

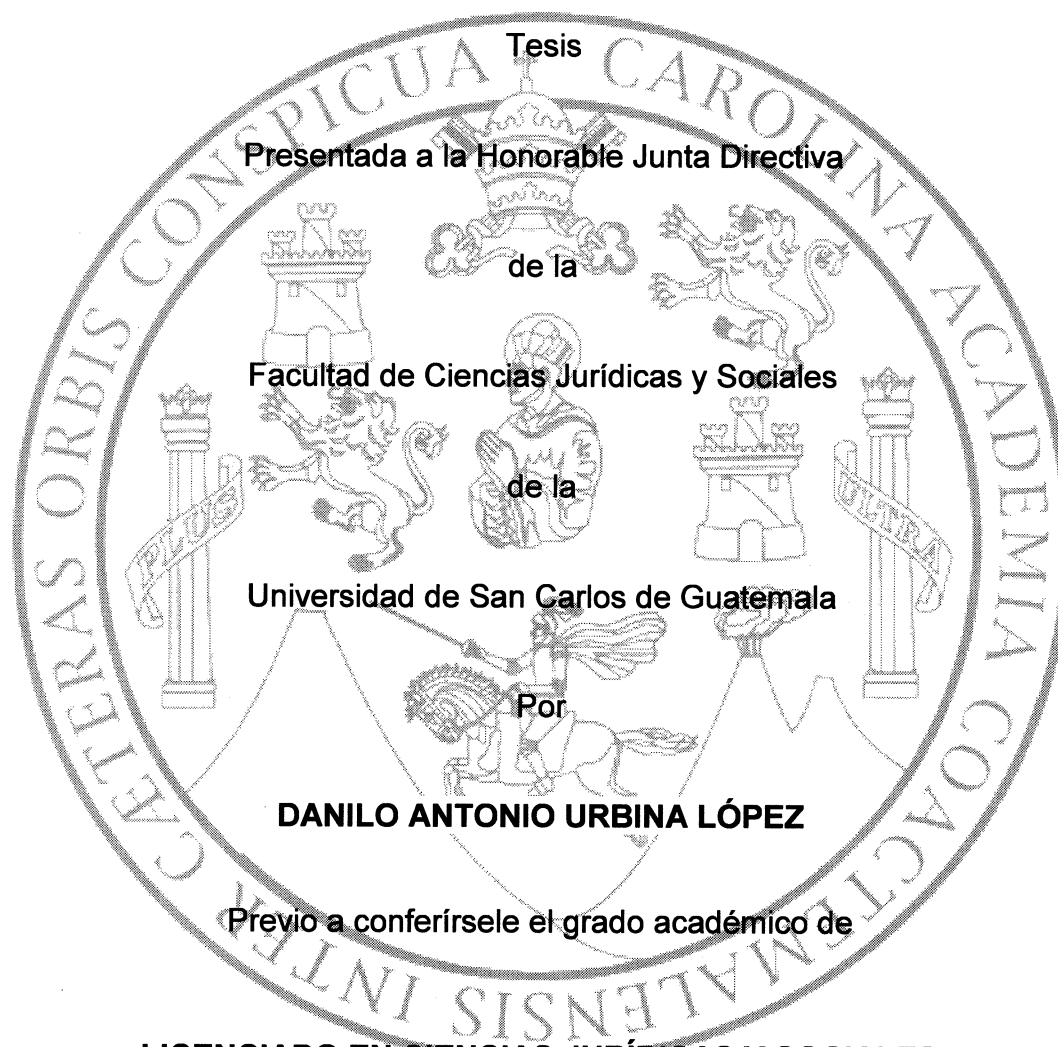
**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**



GUATEMALA, FEBRERO DE 2019

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

**CREACIÓN DE UN TERCER REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN LA REGIÓN
NORTE Y LA REGIÓN PETÉN DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA**



Tesis

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

DANILO ANTONIO URBINA LÓPEZ

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, febrero de 2019

**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.	Abidán Carías Palencia
SECRETARIO:	Lic.	Fernando Antonio Chacón Urizar

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente:	Licda.	Bélgica Anabella Deras Román
Vocal:	Licda.	Gloria Isabel Lima
Secretario:	Lic.	Juan Ramón Peña Rivera

Segunda Fase:

Presidente:	Lic.	Carlos Erick Ortiz Gómez
Vocal:	Lic.	César Rolando Solares Salguero
Secretaria:	Licda.	Dilia Augustina Estrada García

RAZÓN: Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas en la tesis (Artículo 43 de 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



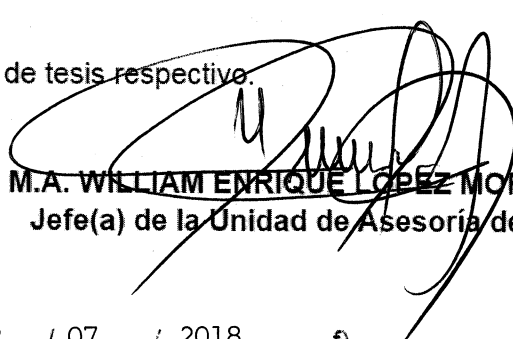
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala,
01 de junio de 2016.

Atentamente pase al (a) Profesional, VILMA LEONOR LIGORRIA LARA
_____, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante
DANILO ANTONIO URBINA LÓPEZ, con carné 200211004,
intitulado CREACIÓN DE UN TERCER REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN LA REGIÓN NORTE Y LA REGIÓN
PETÉN DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA.

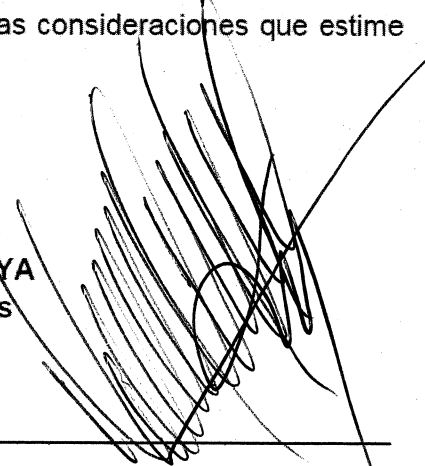
Hago de su conocimiento que está facultado (a) para recomendar al (a) estudiante, la modificación del bosquejo preliminar de temas, las fuentes de consulta originalmente contempladas; así como, el título de tesis propuesto.

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

Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.

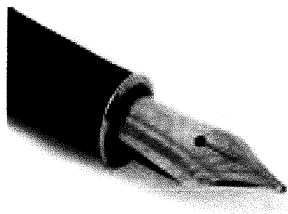

M.A. WILLIAM ENRIQUE LÓPEZ MORATAYA
Jefe(a) de la Unidad de Asesoría de Tesis

Fecha de recepción 02 / 07 / 2018


Asesor(a)

(Firma y Sello)
Vilma Leonor Ligorria Lara
ABOGADA Y NOTARIA





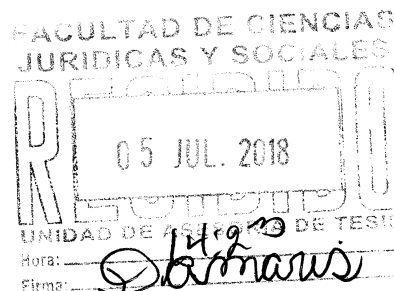
BL

BONIFAZ, LIGORRÍA Y ASOC.

Guatemala, 05 de julio de 2018

Lic.:

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



Estimado Lic. Orellana Martínez:

Atentamente me dirijo a usted, para hacer de su conocimiento que he cumplido con la función de **ASESOR** de tesis del Bachiller **DANILO ANTONIO URBINA LÓPEZ**, quien se identifica con el **Número de Carné: 2002-11004**, quien realizó el trabajo de tesis intitulado **"CREACIÓN DE UN TERCER REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN LA REGIÓN NORTE Y LA REGIÓN PETÉN DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA"**, manifestando las siguientes opiniones:

- a) Considerando que el tema investigado contiene elementos científicos, debido a que el tema abordado se refiere a la Creación de una tercera institución que se encargue del control de inscripción de bienes inmuebles entre otros en dos regiones que se encuentran alejadas de la ciudad capital y el departamento de Quetzaltenango que es donde se encuentran actualmente los dos registros existentes.
- b) La metodología cumple con los pasos necesarios en la deducción, como técnica principal de investigación la bibliografía y la investigación de campo, métodos de investigación deductiva y comparativa.
- c) La redacción de este trabajo es adecuada y jurídicamente correcta.

d) La contribución científica del trabajo de tesis en referencia, se centra en hacer un análisis del tema que se propone, en el cual es notorio que no se cumple con lo preceptuado en el Artículo doscientos treinta de la Constitución Política de la República Guatemala.



e) La conclusión discursiva demuestra que no existe a la presente fecha una discusión verdadera para el cumplimiento de lo estipulado en nuestra legislación vigente por lo tanto es congruente con el contenido del trabajo de tesis, ya que es un gran aporte al conocimiento del estudio del derecho y de nuestra realidad.

f) En cuanto a la bibliografía empleada se comprobó que la misma ha sido correcta y suficiente para el presente trabajo.

En mi calidad de Asesor y de conformidad con lo que establece el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de la Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público; de manera expresa manifiesto que no somos parientes, por tal razón emito **DICTAMEN FAVORABLE** estimando que el trabajo de tesis cumple con todos los requisitos establecidos en el normativo respectivo, a efecto se continúe el trámite.

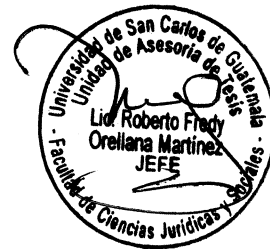
Atentamente,

Licda. Vilma Leonor Ligorria Lara
Abogada y Notaria
Colegiado 7,268

Vilma Leonor Ligorria Lara
ABOGADA Y NOTARIA



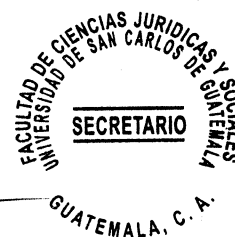
USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala

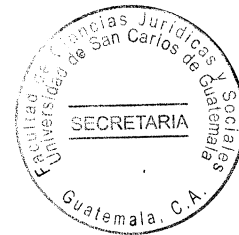


DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 22 de enero de 2019.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante **DANILO ANTONIO URBINA LÓPEZ**, titulado **CREACIÓN DE UN TERCER REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN LA REGIÓN NORTE Y LA REGIÓN PETÉN DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA**. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

RFOM/RFOM.





DEDICATORIA

- A DIOS:** Por acompañarme en todo este camino y permitir que lo que ayer era un sueño hoy es una realidad.
- A LA VIRGEN MARÍA** Por cuidarme en todo momento, especialmente en los momentos de soledad y angustia
- A MI MADRE:** Verónica del Rosario López, por darme la vida y por darme mucho amor y cuidados.
- A MI BISABUELA:** Rosario Benito (QEPD) por apoyarme, sin usted este triunfo no hubiera sido posible, estaré eternamente agradecido por su sacrificio, espero desde el cielo también comparta mi felicidad.
- A MI ESPOSA:** Brenda Carolina Carías Borrayo de Urbina, por apoyarme incondicionalmente, TE AMO.
- A MIS HIJOS:** Daniel, Antonio y Natalia; por ser el motor de mi vida y mi motivo de superación.
- A MI FAMILIA:** Por su apoyo y cariño.

A:

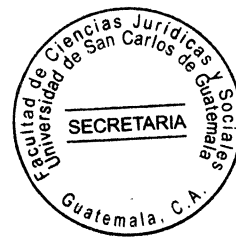
La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales por
transmitirme los conocimientos los cuales espero
ponerlos en práctica con honestidad y honradez.



A:

La Universidad de San Carlos de Guatemala, por
ser mi *alma máter*.

PRESENTACIÓN

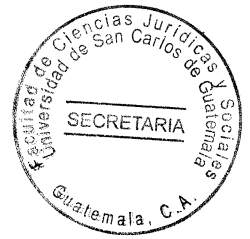


La investigación que se presenta tiene por objeto el estudio del Registro de la Propiedad y el sujeto la creación de un tercer registro de la propiedad en la Región Norte y la Región Petén de la República de Guatemala, derivado de la observancia en casos de personas que viven en la parte Norte del país y que por motivos personales o profesionales deben de ingresar y darle seguimiento a sus documentos directamente en el Registro General de la Propiedad ubicado en la ciudad de Guatemala.

El tipo de investigación es cualitativo y se realizó en el ámbito administrativo comprendiendo dos escenarios: de campo que se desarrolló directamente en el Registro General de la Propiedad por medio de la observación durante el año 2017 y el doctrinario que proviene de información de textos elaborados por profesionales del derecho en el ámbito del derecho registral, notarial y administrativo, así como de la legislación que es aplicable.

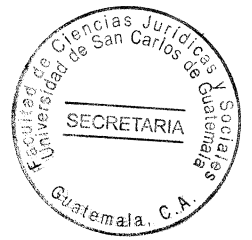
Como aporte se determinó que es posible la creación de un tercer registro, atendiendo que actualmente existen los métodos tecnológicos que facilitaría su implementación y que no se ha realizado por falta de voluntad de las distintas instancias, lo que concluye en incumplimiento del Estado de Guatemala a la norma constitucional al no crear los registros de la propiedad que en ella se regula.

HIPÓTESIS



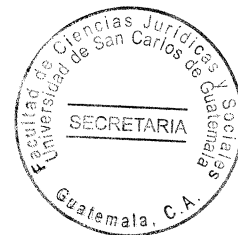
En la actualidad se vulnera el Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, al incumplirse con el mandato constitucional de crearse un registro de la propiedad en cada departamento o región, lo que implica la falta de accesibilidad de los servicios que presta el Registro de la Propiedad a los habitantes de la Región Norte y Región Petén.

COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS



Se establece mediante el estudio jurídico social que a la fecha y después de que la Constitución de la República de Guatemala, ya cuenta con más de tres de décadas de su promulgación, en Guatemala no se cuenta con una política administrativa que cumpla con el mandato constitucional de crear Registros de la Propiedad en cada uno de las departamentos o región. Dicho incumplimiento genera en los usuarios gastos y pérdida de tiempo al tener que viajar largas distancias para darle seguimiento a documentos que por algún motivo no han sido inscritos en los Registros de la Propiedad con los que se cuentan en la actualidad.

ÍNDICE



Pág.

Introducción.....	i
-------------------	---

CAPÍTULO I

1. Derecho registral.....	1
1.1. Definiciones.....	1
1.2. Naturaleza jurídica.....	3
1.3. Características.....	5
1.4. Relación con otras rama.....	6
1.5. Finalidad.....	9
1.6. Principios.....	11
1.6.1. Principio de publicidad.....	11
1.6.2. Principio de inscripción.....	13
1.6.3. Principio de especialidad.....	15
1.6.4. Principio de consentimiento.....	15
1.6.5. Principio de tracto sucesivo.....	16
1.6.6. Principio de rogación.....	16
1.6.7. Principio de prioridad.....	17
1.6.8. Principio de legalidad.....	17
1.6.9. Principio de exactitud registral.....	18
1.6.10. Principio de legitimación.....	18
1.6.11. Principio de fe pública.....	19



CAPÍTULO II

	Pág.
2. Registro de la propiedad.....	21
2.1. Antecedentes.....	21
2.2. Historia.....	28
2.3. Definiciones doctrinarias.....	30
2.4. Definición legal.....	31
2.5. Organización.....	31
2.6. Sistemas para establecimientos de registros.....	32
2.6.1. Difusivo.....	33
2.6.2. Medio.....	33
2.6.3. Concentrativo.....	33
2.6.4. Folio real.....	34
2.6.5. Declarativo.....	34
2.7. Competencia de los Registros de la Propiedad en la República de Guatemala.....	35
2.7.1. Competencia del Registro General de la Propiedad.....	35
2.7.2. Competencia del Segundo Registro de la Propiedad.....	36
2.8. Comisión Nacional Registral para los Registro de la Propiedad de la República de Guatemala.....	36

CAPÍTULO III

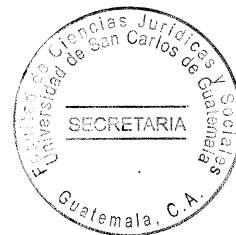
3. Regulación legal de la propiedad en Guatemala.....	37
3.1. Teoría.....	40
3.2. Caracteres.....	43
3.3. Modos de adquirir la propiedad.....	46
3.3.1. Jurídica o real.....	47
3.4. Análisis del derecho de propiedad en la Constitución Política de la República de Guatemala.....	48
3.5. Protección constitucional a la propiedad privada.....	50

3.6. Legitimación del derecho.....	51
3.7. El derecho de propiedad como un derecho constitucional fundamental.....	52
3.8. Regulación del derecho de propiedad en el Código Civil.....	52
3.9. Formas especiales de propiedad.....	54
3.10. Limitaciones a la propiedad.....	56

CAPÍTULO IV

4. La administración pública y necesidad de crear un registro de la propiedad en la Región Norte y Región Petén de la República de Guatemala.....	59
4.1. Administración pública.....	61
4.1.1. Elementos.....	63
4.1.2. Nueva gestión pública.....	64
4.2. Técnicas o sistemas de organización.....	66
4.2.1. La centralización o concentración administrativa.....	67
4.2.2. Desconcentración administrativa.....	72
4.2.3. Descentralización administrativa.....	75
4.3. Autonomía como sistema de organización de la administración pública.....	79
4.4. El Registro de la Propiedad como parte de la administración pública.....	80
4.5. Análisis Jurídico al Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala.....	81
4.6. Ventajas de la creación de un Registro de la Propiedad en la Región Norte y Región Peten.....	85
CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....	87
BIBLIOGRAFÍA.....	89

INTRODUCCIÓN



Se realizó un análisis del incumplimiento de lo preceptuado en el Artículo 230 de la Constitución Política de Guatemala, en el que se garantiza que debe existir un registro de la propiedad en cada departamento del país o como mínimo uno por región. La investigación resalta los efectos secundarios que se crean por el hecho que el Estado de Guatemala no garantiza el derecho que le asiste a los ciudadanos para poder gozar de un registro de la propiedad que sea más cercano y con ello evitar viajes en los que se debe invertir tiempo y dinero, como se realizan a la fecha al momento de existir inconformidad en una inscripción o suspensión por parte del usuario.

El objetivo principal que se alcanzó fue el siguiente: conocer a profundidad que a pesar de que la Constitución Política de Guatemala ya sobrepasa las tres décadas de promulgada, nulos han sido los esfuerzos por parte del Estado de Guatemala para que los ciudadanos cuenten con un Registro de la Propiedad cercano a sus poblaciones y de tal cuenta interactuar de forma directa. Se comprueba la hipótesis al quedar demostrado que no se han unificado esfuerzos para ir creando de una forma paulatina nuevos registros de la propiedad, por lo que a la fecha se continúa vulnerando el Artículo 230 de la Constitución Política de Guatemala.

La tesis se encuentra comprendida en cuatro capítulos: en el capítulo primero, se describe lo relacionado a derecho registral; en el segundo, se desarrolla todo sobre el Registro de la Propiedad; en el tercero, lo referente a la regulación legal de la propiedad en Guatemala; y en el cuarto, se evidencia todo lo relativo al tema de la administración

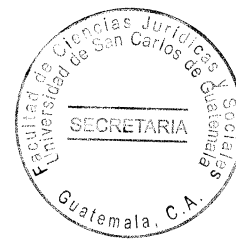


pública y la necesidad de la creación de un registro de la propiedad en la Región Norte y Región Petén tomando a consideración el Artículo 230 de la Constitución Política de Guatemala.

En cuanto a la metodología, se utilizó el método analítico, asimismo, se pudo aplicar el método sintético, las técnicas aplicadas en la investigación, fueron las bibliográficas y documentales.

Como consecuencia se demuestra que es determinante crear los mecanismos para descentralizar los Registros de la Propiedad, tomando como primer eje la Región Petén y la Región Norte que de acuerdo al Decreto 70-86 del Congreso de la República de Guatemala comprende los departamentos de Alta Verapaz y Baja Verapaz.

CAPÍTULO I



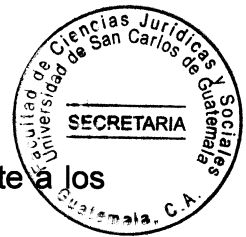
1. Derecho registral

No se puede concebir una análisis profundo y fundamentado de lo que es el Registro de la Propiedad sin antes comprender uno de sus pilares y bases fundamentales, siendo el registro general de la propiedad una institución que se encuentra íntimamente y fuertemente ligada con el derecho registral, en consecuencia es necesario conocer el derecho registral como tal y los principios en los cuales se fundamenta dicho derecho.

1.1. Definiciones

El derecho registral, es aquella rama del derecho, formada por el conjunto de normas jurídicas y principios registrales que regulan la organización y funcionamiento de los registros públicos, los derechos inscribibles y medidas precautorias en los diversos registros, en relación con terceros.

Según Molinario citado por Américo Atilio Cornejo el derecho registral "Es el conjunto de principios y normas destinados a reglar la organización y el funcionamiento de los organismos estatales encargados de receptor fundamentalmente los actos y

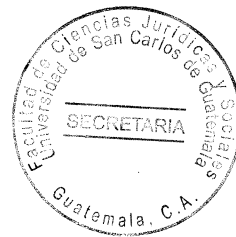


documentos concernientes a los derechos reales o los que afectan relativamente a los inmuebles, así como también las formas y resultados de tales registraciones y, por último, los efectos y consecuencias jurídicas que se deriven de ella”.¹

Es un conjunto de normas jurídicas que regulan las relaciones entre personas y cuyo fin es la publicidad registral que no es más que el derecho que tiene una persona de informarse de los actos de la vida pública brindando así seguridad jurídica a las personas que celebran diferentes tipos contratos y que son susceptibles de inscripción registral.

En conclusión partiendo básicamente de lo expuesto por varios autores puedo llegar a la concreción que el derecho registral, se refiere básicamente a aquel conjunto de principios registrales, teorías, doctrinas, instituciones y normas de carácter jurídico, que tienen como finalidad primordial regular la función registral de cada uno de los registros de los diversos registros existentes, así como las distintas inscripciones, anotaciones y cancelaciones que estos realizan dentro de sus funciones, teniendo estos la suficiente validez jurídica para repercutir en la sociedad y para que dichos actos realizados por los distintos registros tengan la suficiente fuerza para poder ser oponible ante terceros y que derivado de la certeza jurídica se pueda tener la tranquilidad de que sus operaciones fueron realizadas dentro del marco legal.

¹ Cornejo, Américo Atilio. **Derecho registral**. Pag.15.



1.2. Naturaleza jurídica

El derecho registral es por varias de sus características de naturaleza adjetiva. Constituye una formalidad, organiza el registro, regula el modo y forma de llevarlo, así como la estructura de sus asientos, etc. Sin embargo el derecho registral es también sustantivo, en sentido de que el mismo otorga efectos sustantivos a lo registrado. Priva a algunos derechos de esos efectos, cuando no han sido inscritos. Todo ello se regula por los principios registrales.”²

Al referirse al contenido y naturaleza del derecho registral otros conocedores establecen una división del mismo, enfocándolo en parte sustantiva o material y parte adjetiva u orgánica y lo clasifica de la siguiente forma: Parte sustantiva y material y Parte adjetiva y orgánica.

Por su parte otros autores afirman que el derecho registral carece de sustantividad por no ser independiente frente al derecho civil ya que éste es parte integral de dicho derecho.

Con respecto a que la naturaleza del derecho registral es adjetiva se opina que: “Si se considera a la naturaleza de una cosa, como la esencia y las características que lo

² García Secayda, Miltón Tereso. **Importancia y aplicación de los principios registrales**. Pág. 31



individualiza de los demás, entonces podemos mencionar, que en el transcurso del tiempo, desde que surgió la división del derecho en privado y público, siempre se trata de establecer a que rama de esta división pertenece determinado derecho, circunstancia que en algunos casos no se llega a establecer, como por ejemplo en el derecho registral, que si bien regula relaciones que se dan entre particulares, siempre aparece el Estado como único ente soberano creador de normas y vigilante que se cumplan, por lo que no se puede hablar de derecho público o derecho privado, además el derecho registral está íntimamente relacionado con el derecho civil, derecho procesal civil, que por el constante cambio que sufre el mismo, se ha transformado en la división de derecho adjetivo y derecho sustantivo.

En la legislación guatemalteca el Registro General de la Propiedad se regula dentro del cuerpo de normas concernientes al Código Civil, Decreto Ley 106 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, por lo que está íntimamente ligada a esta rama del derecho, también se puede deducir que la naturaleza jurídica del derecho registral es de carácter público al tenor de lo que establece el Artículo 1124 del mismo cuerpo legal, que refiriéndose al registro de la propiedad en el segundo párrafo preceptúa que son públicos sus documentos, libros y actuaciones.

Del análisis realizado se ha llegado a establecer, que la naturaleza jurídica del derecho registral es adjetiva, en virtud, que tiene por sustancia la organización de los registros públicos, señala el cambio o los lineamientos que se deben de seguir para la correcta



inscripción en los registros, evitando con ello el rechazo o suspensión de los documentos presentados y en mi humilde opinión no se puede encuadrar dentro de la tradicional división de derecho público o derecho privado, porque regula actividades realizadas por particulares pero bajo la tutela del Estado.

1.3. Características

Las características son todas las cualidades esenciales y diferenciadoras, de los seres y de las cosas. Entre las características del derecho registral principalmente en Guatemala podemos mencionar las siguientes:

- a) El derecho registral es relativamente nuevo, pues en Guatemala, se inició con la creación del Código Civil de 1877.
- b) El derecho registral no tiene un cuerpo de leyes específico, pues sus normas se encuentran esparcidas, por diferentes y distintos cuerpos legales, por lo que no se encuentra codificado.

- c) No se puede encuadrar dentro de la tradicional división de derecho público o privado, porque regula actividades realizadas por particulares, pero bajo la tutela del Estado.
- d) Tiene carácter meramente instrumental, al dar los lineamientos que deben de llevar todos los actos y contratos que se pretendan inscribir en los diferentes registros públicos, así mismo también organiza los registros, para su mejor funcionamiento.

1.4. Relación con otras ramas

El derecho registral, por su naturaleza tiene aplicación en diversas ramas del derecho, a las cuales sirve de complemento y de referencia; por lo tanto, es de importancia realizar un breve enfoque de las otras ramas del derecho que están vinculadas en forma estrecha al derecho registral.

- Derecho civil

Carral y Teresa citando a Roca Sastre indica que el Derecho Registral “es un desenvolvimiento de una parte del Derecho de cosas y más concretamente, de los



modos de adquirir y perder la propiedad estableciendo un conjunto de normas que tienden a formar un ordenamiento sistemático y diferenciado del Derecho Civil” Según algunos autores se puede definir el derecho registral como: "el conjunto de normas que regulan los órganos encargados de la toma de razón, el procedimiento para llegar a ella y los efectos que esta produce.”³

El derecho registral fue concebido para ubicar derechos civiles reales y para conferirles, mediante la publicidad una eficacia civil especial, fue considerado como una parte del derecho civil e incluido en el Tratado del Derecho de Cosas.

- Derecho administrativo

Se deriva de la consideración que tiene el Registro como instrumento de la administración, y los Registradores como funcionarios públicos. El Registro tiene conexiones con cada vez más instituciones del Estado como catastro, hacienda, medio ambiente, vivienda, economía entre otros, se admite la inscripción de concesiones administrativas a favor del Estado, provincia, municipio y el documento administrativo es título inscribible.

³ Carral y De Teresa, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**. Pág. 291

- Derecho mercantil

“Se relaciona en lo referente a aportaciones sociales inmobiliarias, hipotecas en garantía cuentas corrientes de crédito, letras de cambio, de títulos valores, suspensión de pagos y quiebras, etc.”⁴

- Derecho internacional privado

Con el derecho internacional privado: Se pueden inscribir los títulos otorgados en el extranjero o sentencias dictadas en otro país. También se observan en materia de capacidad de los extranjeros e inscripción obligatoria de ciertos bienes.

- Derecho tributario

Destaca este aspecto cuando se refiere a la repercusión registral que tiene la falta de pago de impuestos, pero sobre todo a que los registradores son también liquidadores de impuestos de derechos reales, porque en la mayoría de los registros públicos se verifica, previo a inscribir los documentos respectivos sujetos a inscripción, que se

⁴ Roca Sastre, Ramón M., Luis Roca-Sastre Muncunill. **Derecho Hipotecario, Fundamentos de la Publicidad Registral** Tomo 1. Volumen I. Pág. 93

hayan cumplido las obligaciones fiscales y municipales, como por ejemplo en el caso de un traspaso de una propiedad inmueble, debe estar esta propiedad solvente con los impuestos y tasas propios, además de los impuestos que se generen como consecuencia de la transferencia del derecho.

- Derecho adjetivo

Se admiten a registro los documentos judiciales, los asientos practicados en los libros están bajo salvaguarda de los tribunales. El derecho registral dentro de la sociedad guatemalteca es de vital importancia, sobre todo porque ayuda a garantizar el derecho de propiedad privada, el cual es protegido por la Constitución Política de la República de Guatemala en su Artículo 39.

1.5. Finalidad

El objeto del derecho registral, es fortalecer la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles. Esa finalidad la logra el derecho registral dando efectos a los asientos de los registros, referentes a la constitución, transmisión, modificación, extinción entre otros, de los derechos reales sobre inmuebles.



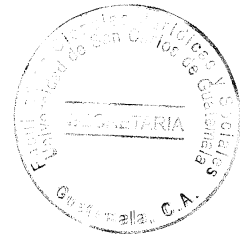
Puede decirse que todas las legislaciones tienen en común un efecto de hecho, **que** consiste en informar a toda persona que quiera consultarle, poniendo a su disposición los libros con los asientos respectivos.

La razón de ser del derecho registral es ser “un instrumento de seguridad, es la publicidad de ciertos hechos y actos para dar seguridad a relaciones nacidas extra registralmente.”⁵

Al respecto el Artículo 186 del Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley 107 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, preceptúa que: “los documentos autorizados por notarios, funcionarios, o empleados públicos en ejercicio de su cargo, producen fe y hacen plena prueba salvo el derecho de las partes de reargüirlos de nulidad”.

Por lo que se puede concluir que la finalidad del derecho registral, es garantizar y dar firmeza, a los actos y contratos que se encuentran inscritos en los registro públicos, para que los interesados, puedan oponerse a que cualquier persona pretenda inscribir en el registro respectivo bienes o derechos que ya se encuentren inscritos y que de alguna forma puedan afectar sus intereses además que las certificaciones registrales se tengan por verdaderas y hagan plena prueba dentro y fuera de juicio.

⁵ Muñoz, Nery Roberto. **Derecho registral**; Pág. 3



1.6. Principios

Se puede determinar que un principio es el origen de una cosa o aquello de donde procede. Unos autores opinan que los principios son: “el resultado conseguido de la sintetización técnica de parte del ordenamiento jurídico sobre la materia, manifestada en una serie de criterios fundamentales, orientaciones esenciales o líneas directrices del sistema registral.”⁶

Se debe tomar en cuenta que los principios registrales se encuentran entrelazados unos con otros por lo que no podemos concebirlos individualmente, a continuación hacemos una breve exposición de los principios aplicables al derecho registral.

1.6.1. Principio de publicidad

Este es el principio registral por excelencia. El registro ha de revelar la situación jurídica de los inmuebles; y toda persona, sea o no tercero registral o interesado, tiene derecho de que se le muestren los asientos del registro y de obtener constancias relativas a los mismos.

⁶ Roca Sastre. **Op. Cit.** Pág. 92

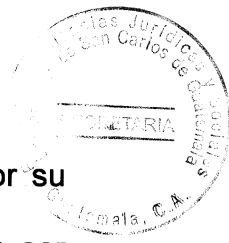


Desde el punto de vista del derecho inmobiliario, la publicidad desempeña un papel de indudable utilidad, pues por una parte resulta aconsejable que los terceros sean advertidos sobre la situación jurídica del inmueble objeto del contrato, y por otra parte a ese interés particular de los individuos se une el de la sociedad cuyos miembros se benefician con la obtención de seguridad jurídica, resulta un adecuado sistema de publicidad, medio indispensable para el desarrollo del comercio jurídico y de crédito.

El principio de publicidad es fundamental para el derecho registral ya que evita la clandestinidad en el negocio jurídico y en general en todos los actos de la sociedad los cuales se rigen por un ordenamiento legal, de esa forma se afirma que el principio de publicidad es primordial en las inscripciones registrales dando seguridad al tráfico jurídico cotidiano, seguridad a los contratantes y garantiza los derechos reales inscritos.

Doctrinariamente se habla de tres clases de publicidad:

- a) Publicidad material
- b) Publicidad formal
- c) Publicidad frente a terceros.



Este principio ocupa un lugar preponderante en la actividad registral, ya que por su medio podemos enterarnos de la situación jurídica de los bienes susceptibles de ser registrados y su accionar se da sin ningún tipo de limitaciones.

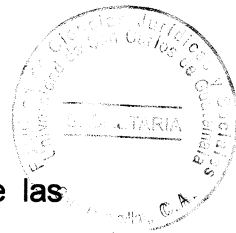
1.6.2. Principio de inscripción

Por inscripción se entiende todo asiento hecho en el registro público. También significa el acto mismo de inscribir. Por lo tanto “los derechos nacidos extra registralmente, al inscribirse, adquieren mayor firmeza y protección, por la presunción de exactitud de que son investidos, por la fuerza probatoria que el registro les da.”⁷

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.

Para que un asiento o anotación produzca sus efectos, debe constar en el folio real en el libro correspondiente, de esta manera el acto inscrito surte efecto frente a los terceros. La solicitud de inscripción en el registro no se realiza de oficio, es un acto potestativo y rogado.

⁷ García Coni, Raúl R. **El contencioso registral**. Pág. 51

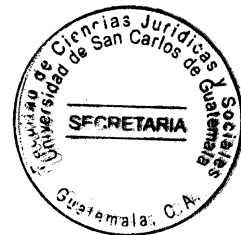


Existe un término medio, que es el que rige entre nosotros y es aquel en que las inscripciones son voluntarias, pues no hay obligación de efectuarla en plazo determinado, ni se impone sanción por no llevarla a cabo.

No se puede inscribir más que por solicitud de parte, pero los efectos de la inscripción hacen a ésta necesaria; es decir que, si no es obligatoria, si es indispensable efectuarla, pues de otro modo el titular del derecho no podría hacerlo surtir efectos *erga omnes*.

La aplicación de este principio es parte de la práctica diaria registral, ya que el que tiene un bien susceptible de ser inscrito en el registro, desea que la propiedad de éste quede asegurada adecuadamente, sobre esta base no debe de perderse de vista la inscripción registral, la cual tiene por objeto la anotación o registro de los actos que amparan el derecho de propiedad de una persona tanto dentro del registro al verificarse el asiento del derecho a su favor, como fuera de éste por medio de certificaciones que los interesados le requieran y que éste extienda, mismas en las que constará la titularidad del bien a favor de determinada persona.

Se concluye afirmando que si bien es cierta la inscripción no es obligatoria, si es necesaria e indispensable efectuarla, pues de otro modo el titular podría ver mermado su derecho ante la sociedad.



1.6.3. Principio de especialidad

Se le ha llamado también principio de determinación, pues la publicidad registral exige determinar con precisión el bien objeto de los derechos. La doctrina jurídica fue extendiendo el principio de especialidad no sólo a la hipoteca, sino a cualquier derecho real, por lo que el principio se empezó a denominar principio de determinación.

Por aplicación de este principio en el asiento deben aparecer: la finca, que es la base física de la inscripción; el derecho, que es el contenido jurídico de las mismas, la sola enunciación permite conocer las consecuencias jurídicas del acto ejecutado; y el titular puesto que los derechos reales que se inscriben en el registro público deben ser ejercidos por una persona, es indispensable individualizarla.

1.6.4. Principio de consentimiento

Este principio consiste en que para llevar a cabo la inscripción, esta debe basarse en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho y que viene en detrimento de su patrimonio, es decir, debe fundarse en un acuerdo de voluntades entre el que transfiere y el adquirente; y como solo puede consentir el que puede disponer, solo puede consentir el verdadero titular.



1.6.5. Principio de tracto sucesivo

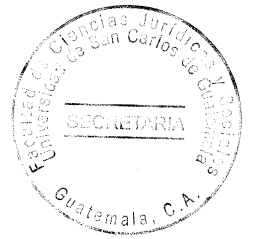
A este principio también se le llama de tracto continuo. Es un principio de sucesión, de ordenación. Es un derivado del principio de consentimiento, por el que el titular queda protegido contra todo cambio no consentido por él.

Es también consecuencia del sistema de folio real que existe un registro concatenado, en el que el transferente de hoy, es el adquirente de ayer; y el titular inscrito es el transferente de mañana. Del principio de tracto sucesivo resulta la posibilidad de llevar al registro lo que provenga del titular inscrito, así como la prohibición de titular lo que emana de él.

El principio logra la coincidencia del mundo real con el mundo registral; logra que no se interrumpa la cadena de inscripciones y que el registro nos cuente la historia completa de la finca.

1.6.6. Principio de rogación

El registrador no puede registrar de oficio. Se requiere que alguien se lo pida voluntariamente; que alguien realice una solicitud. Existe una necesidad de instancia.



1.6.7. Principio de prioridad

Únicamente puede concebirse este principio, por la posibilidad que se da, que existan dos o más títulos contradictorios. Por lo tanto aplicamos la regla romana de que el primero que compra es el propietario. Se transforma en la nueva regla de que es primero en derecho el primero en registrar, por lo que las fechas del otorgamiento ceden a las fechas del registro.

1.6.8. Principio de legalidad

Este principio impide el ingreso al registro de títulos inválidos o imperfectos y así, contribuye a la concordancia del mundo real con el mundo registral. Se llama así, porque conforme a él se presume que todo lo registrado ha sido legalmente; y el medio de lograrlo es someter los títulos a examen, que es lo que se llama calificación registral. Para los efectos que el principio de fe pública registral produce, son indispensables el principio de legalidad y la calificación registral.

Este principio consiste en que todo documento al ingresar al registro de la propiedad, dentro del procedimiento de inscripción, debe de ser examinado por el registrador en cuanto a sus elementos, existencia y validez, es decir, si satisface todos los requisitos legales que para su eficacia exijan los ordenamientos jurídicos, con el objeto de que



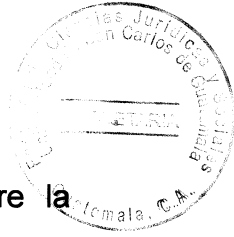
sólo tengan acceso al registro los títulos válidos y perfectos; por lo tanto se impide la operación de títulos inválidos o imperfectos no importando su origen, el cual puede ser notarial, administrativo o judicial, logrando una concordancia entre el mundo real con el mundo registral.

1.6.9. Principio de exactitud registral

Algunos autores opinan que este principio se subdivide en dos principios: de Legitimación y de fe pública registral, quizás los de mayor trascendencia jurídica.

1.6.10. Principio de legitimación

Legitimar es justificar conforme las leyes la verdad y la calidad de una cosa. Lo legítimo es lo que está conforme a las leyes, lo que es genuino y verdadero. Es legitimado, lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud, que le concede mayor eficacia jurídica. Los instrumentos notariales legitiman los actos y hechos que se refieren, al otorgarles una presunción de existencia que los exonera de la prueba. La legitimación es, en cierto aspecto, un traslado de la prueba: el legitimado no tiene que probar nada. Pero según Landaria, citado por Roca Sastre, en un sentido jurídico más preciso y técnico, legitimación es el reconocimiento hecho por la norma jurídica, del poder de realizar un acto jurídico con eficacia.



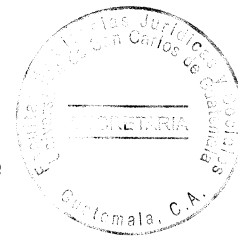
Se puede decir que dicho principio otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión.

1.6.11. Principio de fe pública

De acuerdo al Diccionario de la Lengua Española la fe “es la creencia que se da a las cosas por autoridad del que las dice o por la fama pública”. En tal sentido Gonzalo de las Casas dice que la fe pública es “presunción legal de verdad respecto a ciertos funcionarios a quienes la ley reconoce como probos y verdaderos, facultándoles para darla a los hechos y convenciones que pasan entre los ciudadanos”.

Este principio se refiere a la garantía que tiene un tercero adquirente de buena fe, al momento de adquirir un bien debidamente inscrito en el registro, ya que es una garantía de que si consta en el registro, se ha adquirido de conformidad con la ley. Es una presunción iuris tantum que prevalece hasta que se demuestre la ineficacia del asiento.

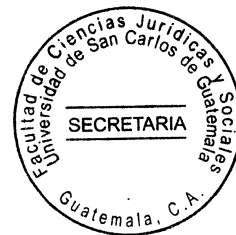
El registro de la propiedad encuentra su fundamento en la idea de lograr seguridad y protección en el tráfico jurídico inmobiliario, metas que solo es posible alcanzar dotando a aquél de eficacia suficiente para dar plena efectividad y seguridad a las transmisiones que se realicen a su amparo. En virtud del principio de fe pública registral, el contenido del registro se reputa siempre exacto en beneficio del tercero que



adquiera condiciones previstas en la ley, el cual, por tanto, queda completamente seguro de su adquisición en los términos que el registro manifiesta.

Se puede concluir diciendo que dentro de la historia, el hombre en la necesidad de proteger sus bienes se ha visto obligado a la creación de sistemas que tiendan al resguardo los mismos y que en la evolución del tiempo han tendido a perfeccionarlos en virtud del estudio de principios como directrices en la creación aplicación e interpretación de una norma legal, que hacen que su utilización no solo haga más fácil la actividad registral, sino dotan de confiabilidad a cualquier institución que se dedique a salvaguardar los intereses de los humanos.

CAPÍTULO II



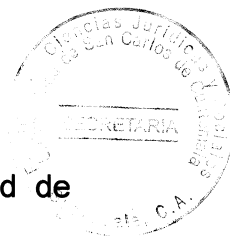
2. Registro de la propiedad

Para poder desarrollar el tema que nos atañe es necesario resaltar que el Registro General de la Propiedad, no siempre ha existido como tal en cuanto a su funcionalidad y en cuanto a su objetivo. Y para poder comprender a cabalidad y de una forma más profunda lo que es el registro de la propiedad es necesario comprender su pilares fundamentales y su razón de ser como tal, es decir saber la necesidad propiamente dicha que conlleva a su existencia.

Es importante conocer ciertos antecedentes históricos que han marcado el rumbo de nuestra historia y que han sido base fundamental para la creación de un Registro de la Propiedad como tal.

2.1 Antecedentes

Desde la remota antigüedad el hombre se preocupó por dejar constancia de acontecimientos que eran significativos. Algunos estudiosos determinan que "las primeras inscripciones que conocemos las realizaron los sumerios en los años 4000 a



3500 A. de C., mediante sellos cilíndricos usados para identificar la propiedad de documentos y vasijas.”⁸

En el año 3000 A. de C. este pueblo introdujo pictografías, como forma precursora de la escritura como fin de asentar datos administrativos. Ha llegado hasta la actualidad un contrato de venta de tierras en escritura cuneiforme, sobre una placa de arcilla que data del 2750 A. de C.

En Sippar, Habu-Dabba se encontró un obelisco con una inscripción de la época de Manituso, Rey de Acad (2204-2190 A. de C.), que menciona ventas de fincas rústicas, indicando linderos, precio y nombre de los tratantes.

El derecho asirio, acusa un esbozo de registro de tablas de enajenación de inmuebles que llevaban los gobernadores en los archivos de provincias. Los hititas tuvieron también archivos rudimentarios de registro de transmisiones, carentes de grandes precisiones.

Asimismo se puede observar en la cultura de “Egipto ya se comprueba una más consolidada idea de Archivos y Catastros de actos enajenativos de inmuebles, generalmente con fines fiscales, pero que directamente hacía efectiva la publicidad

⁸ Barrios Carrillo, Axel. **Aspectos fundamentales de los registros en Guatemala**. Pág. 3

registral de las transacciones inmobiliarios, en oficios embrionarios creados al efecto, pero que en la época tolemaica adquieren carácter de organización publicitaria al servicio de intereses privados.”⁹

En Grecia, la publicidad de las transacciones inmobiliarias se limita inicialmente a bandos, declaraciones escritas de la autoridad y formalidades similares, expedientes empleados a falta de medios más idóneos. En la Isla de Rodas se introduce la publicidad mediante inscripciones registrales. En Efeso, se fijaban anuncios, en El Templo de Diana; en la Isla de Tauro, el que compraba una finca no estaba obligado a pagar el precio hasta que el vendedor acreditase por certificación del archivero que el inmueble estaba libre de cargas. Aunque no podía alegarse contra terceros ya existía el germen de la inscripción constitutiva del registro de la propiedad.

El derecho romano no conoce un registro de propiedad, porque ni la mancipatio, ni el jure cesio lo fueron directamente. La intervención judicial y con el consiguiente archivo y publicidad en los tribunales, de este último, lo configuran como antecedente imperfecto de la institución. El injure cesio era un modo de transmisión de la propiedad, anterior a las doce tablas. El cedente y el adquirente comparecían ante el pretor romano, o el presidente en las provincias. Cuando la cosa era mueble, el adquirente ponía la mano sobre ella y afirmaba ser el propietario y luego el magistrado le preguntaba al cedente si

⁹ Roca Sastre. **Op. Cit.** Pág. 5



había oposición. No habiéndola, dictaba el *addictit*, y declaraba la propiedad del cesionario.

En síntesis el *in jure cesio* era un proceso ficticio de reivindicación bajo las acciones de la ley. En el caso de un bien inmueble, era menester transportar al pretor al lugar en donde éste se encontraba; en la época clásica, bastaba la presentación de un fragmento que representara al inmueble.

El *jure cesio* tenía como efecto la transmisión inmediata de la cosa al adquirente de la propiedad. Se usaba para la constitución de derechos reales, a los cuales no podía aplicarse la mancipación: usufructo, uso y servidumbre predial urbana.

Perdió su principal utilidad cuando se admitió que estos derechos eran susceptibles de establecerse por cuasi-tradición. Tratándose de cosas corporales, se prefirió la simple tradición. Como consecuencia de la dominación romana, la institución del *in jure cesio* se extendió por Europa.

Posteriormente el derecho germánico introdujo la transmisión de la propiedad como un acto de jurisdicción voluntaria, donde las partes declaraban ante el tribunal la transmisión de la finca. Originalmente este acto significó abandono unilateral de la posesión de la cosa. Luego fue la declaración del enajenante que evacuaba la posesión

como declaración de voluntad, completada con la aceptación del adquirente. "Presume que los derechos reales inscritos existen realmente y que los cancelados no existen, así como que el que figura registralmente como propietarios o titula de otro derecho real lo es en realidad, siempre salvo prueba en contrario a cargo de quien impugne el contenido del Registro."¹⁰

Era muy extendida la idea que el derecho sobre inmuebles no se adquiría sino con la sucesiva registración, extinguiéndose lo registrado únicamente por posterior inscripción a favor del nuevo adquirente.

La coexistencia del sistema jurídico romano y germánico debilitó la eficiencia del registro inmobiliario produciendo una doble propiedad: la formal, resultado de la inscripción en los registros fundiarios y la material, adquirida en virtud de contrato y tradición.

Ello originó, una publicidad entre el dominio registrado y el natural, (posesión con título) protegida por acciones reivindicatorias contra el propietario formal y susceptible de adquisición por usucapión. Los gérmenes del registro inmobiliario en España se encuentran, en los intentos de restauración de censos y tributos sobre inmuebles del Emperador Carlos V de Alemania y Primero de España.

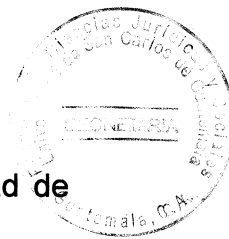
¹⁰ Ibid. Pág. 23

El verdadero antecedente histórico español lo constituye la Real Pragmática de Carlos III del treinta y uno de enero de 1678, que instauró los oficios o contadurías de hipotecas.

Se debe considerar la evolución de la publicidad registral española, dividida en cuatro períodos: Primer período: Publicidad primitiva. Como en Alemania hay formalidades y solemnidades en materia de transmisión de inmuebles, pero no tenemos datos precisos ni descripciones de formalismos seguidos.

Se desarrollan pues, en España, variadas formas de publicidad. Entre ellas, la más notables la llamada robración, que es la ratificación pública y solemne de la transferencia por carta o escritura de un inmueble. Segundo período: La influencia romana. Poco a poco desaparecen las formas solemnes de publicidad y son substituidas por la *traditio*, recogidas en las partidas como acto privado de consumación de un contrato de finalidad traslativa.

El requisito de la *traditio* se tenía por cumplido con la cláusula *constitutum posesorium*. Esta recepción científica del derecho romano no satisfizo las necesidades reinantes, pues era evidente que todos los días se vendían como libres de carga, bienes sujetos a prestaciones reales. Era el apogeo de la clandestinidad.

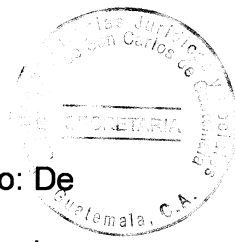


Las hipotecas ocultas resaltaron estas deficiencias. Se impuso pues la necesidad de adoptar medidas de publicidad para todas las enajenaciones de inmuebles. Hubo que luchar contra los jueces, que se aferraron al derecho romano, cuya perfección técnica admiraban. Por fin, por real pragmática de Carlos III del 31 de enero de 1768, se crearon los oficios de hipotecas.

De ahí parte la efectividad de publicidad, y con esa pragmática se inicia el tercer período. Tercer período: De iniciación del régimen de publicidad. Todavía no se trata de un sistema de general de publicidad inmobiliaria, sino sólo de ciertos derechos relacionados con inmuebles, especialmente gravámenes e hipotecas, aunque en Cataluña, pronto se incluyó el registro de enajenación de inmuebles.

Los oficios de las hipotecas eran públicos, percibían derechos arancelarios, se llevaban por el sistema de encasillado, y por orden del despacho de documentos. Servía de base para hacer registro, la primera copia del escribano, que había que anotar al pie de la mención del registro de hecho.

No hubo resistencia a estos oficios de hipotecas, pues pusieron fin a los estelionatos, pleitos, y perjuicios a los compradores y a los interesados en los bienes hipotecados, por la ocultación y oscuridad de sus cargas. Así puso fin a la clandestinidad; y el sistema registral recibió impulsos y refuerzos, con el impuesto de hipotecas, después



impuestos de derechos reales, que se estableció en el año de 1829. Cuarto período: De consolidación del régimen de publicidad. Se origina con la publicación de la ley hipotecaria del año de 1861. Su exposición de motivos es muestra de sabiduría de sus autores, pues en unos cuantos reglones al dar las razones por las cuales se hizo necesaria publicar la ley, sintetiza las finalidades del derecho registral.

Dice dicha exposición que aquellas leyes, las que hasta entonces habían regido estaban condenadas por la ciencia y por la razón, porque ni garantizan suficientemente la propiedad, ni ejercen saludable influencia en la prosperidad pública, ni asientan sobre sólidas bases del crédito territorial, ni dan actividad a la circulación de la riqueza, ni moderan el interés del dinero, ni facilitan su adquisición a los dueños de la propiedad inmueble, ni aseguraba debidamente a los que sobre esta garantía prestan "sus capitales agregando que la ley era indispensable para dar certidumbre al dominio y a los demás derechos en la cosa, para poner límites a la mala fe y para liberar al propietario del yugo de los usureros despiadados."¹¹

2.2. Historia

El inicio del funcionamiento del Registro General de la Propiedad en Guatemala data de la época del General Justo Rufino Barrios, en el año 1877. A través de los años y atendiendo las necesidades de cada época, se fueron creando registros en otros

¹¹ Carral y de Teresa, **Op Cit.** Pág. 305



departamentos y a su vez eliminando registros de otros, hasta llegar hoy en día, más de 140 años después de su creación, a tener dos registros, el Registro General de la Zona Central, con carácter de Registro General, con sede en la ciudad de Guatemala y el Segundo Registro de la Propiedad con sede en Quetzaltenango.

Desde 1976 el Registro General de la Propiedad, se encuentra ubicado en el edificio situado en la 9ª Avenida 14-25 de la zona 1 de la capital de Guatemala, edificio que albergó por muchos años a la Corte Suprema de Justicia. En cuanto a sus instalaciones y procedimientos, el Registro General de la Propiedad contaba con una infraestructura y sistema operacional que venía acarreando desde el siglo XIX, contando con instalaciones y equipo de trabajos obsoletos y totalmente inadecuados para que el Registro cumpliera eficazmente con su trabajo.

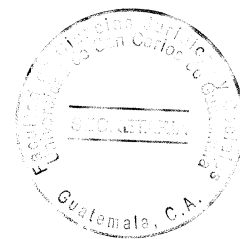
El sistema de llevar a cabo las operaciones relacionadas con fincas era un sistema manual, las operaciones de los documentos presentados eran lentas y el proceso de presentación, operación y devolución de un documento podía durar meses. Tras una serie de modificaciones estructurales y la implementación de tecnología informática de punta, el Registro General de la Propiedad, ofrece hoy en día servicios más ágiles, rápidos y certeros en el cumplimiento de sus funciones y siempre observando garantizar a los usuarios la seguridad jurídica registral.

El proceso de modernización del Registro de la Propiedad dio inicio en el año 1996 con la implementación de un sistema de operación electrónico y la digitalización de los libros físicos que por mucho tiempo estuvieron abandonados y que hasta cierto punto corrieron el riesgo de destruirse y crear incertidumbre entre los titulares de derechos, pero es a partir de 2004 que arranca una evidente modernización y remodelación de sus instalaciones físicas y equipo a utilizar, revisando integralmente todos sus procesos, lo que permite una atención y servicio ágil, en beneficio de los usuarios y de la sociedad guatemalteca en su conjunto.

2.3. Definiciones doctrinarias

El registro de la propiedad es una institución pública destinada a crear titularidades en virtud de poder público y a la publicidad de la situación jurídica de los inmuebles, con la finalidad de proteger el tráfico jurídico.

En el registro de la propiedad se adquieren el dominio y demás derechos reales con seguridad suficiente evitando reivindicaciones. La función básica del registro no es publicar actos y contratos sino crear titularidades inatacables en virtud de un acto de poder público tales como transmisiones, modificaciones y extinciones de los derechos reales sobre bienes inmuebles y otros bienes que permite la ley.



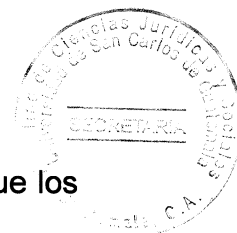
2.4. Definición legal

Con relación a la definición jurídica del Registro de la Propiedad, esta se encuentra en la legislación guatemalteca específicamente en el Artículo 1124 del Código Civil en el que se establece lo siguiente: “Artículo 1124. El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, con excepción de las garantías mobiliarias que se constituyan de conformidad con la ley de Garantías mobiliarias”.

Lo preceptuado en la ley señala; primero, a qué rama del derecho pertenece el Registro de la Propiedad, así como a qué bienes va dirigido y su quehacer en cuanto al tipo de inscripciones que realiza

2.5. Organización

En Guatemala el Registro de la Propiedad está organizado por el sistema del llamado folio real y consiste en aperturar una cuenta corriente a cada finca individualizada. El sistema de folio real tiene su origen en la ley hipotecaria española de fecha 8 de febrero de 1861 y el primer asiento que se hizo en el registro de hipotecas fue con fecha 24 de



abril 1867. Según lo preceptuado en el Artículo 1220 del Código Civil establece que los libros que se llevan el Registro de la Propiedad Inmueble son los siguientes:

- a) De entrega de documentos;
- b) De inscripciones;
- c) De cuadros estadísticos;
- d) De índices.

Todos los libros son públicos y no se pueden sacar por ninguna razón del registro, cualquier exhibición únicamente se efectúa en el registro.

2.6. Sistemas para establecimiento de registros

Existen varios tipos de sistemas principales adoptados en los países de Europa y América para el establecimiento de registros los cuales son: Sistema difusivo, Sistema medio, Sistema concentrativo, Sistema de folio real, Sistema declarativo.



2.6.1. Difusivo

Este sistema consiste en establecer registros en todos los pueblos en que existen autoridades locales bajo la guarda y custodia de los secretarios de las municipalidades.

2.6.2 Medio

Este sistema establece los registros en las ciudades cabezas de distrito, capitales o cabezas de distrito, capitales o cabeceras departamentales.

2.6.3 Concentrativo

Este sistema consiste en establecer los registros en las ciudades cabezas de distrito, capitales o cabeceras departamentales en un solo registro. El Registro de la Propiedad en Guatemala opera bajo el sistema concentrativo y consiste en reunir en una sola oficina o institución varias jurisdicciones departamentales, bajo la misma organización y con los mismos recursos humanos.

2.6.4 Folio real

El Registro de la Propiedad de Guatemala, trabaja con el sistema de folio real el cual consiste que cada finca se le abre un folio, en el cual se inscriben el dominio y todos sus cambios, gravámenes, transmisiones relacionados con la finca. Por el sistema de folio real, también conocido como el sistema alemán, cada finca posee su propia hoja, la hoja es un cuaderno donde se inscriben las relaciones reales, el folio tiene tres secciones destinadas para: la primera a las relaciones de propiedad, que determinan quien es el titular del derecho, la segunda a las cargas y limitaciones tales como anotaciones de embargo y desmembraciones, y la tercera a las hipotecas, gravámenes y cancelaciones.

2.6.5 Declarativo

El Registro de la Propiedad Inmueble se rige por el sistema declarativo, es decir la inscripción declarativa es aquella que determina que cuya eficacia existe solamente en declarar la existencia de que se ha realizado una operación y que esta puede ser la transmisión, la modificación o la extinción de un derecho ya operado fuera del registro por un negocio jurídico que se contiene en el título que fue previamente elaborado y que se presenta al registro para su inscripción y que este surta efectos jurídicos contra terceros.

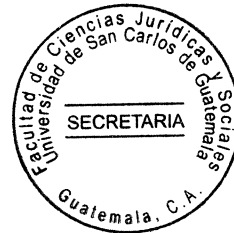


2.7. Competencia de los Registros de la Propiedad en la República de Guatemala

De acuerdo a lo preceptuado por la Constitución Política de la República Guatemala, la competencia de los registros de la propiedad debe ser en sus departamentos, pero, dado que las circunstancias a la fecha no han permitido que se de esa circunstancia, es importante que se individualice la competencia que tienen los registros, tanto el que se encuentra ubicado en la ciudad de Guatemala, como el que se encuentra en el departamento de Quetzaltenango, siendo estos los únicos dos registros existentes a la fecha..

2.7.1. Competencia del Registro General de la Propiedad

En la actualidad únicamente existe el Registro General de la Propiedad de la Zona Central con sede en la ciudad capital y abarca los departamentos de Guatemala, Sacatepéquez, Escuintla, Chimaltenango, Santa Rosa, Jalapa, Jutiapa, Zacapa, Chiquimula, Izabal, Alta Verapaz, Petén, Baja Verapaz, El Progreso, del anterior listado de departamentos se evidencia que la sede central se encuentra muy lejana de ciertos departamentos por lo que más adelante en el presente trabajo se desarrollará con mayor profundidad.



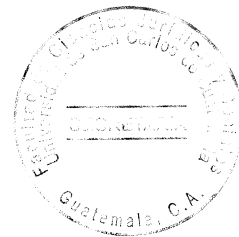
2.7.2. Competencia del Segundo Registro de la Propiedad

En cuanto al ámbito territorial con relación a la competencia territorial le corresponde al Segundo Registro con sede en el Departamento de Quetzaltenango cubrir los departamentos de: Quetzaltenango, Retalhuleu, Suchitepéquez, Totonicapán, Huehuetenango, Sololá, Quiché, San Marcos.

2.8. Comisión Nacional Registral para los Registro de la Propiedad de la República de Guatemala

La Comisión Nacional Registral es un órgano colegiado de acompañamiento de los Registros de la Propiedad que tiene como funciones el recopilar los estudios y propuestas cuyo objeto sea la modernización de los servicios que prestan los registros; aprobar los proyectos de presupuesto que sometan a su consideración los registradores; designar y aprobar la contratación cada año, de la persona o entidad que deberá efectuar la Auditoría Externa de Contabilidad de los Registros de la Propiedad. La Comisión se reservará la aprobación de la utilización de un mínimo del 20 por ciento de los recursos de los registros con fines de modernización, incorporación de nuevas tecnologías y aseguramiento y resguardo de los libros físicos para poder alcanzar y mantener la certeza jurídica propia de sus funciones.

CAPÍTULO III

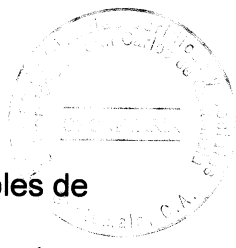


3. Regulación legal de la propiedad en Guatemala

Para poder desarrollar el tema referente a la regulación legal de la propiedad en Guatemala, es necesario en primer lugar comprender de una forma esencial lo que es la propiedad como un derecho propiamente dicho, siendo este un derecho de rango constitucional amparado y regulado por la Constitución Política de la República de Guatemala.

Para el efecto de desarrollo del presente punto se proporciona una breve reseña sobre el derecho de propiedad a rasgos generales.

En el derecho, el dominio o propiedad, es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la ley, en otras palabras, es el derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas más amplias que el ordenamiento jurídico concede sobre un bien.



El objeto del derecho de propiedad está constituido por todos los bienes susceptibles de apropiación. Para que se cumpla tal condición, en general, se requieren tres condiciones:

- a) Que el bien sea útil
- b) Que el bien exista en cantidad limitada
- c) Que sea susceptible de ocupación.

La propiedad es la facultad legítima de gozar y disponer de una cosa con exclusión del ajeno arbitrio y de reclamar su devolución cuando se encuentra indebidamente en poder de otro".¹²

Según la definición dada por el jurista venezolano Andrés Bello, "el dominio consiste en el derecho real en una cosa corporal para gozar y disponer de ella arbitrariamente; no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno. La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad".

Habitualmente se considera que el derecho de propiedad pleno comprende tres facultades principales siendo estas las siguientes:

¹² Ossorio, Manuel, **Diccionario de ciencias jurídicas políticas y sociales**, pág. 619



- a) uso o *ius utendi*
- b) goce o *ius fruendi*
- c) disfrute o *ius abutendi*

En sentido objetivo y sociológico, se atribuye al término de propiedad el carácter de institución social y jurídica y, según señala Ginsberg, puede ser definida la propiedad como el conjunto de derechos y obligaciones que definen las relaciones entre individuos y grupos, con respecto a qué facultades de disposición y uso sobre bienes materiales les corresponden.

“La doctrina de origen romanista fundamenta el concepto del derecho de propiedad en el conjunto de facultades que lo integran. Este criterio ha hecho sentir su influencia en los códigos civiles de países latinos. Así, el código civil guatemalteco lo define como el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes”¹³

“La propiedad es el señorío unitario, independiente y, cuando menos, universal sobre una cosa corporal.”¹⁴

¹³ Brañas, Alfonso, Manual de Derecho Civil. Pág. 327.

¹⁴ Puig Peña, Federico. Compendio de Derecho Civil Español, Tomo II Derechos Reales. Pág. 47.



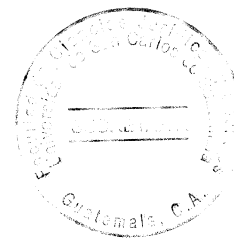
Es decir que la propiedad es el derecho ilimitado que se tiene sobre un bien, el cual de acuerdo a las leyes tiene ciertas limitaciones, las que deben observarse para no afectar el derecho o propiedad de un tercero.

3.1. Teoría

El derecho de propiedad es el más completo que se puede tener sobre una cosa, la propiedad se halla sometida a la voluntad, exclusividad y a la acción de su propietario, sin más límites que los que marca la ley o los provocados por la concurrencia de varios derechos incompatibles en su ilimitado ejercicio como limitaciones de carácter extrínseco.

No obstante, el reconocimiento de que la propiedad, como institución, está orientada a una función social, implica que en la actualidad existan limitaciones intrínsecas o inherentes al derecho, así como obligaciones que se derivan de la propiedad en sí.

En doctrina jurídica, especialmente aquellos ordenamientos con importante influencia latina, se considera que el dominio o propiedad está integrado por tres facultades o derechos.



a) *ius utendi*

El *ius utendi* es el derecho de uso sobre la cosa. El propietario tiene el derecho a servirse de la cosa para sus intereses y de acuerdo con la función social del derecho, siempre y cuando esas conductas no violen preceptos legales ya establecidos o causen lesiones a los derechos de otros propietarios. Por ejemplo, bajo el principio *del ius utendi* no podría un propietario de un bien inmueble justificar la tenencia de una plantación de marihuana, al estar prohibida por la mayoría de los ordenamientos jurídicos. De la misma forma, un empresario no puede justificar bajo este principio ruidos excesivos típicos de una actividad industrial en una zona residencial, que hagan intolerable la vivencia de los demás vecinos.

b) *ius fruendi*

El *ius fruendi* es el derecho de goce sobre la cosa. En su virtud, el propietario tiene el derecho de aprovechar y disponer los frutos o productos que genere el bien. La regla general es que el propietario de una cosa es también propietario de todo aquello que la cosa produzca, con o sin su intervención.

Los frutos pueden ser naturales o civiles. Los frutos naturales son aquellos que la cosa produce natural o artificialmente sin detrimento de sus sustancias. En ese aspecto se



distinguen de los denominados productos así, tratándose de un manzanar, las manzanas son frutos naturales y la leña de los árboles son sus productos. Los frutos civiles están constituidos por aquellas sumas de dinero que recibe el propietario por ceder a otro el uso o goce de la cosa. Usando el ejemplo anterior, el fruto civil que percibe el propietario del manzanar es la renta que le es pagada al darlo en arrendamiento. Tratándose de dinero, los frutos que percibe su propietario son los intereses.

c) *Ius abutendi*

El *Ius abutendi* es el derecho de disposición sobre la cosa. El propietario bajo la premisa de que la cosa está bajo su dominio es decir que tiene el poder de hecho y voluntad de posesión, puede hacer con ella lo que quiera, incluyendo dañarla o destruirla a lo que se le conoce comúnmente como disposición material, salvo que esto sea contrario a su función social por ejemplo, el propietario de un bien integrante del patrimonio cultural no debe destruirlo y, de hecho, debe estar obligado a su conservación.

Del mismo modo, puede el propietario disponer de su derecho real o bien disposición jurídica así, puede enajenar la cosa, venderla, donarla y, en general, desligarse de su derecho de propiedad y dárselo a otra persona; o incluso renunciar al derecho o



abandonar la cosa, que pasaría a ser res nullius. Son también actos de disposición aquellos en los que el propietario constituye en favor de otra persona un derecho real limitado, como el usufructo, la servidumbre, la prenda o la hipoteca.

En conclusión tiene el derecho real de dominio quien tenga estos tres principios Uso, Goce y Disposición.

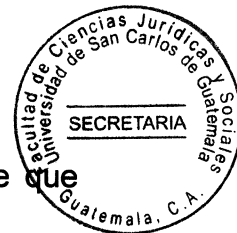
3.2. Caracteres

El derecho de propiedad es un moral, exclusivo y perfecto poder, pero con carácter de limitación y subordinación, así como también perpetuo.

- a) Es un poder moral porque la apropiación que se hace del bien es reflexiva y no instintiva, es decir, la destinación al fin se hace previo el conocimiento del fin que se acepta libremente.
- b) Es un derecho exclusivo, derivado de la limitación esencial de la utilidad en muchos objetos, que no puede aplicarse a remediar las necesidades de muchos individuos a la vez. Por esta razón, no son bienes apropiables los llamados de uso inagotable

o bienes libres, que existen en cantidades sobrantes para todos, como el aire atmosférico, el mar o la luz solar.

- c) Es un derecho perfecto. El derecho de propiedad puede recaer sobre la sustancia misma de la cosa, sobre su utilidad o sobre sus frutos, de aquí deriva el concepto de dominio imperfecto según que el dominio se ejerza sobre la sustancia dominio radical o sobre la utilidad conocido también como dominio de uso o sobre los frutos, dominio de usufructo. Estas dos clases de dominio, al hallarse en un solo sujeto, constituyen el dominio pleno o perfecto. El derecho de propiedad es un derecho perfecto, pues por él, todo propietario puede reclamar o defender la posesión de la cosa, incluso mediante un uso proporcionado de la fuerza, y disponer plenamente de su utilidad y aún de su substancia, con la posibilidad en determinados supuestos de destruir la cosa.
- d) Es un derecho limitado o restringido por las exigencias del bien común por la necesidad ajena y por la ley, y subordinado, en todo caso, al deber moral.
- e) Es perpetuo, porque no existe un término establecido para dejar de ser propietario.



Cuando se habla de la propiedad como un derecho real tenemos estrictamente que hacer referencia a los bienes y con relación se puede esquemáticamente presentar la división de las varias especies de propiedad, de acuerdo a lo siguiente:

Atendiendo a los sujetos la propiedad puede ser:

- a) Pública, si corresponde a la colectividad en general.
- b) Privada, cuando el derecho es o está asignado a determinada persona o grupo y las facultades del derecho se ejercitan con exclusión de otros individuos
- c) Individual, si el derecho lo ejerce un solo individuo
- d) Colectiva privada, cuando el derecho es ejercido por varias personas
- e) Colectiva pública, si la propiedad corresponde a la colectividad y es ejercida por un ente u organismo público

Atendiendo a su naturaleza, la propiedad puede ser:

- a) Propiedad mueble, si puede transportarse de un lugar a otro.



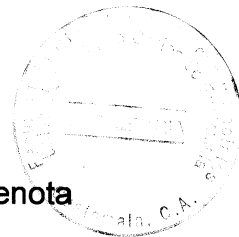
- b) Propiedad inmueble, o bienes raíces o fincas son las que no pueden transportarse de un lugar a otro Propiedad corporal, la que tiene un ser real y puede ser percibida por los sentidos, como una casa, un libro, entre otros.
- c) Propiedad incorporal, si está constituida por meros derechos, como un crédito, una servidumbre, entre otros

Atendiendo al objeto la propiedad puede ser:

- a) Propiedad de bienes destinados al consumo
- b) Propiedad de bienes de producción

3.3. Modos de adquirir la propiedad

Los modos de adquirir la propiedad son aquellos hechos o negocios jurídicos que producen la radicación o traslación de la propiedad en un patrimonio determinado. A este modo de adquirir la propiedad se le llama también título y existen diversas clasificaciones.

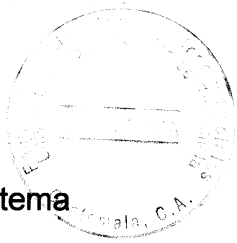


Surge por medio de la palabra de los contratantes al entregar el documento que denota la propiedad y no la posesión. Al cumplirse con la entrega virtual y al momento de que el causante le da la posesión del bien al causahabiente, se constituye la entrega física. La transmisión física de la propiedad, refiere que el bien mueble o inmueble, es existente y está dentro del comercio, ya que jurídicamente esta figura es regulada por el derecho.

3.3.1. Jurídica o real

Procede respecto de bienes muebles inscritos y sólo surte efectos desde su inscripción en el registro público de la propiedad. Se refiere que debe existir y se debe constituir para su realización con un ordenamiento jurídico del derecho positivo, ya que es verificable, compatible y no es contradictorio con la existencia del derecho. Es posible o jurídica cuando el sujeto es capaz jurídicamente en la relación del objeto en el contrato.

Con respecto a la regulación legal de la propiedad en la legislación guatemalteca pues diremos en primer lugar que cuando se habla de derecho de propiedad se habla de un derecho constitucional regulado en el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala en el cual se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana, así mismo la propia Constitución Política de la República de Guatemala en su Artículo 41 regula lo referente a la protección del

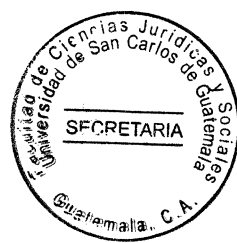


derecho de propiedad, siguiendo la jerarquía de las leyes con relación al tema desarrollado tenemos del Decreto Ley 106 Código Civil en el cual regula más a fondo todo lo referente al derecho de propiedad como un derecho real específicamente en el título II.

3.4. Análisis del derecho de propiedad en la Constitución Política de la República de Guatemala

Para poder realizar un análisis profundo sobre el derecho de propiedad el cual engloba la Constitución Política de la República de Guatemala como uno de los derechos individuales inherentes a la persona, es necesario que comprendamos que es la Constitución Política de la República de Guatemala, para el efecto Constitución es “La ley de mayor jerarquía dentro del Estado, inspirada en principios liberales o sociales, o en ambas categorías de principios. En ella se establece, en primer lugar, el fin para el que se organiza el mismo; se reconocen los derechos y garantías de los habitantes (derechos humanos); se instaure la estructura y forma de funcionamiento de sus organismos y diversas instituciones; y se las garantías y mecanismos para hacer valer los derechos establecido, en armonía con el interés social y los medios de defensa del orden constitucional.”¹⁵

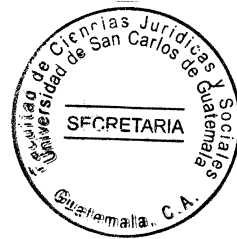
¹⁵ Pereira-Orozco, Alberto, Marcelo Pablo E. Richter. **Derecho Constitucional**. Pág. 130.



La Constitución Política de la República de Guatemala, como un conjunto de normas fundamentales otorga a cada uno de sus habitantes una serie de derechos tanto individuales como sociales, cuando hablamos del derecho de propiedad en relación con la Constitución Política de la República de Guatemala, nos estamos refiriendo a un derecho puramente constitucional de carácter individual.

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

En virtud de los anteriormente desarrollado se puede observar como la Constitución Política de la República de Guatemala entre sus fines reconoce este derecho a las personas que legalmente lo ejerzan, así mismo la Constitución Política de la República de Guatemala garantiza el ejercicio de este derecho estableciendo también que se deben de crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes.

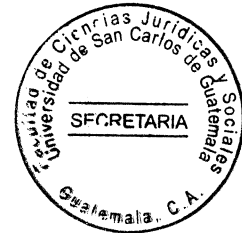


3.5. Protección constitucional a la propiedad privada

Partiendo del punto de que el derecho de propiedad es un derecho evidente constitucional, podríamos establecer entonces que en consecuencia por el solo hecho de que es un derecho otorgado por la Constitución Política de la República de Guatemala, se encuentra protegido y amparado y garantizado por esta.

La Constitución Política de la República de Guatemala específicamente el su Artículo 41 establece lo que se le denomina como la protección al derecho de propiedad en el cual establece lo siguiente: "Protección al derecho de Propiedad. Por causa de actividad o delito político no puede limitarse el derecho de propiedad en forma alguna. Se prohíbe la confiscación de bienes y la imposición de multas confiscatorias. Las multas en ningún caso podrán exceder del valor del impuesto omitido.

Al momento de realizar un análisis sobre lo que es el derecho de propiedad como un derecho fundamental constitucional se puede llegar a la conclusión de que el derecho de propiedad es un derecho amparado por un conjunto de normas constitucionales las cuales protegen y amparan este derecho, por otro lado se establece la protección que se le da al derecho de propiedad para que este no pueda ser susceptible de arbitrariedades y de violación a lo establecido en la Constitución Política de República de Guatemala.



3.6. Legitimidad del derecho

El tratamiento constitucional de la propiedad ha sido generalmente protagónico. Cada sistema constitucional ha tomado siempre una postura sobre la propiedad, ya sea para afirmarla y garantizarla o para suprimirla, dependiendo de cada tipo de gobierno o régimen exista, lo cual evidencia que ella es una institución que afecta los fundamentos del orden social.

La Constitución guatemalteca, dota a los derechos fundamentales de diversos sistemas de protección y que cuya efectividad, al menos en cuanto al derecho a la propiedad privada, puede al día de hoy cuestionarse por no existir los mecanismos correctos que permitan un mejor desarrollo de cada uno de los derechos especialmente el de la propiedad. La actual concepción del derecho de propiedad, la forma de interpretar el principio de legalidad, el respeto al contenido esencial o la función social, no contribuyen a garantizar su protección.

Con respecto a la legitimidad del derecho constitucional con relación a al derecho de propiedad, es necesario enfocarlo desde un punto de vista en cual el derecho de propiedad es visto como un derecho fundamental que ha emanado gracias a un ordenamiento jurídico constitucional.

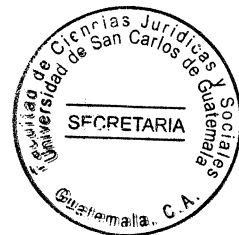
3.7. El derecho de propiedad como un derecho constitucional fundamental

En torno a la concepción de cuales sean los derechos fundamentales, participo de las opiniones doctrinales que defienden una interpretación amplia del texto constitucional, evitando que las dudas planteadas por su terminología, sistemática, ubicación e incluso por la diversidad de los medios de protección, se utilicen para sustraer dicha calificación a derechos que son el fundamento de un Estado de Derecho.

3.8. Regulación del derecho de propiedad en el Código Civil

Es necesario resaltar en este punto que además de ser el derecho de propiedad un derecho constitucional el cual lo ampara, lo protege y lo garantiza, también se encuentra regulado en el Código Civil Decreto Ley 106 en donde se regula todo lo referente al derecho de propiedad específicamente en el título II.

El Código Civil con respecto al derecho de propiedad en su Artículo 464 establece lo siguiente "Contenido del derecho de propiedad. La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con observancia de las obligaciones que establecen las leyes."



Antiguamente, el derecho de propiedad era considerado como un derecho esencialmente personalista, con caracteres de absoluto, exclusivo y perpetuo, que origina un poder absoluto sobre la cosa. Este criterio fue paulatinamente perdiendo su inflexibilidad, al establecer la ley diversas limitaciones a su ejercicio.

Modernamente, ha surgido una tendencia a considerar el derecho de propiedad en su función social. Manteniendo los códigos, más o menos, el criterio antiguo, han sido principios constitucionales los que han hecho énfasis en el nuevo principio. Aunque no exactamente precisada, puede considerarse la función social como el propósito legislativo de que el derecho de propiedad sea reconocido y ejercido en razón de no dañar y si de beneficiar a la sociedad. Este concepto es, en especial, relevante en cuanto a la propiedad de los bienes inmuebles.

En relación a las rusticas ha servido de base a reformas agrarias. En relación a los urbanos, ha permitido la construcción de obras que requieren las ciudades para su desarrollo.

La Constitución Política de la República de Guatemala, de 1945 acepto ese criterio al disponer que el Estado reconocía la existencia de la propiedad privada como función social, sin más limitaciones que las determinadas por la ley, por motivos de necesidad o



utilidad públicas o de interés nacional. En la Constitución de 1956 y 1965 no aparece ese principio.

Así mismo el Código Civil establece y reconoce como derechos fundamentales del propietario, el derecho de defender su propiedad por los medios legales y de no ser perturbado en ella, si antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio.

3.9. Formas especiales de propiedad

Tal y como se ha establecido, anteriormente, la propiedad es el derecho ilimitado que se tiene sobre un bien y ese derecho alcanza circunstancias especiales cuando se encuentra dentro de las distintas formas de propiedad tales como: la copropiedad, la medianería y la propiedad horizontal, en las que la ley les establece ciertas limitaciones. Las que deben observarse para no afectar el derecho o propiedad de un tercero.

- La copropiedad

En el Derecho Romano Según un principio fundamental romano, no es dable la existencia de una propiedad ejercida por varios individuos sobre la misma cosa. Si la propiedad es exclusiva, en cuanto que una no puede pertenecer *in solidum* a varias



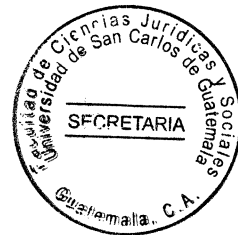
personas, se admite todavía una comunidad de propiedad por cuotas ideales, esto es, sin atribución de partes físicas *totius corporis* pro indiviso pro *pare dominiun habere*. En palabras simples y esenciales podemos concluir Hay copropiedad básicamente cuando un bien o un derecho pertenece proindiviso a varias personas.

- Medianería

Condominio que se ejerce por los propietarios colindantes sobre muros, cercas y fosos y del cual se derivan derechos y obligaciones recíprocos, establecidos por la ley.

- La propiedad horizontal

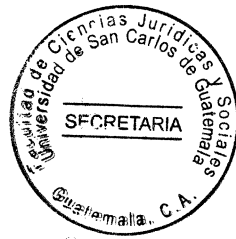
Los distintos pisos, departamento y habitaciones de un mismo edificio de más de una planta, susceptibles de aprovechamiento independiente, pueden pertenecer a diferentes propietarios, en forma separada o en condominio, siempre que tengan salida a la vía pública o determinado espacio común que conduzca a dicha vía.



3.10 Limitaciones a la propiedad

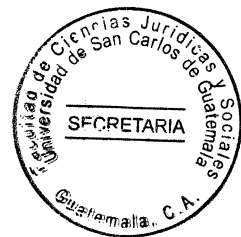
El Código Civil no contempla sistemática y ordenadamente lo que son tales límites, la doctrina y la jurisprudencia han elaborado un concepto de límite que se suele clasificar en tres grandes grupos.

- a) Límites estructurales, que son aquellos consustanciales al derecho de propiedad y que recogen situaciones tales como el abuso del derecho de los actos de emulación y el *ius usus inocui*, aplicables en cualquier caso.
- b) Límites en interés privado, que sólo se manifiestan si concurren con una situación privada digna de protección como pueden ser las relaciones de vecindad, la medianería y los tanteos y retractos.
- c) Límites en interés público, que, como su nombre indica tienen su origen en el beneficio de la comunidad. Su número es tan extenso que es imposible exponerlos todos como por ejemplo servidumbres de usos públicos como la de uso de riberas de los ríos para la pesca, el baño o la navegación, las de salvamento o vigilancia del litoral o las de seguridad nacional entre otros.

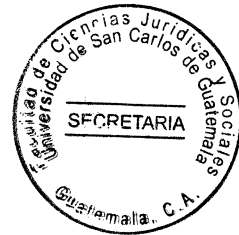


La figura de la limitación supone un fin y una frontera al carácter expansivo del dominio, y puede venir impuesta por la voluntad o por la ley. En efecto, todo propietario tiene derecho a restringir su derecho de propiedad como culmen máximo de la facultad de disposición inherente al mismo, bien estableciéndose limitaciones propias, bien cediendo facultades a terceros. El carácter absoluto del dominio y la facultad de disposición del mismo lo habilitan para configurar el derecho a su voluntad.

Las llamadas imperativas son ajenas a la voluntad del propietario y que constituyen una frontera impuesta desde fuera a su propiedad. Además, como restrictivas de un derecho constitucional han de venir reguladas por ley y han de estar suficientemente justificadas bien en pos de un interés público, bien en pos de un interés privado digno de protección y siempre en condiciones de igualdad y reciprocidad.



CAPÍTULO IV



4. La administración pública y necesidad de crear un registro de la propiedad en la Región Norte y Región Petén de la República de Guatemala

Para poder desarrollar el tema con relación a la creación de un Registro de la Propiedad en la Región Norte y Petén como un órgano de la administración pública, es necesario comprender en primer lugar, a qué se refiere esencialmente cuando se habla de administración pública.

Para el efecto se establece “La Administración Pública es la parte orgánica del Estado que realiza la función administrativa, la que en principio, corresponde al Organismo Ejecutivo su ejercicio a través del acto administrativo y actos de administración; servicios públicos y contratación pública. No se deja de lado, como parte de la administración pública, otras entidades estatales, que ejercen función administrativa, como las entidades descentralizadas”.¹⁶

Administración pública es un sintagma de límites imprecisos que comprende el conjunto de organizaciones públicas que realizan la función administrativa y de gestión del

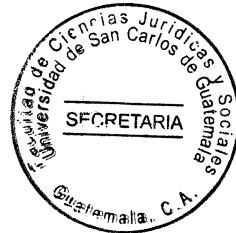
¹⁶ Calderón Morales, Hugo Haroldo. *Teoría general del derecho administrativo*. Pág. 17.

Estado y de otros entes públicos con personalidad jurídica, ya sean de ámbito regional o local.

Por su función, la administración pública pone en contacto directo a la ciudadanía con el poder político, satisfaciendo los intereses públicos de forma inmediata, por contraste con los poderes legislativo y judicial, que lo hacen de forma inmediata.

Se encuentra principalmente regulada por el poder ejecutivo y los organismos que están en contacto permanente con el mismo. Por excepción, algunas dependencias del poder legislativo integran la noción de administración pública como las empresas estatales, a la vez que pueden existir juegos de administración general en los otros poderes o en organismos estatales que pueden depender de alguno.

La noción alcanza a los maestros y demás trabajadores de la educación pública, así como a los profesionales de los centros estatales de salud, la policía, las fuerzas armadas, el servicio de parques nacionales y el servicio postal. Se discute, en cambio, si la integran los servicios públicos prestados por organizaciones privadas con habilitación del Estado. El concepto no alcanza a las entidades estatales que realizan la función legislativa ni la función judicial del Estado.



De acuerdo al Diccionario de la Real Academia Española “la palabra administrar proviene del latín ad ministrare, ad que significa ir, hacia y ministrare que significa servir, cuidar”.

No obstante, el concepto de administración pública puede entenderse desde dos puntos de vista. Desde un punto de vista formal, se entiende a la entidad que administra, es decir, al organismo público que ha recibido del poder político la competencia y los medios necesarios para la satisfacción de los intereses generales. Desde un punto de vista material, se entiende más bien la actividad administrativa, o sea, la actividad de este organismo considerado en sus problemas de gestión y de existencia propia, tanto en sus relaciones con otros organismos semejantes como con los particulares para asegurar la ejecución de su misión.

También se puede entender como la disciplina encargada del manejo científico de los recursos y de la dirección del trabajo humano enfocada a la satisfacción del interés público, entendido este último como las expectativas de la colectividad.

4.1. Administración pública

Es la acción del gobierno al dictar y aplicar las disposiciones necesarias para el cumplimiento de las leyes y para la conservación y fomento de los intereses públicos y

a resolver las reclamaciones a que dé lugar lo mandado. Es el conjunto de organismos encargados de cumplir esta función.

La administración pública, en tanto estructura orgánica, es una creación del Estado, regulada por el derecho positivo y como actividad constituye una función pública establecida por el ordenamiento jurídico nacional. Pero tanto la organización como la función o actividad reúnen, además, caracteres técnico políticos, correspondientes a otros campos de estudio no jurídicos, como los de la teoría de la organización administrativa y la ciencia política.

Por lo tanto la noción de la administración pública dependerá de la disciplina o enfoques principales de estudio el jurídico, el técnico o el político, en virtud de no existir, como ya se ha señalado, una ciencia general de la administración pública capaz de armonizar y fundir todos los elementos y enfoques de este complejo objeto del conocimiento.

La administración pública es la organización que tiene a su cargo la dirección y la gestión de los negocios estatales ordinarios dentro del marco de derecho, las exigencias de la técnica y una orientación política.

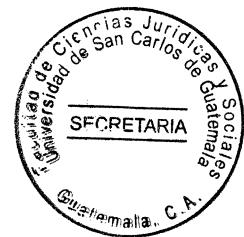
En los términos de la clásica definición de Charles Jean Bonnin, formulada a inicios del siglo XIX, la Administración Pública es la que tiene la gestión de los asuntos respecto a

las personas, de los bienes y de las acciones del ciudadano como miembro del Estado, y de su persona, sus bienes y sus acciones como incumbiendo al orden público. Años después, se ha dicho que la administración pública es parte del poder ejecutivo y se ve regulada por el derecho administrativo, tanto en su estructura y organización como en su actividad o funcionamiento. Sin embargo, cabe aclarar que no todo el poder ejecutivo es administración pública y que la inserción de esta en el ámbito del poder ejecutivo no impide que también se ubique, en menor medida, en las esferas del poder legislativo y del poder judicial, lo mismo que en los organismos constitucionales autónomos. En suma, no todo el poder ejecutivo es administración pública, ni toda la administración pública se sitúa en el área del poder ejecutivo.

Se puede entender la administración pública como el conjunto de áreas del sector público del Estado que, mediante el ejercicio de la función administrativa, la prestación de los servicios públicos, la ejecución de las obras públicas y la realización de otras actividades socioeconómicas de interés público trata de lograr los fines del Estado.

4.1.1. Elementos

Jurídicamente, el concepto de administración pública se usa más frecuentemente en sentido formal, el cual en palabras de Rafael Bielsa, no denota una persona jurídica, sino un organismo que realiza una actividad del Estado. En este sentido, si decimos



responsabilidad de la administración se quiere significar que el acto o hecho de la administración es lo que responsabiliza al Estado. Así pues, en realidad es el Estado la parte en juicio, a ese título tiene la Administración pública el privilegio de lo contencioso administrativo.

Actualmente el modelo de administración habitual es el modelo burocrático descrito por Max Weber. Se basa en la racionalidad instrumental y en el ajuste entre objetivos y medios. La administración posee una serie de prerrogativas que la colocan en una posición superior a la del administrado. Entre dichos poderes destacan: la interpretación unilateral de contratos, la capacidad ejecutiva de los actos administrativos. Es decir, los actos de la administración deben cumplirse, son obligatorios, y la administración está autorizada para imponerlos unilateralmente a los particulares. Por último, el sometimiento a una jurisdicción especializada, la jurisdicción contencioso-administrativa.

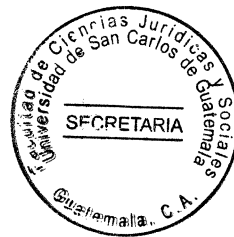
4.1.2. Nueva gestión pública

Es una serie de reformas administrativas que involucran una gestión por objetivos que incluye indicadores cuantitativos, uso de la privatización, separación entre clientes y contratistas, la desintegración de instituciones administrativas tradicionales, el enfoque del Estado como productor de servicios públicos, creación de incentivos en salarios,

costos reducidos y mayor disciplina presupuestaria. Utiliza las evaluaciones como instrumentos para mejorar procesos.

La nueva gestión pública tiene cuatro métodos:

- a) La delegación de la toma de decisiones en jerarquías inferiores como agencias operativas, organismos regionales y gobiernos sub nacionales, pues estos están más próximos al problema y tienen objetivos más claros.
- b) Una orientación hacia el desempeño que comienza desde los insumos y el cumplimiento legal hasta los incentivos y los productos.
- c) Una mayor orientación hacia el cliente bajo las estrategias de informar y escuchar al cliente para comprender lo que quieren los ciudadanos y responder con buenos servicios.
- d) Una mayor orientación de mercado, aprovechando los mercados o cuasi mercados a través de contratos de gestión y personal, la competencia entre los organismos públicos, el cobro entre los organismos y la externalización, mejoran los incentivos orientados al desempeño.



4.2. Técnicas o sistemas de organización

La administración pública guatemalteca, se encuentra inmersa dentro de una serie de órganos, que dentro de nuestro sistema institucional, el ejecutivo con un sistema centralizado, que funciona a nivel nacional, las gobernaciones departamentales, que son órganos centralizados, los municipios con sus órganos, el Concejo Municipal y el Alcalde, las regiones, con los consejos de desarrollo urbano y rural.

Hay que agregar los órganos investidos de personalidad jurídica, las empresas del Estado, las sociedades anónimas con aporte estatal y privado, etc. Algunos autores a los sistemas o técnicas de organización administrativa, también le denominan formas de organización administrativa. Acosta Romero, les denomina "Formas de organización de la administración pública".¹⁷

Organizar significa ordenar y acomodar sistemáticamente, desde un punto de vista técnico, un conjunto de elementos para llevar a cabo una actividad, cumplir un fin u obtener un objetivo. La administración pública, como todo elemento del Estado, necesita ordenarse adecuada y técnicamente, es decir organizarse, para realizar su actividad rápida, eficaz y convenientemente. Para ello se ha tratado, a través de la

¹⁷ Acosta Romero, Miguel, Teoría General del Derecho Administrativo. Pág. 112.

evolución de la administración pública, de buscar formas de organización que respondan lo mejor posible a las necesidades del país en un momento determinado.

Los Sistemas de Organización de la Administración Pública, son las formas o el modo de ordenar o de estructurar las partes que integran el Organismo Ejecutivo y las entidades públicas de la Administración Estatal, con la finalidad de lograr la unidad de la acción, dirección y ejecución, evitar la duplicidad de los esfuerzos y alcanzar económicamente, los fines y cumplir las obligaciones del Estado, señalados en la Constitución Política. En la teoría del Derecho Administrativo se ubican varios sistemas o técnicas de organización de la actividad administrativa del Estado o sistemas o técnicas de organización administrativa. Estos reciben las denominaciones de: centralización o concentración, desconcentración, descentralización y autonomía.

4.2.1. La centralización o concentración administrativa

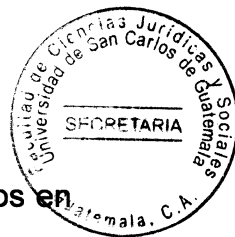
La centralización administrativa o administración directa tiene lugar cuando el conjunto de competencias administrativas se concentran en uno o más órganos superiores de la Administración que reúne las facultades de decisión. Presupone un proceso de unificación, de coerción, de elementos que se concentran en torno a un órgano central que absorbe a los órganos locales. Acosta Romero, en su obra Teoría General del Derecho Administrativo, dice: "La centralización es la forma de organización

administrativa en las cuales las unidades, órganos de la administración pública, se ordenan y acomodan articulándose bajo un orden jerárquico a partir del Presidente de la República con el objeto de unificar las decisiones, el mando, la acción y la ejecución.”¹⁸

La centralización administrativa implica, la unidad de los diferentes órganos que la componen y entre ellos existe un acomodo jerárquico de subordinación frente al titular del Poder Ejecutivo, se puede apreciar en la centralización una unidad a través de la relación jerárquica que guardan los órganos de la administración, que es establecida a través de un vínculo jurídico entre ellos, que determina los órganos superiores y los subordinados mediante el ejercicio de poderes que implica la propia relación entre los mismos órganos. La centralización concentra las tareas administrativas en manos del Estado nacional dentro de su territorio, de una manera jerárquica y unificada.

Todo está dependiendo del gobierno central. Y en sentido contrario, la descentralización quiebra dicha unidad y jerarquía, reservando a las colectividades locales el poder de realizar las respectivas tareas según sus propias necesidades, sin perjuicio del control.

¹⁸ Ibid, Pág. 112



La centralización administrativa existe cuando los órganos se encuentran colocados en diversos niveles pero todos en una situación de dependencia en cada nivel hasta llegar a la cúspide en que se encuentra el jefe supremo de la Administración Pública.

La centralización corresponde a la forma de organización interna del Poder Ejecutivo; los órganos se encuentran agrupados unos respecto a otros, en una relación de jerarquía, como si estuvieran formando una pirámide en cuyo vértice superior está el Presidente de la República, y en las caras de la misma, en orden descendente los Ministros de Estado, los Viceministros, los Directores Generales, y así sucesivamente todos los subalternos hasta llegar a los más modestos empleados de la Administración, que quedan ubicados en la base de dicha pirámide. Cada uno de dichos Órganos está obligado a obedecer a los superiores jerárquicos, en la medida en que éstos actúen dentro de sus atribuciones, y a la vez, tienen derecho a mandar sobre los inferiores, con la misma limitación de ajustar sus actos a la Ley.

A) Características

Se caracteriza especialmente la centralización administrativa, en los siguientes aspectos:

- a) Existe un superior jerárquico;

- b) Existe relación de subordinación de los órganos administrativos;
- c) Al existir jerarquía se manifiestan los poderes de la misma, poder de mando, disciplinario, de avocación y delegación, de revocación, de revisión y de control;
- d) Los órganos inferiores no tiene poder de decisión.

B) Ventajas

Se encuentran una serie de ventajas, pero para el presente trabajo las más adecuadas son las que plantea el profesor Rafael Godínez Bolaños en su trabajo Los Sistemas de Organización de la Administración Pública. Son las siguientes:

- a) El órgano supremo, asegura el control político dentro de todo el territorio
- b) Las actuaciones de los subordinados es controlada por el centro político y hay moralidad administrativa
- c) Los procedimientos administrativos son uniformes y los particulares saben a dónde dirigir sus peticiones
- d) Se logra prestar los servicios públicos en forma económica, porque el Estado atiende todo el territorio y el costo es repartido entre toda la población

- e) El control y fiscalización sobre la actividad administrativa es más efectivo, de los órganos superiores hacia los subordinados
- f) Las políticas administrativas son uniformes, pues dependen del superior jerárquico que constituye la unidad de mando.

C) Desventajas

Básicamente con respecto a las desventajas encontradas en este sistema o técnica de organización de la administración pública son los siguientes:

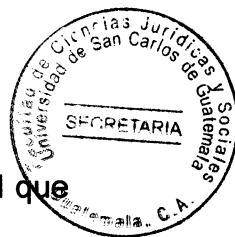
- a) Hay centralismo burocrático y las oficinas administrativas se ubican en su mayoría, en la sede política del gobierno o capital del Estado.
- b) La administración se torna ineficiente en los territorios alejados de la capital
- c) Las peticiones planteadas por los particulares, deben seguir un largo trámite hasta llegar al centro de decisión, lo que les motiva gastos de dinero y de tiempo
- d) En los países con territorios extensos, este sistema resulta inconveniente por la falta de atención adecuada y porque se politiza excesivamente la administración.

Como consecuencia de todas las desventajas que presenta la centralización administrativa provoca como resultado lógico que exista una incontrolable corrupción dentro de los órganos administrativos, lo que trae como consecuencia que el Estado soporte un déficit, tanto financiero como falta de credibilidad de sus instituciones, el particular no cree en la Administración Pública, lo que deviene el poco interés y resistencia en el cumplimiento con sus obligaciones tributarias. La Administración se convierte en un desastre y con ello frena el desarrollo del país.

4.2.2. Desconcentración administrativa

La organización administrativa desconcentrada, es una concepción nueva y algunos de los autores de derecho administrativo la ubican como un término medio entre la centralización administrativa y la descentralización administrativa.

Nace como contraposición a la centralización administrativa, con aquella se busca eliminar el excesivo centralismo, que hace que la administración pública se torne lenta en sus decisiones y evita la rigidez del centralismo burocrático que es el responsable del estancamiento del que hacer de las instituciones.



La desconcentración "consiste en la delegación de ciertas facultades de autoridad que hace el titular de una dependencia en favor de órganos que le están subordinados jerárquicamente."¹⁹

Serra Rojas, indica que la desconcentración administrativa es una técnica de organización que consiste en reconocer importante poder de decisión a los agentes del poder central, colocados a la cabeza de las diversas circunscripciones administrativas o de los diversos servicios.

Este sistema de organización administrativa debe entenderse como una variante de la centralización, en donde los órganos aún se encuentran subordinados a los propios Ministerios de Estado, en Guatemala, en los que se encuentran ciertas facultades de decisión de carácter técnico, cierto patrimonio, en la que no desaparece la jerarquía, pues las políticas son dictadas por el órgano central de la administración.

A) Características

Las características más importantes de la desconcentración administrativa consisten esencialmente en:

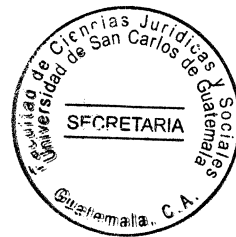
¹⁹ Fraga, Gabino. **Derecho Administrativo**. Pág. 165.

- a) En que se otorga al órgano desconcentrado determinadas facultades de decisión limitadas;
- b) Un manejo autónomo de su presupuesto o de su patrimonio;
- c) No deja de existir el nexo de jerarquía;
- d) El organismo desconcentrado tiene cierta autonomía que le llaman autonomía técnica, que significa otorgarles facultades de decisión y cierta autonomía financiera presupuestaria;
- e) Invariablemente el órgano desconcentrado depende del órgano central.

B) Ventajas

Entre las principales ventajas de este sistema de organización administrativa, podemos mencionar las ventajas siguientes:

- a) La acción administrativa es más rápida y flexible, ahorra tiempo a los órganos superiores y descongestiona su actividad, ya que no resuelven todos los asuntos;
- b) La acción administrativa se acerca a los particulares, ya que el organismo desconcentrado puede estudiar y resolver hasta cierto grado sus asuntos;
- c) Aumenta el espíritu de responsabilidad de los órganos inferiores al conferirles la dirección de determinados asuntos.



C) Desventajas o inconvenientes

Para el Profesor Godínez Bolaños, señala que “la mayoría de estudiosos de derecho administrativo coinciden en que, las causas más repetidas en el fracaso de este sistema la politización de los órganos desconcentrados, pues se tiende a nombrar a personas que en muchos casos tienen una buena base política, pero carecen de los principios elementales de administración lo que conlleva a que se presten servicios con tintes políticos aumentando la burocracia con personal no apto para los cargos y destinando los recursos para fines partidistas y con ello aumentando el gasto”.

De esa cuenta se puede observar que los sistemas de administración pueden ser variados y positivos, aunque es importante resaltar que dichos sistemas se vuelven disfuncionales debido a que las personas designadas se dedican a realizar actos que afectan el buen desarrollo de las instituciones.

4.2.3. Descentralización administrativa

En la descentralización administrativa, a diferencia de las entidades centralizadas, es importante la distribución de las competencias entre múltiples entidades administrativas que son independientes de los órganos centralizados y que tienen una personalidad jurídica propia y un ámbito de competencia territorial o funcional exclusiva. Al hablar de

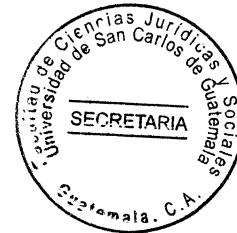


descentralización, se está ante órganos que son creados como personas jurídicas públicas y que se encargan de prestar un servicio público específico. Los órganos o entidades descentralizadas, normalmente se encuentran a cargo de órganos colegiados.

Es de hacer notar que dentro del órgano colegiado existe un órgano unipersonal, que es el órgano de ejecución, el Presidente de la Junta Directiva, el Alcalde Municipal, el Rector Magnífico de la Universidad. La descentralización implica la transferencia de competencias y funciones a personas jurídicas distintas del Estado, sobre las cuales va a existir un control de tutela sobre este tipo de instituciones.

- Características

Las características más importantes de las entidades u órganos descentralizados es que existe una transferencia de poderes a través de una persona jurídica de derecho público distinta al Estado.



- Ventajas

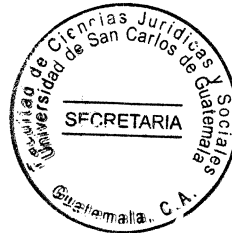
Entre las ventajas que este modelo presenta, podemos observar que se descongestiona la administración central, lo que significa en un beneficio para los particulares que reciben un mejor servicio, derivado que las instituciones se modernizan y sin llegar a lucrar el mismo se torna autofinanciable.

- Desventajas

A la descentralización administrativa, se le puede criticar el hecho de que crea un desorden en la administración pública, aumento desmedido de la burocracia con poca planificación que derivan en resultados ineficientes que no cumplen con la finalidad que se propone el Estado al crear esta clase de instituciones, generan gastos innecesarios y están propensos fácilmente a la manipulación política.

- Regulación legal

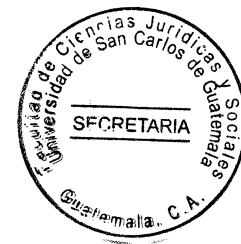
En virtud de lo anteriormente desarrolla podemos llegar a la conclusión de que cuando hablamos de descentralización como una técnica o sistema de organización de la



administración pública las cuales tienen una independencia técnica en el que hacer que les ha sido asignado e incluso tienen una personalidad jurídica propia distinta a la del estado.

La descentralización tiene fundamento en la Constitución Política de la República de Guatemala específicamente el Artículo 224 donde establece lo siguiente: "División administrativa. El territorio de la República, se divide para su administración en departamentos y estos en municipios. La administración pública se descentralizado y se establecerán regiones de desarrollo con criterios económicos, sociales y culturales que podrán estar constituidos por uno o más departamentos para dar un impulso racionalizado al desarrollo integral del país."

Es necesario resaltar que si se presta la atención debida y se realiza un análisis sobre el artículo anteriormente citado veremos que la propia ley constitucional establece que la administración pública será descentralizada de forma general. Así mismo encontramos el complemento constitucional a la descentralización en la Ley General de Descentralización, Decreto 14-2002 en donde se desarrolla todo lo referente al tema expuesto.

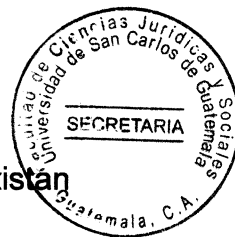


4.3. Autonomía como sistema de organización de la administración pública

Los entes autónomos son aquellos que tienen su propia ley y se rigen por ella, se considera como una facultad de actuar en una forma independiente y además tiene la facultad de darse sus propias instituciones que le regirán y lo más importante el autofinanciamiento, sin necesidad de recurrir al Presupuesto General del Estado.

Además los entes autónomos deben contar con sus propios recursos, un patrimonio propio, independencia total del organismo centralizado y sin ningún tipo de control, pues no manejan fondos públicos, sino solo privativos. Esto implica que las entidades autónomas deben reunir requisitos indispensables para que se les tenga como tal, como en lo jurídico, lo económico, en lo técnico y científico y fundamentalmente en la capacidad de poder auto administrarse. Esto implica, que con este tipo de instituciones tienen sus propias normas, sus propios recursos, sin tener necesidad de recurrir al presupuesto del Estado para su subsistencia, inexistencia de un control, ni político, ni financiero y una independencia absoluta en lo técnico y científico.

En Guatemala, se han denominado algunas instituciones como autónomas, lo que se considera inadecuado, por cuanto algunas instituciones dependen del Estado financieramente y en otros casos dependen del nombramiento de funcionarios por parte



del ejecutivo, consecuentemente no podemos hablar que en Guatemala existan entidades autónomas.

4.4. El Registro de la Propiedad como parte de la administración pública

Para poder desarrollar este tema en primer lugar es necesario comprender que un órgano administrativo es el que “se encuentra constituido por un conjunto de competencias y de personas que la ejercen de tal manera que la voluntad que manifiestan no es de la persona física de quien está a cargo, sino del Estado.”²⁰

El registro de la propiedad desde un punto de vista en el cual lo podamos ver como un órgano que forma parte de la administración pública, tiene como finalidad primordial realizar la función que le ha sido designada por mandato constitucional, que básicamente se refiere a ser 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.

De lo anteriormente desarrollado y analizado se puede extraer y concluir que efectivamente el Registro de la Propiedad es un órgano administrativo que en consecuencia forma parte de la administración pública, y que tiene una independencia

²⁰ CALDERON MORALES, Hugo Haroldo. Teoría General del Derecho Administrativo. Pág. 19

técnica con respecto a su función y finalidad que se limita estrictamente a realizar la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio.

4.5. Análisis Jurídico al Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala

La Constitución Política de la República de Guatemala en el título V capítulo II, establece lo referente a la estructura y organización del estado así como su régimen administrativo, es necesario mencionar que la Constitución Política de la República de Guatemala establece que la administración pública será descentralizada.

En el Artículo 230 la Constitución Política de la República de Guatemala regula lo referente al Registro General de la Propiedad, para el efecto establece: "Registro General de la Propiedad. El registro de la propiedad, deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley especifica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal."

Claramente al realizar un pequeño análisis del artículo constitucional anteriormente citado se puede llegar a la conclusión de que es evidentemente necesario que en cada departamento o región como lo establece la Constitución Política de la República de Guatemala se cree un registro de la propiedad debido al desarrollo constante y

expansionismo de la sociedad, si bien es cierto que, la Constitución Política de la República de Guatemala establece esta situación, en la realidad nacional que actualmente toca que vivir esto no se cumple en lo absoluto, en virtud de que en cuanto al Registro General de la Propiedad únicamente existen el Registro General de la Propiedad de la zona central y un segundo Registro de la Propiedad ubicado en Quetzaltenango, situación que hace que los trámites y el cumplimiento de las finalidades de dicho órgano administrativo sean más lentos y dificultosos.

Se entiende, entonces que, el Estado no está cumpliendo con lo que la Constitución Política de la República de Guatemala establece como un mandato de jerarquía constitucional y fundamental para el funcionamiento y desempeño de la administración pública eficaz y eficiente, es necesario pues que su cumpla con lo establecido en base a los criterios necesarios para realizar una mejor gestión en el ámbito de cumplimiento de la función de este órgano administrativo.

Se debe resaltar que, si bien es cierto un registro de la propiedad por cada departamento, como lo establece la Constitución Política de la República de Guatemala, sería eficiente e ideal también lo sería bastante eficiente que existiera un Registro de la Propiedad por cada una de las regiones que se establecen en la Ley de Regionalización.

El tema que he desarrollado estriba básicamente en la necesidad existencial de llevar a cabo la creación de un Registro de la Propiedad que abarque la Región Petén y la Región Norte que comprende los departamentos de Alta Verapaz y Baja Verapaz, pues son evidentes los problemas de estas dos regiones que se suscitan con relación a las distintas inscripciones en dichos registros que por no contar con un registro propio que realice sus operaciones en dichas regiones deben de realizarlas en uno de los dos registros existentes, siendo este el Registro General de la Propiedad que por razón de distancia implica un costo elevado al momento que los usuarios deseen realizar una consulta presencial y no electrónica como puede hacerse en la actualidad.

Lo anterior se desprende de la necesidad que tienen los usuarios que viven y realizan gestiones registrales en las Regiones Petén y Norte de contar con un Registro de Propiedad que no solo incluya en sus servicios eficiencia, rapidez y protección jurídica, sino también una estructura administrativa que permita una atención personalizada y cercana ellos para resolver tanto sus inquietudes como sus controversias en las operaciones registrales llevadas a cabo por los operadores encargados de elaborar las inscripciones registrales tanto de dominio, cancelaciones, inscripciones hipotecarias entre otros.

Con respecto a lo que establece el Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala contenido dentro del título V y capítulo II, se hace una alusión a que el Registro General de la Propiedad es un órgano administrativo descentralizado,



es decir, que la técnica o sistema de organización de administración pública con respecto al Registro General de la Propiedad es descentralizado y por ende sus criterios son de descentralización, sin embargo, al momento de realizar un profundo análisis en dicho artículo se llega a la conclusión de que si bien es cierto el Registro General de la Propiedad, tiene una independencia técnica en la realización de sus funciones carece de una característica esencial en cuanto a los órganos descentralizados y es que el Registro General de la Propiedad carece de una personalidad jurídica que sea propia y distinta a la del Estado.

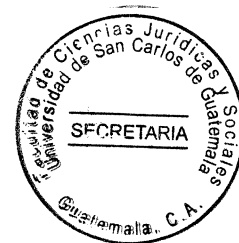
Ejemplos claros de la dependencia de este órgano administrativo y que entran en conflicto con el concepto de descentralización es que es el Ministerio de Gobernación el que emite el arancel para los cobros que hará este Registro por el cumplimiento de su función y que al Registrador de la Propiedad lo nombra el Presidente de la República de Guatemala, por lo que el cargo es político y el funcionario puede durar los cuatro años del gobierno en turno o puede ser destituido en cualquier momento de su gestión. En conclusión a criterio personal puedo afirmar que cuando se hace referencia al Registro General de la Propiedad se está haciendo relación a un órgano que es evidentemente desconcentrado en virtud de que carece de personalidad jurídica y existe una línea jerárquica marcada.

4.6. Ventajas de la creación de un Registro de la Propiedad en la Región Norte y Región Petén

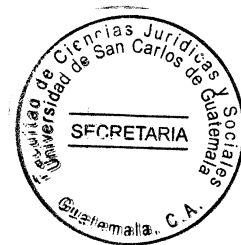
Con base a los criterios seguidos por las técnicas o sistemas de organización de la administración pública se puede concluir en que las principales ventajas que se reflejarían al momento de llevar acabo la creación un Registro de la Propiedad que opere en las regiones anteriormente mencionadas serian básicamente las siguientes:

- a) Atendiendo al tema específico se lograría satisfacer las necesidades sociales en mayores extensiones territoriales;
- b) La calidad del servicio público mejoraría y sería más económico por ser prestado por personal técnico y cercano al lugar de origen de los usuarios;
- c) La función de este órgano administrativo se tornaría más eficiente, más rápida, flexible y eficaz;
- d) Se conserva la unidad del poder público, ya que el órgano supremo conserva el control político;
- e) Evita el traslado de los usuarios a las áreas centrales para presentar sus planteamientos y tramitar asuntos;
- f) Atender a los usuarios lo más cerca posible a su lugar de adscripción;
- g) Conocer y atender las necesidades de las personas a partir de la región;

- h) Proporcionar a los usuarios una respuesta rápida y eficiente;
- i) Hacer más eficientes los procesos de comunicación y coordinación.



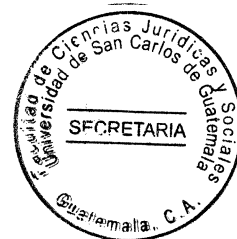
CONCLUSIÓN DISCURSIVA

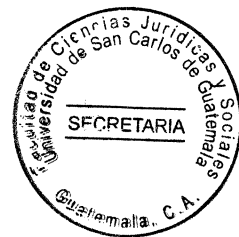


El Registro de la Propiedad, es una institución que se encarga de dar seguridad y certeza jurídica mediante inscripciones registrales, en los últimos años se han consolidado sus mecanismos de funcionamiento derivado de la implementación de dispositivos tecnológicos, con ello ha reflejado rapidez y eficiencia.

No obstante, que los Registros de la Propiedad, son de las pocas instituciones que han sabido utilizar los avances tecnológicos, es evidente el incumplimiento a la norma suprema, dado que a la fecha no existe una mesa de discusión que determine una solución integral en la creación de registros de la propiedad, que sean accesibles a los usuarios que viven alejados de las sedes principales de los registros actuales.

Es evidente, la falta de interés en las autoridades correspondientes para la creación de nuevos registros de la propiedad, que permita a los usuarios ser atendidos de una forma personalizada en el momento que surjan inconvenientes en la inscripción de documentos, evitando gastos innecesarios y pérdida de tiempo, por lo que se recomienda que se atienda inmediatamente este grave incumplimiento a lo preceptuado en la Constitución Política de la República Guatemala, llevando a cabo los mecanismos necesarios para que se inicie con las gestiones que den como resultado la creación de tercer registro de la propiedad, en la Región Norte y Región Petén de la República de Guatemala.





BIBLIOGRAFÍA

- ACOSTA, Romero. **Teoría general del derecho administrativo**. México: Editorial Porrúa, S. A., 1990
- BARRIOS CARRILLO, Axel. **Aspectos fundamentales de los registros en Guatemala**. Guatemala: (s.e), 1981
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Guatemala: Editorial Estudiantil Fenix, 1998
- CALDERÓN MORALES, Hugo Haroldo. **Teoría general del derecho administrativo Tomo I**. Guatemala, Servicios Diversos MR, 2011
- CARRAL Y DE TERESA, Luis, **Derecho notarial y registral**. México: D. F. Editorial Porrúa, 2007.
- CORNEJO, Américo Atilio, **Derecho registral**, Argentina: Editorial Astrea, 1994
- FRAGA, Gabino, **Derecho administrativo**. México: Editorial Porrúa, 2000
- GARCÍA CONI, Raúl. **El contencioso registral**. Argentina: Ediciones de Palma Buenos Aires: 1978
- GARCÍA SECAYDA, Miltón Tereso. **Importancia y Aplicación de los Principios Registrales**, Guatemala: (s.e), 1990.
- MUÑOZ, Nery Roberto, Rodrigo Muñoz Roldán. **Derecho registral guatemalteco**. (s.l.i.) Infoconsult Editores, 2005
- Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Buenos Aires, Argentina: Editorial Heliasta S.R.L, 1981
- PEREIRA-OROZCO, Alberto, Marcelo Pablo E. Richter. **Derecho Constitucional Tercera Edición**, Guatemala: Ediciones de Pereira, 2007
- PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español, Tomo II, derechos reales**. España: Ediciones Pirámide, S. A., 1976
- ROCA SASTRE, José M., Luis Roca-Sastre Muncunill **Derecho hipotecario. Fundamentos de la publicidad registral Tomo I, Octava Edición**, España: Bosch, Casa Editorial, S. A., 1995



Legislación:

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

Código Civil. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de Guatemala, Decreto Ley número 106, 1963.

Ley General de Descentralización. Decreto número 14-2002 del Congreso de la República de Guatemala, 2000.

Ley Preliminar de Regionalización. Decreto Número 70-86 del Congreso de la República de Guatemala, 1986.