud de a ver quedado desmotivado por la misma ley.

Conforme a la legislación guatemalteca, el principio de prioridad, se consagra en el Artículo 1141 del Código Civil Decreto Ley 106: "Entre dos o más inscripciones de la misma fecha y relatividad a la misma finca o derecho, determinará la preferencia anterioridad en la hora de entrega del título en el registro." El Artículo 1142 del Código Civil Decreto Ley 106 establece: "Si se presentare el mismo día el registro, despacho

que tenga orden o mandamiento judicial de notación de demanda o embargo y testimonio de la escritura pública de actos o contratos que afecten a los mismos bienes o derechos, se atenderá a la hora de entrega de los documentos.”

e. Principio de tracto sucesivo

Este principio recibe distintas denominaciones: principio de continuidad, principio de tracto continuo, principio consecutivo o ininterrumpido, principio de sucesión o Principio de ordenación.

Es un derivado del principio de consentimiento por el que el titular quede inmunizado (protegido) contra todo cambio no consentido por él. Este principio obedece al concepto filosófico de la casualidad: solo puede inscribirse la transmisión de lo que existe registrado previamente. Consiste pues, en la que inscripción registral se va haciendo en tal orden de sucesión que, el último asiento tiene su base en lo anterior. Por lo tanto, no puede inscribirse un acto si no está inscrito antes el acto que le da origen.

Como lo cita Jorge Ríos Hellig “Este principio obedece al concepto filosófico de causalidad (sólo puede inscribirse la transmisión de lo que existe registrado previamente), esto es, la serie de actos sobre un mismo bien llevan al último. Por tanto, no puede inscribirse un acto si no está inscrito antes el acto que le da origen, es decir, debe coincidir el titular registral con el vendedor.”⁴⁰

⁴⁰ La **práctica del derecho notarial**. Pág. 396.



El sistema registral inmobiliario de Guatemala, es de folio real, mediante el cual cada una de las fincas se les abre una hoja en los libros respectivos, por cuyo medio se lleva la historia fidedigna y completa de las vicisitudes de cada una de ellas, es decir, de su vida jurídica. De ahí que, éste principio consiste en la concatenación o enlace de las sucesivas mutaciones que sufren los bienes y que la inscripción de cada una de ellos se fundamenten otra anterior que refleje ser su antecedente legítimo.

f. Principio de seguridad jurídica

De conformidad con el autor Ronald Manuel Colindres Roca, el principio de seguridad jurídica consiste en: “La garantía de cumplimiento del orden creado. Recordemos que las instituciones de derecho subsistente por su eficacia y las que dejan de tenerla, lógicamente tienden a desaparecer.”⁴¹

Por lo tanto, se entiende como certeza práctica del derecho y representa la seguridad. La seguridad jurídica, es el precepto por el cual se conoce o puede conocer lo previsto como prohibido, mandado y permitido por el poder público, con respecto de uno para con los demás y de los demás para con uno.

g. Principio de consentimiento

Luis Carral y De Teresa decide qué principio: “Consiste en que para que el registro se realice, debe basarse la inscripción en el consentimiento de la parte “perjudicada” en su

⁴¹ Derecho registral. Pág. 531.



derecho, es decir, debe basarse en un acuerdo de voluntades entre el transferente (perjudicado) y el adquirente; y como solo puede consentir el que puede disponer, sólo puede consentir el verdadero titular.”⁴²

Por su parte Rios Hellig expone que principio: “Se fundamenta en que el registro siempre presupone un titular y, por tanto, para cualquier modificación o cancelación de los asientos se requiere el consentimiento de la persona a cuyo favor está hecha (titular registral), con excepción del caso del mandamiento judicial que sule dicho consentimiento (por ejemplo: la escritura de adjudicación de bien inmueble por remate judicial, que es afirmada por un juez en rebeldía del demandado y es inscrita posteriormente). O sea éste principio tiene lugar por medio del consentimiento del titular o por orden judicial.”⁴³

Todo documento o título sujeto a registro debe tener inmersa la expresión fiel a la voluntad del sujeto. De conformidad con la legislación guatemalteca, esa manifestación de voluntad puede ser expresa o tácita y puede resultar también de la presunción de la ley en los casos en que ésta lo disponga expresamente. De conformidad con el Artículo 1252 del Código Civil.

h. Principio de fe pública registral

Este principio se conoce también como Fides public. Como ya se mencionó, juntamente con el principio de legitimación, constituye las dos manifestaciones del superior principio

⁴² Luis. **Op. Cit.** Pág. 320.

⁴³ **La Práctica del Derecho Notarial.** Pág. 406.

de presunción de exactitud registral: “La fe pública es una facultad del Estado otorgada por la ley a ciertos funcionarios públicos... La fe pública del Registrador significa la capacidad para que aquello que certifica sea creíble.”⁴⁴

Fe pública registral es la que poseen los funcionarios encargados de un Registro Público (registradores), para certificar la inscripción de un acto o contrato que consta en él, el cual tiene autenticidad y fuerza probatoria desde que fue inscrito, de conformidad con el Artículo 186 del Código Procesal Civil y Mercantil.

Por lo tanto, consiste en que solamente el titular del derecho puede disponer libremente del mismo, lo inscrito en el Registro es una verdad oficial por ellos debe declararse eficaz erga omnes.

Por otra parte se establece que es relevante para la presente investigación jurídica lo relativo a los principios registrales, tanto los que informan al Registro General de la Propiedad como los principios generales que informan toda actividad de inscripción en los diversos registros públicos del país, asimismo se manifiesta que un principio es una directriz que se acomoda a la base legal o normativa vigente en cuanto a la aplicación de cómo se realizan las inscripciones y cuales puedan ser las contradicciones o contratiempos en la realización de dicho proceso.

⁴⁴ Díaz González Vergara, Rodolfo. **Curso de derecho registral**. Pág. 31.



CAPÍTULO IV

4. Modificación al Artículo 2 del Reglamento del Registro de la Propiedad de la base de datos para el almacenamiento de información de folio real

Para efectos del presente estudio jurídico, se ha abordado lo relativo al Registro General de la Propiedad, que es el registro que se utiliza para la inscripción de bienes muebles e inmuebles en Guatemala, asimismo, dentro de dicho registro existe folio llamado real que cuenta con información respecto a inscripciones por lo cual se abordara como tema central de la presente investigación.

4.1. Aspectos generales del derecho a la información

Es importante hablar sobre el derecho a la información en Guatemala, puesto que todas las entidades estatales incluyendo el Registro General de la Propiedad están obligados a brindar la información que soliciten los ciudadanos, todo esto se encuentra regulado en la Ley de Acceso a la Información Pública Decreto Número 57-2008 del Congreso de la República de Guatemala, la cual establece en el Artículo 1 lo siguiente al respecto:

1. "Garantizar a toda persona interesada, sin discriminación alguna, el derecho a solicitar y a tener acceso a la información pública en posesión de las autoridades y sujetos obligados por la presente ley;



2. Garantizar a toda persona individual el derecho a conocer y proteger los datos personales de lo que de ella conste en archivos estatales, así como de las actualizaciones de los mismos;
3. Garantizar la transparencia de la administración pública y de los sujetos obligados y el derecho de toda persona a tener acceso libre a la información pública;
4. Establecer como obligatorio el principio de máxima publicidad y transparencia en la administración pública y para los sujetos obligados en la presente ley;
5. Establecer, a manera de excepción y de manera limitativa, los supuestos en que se restrinja el acceso a la información pública;
6. Favorecer por el Estado la rendición de cuentas a los gobernados, de manera que puedan auditar el desempeño de la administración pública;
7. Garantizar que toda persona tenga acceso a los actos de la administración pública.”

Es importante lo que establece la Ley de Acceso a la Información Pública, puesto que todas las personas sin discriminación alguna pueden tener acceso a la información de índole público, en cuanto al Registro General de la Propiedad también se encuentra sujeto a dicha ley, puesto que es una institución de carácter público.

El derecho a la información no ha sido reconocido en todas las sociedades a lo largo de la historia y ello debido a que no todas se han organizado como un régimen democrático. El tema del derecho a la información dentro de un régimen democrático, es un asunto de vital importancia ya que si las decisiones que se gestan dentro de este tipo de sociedades dependen de todos los asociados (gobierno de todos), éstos



deberán tener una información mínima que les sirva para llegar a las decisiones queridas.

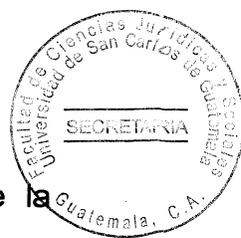
El acceso a la información es el derecho que tiene toda persona de buscar, recibir y difundir información en poder del gobierno. Las Naciones Unidas, en una de sus primeras Asambleas Generales afirmó que: “La libertad de información es un derecho fundamental y la piedra angular de todas las libertades a las que están consagradas las Naciones Unidas.”⁴⁵ En otras palabras, es un derecho instrumental que puede ser utilizado para garantizar el cumplimiento de otros derechos esenciales del ser humano.

Escobar de la Serna, indica que el derecho a la información es: “Aquella rama del derecho que comprende el conjunto de normas jurídicas reguladoras de la actividad informativa y de la tutela efectiva del derecho a las libertades de expresión y de información en la forma en que se reconocen y quedan constitucionalmente establecidas”, concepto que engloba el objeto esencial del Derecho de la Información como Derecho regulador y protector de las libertades de expresión y de información reconocidas en la Constitución.”⁴⁶

De la definición anterior se expresa, que desde el momento en que se reconoce como objeto esencial de estudio, a las normas reguladoras de la actividad informativa de la llamada sociedad del conocimiento, se está afirmando que es uno de los objetos de

⁴⁵http://es.wikipedia.org/wiki/Derecho_de_acceso_a_la_informaci%C3%B3n **Derecho de acceso a la información.** (Consultado el 20 de Junio de 2014.)

⁴⁶ **Op. Cit.** Pág. 16.



estudio del derecho de la información las normas que regulan al proceso de la comunicación.

4.2. Registro de Información Catastral

Es importante abordar otro de los registros públicos de Guatemala, el cual se encarga también de la inscripción de bienes muebles e inmuebles, por lo cual la información del folio real no se encuentra completa y se busca como propuesta de la presente investigación jurídica unificar una base de datos.

De conformidad con el artículo dos de la Ley del Registro de Información Catastral, se indica que todas las actuaciones y registros son públicos, los interesados tienen derecho a obtener en un tiempo prudencial con las formalidades de ley y sin limitación alguna, informes, copias, reproducciones y certificaciones de las actuaciones a costa del interesado.

El Registro de Información Catastral es una Institución del Estado, autónoma y de servicio, con Personalidad Jurídica, patrimonio y recursos propios. Actúan en coordinación con el Registro General de la Propiedad sin perjuicio de sus atribuciones específicas.

Esta Institución fue creada a raíz del Acuerdo de Paz para dar solución a la problemática de la tenencia de la tierra. El objetivo fundamental del Catastro es tener un



país con seguridad jurídica sobre el uso y tenencia de la tierra; así como determinar **sin** lugar a dudas las áreas geográficas de la República que son de propiedad privada y las que son propiedad de la nación. Y su finalidad es 1) Lograr el cumplimiento de los deberes del Estado, establecidos en la Constitución Política de la República; 2) Lograr la justicia agraria, la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra y el desarrollo sostenible en el campo en condiciones de igualdad, y 3) Cumplir con el Acuerdo Sobre Aspectos Socio-económicos y Situación Agraria, específicamente en lo relativo a la materia registral y catastral.

La Ley tiene como objetivo principal el establecimiento de un catastro de tipo jurídico, garante de la seguridad de la tenencia de la tierra. Para llegar a construir un catastro de esta naturaleza, se requiere de un proceso muy detallado y minucioso, haciendo una confrontación entre la realidad jurídica de la propiedad expuesta en el Registro General de la Propiedad, y la tenencia real levantada en campo.

Así, la ley establece la posibilidad de declarar predios regulares (donde hay coincidencia entre levantamiento de campo y Registro de la Propiedad) y predios irregulares, estableciendo importantes aportes en la definición de irregularidades en la tenencia de la tierra. En la búsqueda de atención y solución de dicha problemática, la citada ley obliga al Organismo Ejecutivo y al Organismo Judicial a elaborar los proyectos de ley tendentes a la regularización de la tenencia de la tierra y al funcionamiento de los tribunales agrarios.



Las unidades de registro se denominan predio, los cuales corresponden a un polígono que sirve de unidad territorial del proceso catastral, que se identifica con un código de clasificación catastral.

4.3. Catastro municipal

Asimismo, también es importante hacer referencia al catastro municipal que al igual que el Registro General de la Propiedad y el Registro de Información Catastral cuentan con una serie de datos sobre bienes muebles e inmuebles que con la actualización de la base de datos del folio real se busca unificar todos estos.

En términos generales, el catastro es considerado como el inventario de los bienes inmuebles que posee un país o municipio en particular. También, se define como un inventario preciso, mantenible y multifinalitario con propósitos legales, económicos y fines tributarios de la riqueza inmobiliaria del territorio de Guatemala que determina y describe con precisión los linderos y el área de cada predio, las construcciones permanentes ubicadas en ellos, la superficie territorial objeto de derechos y cargos, el uso y potencialidad del suelo, comprendiendo la parte cartográfica y los registros catastrales, así como la red de puntos fijos o mejores testigos de replanteo.

Contar con un catastro municipal, es muy importante porque permitiría una buena administración de la tierra y sobre todo de los recursos naturales existentes, por



consiguiente, se ha considerado que el catastro, es un instrumento de desarrollo utilizable para:

- a) Formular y ejecutar planes de desarrollo económico y social del municipio
- b) Sirve como fuente de datos para la planificación física de un orientado desarrollo de la comunidad por cuanto suministra información sobre la existencia real de los predios y su uso
- c) Muestra los recursos naturales de un país, permitiendo el uso racional y adecuado de los mismos
- d) Sirve de auxiliar al Registro General de la Propiedad, contribuyendo a darle certeza jurídica al derecho de propiedad
- e) Sirve como instrumento para identificar ampliamente los conflictos derivados de la tenencia de la tierra
- f) Proporciona a las Corporaciones Municipales el censo catastral del municipio, para la planificación y desarrollo de obras de servicios y para el desarrollo de programas de tributación sobre los bienes inmuebles.

De los aspectos antes indicados, es importante señalar que el catastro una vez implementado señala la descripción geométrica de los predios y su localización geográfica, es fuente de información sistemática de la extensión superficial, uso y tenencia de la tierra, del valor de los inmuebles, de la clase de suelos por su potencial, de los límites municipales, de los propietarios de los inmuebles, del área de influencia

de las obras públicas, de la utilización actual del suelo y de las posibilidades de contribuciones impositivas.

4.4. Folio real

Como base fundamental para la presente investigación jurídica es importante abordar lo relativo al folio real, el cual se encuentra en el Registro General de la Propiedad y donde se inscriben los bienes inmuebles actualmente.

Al respecto del surgimiento del folio real, en el Registro General de la Propiedad se establece lo siguiente: “El Registro General de la Propiedad está organizado por el sistema del llamado FOLIO REAL y que consiste en abrir una cuenta corriente a cada finca perfectamente individualizada. Este sistema de FOLIO REAL fue tomado de la Ley Hipotecaria Española, de fecha 8 de febrero de 1861, y fue así como el primer asiento del Registro de Hipotecas que se hizo en Guatemala, ocurrió el 24 de abril de 1867.”⁴⁷

Según lo establecido con anterioridad al respecto del folio real, este es un instrumento que viene desde muy antes en la legislación guatemalteca, y es una de las formas que utiliza el Registro General de la Propiedad para la organización de sus documentos, y como se estableció es el registro de cada finca corriente plenamente inscrita ante el Registro General de la Propiedad en Guatemala.

⁴⁷ Carral y de Teresa, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**. Pág. 95.



A lo largo del mundo existen diversos sistemas registrales, algunos aún vigentes y otros ya se encuentran descontinuados, por lo cual es importante efectuar una retrospectiva, estableciendo lo siguiente al respecto: “En cambio, hay países que siguen el Sistema Francés o de Folio Personal, el cual consiste que los títulos que llegan al Registro se deposita y archivan por riguroso orden alfabético de los nombres del propietario, o sea que el Registro se lleva por nombres d personas y no por fincas. Existen otros sistemas, como el Sistema Suizo y el Sistema Australiano o de Acta Torrens; el primero es muy parecido al sistema alemán, pues se lleva un registro de folio real, pero también se exige un Plano Oficial para lograr una concordancia con la realidad; y el segundo, que ya no tiene aplicación en la actualidad, consiste en que la finca se debe “inmatricular”, o sea asignar por primera vez a un inmueble el asiento registral, para que ya ingresado el Registro éste emita un Certificado del Título a nombre del Estado, lo que servirá al propietario para transmitir la propiedad con mucha facilidad pues hasta un simple “memorándum” o “endoso” para transmitir a otra persona dicho derecho de propiedad.”⁴⁸

Es importante conocer todos los aspectos y cuáles son los sistemas registrales que se han implementado en el caso de Guatemala se utiliza el llamado folio real, que con anterioridad se indicó que es la asignación de libro, finca y departamento a un bien inmueble o finca como es conocido en muchas ocasiones.

⁴⁸ Conde Orellana, Alejandro. **Derecho registral**. Pág. 45.

4.5. Modificación al Artículo 2 del Reglamento del Registro de la Propiedad de la base de datos para el almacenamiento de información de folio real

Es importante establecer que los bienes inmuebles que se encuentran registrados en el Folio Real únicamente son identificados por la finca, el folio, el libro y el departamento donde se encuentran ubicados, abarcando los 22 departamentos que actualmente cuenta el Estado de Guatemala. Con este mecanismo permite al registrador del Registro General de la Propiedad individualizar cada una de las fincas inscritas ante dicho registro público en muchas ocasiones se repite en una inscripción en mismo folio, libro y el departamento, únicamente cambiando el nombre del propietario de acá la importancia que se realice una base de datos donde también en el folio real se encuentren los datos personales del propietario.

Como se ha mencionado con anterioridad, actualmente el folio real, del Registro General de la Propiedad, al momento de que una persona llegue a solicitar algún tipo de información acerca de un bien inmueble, únicamente encuentra los datos generales, como lo son la finca, folio, libro y departamento donde se encuentra inscrito dicho bien, pero no cuenta con el nombre completo del propietario, lo cual se debe de averiguar por otro tipo de fuentes o registros.

La unificación de información de los diversos registros en Guatemala es de suma importancia principalmente lo relativo a la certeza jurídica que se daría al momento de que en un solo registro en este caso el folio real, del Registro General de la Propiedad,



se pueda saber todo lo relativo a un bien inmueble, incluso hasta el nombre del propietario, esto daría una mejor seguridad jurídica tanto al propietario del bien como para la persona que está preguntando sobre el mismo.

Es de suma importancia y como centro de la presente investigación jurídica la modificación de la base de datos para almacenamiento de datos de la información del folio real en el Registro General de la Propiedad. Actualmente al hacer una consulta sobre algún bien inmueble o mueble, el Registro solo cuenta con la finca, folio, libro y departamento no así con el nombre del propietario, los usuarios son los más afectados en estas consultas ya que si tuvieran la facilidad de todos los datos registrales a la hora de una consulta.

Por otra parte se garantizaría la certeza jurídica en la registración y el derecho a la propiedad. Desde el punto de vista jurídico registral se hace necesaria la modificación a la base de datos para el almacenamiento de información del folio real toda esta información registral la debería tener el Registro general de la Propiedad, pero se encuentra dispersa entre otras instituciones tal el caso del Registro de Información Catastral, los diversos Catastros Municipales y la Dirección de Catastro y de Avalúos de Bienes Inmuebles adscrito al Ministerio de Finanzas Públicas, para obtener información sobre bienes inmuebles o muebles en el que aparezca el nombre del propietario de algún bien.



Al respecto de la problemática planteada toda esta información registral la debería tener el Registro General de la Propiedad, pero esta se encuentra dispersa entre otras instituciones tal el caso del Registro de Información Catastral, los diversos Catastros Municipales y la Dirección de Catastro y de Avalúos de Bienes Inmuebles adscrito al Ministerio de Finanzas Públicas.

Por todas estas razones se hace necesaria la modificación a la base de datos para el almacenamiento de información del folio real en el Registro General de la Propiedad, en la cual se le haría más fácil al usuario hacer una consulta en la base de datos, y a la vez el Registro estaría actualizado su sistema de consulta electrónico, dándole una mejor certeza jurídica en las inscripciones.

La modificación a la base de datos para el almacenamiento de información del folio real en el Registro General de la Propiedad, ya que si el usuario tuviera la facilidad de que los datos registrales del nombre del propietario, además de la finca, folio, libro, se tendrá más certeza jurídica en las inscripciones registrales, además se garantizara el derecho a la propiedad, ya que esto vincularía a la propiedad en forma directa con su dueño y no de forma indirecta como se hace actualmente.

La relación jurídica en el presente estudio se determina tomando como referencia la base de datos del Registro General de la Propiedad de conformidad con Artículo 2 del Acuerdo Gubernativo 30-2005 Reglamentos de los Registros de la Propiedad regula que: En las operaciones registrales se utilizará el sistema de folio real, ya sea que estas



se hagan de forma manual, por medios electrónicos o similares.” Además, existe diversidad de sistemas registrales, dentro de los cuales se encuentran: Sistema Registral Declarativo, Sistema Registral Constitutivo, Sistemas Registrales No Convalidantes, Sistemas Registrales Convalidantes, Sistema Registral de Folio Personal, Sistema Registral de Folio Real y el Sistema Registral Francés.

Los dos últimos sistemas indicados sirven de fundamento a criterio del ponente como una forma de regular el sistema registral de folio real y francés. El sistema registral francés, se caracteriza por ser un sistema registral facultativo, en el cual los derechos reales se constituyen antes de la inscripción, con el consentimiento de los contratantes. Además, en el sistema registral antes indicados, se caracterizó por la transcripción, lo cual incide en lo establecido el Sistema Registral de la Transcripción en la Ley de Transcripción Hipotecaria de 23 de marzo de 1855, en la cual se creó el Registro inmobiliario como un medio de publicidad para actos entre vivos y el 30 de octubre de 1935 se incluyó la transcripción de los testamentos en el Registro y se dispuso la transcripción de las sentencias por las cuales se constituían derechos reales.

Por otra parte, la transcripción no es constitutiva en el sistema registral francés, y se protege el tercero registral que actúa de buena fe, cuando su adquisición ha sido a título oneroso. En este sistema registral se archiva el título transcrito y el contenido de las transcripciones se presume exacto.



En el sistema francés los derechos reales se constituyen fuera del Registro y la transcripción dentro del registro, tiene como finalidad surtir efectos contra los terceros civiles en cada contrato. En este sistema registral no todas las personas pueden acceder al contenido de las transcripciones, ya que se contempla en el mismo el Sistema de Publicidad Incompleta, donde se vincula de forma directa al nombre del propietario con su bien o bienes inscritos dentro de los Registros de Propiedad, esto es una ventaja en cuanto a seguridad registral.

Asimismo, a diferencia el folio real, no vincula el nombre del propietario con los datos registrales contenidos en finca, folio, libro y departamento, esta forma de codificación no es del todo infalible ya que actualmente en el país existen un sin número de propiedades que no se encuentran inscritas como tales en el Registro General de la Propiedad, originando con ello incertidumbre en la compra y venta de bienes en el mercado y vulnerando los derechos de terceros que obtienen no una propiedad como tal si no una posesión.

Continuando con la relación jurídica del presente estudio, el Acuerdo Gubernativo 39-2005 establece en el Artículo 8.- En el libro de inscripciones de inmuebles, cada folio contendrá dos planas: en la primera se asentaran las inscripciones de dominio y demás derechos reales, las desmembraciones, las anotaciones preventivas y las correspondientes cancelaciones. En la segunda plana se asentaran los gravámenes, las anotaciones preventivas sobre los mismos y las correspondientes cancelaciones.



El Código Civil vigente en Guatemala, en el Artículo 1178, regula que los registradores deberán establecer, mediante los mecanismos técnicos más modernos, un sistema que permita mantener los datos actualizados de una finca para poder acceder a los mismos de manera eficiente.

La disposición legal antes indicada, faculta a la institución a realizar cambios en la estructura y codificación de los datos registrales, permitiendo con ello poder enlazar de forma directa el nombre del propietario con el folio real, esto en beneficio de los propietarios para garantizar la certeza jurídica de los datos.

4.6. Propuesta de reforma al Artículo 2 del Reglamento del Registros de la Propiedad

Registro de la Propiedad

Acuérdese emitir la siguiente: REFORMA POR ADICIÓN AL ACUERDO GUBERNATIVO NÚMERO 30-2005, de fecha 27 de enero de 2005, REGLAMENTO DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD.

ACUERDO GUBERNATIVO NÚMERO _____ 2018

Guatemala, ____ de ____ de 2018.



EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO:

Que para reordenar el funcionamiento de los Registros de la Propiedad se hace necesaria la emisión de un nuevo reglamento que desarrolle el contenido del Libro IV del Código Civil y que contenga, además, disposiciones que permitan aplicar la mejor tecnología.

CONSIDERANDO:

Que es conveniente crear una Comisión Nacional Registral para coadyuvar a obtener una óptima administración de los Registros de la Propiedad y asegurar que se realicen en los mismos las convenientes inversiones para su modernización, la conservación de los documentos históricos y la certeza jurídica.

POR TANTO:

En ejercicio de la facultad que le confiere el artículo 183 literal e) y q) de la Constitución Política de la República:

ACUERDA:

Emitir la siguiente:



**REFORMA POR ADICIÓN AL ACUERDO GUBERNATIVO NÚMERO 30-2005, DE
FECHA 27 DE ENERO DE 2005, REGLAMENTO DE LOS REGISTROS DE LA
PROPIEDAD**

Artículo 1. Se reforma por adición el Artículo 2 del Reglamento de los Registros de la Propiedad, el cual queda de la siguiente forma:

Artículo 2. En las operaciones registrales se utilizará el sistema del folio real, ya sea que éstas se hagan en forma manual, por medios electrónicos o similares.

La consulta del folio real indicara todas las inscripciones realizadas ante los Registros de la Propiedad unificando los datos en una sola base de datos, donde se indicara al respecto del bien inmueble, el número de folio, el libro donde está inscrito, el registro donde se inscribió y el nombre del propietario, la consulta se podrá realizar de forma manual o vía electrónica.

Artículo 2. El presente Acuerdo Gubernativo empieza a regir ocho días después de su publicación en el Diario de Centro América.

COMUNÍQUESE

MINISTRO DE GOBERNACIÓN



Para efectos de la presente investigación jurídica es importante realizar una reforma al Acuerdo Gubernativo 30-2005 del Ministerio de Gobernación a través de la Presidencia de la República, el cual hace referencia a la creación de un reglamento de Registros de la Propiedad, el cual registrará las actuaciones de los mismos principalmente en lo que respecta a las inscripciones de bienes inmuebles.

Por otra parte se ve la necesidad de reformar el Artículo 2 de acuerdo gubernativo antes en mención, con la finalidad de facilitar la consulta y la consolidación del folio real, el cual es parte del Registro de la Propiedad donde se encuentran inscritos los bienes inmuebles, únicamente con los datos del folio y libro, con lo que se debe de agregar de igual manera al propietario, con lo cual se unificarán los datos de dicho folio y será de mayor agilización en las consultas por parte de los interesados, cuando estas se puedan realizar tanto de forma manual como electrónica.



CONCLUSIÓN DISCURSIVA

Para esta investigación, es de suma importancia determinar e identificar cuál es la problemática que se encontró en el desarrollo de la misma, por lo cual para efectos de la presente se determinó que actualmente en el Registro General de la Propiedad cuenta con el folio real, que es donde se realizan las inscripciones de los bienes inmuebles donde se encuentran datos sobre la propiedad, como el número de finca, folio, libro e incluso el departamento donde se encuentra situado el bien inmueble, la problemática radica que no se establece el nombre del propietario, para lo cual deben de asistir a otros registros, como el Registro de Información Catastral, al Catastro Municipal, entre otras entidades de carácter registrador.

Se determina en la presente investigación, es la falta de información con la que cuenta actualmente el Registro General de la Propiedad, ya que si se encuentran todos los datos dentro de un mismo registro se estaría dando una mayor certeza jurídica a las actuaciones de dicha entidad, según el Acuerdo Gubernativo 30-2005 sobre el Reglamento de los Registros de la Propiedad.

Por lo tanto el Registro de la Propiedad debe determinar que se realice una actualización de datos, principalmente en lo relativo al folio real, así como una unificación de información en un mismo archivo, para garantizar la certeza jurídica de las actuaciones no únicamente del registro si no de las personas interesadas en los bienes inmuebles.





BIBLIOGRAFÍA

- BARRANCO AVILES, María del Carmen. **La teoría jurídica de los derechos fundamentales.** España. Ed. Dykinson. 2000.
- CARRAL y de TERESA, Luis. **Derecho notarial y derecho registral.** México: Ed. Porrúa, ed.; S. A.; 1983.
- CARRILLO, Axel. **El Registro de la Propiedad. Características y modernización.** Guatemala: Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial. 1991.
- CASTAN TOBEÑAS, José. **Derecho civil español común y foral.** España: Ed. Reus, 1926.
- COLINDRES ROCA, Ronald Manuel. **Derecho registral.** Guatemala: s.e, 2002.
- CONDE ORELLANA, Alejandro. **Derecho registral.** Guatemala: Ed. Mariano Gálvez, 1998.
- DÍAZ GONZÁLEZ VERGARA, Rodolfo. **Curso de derecho registral.** México: Facultad de Jurisprudencia, UAEM, Gobierno del Estado de México, 1980.
- ESMITH, Estuardo. **La propiedad.** España: Ed. Ariel. 1987.
- ESPÍN CÁNOVAS, Diego. **Manual de derecho civil español.** Madrid: Ed. Revista de Derecho Privado, 1959.
- FLORES JUÁREZ, Francisco. **Los derechos reales en la legislación guatemalteca.** Guatemala: Ed. Universitaria. 2000.
- http://es.wikipedia.org/wiki/Derecho_de_acceso_a_la_informaci%C3%B3n **Derecho de Acceso a la Información.** (Consultado el 20 de Junio de 2014).
- <https://www.rgp.org.gt/sedes/registro> a la propiedad (consultado 25 de mayo del 2010.)
- IGLESIAS, Juan. **Derecho romano.** Barcelona: Ed. Ariel, 1999.



MATTA CONSUEGRA, Daniel. **Análisis doctrinario, legal y jurisprudencial de los derechos reales en Guatemala.** Guatemala: Ed. Mayte. 2011.

MOLINARIO, Alberto. **Curso de derecho registral inmobiliario.** México: Ed. Lasio, 1999.

MUÑOZ, Nery Roberto; Rodrigo Muñoz Roldan. **Derecho registral inmobiliario** Guatemalteco, Guatemala, Infoconsult Ed. Guatemala. 1983.

PERALTA MÉNDEZ, Carlos Enrique. **Reforma registral.** Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala XIV Congreso jurídico guatemalteco. 1991.

PUIG PEÑA, Federico. **Tratado de derecho civil español.** Madrid: Ed. Revista de Derecho Privado, 1951.

PUIG. PEÑA, Federico. **Tratado de derecho español.** Argentina: Ed. Heliasta. 1976.

RÍOS HELLIG, Jorge. **La práctica del derecho notarial.** México. McGraw-Hill/Interamericana Ed. S.A de C.V. 2005.

ROSUSEAU, Jacques Jean. **Contrato social.** Argentina: Ed. Tirant Lo Blanch. 1980.

RUIZ DE ERENCHUN, Alberto Federico. **El debido procedimiento administrativo registral.** Lima: Primer Congreso Internacional de Derecho Registral, 2010.

Legislación:

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

Código Civil. Decreto Ley número 106 del Jefe de Gobierno, Enrique Peralta Azurdía, 1964.

Código Procesal Civil y Mercantil. Decreto Ley 107 del Jefe de Gobierno, Enrique Peralta Azurdía, 1964.



Código Municipal. Decreto número 12-2002 del Congreso de la República de Guatemala.

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

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

Ley del Organismo Ejecutivo. Decreto número 114-97 del Congreso de la República de Guatemala.