

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO  
DOCTORADO EN DERECHO

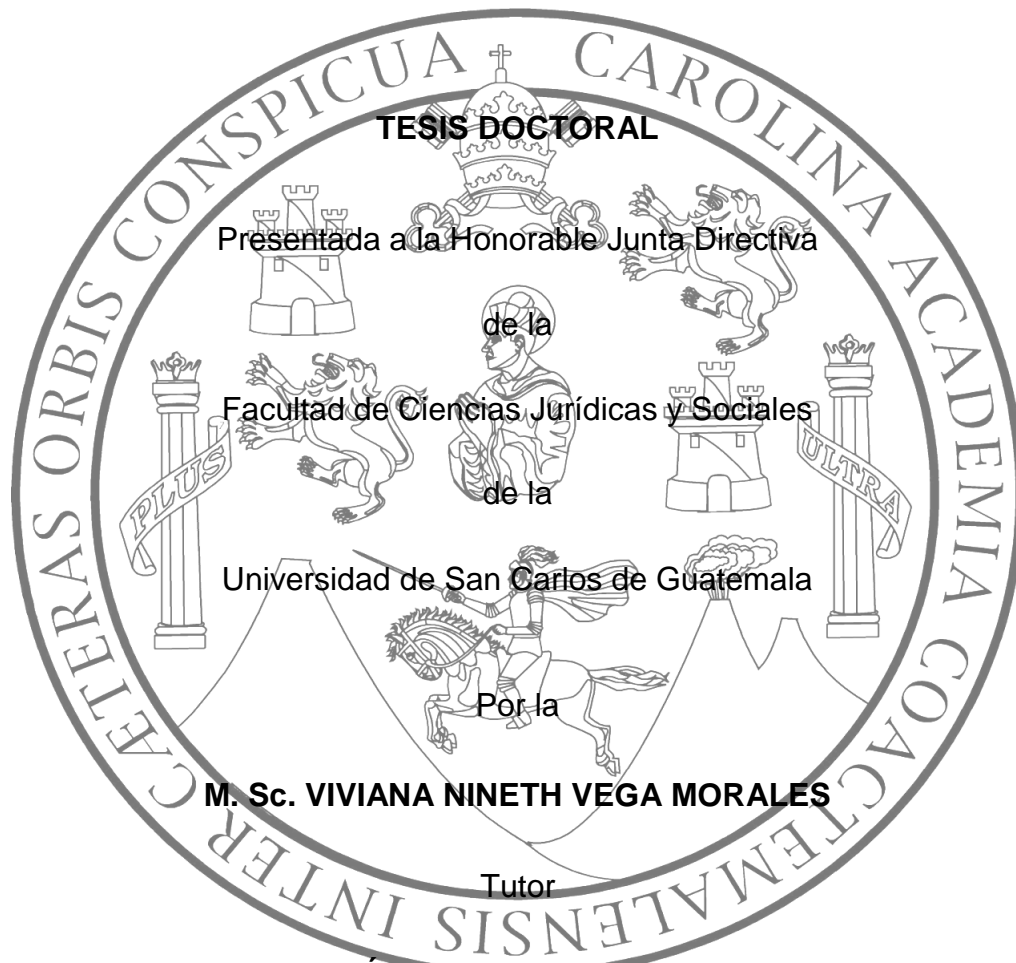


**M. Sc. VIVIANA NINETH VEGA MORALES**

GUATEMALA, FEBRERO DE 2021

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO  
DOCTORADO EN DERECHO

**DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**



**Dr. RENÉ ARTURO VILLEGAS LARA**

Previo a conferírsele el Grado Académico de

**DOCTORA EN DERECHO**  
**(con distinción CUM LAUDE)**

Guatemala, febrero de 2021

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

VOCAL I EN SUSTITUCIÓN

DEL DECANO: Licda. Astrid Jeannette Lemus Rodríguez  
VOCAL II: M. Sc. Henry Manuel Arriaga Contreras  
VOCAL III: M. Sc. Juan José Bolaños Mejía  
VOCAL IV: Br. Denis Ernesto Velásquez González  
VOCAL V: Br. Abidán Carías Palencia  
SECRETARIA: Licda. Evelyn Johanna Chevez Juárez

**CONSEJO ACADÉMICO DE ESTUDIOS DE POSGRADO**

VOCAL I EN SUSTITUCIÓN

DEL DECANO: Lcda. Astrid Jeannette Lemus Rodríguez  
DIRECTOR: M. Sc. Luis Ernesto Cáceres Rodríguez  
VOCAL: Dr. Carlos Estuardo Gálvez Barrios  
VOCAL: Dr. Nery Roberto Muñoz  
VOCAL: Dr. William Enrique López Morataya

**TRIBUNAL EXAMINADOR**

PRESIDENTE: Dr. Oscar Estuardo Paiz Lemus  
VOCAL: Dr. Saúl González Cabrera  
SECRETARIO: Dr. Alex Waldemar González Cobar

**RAZÓN:** «El autor es el propietario de sus derechos de autor con respecto a la tesis sustentada». (Artículo 5 del Normativo de Tesis de Maestría y Doctorado de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, Escuela de Estudios de Posgrado).

Guatemala, 3 de julio de 2020

Señor director de la  
Escuela de Postgrado  
de la Facultad de CC. JJ. y SS.  
Universidad de San Carlos.

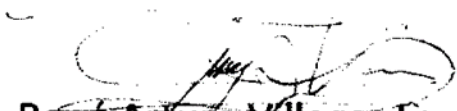
Señor director:

Con mucha satisfacción cumplo con rendirle el dictamen sobre la tesis doctoral de la maestra Viviana Nineth Vega Morales, quien hizo una investigación seria y bien documentada sobre el tema “Del Registro de la Propiedad”, que contiene un análisis doctrinario y teórico, unido a su experiencia en el tema, y que investigó en casi dos años con mucha acuciosidad. Con esta tesis, que la revista de la Facultad debiera editar como libro de texto, se llena un vacío bibliográfico que hacía falta en Guatemala sobre el tema del Derecho Registral y que responde a una inquietud que he tenido como docente, al incentivar a quienes tiene vocación por el Derecho Civil, a desarrollar investigaciones sobre el contenido del Código Civil. En los estudios de postgrado del CUNORI ya se escribió una tesis doctoral sobre el derecho de las sucesiones; su servidor cubrió la parte de las obligaciones y contratos; y con este trabajo bien elaborado, ya sólo quedaría por escribir tesis, en forma de libro, sobre el derecho de las personas y de la familia y sobre el derecho de los bienes, para así cubrir con modestias aportaciones una bibliografía completa sobre todo el contenido del Código Civil, materia que solo tiene como referencia los textos del doctor Fernando Cruz, en el siglo XIX, y el texto de derecho de familia del recordando maestro Alfonso Brañas.



El informe consta de 409 páginas y eso dice mucho de la dedicación de la autora, pues las tesis doctorales en otros países como España, se escriben en no menos de 400 páginas. En el desarrollo del informe, se siguió la secuencia del Libro IV del Código Civil de Guatemala, de manera que la distribución que tiene el Código es la que se sigue en esta tesis, para que el lector tenga una vivencia apropiada del contenido. Por otro lado, la bibliografía es suficiente para el sustento teórico del informe y se evidencia la experiencia que la autora tiene respecto al tema, por haber laborado en el Registro General de la Propiedad, en su sede central.

En conclusión, señor director, le doy mi aprobación al informe final de tesis que presenta la maestra Vega para que se sometido al examen privado de tesis, sin dejar de expresar la satisfacción de haber obtenido un resultado encomiable que le da lustre a la autora y, desde luego, a la producción científica en la Escuela de Postgrado, de todo lo cual, como asesor, me siento sumamente complacido.

  
Dr. René Arturo Villegas Lara  
Asesor.

Guatemala, 19 de noviembre de 2020

Doctor:  
Luis Ernesto Cáceres Rodríguez  
Director de la Escuela de Estudios de Posgrado  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
-USAC-

Distinguido doctor Cáceres Rodríguez:

Con base en su solicitud expresa en la carta a mi persona con fecha cuatro de noviembre de dos mil veinte, en donde se me pide dictamen gramatical; y, según los Artículos 7, 9 y 21 del Normativo de Tesis de Maestría y Doctorado de la Escuela de Estudios de Posgrado, de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

Le informo que la maestra: **VIVIANA NINETH VEGA MORALES**, del programa de **Doctorado en Derecho**, ha realizado las correcciones y recomendaciones de gramática, ortografía, redacción y estilo, a su trabajo de tesis, cuyo título final es: **DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**.

Asimismo, manifiesto que se ha utilizado un léxico adecuado a los requerimientos de una investigación científica, que llene las exigencias de la técnica jurídica y los principios exegéticos y hermenéuticos de la ciencia del Derecho y contribuido con algunos neologismos a la jerga de dicha ciencia. Esto, en consonancia con las normas, consideraciones y recomendaciones de la Real Academia Española, para utilizar el lenguaje de manera actualizada y como primera fuente teleológica idónea, para el conocimiento.

Dicho trabajo, presenta las partes requeridas en el instrumento legal *supra* anotado, según lo establece la Escuela de Estudios de Posgrados. De esta forma, la sustentante, ha referido con el modelo de la Asociación Americana de Psicología – APA- en su séptima edición, las fuentes bibliográficas, para dejar los créditos de las teorías que han fundamentado la investigación.



**USAC**  
TRICENTENARIA  
Universidad de San Carlos de Guatemala

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSGRADOS

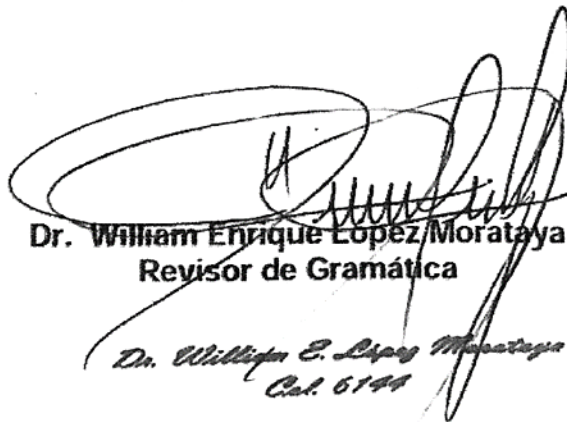
La metodología, técnicas y doctrinas que la estudiante y su asesor presentaron, fueron respetadas en su totalidad y ningún planteamiento fue conculcado para mantener el fundamento teórico original del documento presentado.

De esta manera se procedió con la revisión, exclusivamente en lo que corresponde a la gramática, ortografía, redacción y estilo, para comprobar que el cuerpo capitular contenga los requerimientos y extensión mínimos; con ello, se adecuó la diagramación pertinente y cotejaron las referencias del índice, los títulos y subtítulos, la parte conceptual introductoria y la conclusión, según los enlaces externos que se describen en la bibliografía consultada.

En virtud de lo anterior, se emite: **DICTAMEN FAVORABLE**, a efecto de continuar con el trámite correspondiente.

Cordialmente.

"ID Y ENSEÑAD A TODOS"



Dr. William Enrique López Morataya  
Revisor de Gramática  
*Dr. William E. López Morataya*  
*Col. 6144*



**USAC**  
**TRICENTENARIA**  
Universidad de San Carlos de Guatemala

**D.E.E.P. ORDEN DE IMPRESIÓN**

**LA ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA, Guatemala, 10 de febrero del dos mil veintiuno.**-----

En vista de que la MSc. Viviana Nineth Vega Morales aprobó examen privado de tesis en el **Doctorado en Derecho** con distinción **CUM LAUDE** lo cual consta en el acta número 36-2020 suscrita por el Tribunal Examinador y habiéndose cumplido con la revisión gramatical, se autoriza la impresión de la tesis titulada **"DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD"**. Previo a realizar el acto de investidura de conformidad con lo establecido en el Artículo 21 del Normativo de Tesis de Maestría y Doctorado.-----

**"ID Y ENSEÑAD A TODOS"**

  
**Dr. Luis Ernesto Cáceres Rodríguez**  
**DIRECTOR DE LA ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO**



Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Escuela de Estudio de Postgrado, Edificio S-5 Segundo Nivel. Teléfono: 2418-8409

## **DEDICATORIA**

- A MIS PADRES:** Francisco Vega Ramírez y Concepción Morales de Vega, pilares de mi existencia.
- A MIS AMIGOS:** por motivarme e insistirme en terminar este trabajo
- A MIS ALUMNOS:** la razón que me impulsa a estar en constante preparación.
- ESPECIALMENTE A:** el Dr. René Arturo Villegas Lara por su valiosa orientación en la elaboración de este trabajo, por su apoyo y por la confianza que ha depositado en mí.

# ÍNDICE



Introducción .....	1
--------------------	---

## PRIMERA PARTE

### CAPÍTULO I

1. Derecho registral .....	1
1.1. Reseña histórica del derecho registral en Guatemala .....	1
1.1.1. Época Prehispánica .....	1
1.1.2. Época Colonial .....	2
1.1.3. Época Republicana .....	4
1.2. Concepto .....	8
1.3. Denominación o terminología .....	12
1.4. Naturaleza jurídica .....	13
1.4.1. Aspecto sustantivo y adjetivo del derecho registral .....	13
1.4.2. ¿Es derecho público o derecho privado? .....	15
1.5. Fuentes del derecho registral en Guatemala .....	19
1.6. Características .....	23
1.6.1. Autonomía .....	23
1.6.2. Heterogeneidad .....	25
1.7. El derecho registral y otras ramas del derecho .....	26
1.8. Régimen jurídico registral .....	30
1.9. Objeto del derecho registral .....	34

### CAPÍTULO II

2. Principios o presupuestos registrales .....	37
2.1. Concepto .....	37
2.2. Naturaleza jurídica de los principios registrales .....	38
2.2.1. Características de los principios registrales .....	39
2.2.2. Función de los principios registrales .....	41
2.3. Clasificación de los principios registrales .....	42



2.4. Principios que informan el sistema registral inmobiliario guatemalteco .....	43
2.4.1. Principio de inscripción o de registración .....	43
2.4.2. Principio de rogación .....	52
2.4.3. Principio de presunción de autenticidad de los documentos presentados al Registro .....	56
2.4.4. Principio de especialidad o de determinación .....	61
2.4.5. Principio de consentimiento .....	68
2.4.6. Principio de legalidad o calificación .....	70
2.4.7. Principio de prioridad .....	88
2.4.8. Principio de tracto sucesivo .....	97
2.4.9. Principio de seguridad .....	107
2.5. Sistema registral del Registro General de la Propiedad .....	114
2.5.1. Sistemas registrales .....	114
2.5.1.1. Concepto .....	114
2.5.1.2. Reseña de los diferentes sistemas registrales .....	114
2.5.2. Sistema registral del Registro General de la Propiedad .....	117

## SEGUNDA PARTE

### CAPÍTULO III

3. De la inscripción en general .....	123
3.1. Títulos sujetos a inscripción .....	123
3.1.1. Título inscribible .....	123
3.1.2. Títulos sujetos a inscripción en el Código Civil de 1877 y 1933 .....	124
3.1.3. Título material .....	128
3.1.4. Título formal o documento registrable .....	133
3.1.4.1. Título formal en el Código Civil de 1877 y en el Código Civil de 1933 .....	134
3.1.5. Características y requisitos del título inscribible .....	134
3.1.6. Clases de título formal por su autoría .....	136
3.1.6.1. Títulos o documentos registrables notariales .....	136



3.1.6.2. Títulos o documentos registrales judiciales .....	138
3.1.6.3. Títulos o documentos registrables administrativos .....	138
3.1.7. Forma y efectos de la presentación del título sujeto a inscripción al Registro .....	139
3.2. De la forma y efectos de la inscripción .....	140
3.2.1. Breve repaso de las categorías hecho, acto y negocio jurídico .....	140
3.2.2. Actos jurídicos registrales .....	146
3.2.3. Asientos registrales .....	146
3.2.3.1. Clasificación .....	147
3.2.3.2. Asiento de suspensión o de denegatoria .....	148
3.2.3.3. Asiento de presentación .....	149
3.2.3.4. Asiento de matriculación .....	150
3.2.3.5. Asiento y toma de razón .....	150
3.2.4. Asiento electrónico .....	151
3.2.4.1. Errores en el estado de conservación .....	153
3.2.5. Registración .....	161
3.2.6. Inscripción .....	163
3.2.6.1. Concepto .....	163
3.2.6.2. Clases de inscripción .....	165
3.2.6.3. Personas legitimadas para solicitar la inscripción .....	167
3.2.7. Plazo para asentar la inscripción .....	168
3.2.8. Forma de la inscripción .....	169
3.2.8.1. Primera inscripción de dominio .....	169
3.2.8.1.1. Concepto .....	169
3.2.8.1.2. Requisitos .....	170
3.2.8.1.3. Modificación de la primera inscripción de dominio, casos de procedencia, título inscribible .....	171
3.2.8.2. Requisitos de las inscripciones en particular .....	175
3.2.8.2.1. Contratos traslativos de dominio .....	175
3.2.8.2.2. Inscripciones hipotecarias .....	176





3.2.8.2.3. Servidumbres .....	178
3.2.8.2.4. Condiciones .....	178
3.2.8.2.5. Inscripción de las resoluciones judiciales .....	179
3.2.8.2.6. Copropiedad .....	179
3.2.8.2.7. Derechos reales no inscritos .....	179
3.2.8.3. Alteración del inmueble y su operatividad en el registro .....	180
3.2.9. Efectos de la inscripción .....	180
3.3. Nulidad de la inscripción .....	184
3.3.1. Nulidad de los actos jurídicos en general .....	184
3.3.2. Concepto .....	187
3.3.3. Causales o causas que dan lugar a la nulidad de la inscripción .....	188
3.3.4. Inexactitud registral .....	189
3.3.5. Diferencias entre nulidad del negocio jurídico (negocial, sustantiva o de fondo), nulidad del instrumento (formal) y nulidad registral .....	190
3.3.5.1. Nulidad de negocio jurídico .....	191
3.3.5.2. Nulidad del instrumento público .....	192
3.3.6. Efectos de la nulidad de la inscripción .....	194
3.3.6.1. Efectos materiales .....	194
3.3.7. Pretensión de nulidad de la inscripción .....	195
3.3.8. Casos de nulidad de inscripción .....	196
3.3.8.1. Caso inexactitud en el estado de conservación de la finca trescientos treinta y nueve, folio uno del libro cuarenta y nueve de Guatemala .....	196
3.3.8.2. Caso inexactitud por falta de inscripción de un título anterior y violación principio prioridad .....	197
3.4. Principio de fe pública registral y tercero registral .....	199
3.4.1. Principio de fe pública registral y seguridad jurídica .....	199
3.4.2. Concepto de principio de fe pública registral .....	204
3.4.3. Reseña del principio de fe pública registral en otros sistemas .....	208
3.4.3.1. Derecho argentino .....	208



3.4.3.2. Derecho mexicano .....	209
3.4.3.3. Derecho español .....	210
3.4.3.4. Derecho alemán .....	212
3.4.4. Antecedentes legislativos y análisis normativo de los Artículos 1148 y 1146 del Código Civil .....	213
3.4.5. Coherencia de disposiciones del Código Civil con las normas de los Artículos 1148 y 1146 del Código Civil .....	225
3.4.5.1. Coherencia con el principio de inoponibilidad, Artículo 1148 del Código Civil .....	225
3.4.5.2. Coherencia con las normas contenidas en el Artículo 1146 del Código Civil .....	226
3.4.6. La falsedad del título de quien transfiere al tercero .....	228
3.4.7. Alcance del concepto del principio de fe pública registral en el derecho registral guatemalteco .....	232
3.4.8. Fe pública notarial, fe pública del registrador y fe pública registral .....	232
3.4.9. Concepto de titular y tercero registral .....	233
3.4.10. Noción de tercero en el Código Civil de 1877 y de 1933 .....	236
3.5. De las anotaciones y sus efectos .....	237
3.5.1. Concepto .....	237
3.5.2. Terminología .....	240
3.5.3. Objeto .....	241
3.5.4. Clasificación de las anotaciones .....	242
3.5.5. Requisitos del asiento de anotación .....	242
3.5.6. Personas legitimadas para pedir anotación y análisis de los supuestos .....	245
3.5.7. Requisitos para solicitar la anotación de embargo o de demanda .....	259
3.5.7.1. Tercería excluyente de dominio .....	260
3.5.7.2. Tercería excluyente de preferencia .....	263
3.5.8. Transferencia del bien inmueble o derecho real anotado de demanda o de embargo .....	264
3.5.9. Anotación preventiva .....	267



3.5.9.1. Procedimiento para solicitar la anotación preventiva .....	268
3.5.9.2. Efectos de la anotación preventiva. Artículo 1149, inciso 5, del Código Civil .....	268
3.5.9.3. Derecho de quien registra pese a la existencia de la anotación preventiva .....	270
3.5.9.4. Caducidad de la anotación preventiva .....	271
3.5.9.5. Cancelación de la anotación preventiva .....	271
3.5.10. Anotación de inmovilización .....	273
3.5.10.1. Procedimiento para solicitar la anotación .....	274
3.5.10.2. Prórroga del plazo de la anotación de inmovilización .....	276
3.5.10.3. Efectos de la anotación de inmovilización .....	276
3.5.10.4. Anotación de inmovilización biométrica .....	277
3.5.11. Conversión de la anotación .....	278
3.5.12. Efectos de la anotación en general .....	279
3.6. De las anotaciones y sus efectos .....	280
3.6.1. Concepto .....	280
3.6.2. Cancelación de la inscripción .....	285
3.6.3. Cancelación de anotación .....	293
3.6.4. Clases de cancelación .....	295
3.6.4.1. Cancelación total .....	296
3.6.4.2. Cancelación parcial .....	301
3.6.4.3. Cancelación por orden judicial .....	303
3.6.4.4. Cancelación a solicitud de parte interesada .....	303
3.6.4.5. Cancelación de oficio .....	306
3.6.4.6. Cancelación por reunión .....	307
3.6.4.7. Cancelación por confusión .....	308
3.6.4.8. Cancelación por imperativo legal. Caso inmovilización de bienes inmuebles registrados .....	308
3.6.5. Requisitos del asiento de cancelación .....	309
3.6.6. Características de la cancelación .....	310



3.6.7. Diferencias de la cancelación con la inscripción y la anotación .....	311
3.6.8. Diferencia entre el estado de conservación y el caso contemplado en el Artículo 1178 del Código Civil .....	312
3.6.9. Efecto de la cancelación .....	313
3.6.10. Nulidad de la cancelación .....	314
3.6.10.1. Concepto de nulidad de la cancelación .....	314
3.6.10.2. Clases de nulidad de la cancelación .....	314
3.6.10.2.1. En perjuicio de tercero, Artículo 1176 Código Civil.	314
3.6.10.2.2. Nulidad de la cancelación sin perjuicio de tercero ....	317
3.6.10.3. Efectos de la nulidad de la cancelación .....	317
3.7. Principio de publicidad, certificaciones del Registro .....	318
3.7.1. Principio de publicidad, rango constitucional .....	318
3.7.2. Concepto de publicidad .....	325
3.7.3. Características de la publicidad jurídica registral .....	330
3.7.4. Publicidad jurídica y figuras afines .....	331
3.7.5. Publicidad jurídica registral y seguridad jurídica .....	335
3.7.6. Publicidad formal .....	336
3.7.7. Certificaciones del Registro .....	337
3.7.8. Formalidades de la certificación .....	339
3.7.9. Efectos de la certificación .....	340
3.7.10. Otros documentos emitidos por el Registro General de la Propiedad .....	342

#### **CAPÍTULO IV**

4. De las inscripciones especiales .....	345
4.1. Disposiciones generales .....	345
4.2. Inscripción de testamentos y donaciones por causa de muerte .....	346
4.3. Registro de la propiedad horizontal .....	356
4.3.1. Origen y constitución de la propiedad horizontal .....	359
4.3.2. Formalidades de la escritura de constitución de propiedad horizontal .....	362



4.3.3. Documentos que deben acompañarse al título de constitución de la propiedad horizontal .....	369
4.3.4. Prehorizontalidad .....	370
4.3.5. Aspectos de la inscripción de la propiedad horizontal .....	372
4.4. Otros registros especiales .....	374
4.4.1. Inscripción de concesión .....	375
4.4.2. Inscripción de naves y aeronaves .....	376
4.4.3. Inscripción de minas .....	377
4.4.4. Inscripción de bien mueble .....	381

## CAPÍTULO V

5. De los Registros y de los registradores .....	383
5.1. Establecimiento e inspección de los Registros .....	383
5.1.1. Registro .....	383
5.1.1.1. Concepto .....	383
5.1.2. Clases de Registros .....	385
5.1.3. Registro de la Propiedad .....	393
5.1.3.1. Concepto .....	393
5.1.3.2. Competencia .....	394
5.1.3.3. Denominación .....	395
5.1.3.4. Organización o establecimiento de los Registros .....	397
5.1.4. Inspección .....	401
5.1.5. De los registradores .....	402
5.1.5.1. Facultades y atribuciones .....	402
5.1.5.2. Requisitos para ser registrador general de la propiedad .....	403
5.1.5.3. Incompatibilidades en el ejercicio del cargo de registrador .....	406
5.1.6. Responsabilidad del registrador. Alcance de la responsabilidad del registrador general de la propiedad .....	406
5.1.6.1. Resarcimiento de daños y perjuicios .....	408



5.1.6.2. La responsabilidad del registrador, de los registradores auxiliares y del sustituto .....	409
5.1.6.3. Regulación de la responsabilidad de los funcionarios públicos en la Constitución Política de la República .....	410
5.1.6.4. Prescripción de la responsabilidad civil .....	412
5.1.6.5. Prescripción de la responsabilidad penal .....	413
5.1.6.6. Clase de responsabilidad del registrador .....	413
5.1.6.7. Procedimiento para conocer la responsabilidad civil del registrador .....	415
5.2. De los libros del Registro .....	415
5.2.1. Libros del Registro y el patrimonio cultural documental de la nación .....	415
5.2.2. Reposición de los libros del Registro .....	419
5.2.2.1. Procedimiento para reponer los libros, tanto físicos como electrónicos .....	420
5.2.3. Errores en los libros. El concepto de inexactitud registral .....	421
5.2.3.1. Inexactitud y error .....	424
5.2.3.2. Clases de errores .....	424
5.2.3.3. Procedimiento para la rectificación de los errores cometidos en los libros .....	425
5.2.3.4. Efectos frente a terceros de los errores .....	427
5.2.4. Inexactitud por lo no registrado .....	427
5.2.5. Certificación emitida obre base de una información errónea .....	427
<b>CONCLUSIÓN</b> .....	429
<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	433

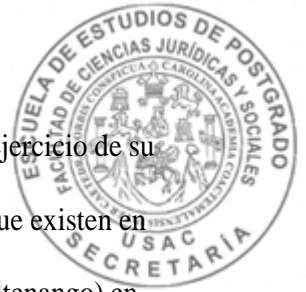
## INTRODUCCIÓN



De acuerdo con la planificación que tiene la Escuela de Estudios de Post grado de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, de acuerdo con el objeto de crear una bibliografía nacional en materia de derecho civil sustantivo; las autoridades de la facultad han autorizado que, como tesis de doctorado se escriba un texto de derecho civil que trate por separado cada uno de los libros en que está integrado el Código Civil. En consecuencia, para cumplir con el requerimiento del Programa de Doctorado en Derecho de la Unidad Académica y la autorización aludida, se ha elegido desarrollar el Libro IV del Código Civil relativo al Registro de la Propiedad.

Por otro lado, no existe en Guatemala en forma completa un texto que analice en forma pormenorizada dicho Libro IV, recalque la efectividad de sus disposiciones y a la vez, exponga algunas de sus deficiencias o su estancamiento en detrimento del tráfico inmobiliario, del funcionamiento del registro como institución pública y de la imagen que el ciudadano se ha formado de dicha institución.

El derecho registral es poco estudiado en Guatemala, ni siquiera forma parte del pensum de pregrado de la Facultad de Derecho de la Universidad de San Carlos Guatemala, no se realizan jornadas de derecho registral o de los dos únicos registradores generales de la propiedad que existen actualmente y en los pocos diplomados que se organizan, se enseñan conceptos inaplicables al sistema inmobiliario guatemalteco o muchas veces erróneos; además, en dichos diplomados se enfatiza en la observancia de los llamados criterios o guías de calificación registral como si estos fueran ley o reglamento superiores al Código Civil, al Código de Notariado o a cualquier otra ley de observancia general. No obstante su mérito y las múltiples ventajas que presentan los referidos criterios registrales, también tienen desventajas que han hecho creer al



operador registral que son de ineludible aplicación, confunden al notario que se inicia en el ejercicio de su profesión como a los interesados en la registración. Aunado a ello, los dos únicos registros que existen en Guatemala, (el que tiene su sede en la ciudad capital y el que la tiene en la ciudad de Quetzaltenango) en franca contravención a la disposición constitucional que ordena su establecimiento en cada departamento o región que la ley regule y del imperativo del mismo rango respecto a la descentralización administrativa, manejan criterios tan disímiles entre sí que ponen en riesgo la registración de los bienes inmuebles y derechos reales sobre los mismos; aparte de que los titulares de esos derechos, notarios, jueces y usuarios en general no saben a qué atenerse al momento de presentar sus títulos en cualquiera de estos registros. Es decir, existe una notable inseguridad jurídica en el tráfico inmobiliario cuando el registro ha sido creado como una herramienta que a través de la publicidad que brinda, garantiza la seguridad jurídica.

El desconocimiento del derecho registral se ha visto reflejado en sentencias violatorias de la ley, de los principios rectores del sistema registral guatemalteco y de la función registral en general, pretendiendo asimilar el sistema registral guatemalteco a sistemas que no se corresponden con la tradición jurídica guatemalteca, lo que ha redundado en la pérdida de derechos inmobiliarios y condenas injustas de daños, perjuicios y costas procesales.

El Estado organiza los registros no solo como control sino para garantizar la seguridad jurídica de los hechos y actos que en estos se registran. El Registro General de la Propiedad está instituido para desarrollar uno de los más altos valores del derecho guatemalteco, la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario. No es una simple oficina de control ni de resguardo de documentos. Es la institución pública que tiene a su cargo la registración de títulos sobre bienes inmuebles, derechos reales sobre los mismos y muebles identificables,





para brindarles seguridad jurídica por medio de la publicidad jurídica y la calificación de los títulos sobre la base del principio de legalidad que contribuye a proteger el derecho fundamental de la propiedad privada.

La función del Registro se basa en cuatro principios fundamentales de carácter constitucional: la seguridad jurídica, la publicidad de sus actos, el principio de legalidad y el de petición o rogación. En ellos radica la importancia de la institución, atentar contra el registro es atentar contra la seguridad jurídica de los bienes y derechos que en él se registran, por lo que al frente de dicha institución se requiere personal con alto grado de preparación del derecho registral, de la función registral y de la operatividad del registro.

De ahí que este trabajo haya sido desarrollado a partir de la pregunta ¿de qué manera las disposiciones relativas al Registro General de la Propiedad contenidas en el Libro IV del Código Civil garantizan la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario y el cumplimiento de los principios constitucionales de publicidad, legalidad y rogación?

Como hipótesis se formuló: «el conjunto normativo que regula el Registro General de la Propiedad contenido en el Libro IV del Código Civil está diseñado, desde su establecimiento en el Código Civil de 1877 y de 1933, para garantizar la seguridad del tráfico inmobiliario impidiendo las transferencias secretas y constitución de gravámenes ocultos; para ello se privilegia la aplicación moderada del principio de fe pública registral contra el principio de legitimación para garantizar de mejor forma tanto al tercero registral como el tráfico de inmuebles. Seguridad que se ve reforzada por el principio de publicidad contenido en el Artículo 30 de la Constitución Política de la República, el de legalidad recogido en el Artículo 154 del texto constitucional y el de rogación, en el Artículo 28 de la ley fundamental. No obstante, las modificaciones hechas a las instituciones del Registro de la Propiedad posteriores a la vigencia del Código Civil de 1877



hasta el actual Código Civil contenido en el Decreto Ley 106, dejaron sin efecto instituciones que contribuían a fortalecer la seguridad en el tráfico jurídico».

En ese orden de ideas, la unidad de análisis del trabajo se ha centrado en las disposiciones que regulan el Registro General de la Propiedad contenidas en el Libro IV del Código Civil y los criterios registrales vertidos por el registro. Como objetivo general se ha propuesto, escribir un libro de texto sobre la doctrina registral y un análisis de las disposiciones contenidas en el Libro IV del Código Civil, sin olvidar hacer referencia a las contenidas en el Código Civil de 1877 y de 1933.

Dentro de los objetivos específicos se han planteado: establecer cuáles son los principios fundamentales de carácter constitucional que rigen la función del Registro General de la Propiedad. Si las disposiciones contenidas en el Libro IV del Código Civil privilegian el principio de fe pública sobre el principio de legitimación para garantizar en mejor forma la seguridad de tráfico inmobiliario. E investigar si existe o no jurisprudencia en materia registral.

Partiendo de los objetivos referidos, el trabajo se ha dividido en dos partes. La primera, acerca de los aspectos generales del derecho registral, los principios registrales, los sistemas registrales, el sistema registral guatemalteco y los registros en Guatemala. La segunda en la que se desarrolla, en tres capítulos subdivididos en secciones, todos los temas del registro de la propiedad: de la forma de la inscripción, títulos sujetos a inscripción, las anotaciones, las cancelaciones; las inscripciones especiales; del registro y los registradores, los libros del registro y los errores cometidos en ellos. Para dar un panorama, si no exhaustivo ni final, que abarque, como mínimo, un análisis doctrinario de las disposiciones del Código Civil con la

finalidad de permitir un mejor conocimiento del derecho registral en Guatemala y motivar la realización de otros trabajos en temas específicos de esta importante rama del derecho.



Finalmente, con todo ello se busca contribuir a la formación de bibliografía sobre el tema específico para la preparación de los estudiantes de pre grado, profesionales del derecho, operadores de justicia y encargados de la función registral.



## PRIMERA PARTE

### CAPÍTULO I

#### 1. Derecho registral

##### 1.1. Reseña histórica del derecho registral en Guatemala

###### 1.1.1. Época Prehispánica

La posesión de la tierra entre los pueblos de Mesoamérica era en forma comunal, no existía la propiedad privada ni la copropiedad como se regula actualmente en Código Civil. Ninguno podía disponer ni atribuirse partes alícuotas en la comunidad ni realizar partición de la propiedad comunal (Del Valle Pérez, 2011, p. 1). Todavía existen en Guatemala comunidades en las que el disfrute de la tierra es de esa manera, tal el caso de la finca trescientos treinta y nueve folio uno del libro cuarenta y nueve de Guatemala, adjudicada mediante Acuerdo Gubernativo 192 del dos de julio de mil ochocientos noventa y siete, emitido por el Presidente de la República José María Reyna Barrios, cuya primera inscripción de dominio se encuentra a nombre de “Los vecinos de la Aldea de Chuarrancho”.

De acuerdo con el *Diccionario Histórico Biográfico de Guatemala*, versión digital,

(...) la población vivía en barrios constituidos por clanes exogámicos llamados *Calpul*, término náhuatl que significa casa grande o caserío. Era empleado por los aztecas para referirse a una unidad social, territorial y política integrada por varios *chinamit* (familias unidas por lazos patrilineales y, por lo general, endógamas). Los cronistas coloniales guatemaltecos usaron dicha locución como sinónimo de parcialidad,



linaje y barrio, y les atribuyeron las características de unidad residencial y tierras comunales, de cuyos recursos naturales sus miembros tenían un usufructo exclusivo. (p. 872)

No existía un ente encargado de registrar la propiedad privada individual porque no existía este tipo de propiedad. Cada calpul distribuía las parcelas de acuerdo a las necesidades de las familias que lo integraba pagando un tributo en especie, los excedentes se almacenaban para cubrir necesidades de la población en épocas de crisis.

### **1.1.2. Época Colonial**

El antecedente más remoto del Derecho Registral en Guatemala, se encuentra en la época de la Colonia en la Pragmática del 31 de enero de 1768 emitida por el Rey Carlos Tercero de España, en cuya normativa se encuentran disposiciones como:

a. La obligación de los

Escribanos de Ayuntamiento de cabezas de Partido de llevar un libro o muchos registros separados con la inscripción correspondiente y de modo que con distinción se tomara la razón respectiva al Pueblo en que estuvieren las hipotecas; debían distribuir los asientos por años para que se pudieran hallar fácilmente las hipotecas y debían ser encuadernados como lo hacían los escribanos con los protocolos. (p. 95)

b. Luego de que el escribano originario remitiera algún instrumento que contuviera hipoteca, el Escribano de Cabildo debía tomar razón dentro de veinticuatro horas para evitar molestias y dilaciones a los interesados.



- c. El instrumento que debía exhibirse en el Oficio de hipotecas debía ser la primera copia que expidiera el Escribano que la había otorgado, llamada original.
- d. La toma de razón debía estar reducida, es decir, comprendía datos mínimos referidos a: la data o fecha del instrumento, los nombres de los otorgantes, su vecindad, la calidad del contrato, obligación o fundación, si era imposición, venta, fianza, vínculo u otro gravamen de esta clase y los bienes raíces gravados o hipotecados con expresión de sus nombres, cabidas, situación y linderos de la misma forma que se expresa en el instrumento.
- e. Establecía lo que debía entenderse por bienes raíces comprendiéndose en el concepto además de casas, heredades y otros de esa calidad inherentes al suelo, los censos, oficios y otros derechos perpetuos que pudieran admitir gravamen o constituir hipoteca.
- f. Efectuado el registro el Escribano de Cabildo ponía nota: “Tomada la razón en el oficio de hipotecas del Pueblo tal, al folio tantos, en el día de hoy; (...)” (p. 95) a la cual debía consignarle la fecha, su firma y debía devolver el instrumento al interesado para que este lo presentara al Escribano quien estaba obligado a poner razón en el protocolo.
- g. Si se presentaba instrumento de redención de censo o liberación de hipoteca o fianza, debía poner nota al margen o a continuación, de estar redimida o extinguida la carga.
- h. Para facilitar el hallazgo de hipotecas la Escribanía del Ayuntamiento debía llevar un índice o repertorio general en el que debían asentar en orden alfabético los nombres de los “imponedores” (sic) de hipotecas o de los pagos, distritos o parroquias, en que están situados, el folio de registro, de manera que por tres o cuatro medios diferentes se pudiera encontrar noticia de la hipoteca que se buscara.



- i. Los derechos de registro eran de dos reales por cada escritura que no pasara de doce hojas, y si se excedía, seis maravedís por cada hoja además del papel. Y cuando se pedían certificaciones de lo que constara en el oficio de hipotecas, se arreglaba a los Reales Aranceles en cuanto a las copias de los instrumentos que daban los Escribanos de sus protocolos los cuales debían anotarse en los instrumentos o copias que entregaran a la parte. (1803, p. 95).

### 1.1.3. Época Republicana

Según el *Diccionario Histórico Biográfico de Guatemala*, versión digital, Marco Aurelio Soto, abogado, político liberal y amigo de confianza de Justo Rufino Barrios, nacido en Tegucigalpa, entre otras leyes, impulsó la aprobación del Código Civil y la creación del Registro de la Propiedad Inmueble cuya importancia resaltó en el documento de su autoría Proyecto de una Institución de Crédito Nacional Hipotecaria de 1870 (p. 872).

El Código Civil propuesto, fue promulgado en 1877 mediante Decreto 175 del presidente de la República de Guatemala Justo Rufino Barrios, vigente desde el 15 de septiembre de 1877 hasta 1933. Fue encargado a la comisión codificadora integrada en un principio, según acuerdo del 26 de Julio de 1875, por Marco Aurelio Soto, Lorenzo Montúfar, José Barberena, Ignacio Gómez, Valero Pujol y Carlos F. Murga, posteriormente fueron incorporados José Salazar y Joaquín Macal. Pero debido a la guerra con la República de El Salvador se suspendieron los trabajos habiéndose continuado posteriormente por Lorenzo Montúfar, José Salazar, Valero Pujol y Carlos F. Murga quienes firmaron finalmente el informe al presidente el 5 de febrero de 1877.



Dentro de sus considerandos se disponía:

Que la legislación (sic) hasta ahora vigente (sic) en la República, en su mayor parte la antigua española, es incompleta, confusa y de difícil inteligencia y aplicación por hallarse contenida en diferentes cuerpos; Que el Gobierno con el propósito de reemplazar esas leyes defectuosas con códigos que se hallen á (sic) la altura de los adelantos de la época y progresos del país, nombró en acuerdo de 26 de Julio de 1875, una comisión de jurisconsultos encargada de redactarlos; (...). (s. p.)

Dentro del informe presentado, la comisión codificadora explica:

Si el inmueble que se dá (sic) en garantía no pertenece al deudor, porque lo compró de un menor ó (sic) incapacitado sin las formalidades de ley, porque lo adquirió de una muger (sic) casada sin licencia de su marido ó de un marido que no podía enagenar los bienes dotales ó parafernales de su muger (sic) ó porque con cualquier otro motivo la adquisición no había sido legal, la hipoteca vendría á quedar reducida a la nulidad.

A fin de evitar este mal se establecen las inscripciones de que habla el párrafo 5º, tít. 5º lib. 3º del Código civil” (1877, p. 5).

En el párrafo V, título V, de la hipoteca en general, Libro III, contratos, específicamente en el Artículo 2064, se crea el registro en estos términos: “Se establecerá en cada capital de departamento un registro (sic) público de la propiedad inmueble situada (sic) en el mismo departamento”. Nótese que la denominación del registro conforme a dicho Código Civil es Registro Público de la Propiedad Inmueble y no Toma de razones hipotecarias como se indica en el Manual de Organización y Funciones del Registro General de la Propiedad (2016, p. 15). Las reformas hechas posteriormente al Código Civil mediante Decreto 272 de Justo Rufino Barrios, en ninguna forma modifican la denominación del registro ni sustituyen una por otra pero sí utilizan indistintamente la de Registro de la Propiedad.





La Comisión Codificadora, en el informe dirigido al presidente, decía, haciendo referencia a la constitución de la hipoteca de la cual desconfiaba la población por la inseguridad que presentaba al carecer de registro: “Este registro está a la vista de todos y pueden todos cerciorarse de los bienes que están gravados y de los que carecen de gravamen.” Y agrega, “(...) porque entonces cualquiera que da dinero al deudor con la garantía de un inmueble registrándose esta hipoteca será siempre prelativa” (1877, p. 5).

Las normas relativas al registro se organizan partiendo de la enumeración de los títulos sujetos a inscripción, continua con los efectos y forma de la inscripción, las anotaciones preventivas, cancelaciones, los registros, registradores, la responsabilidad de los registradores, los títulos supletorios y finaliza con las disposiciones transitorias relativas al registro.

En resumen, para el Código Civil de 1877 ninguna hipoteca es válida si no se constituye especialmente y se registra; la fecha de la prelación de la hipoteca es la que el registro consigna; no existe ningún derecho que altere el que otorga la hipoteca registrada; cualquier persona puede constatar qué fincas están libres y cuáles están gravadas y quienes por interdicción pueden enajenar y de qué forma y con base en qué título obtuvo la finca quien pretende gravarla.

Los posteriores Códigos ya no incluyeron la regulación del registro dentro de la hipoteca; el Código Civil de 1933 la contempla dentro de los modos de adquirir la propiedad y el actual, le dedica un libro exclusivo. En los dos últimos ya se establecen las inscripciones especiales de ciertos bienes muebles que no existían en 1877.

Al promulgarse el Código Civil, Decreto 1932 de la Asamblea Legislativa de la República de Guatemala, el cual entró en vigencia el 30 de junio de 1933, las normas relativas al registro se encuentran en el Título VII del libro III, Modos de adquirir la propiedad distribuidas en ocho capítulos: capítulo I Disposiciones generales; capítulo II Títulos sujetos a inscripción; capítulo III De la forma y efectos de la



inscripción; capítulo IV De la prenda agraria; capítulo V Inscripciones especiales; capítulo VI Registro de testamentos y donaciones por causa de muerte; capítulo VII Anotaciones. Ya no las denomina anotaciones preventivas; capítulo VIII Cancelaciones; capítulo IX Los registros; capítulo X Los registradores; capítulo XI Responsabilidad de los registradores.

A diferencia del Código Civil de 1877, el Código de 1933 le asigna expresamente la denominación de Registro de la Propiedad a la institución desde el Título VII del Libro III abandonando la antigua de Registro Público de la Propiedad Inmueble, a la vez que le atribuye la calidad de institución pública en el capítulo I de las disposiciones generales.

El primer párrafo del Artículo 1076 define el Registro de la Propiedad diciendo: es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación, cancelación y la publicidad de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales.

Señala que el registrador de la propiedad de la capital es el Registrador General de la Propiedad porque debía llevar, además del registro a su cargo, el Registro de la Propiedad de toda la República formado con los datos e informes que le suministraran los registros departamentales, Artículo 1077. Esa es la razón por la que lo denomina “registrador general” y no por registrar la propiedad y derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables.

El Decreto 1932 fue derogado por el Decreto Ley 106 del jefe de Gobierno que contiene el actual Código Civil el que, como ya se dijo, dedica el libro IV al Registro de la Propiedad siguiendo la misma denominación que le había dado el anterior código. En el Artículo 1124 define el Registro como la 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. La excepción fue agregada a la norma por reforma expresa de la referida ley.

Desarrolla la institución en tres títulos a partir del Artículo 1124: título I de la inscripción en general; título II de las inscripciones especiales y título III de los registros y de los registradores.

Dentro del capítulo II del título I, de la forma y efectos de la inscripción, se estipulan los efectos y requisitos que debe contener la inscripción en general, la primera inscripción de dominio y las inscripciones de algunos contratos como los traslativos de dominio, las hipotecas, servidumbres, copropiedad y resoluciones judiciales. La forma de la inscripción, de las anotaciones y cancelaciones es actualmente electrónica mas no por reforma expresa al Código Civil sino por disposición del reglamento de los registros que, a mi parecer, debió haberse hecho mediante reforma a la ley ordinaria.

Se expondrá en este trabajo la forma como el actual Código Civil regula el registro y se podrá establecer que aunque dichas normas están elaboradas en forma muy técnica, necesitan reformas para adaptarse a los avances del Derecho Registral.

## **1.2. Concepto**

El derecho registral no solo comprende el Registro General de la Propiedad sino todos los registros públicos existentes para la protección de derechos de terceros, cualquiera que sea la materia.

La mayoría de autores consultados dan el concepto del derecho registral como, la rama del derecho o conjunto de normas y principios que regulan la actividad y organización de los registros de la propiedad o de cualquier otra naturaleza (estado civil, actos de comercio, etcétera). Iván Palacios Echeverría (1994) dice que el derecho registral:



Es la rama del Derecho que regula la registración de los actos de constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas y de ciertos derechos que las afectan, así como los efectos derivados de dicha registración. La palabra registración incluye todos los asientos que pueden practicarse en el Registro. (p. 13).

Al incluir la palabra registración dentro del concepto, Palacios Echeverría hace referencia a todos los actos jurídicos registrales que realizan los registros regidos por el principio de inscripción y demás principios registrales, según la materia del registro. Ángel Cristóbal Montes, citado por Musto (1986) con respecto del derecho inmobiliario en España dice que es el: “Conjunto de normas jurídicas relativas a bienes inmuebles por naturaleza, es decir, a fincas,” y agrega:

(...) lo que tipifica al Derecho Inmobiliario es el referirse al dinamismo de los derechos reales sobre inmuebles, o sea, al tráfico o comercio jurídico de los mismos, al cambio de su titularidad y a las mutaciones de sustancia jurídica en general. (p. 103)

Al exponer el concepto de derecho inmobiliario registral o registral inmobiliario, afirma que,

Es el conjunto de normas que regulan la matriculación, de los inmuebles, la registración de los derechos que recaen sobre los mismos, la anotación de las medidas cautelares, determina la forma y recaudos necesarios para efectuar los asientos y organiza las funciones del registrador. (p. 403).

Lo objetable del anterior concepto es que ignora la existencia de hechos, actos y bienes diferentes a la propiedad inmueble que también son objeto de registración como el estado civil de las personas, los actos de comercio y bienes de propiedad intelectual, lo que ha obligado a crear tantos registros como derechos objeto de protección que por sus especiales características precisan de una institución propia que les brinde la seguridad y certeza jurídica que su régimen jurídico requiere.



El primer Congreso Internacional de Derecho Registral celebrado en Buenos Aires, Argentina en 1973, cuyas conclusiones fueron denominadas *Carta de Buenos Aires*, sostiene que: “El derecho registral integra el sistema jurídico con normas y principios propios, de derecho público y privado, que coexisten y funcionan armónicamente constituyendo una disciplina independiente de la cual el derecho registral inmobiliario es una de sus principales ramas” (IPRA-CINDER, s. f., s. p.) Este Congreso reconoció la existencia de una rama del derecho diferente a otras, el derecho registral, integrado por normas y principios propios y que el derecho registral inmobiliario es una de sus variantes.

Por las razones esgrimidas, la sustentante es afín al concepto de Molinario, citado por Atilio Américo Cornejo (1994), quien sostiene que el derecho registral es el

Conjunto de principios y normas que tienen por objeto reglar los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos; así como también la forma como han de practicarse tales registraciones, y los efectos y consecuencias jurídicas que derivan de estas. (p. 15)

La razón de adoptar este concepto es porque se estima que es el más completo, pues abarca la mayoría de las instituciones jurídicas objeto de la disciplina, desde el Registro como institución del Estado encargada de la registración hasta los efectos de los diferentes actos registrales pasando por la materia de cada uno de los registros que pueden ser personas, hechos, actos, documentos o derechos, incluyendo los títulos registrables y los derechos sobre bienes muebles o inmuebles y finalmente, contempla también la forma como han de realizarse los actos registrales, la cual abarca los requisitos que deben cumplirse.

Es cierto que el derecho registral, al igual que todas las demás ramas del derecho, está compuesto por normas jurídicas y no puede ser de otra forma, pues son reglas que se caracterizan por su bilateralidad, obligatoriedad, generalidad y coercibilidad. El conjunto de ellas comprende disposiciones del Código Civil, del Código de Comercio de Guatemala (el Decreto 2-70 del Congreso de la República, en vigencia, se



denomina Código de Comercio de Guatemala el cual, en el Artículo I de las Disposiciones Derogatorias y Modificatorias, derogó expresamente el Código de Comercio contenido en el Decreto Gubernativo número 2946, por lo que en este trabajo se hará referencia al Código de Comercio de Guatemala y no al Código de Comercio) de la Ley de Propiedad Intelectual así como reglamentarias. A la observancia de tales normas quedan sujetos tanto el registrador, los operadores del registro, los interesados en la registración del bien o derecho, como el notario que formaliza o autoriza el instrumento que contiene el acto o contrato.

Las normas jurídicas que integran el derecho registral, aparte de regular el bien o derecho registrable y los efectos de cada uno de los actos registrales o actos jurídicos producidos por el registro, también se ocupan de la organización y funcionamiento de cada uno de los registros, de lo que algunos autores como Antonio Manzano Solano (1991) llaman “elemento estático del registro”. (p. 269)

Se comprende también dentro del concepto de derecho registral, los principios que informan a cada uno de los registros pues como se verá al estudiarlos en particular, cada registro se rige por principios especiales o específicos.

Para configurar el concepto de Derecho Registral no debe olvidarse la jurisprudencia y doctrina legal que sienta la Corte Suprema de Justicia y la Corte de Constitucionalidad en asuntos registrales, por dos razones: de un lado constituyen normas individualizadas y por otro porque la jurisprudencia complementa la ley como fuente formal del derecho registral guatemalteco.

Forman parte del concepto de derecho registral los diferentes actos que realizan los registros en virtud de un título registrable, los requisitos que deben cumplirse al asentarse y el procedimiento para llevarlos a cabo.



### 1.3. Denominación o terminología

España y Alemania utilizan el “derecho hipotecario”; afirma Néstor Jorge Musto (2000) que son razones históricas las que la justifican que, de ser interpretada literalmente, se limitaría al derecho real de hipoteca (p. 404).

Se le denomina también derecho inmobiliario, la cual es inapropiada por hacer referencia a la parte sustantiva del derecho civil que regula los bienes y sus clases, muebles e inmuebles, los derechos reales, su constitución, modificación, transmisión y extinción.

Al respecto, Fernando J. López de Zavalía (1983) dice:

(...) el Derecho Registral tiene varias ramas, una de ellas es el Derecho Registral Inmobiliario, y no confundan Derecho Registral con Derecho Registral Inmobiliario, pero aunque no lo confundan, piensen que dentro del Derecho Registral, el Derecho Registral Inmobiliario es el Derecho Rey, el más finamente elaborado, y que de allí deben partir todos los estudios. (p. 12).

Derecho inmobiliario registral o registral inmobiliario es adoptado por Néstor Jorge Musto (2000) “porque contiene las limitaciones precisas del ámbito de estudio, mientras señala con bastante aproximación el objeto sobre el que recae la rama del derecho”. (p. 12) Sin embargo, se estima que esta denominación sería adecuada si el contenido de esta rama del derecho se limitara exclusivamente a la registración de los bienes inmuebles lo que no es así, ya que tiene por objeto otros bienes, los muebles identificables o bienes de propiedad intelectual; y materias como el estado civil de las personas (Registro Civil) y los actos de comercio (Registro Mercantil).

Hay una inclinación por la denominación de derecho registral, por dos razones: en ella quedan comprendidos todos los registros que se crean por disposición legal y porque su objeto de estudio abarca registros de diferentes materias y no solo el Registro de la Propiedad.



## 1.4. Naturaleza jurídica

### 1.4.1. Aspecto sustantivo y adjetivo del derecho registral

¿Qué determina la naturaleza sustantiva o adjetiva de una norma? La naturaleza de sus preceptos y no el cuerpo legal en que se encuentran. Existen normas procesales en el Código Civil y normas sustantivas en el Código Procesal Civil y Mercantil.

Si un precepto del Código Civil o del Código de Comercio de Guatemala se refiere al perfeccionamiento, validez o eficacia del acto o negocio jurídico, se está ante una disposición de orden sustantivo dirigida a regular el negocio jurídico y a crear a favor de las personas derechos subjetivos con sus respectivas obligaciones correlativas. Si una disposición del Código de Notariado regula elementos del negocio jurídico y crea derechos subjetivos, es entonces de carácter sustantivo o material y no instrumental o adjetivo. Ahora bien, si la norma tiende a regular un procedimiento para hacer efectivos los derechos que la norma sustantiva crea, se está ante una norma adjetiva.

El problema para determinar si se trata de una norma sustantiva o material o de una norma adjetiva, se presenta cuando un precepto que se refiere a la serie de requisitos que se deben seguir en el procedimiento para la formación del acto o negocio jurídico sirviendo así de medio para lograr un fin como la seguridad jurídica o hacer efectivos derechos subjetivos, se encuentra en un código sustantivo como el Código Civil o el Código de Comercio de Guatemala; o cuando regulando elementos del negocio jurídico, se encuentra incluido en un código instrumental como el Código de Notariado. Por ejemplo, el Artículo 2122 del Código Civil establece que para la validez del contrato (de renta vitalicia) se requiere su otorgamiento en escritura pública. La norma contenida en la primera parte de ese Artículo es de tipo sustantivo, por cuanto se refiere a un requisito para la validez o existencia del negocio jurídico y no a la validez del instrumento público. Pero





la segunda parte impone los requisitos que dicha escritura debe contener, siendo dicha segunda parte de carácter adjetivo.

Son de naturaleza adjetiva las normas contenidas en los Artículos 530 y 959 del Código Civil. Estas señalan los requisitos que debe contener la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal y las formalidades para el otorgamiento del testamento cerrado, respectivamente; le indican al notario las formalidades que, además de las reguladas en los Artículos 29 y 31 del Código de Notariado, debe cumplir al autorizar una escritura que formalice tales actos. Sirven de medio para hacer efectivo el derecho de constituir propiedad horizontal u otorgar testamento cerrado.

Algunas de las normas del Código de Comercio de Guatemala son otro ejemplo claro de esta afirmación, al contemplar la forma y materia de inscripción en el Registro Mercantil y específicamente el procedimiento de inscripción de la sociedad mercantil en los Artículos 340 a 344.

José Castán Tobeñas (1932) dice que “el derecho es adjetivo, no porque sea secundario, accesorio o de inferior categoría, sino porque tiene caracteres de instrumentalidad, de medio necesario para lograr otro fin, cual es la normalidad de la vida del Derecho y la seguridad jurídica” (p. 47).

Al estudiar las normas que regulan los distintos registros públicos se detecta que la mayoría de tales normas sirven de medio para lograr otro fin: la normalidad de la vida de los derechos sujetos a registro y la seguridad jurídica en el tráfico de los mismos; tales normas sirven a la efectividad de los derechos, actos o bienes que se registran facilitando su oposición frente a terceros.

La determinación de las cosas objeto de registración, de los actos inscribibles, Artículo 1125 del Código Civil y 338 del Código de Comercio de Guatemala, los efectos de los actos registrales: perjudicar a tercero o la no adquisición de un derecho, las causas de ineficacia de dichos actos registrales, conforma el aspecto sustantivo o material del derecho registral. El aspecto adjetivo regula los requisitos formales y



organizativos de la función. Roca Sastre, citado por Néstor Jorge Musto (2000) dice que “al derecho inmobiliario no le interesa la estructura y contenido del derecho real, sino su dinámica, o sea, su adquisición, transmisión y pérdida”. (p. 403)

Se concluye con Néstor Jorge Musto que en el derecho registral se aprecia la presencia de dos aspectos: el sustantivo o material, que comprende la determinación de las cosas y los actos objeto de registración, y la segunda, que establece los requisitos formales y organizativos de la función registral denominada “adjetivo” o “formal”.

#### **1.4.2. ¿Es derecho público o derecho privado?**

Para saber dentro de qué rama del derecho se ubica el derecho registral, se debe recurrir a la jurisprudencia técnica, que según Eduardo García Maynez (2000), en su aspecto teórico es una ciencia nomográfica cuyo objeto estriba en exponer, de manera ordenada y coherente, las disposiciones consuetudinarias, jurisprudenciales y legales que integran cada sistema. (p. 128) Su problema es ubicar las diversas áreas del derecho dentro del derecho privado o dentro del derecho público.

La distinción entre derecho público y privado se estableció desde el derecho romano y se traduce en que, según Luis Legaz y Lacambra, citado por el doctor René Arturo Villegas Lara (2011), “el Derecho Público es el que afecta a la utilidad del Estado; el Derecho Privado el que se refiere a la utilidad de los particulares”. (p. 125)

Tal distinción parece no ser suficiente para poder ubicar el derecho registral como una rama del derecho público o del privado, pues la registración de los bienes inmuebles, por ejemplo, pareciera ser que se refiere a la utilidad de los particulares; se dice que el derecho registral regula relaciones jurídicas entre particulares por eso es derecho privado. Tampoco se comparte tal afirmación, el derecho registral, ya se



explicó, regula los registros, los actos registrales y sus efectos. Las relaciones jurídicas entre particulares están reservadas al derecho civil o al derecho mercantil. El derecho registral, sin embargo, afecta a la utilidad del Estado, por cuanto realiza el valor seguridad jurídica en el tráfico de los bienes y derechos sujetos a registro, seguridad que está consagrada constitucionalmente. Entonces, se hace necesario recurrir a otros criterios como el señalado por el doctor Villegas Lara (2011):

(...) es más consistente hablar de normas de orden público y normas de orden privado según los deberes o facultades que se tenga frente a la norma. Si las personas no tienen más alternativa que actuar conforme a lo que dice la norma, esta es de orden público y la relación jurídica también lo es; si por el contrario, las personas pueden o no conducirse conforme a la norma y está en su voluntad acatarla o no, la norma es de orden privado y la relación jurídica, también. (p. 126)

Explicando los conceptos, se está ante una norma de orden público cuando a la vez es imperativa, no deja al arbitrio de los destinatarios la modificación de sus efectos. Ejemplo: “Toda inscripción expresará: (...)”, Artículo 1131 del Código Civil, la norma está dirigida al registrador y le impone el deber de cumplir en la inscripción los requisitos establecidos en ella, no deja a su criterio aplicarlos o no, no establece “salvo que a juicio del registrador (...)”.

Otro ejemplo, “las anotaciones que procedan de providencias judiciales no se suspenderán por apelación u oposición de parte”, Artículo 1151 del Código Civil. Ante un despacho que contenga la orden de trabar embargo sobre un inmueble, al registrador no le queda otra opción que proceder a anotar el embargo si se cumple el requisito de que el bien esté a nombre de la persona contra quien se ha librado la orden. Al igual que la anterior, la norma contenida en el Artículo 1151 está dirigida al registrador y le impone el deber de anotar las providencias judiciales, no suspenderlas, aunque exista apelación u oposición de parte, no queda a criterio del registrador acatar o no la orden judicial.



Sin embargo, existen preceptos como el siguiente: “las inscripciones hipotecarias expresarán las condiciones a que estén sujetos los créditos, el importe de la obligación y el plazo”, Artículo 1136 del Código Civil; el deber jurídico del registrador al efectuar la inscripción de una hipoteca es consignar en la misma tres situaciones, las condiciones (si se pactaron), el importe (monto pactado de la obligación garantizada) y el plazo (pactado). ¿De dónde se obtienen esos tres datos? Del título, del documento en el que se hace constar el acuerdo de voluntades.

Al estudiar el principio de calificación se verá que hay aspectos que escapan a la intervención o calificación del registrador como la autonomía de la voluntad en la configuración del contrato objeto de registro, aunque la norma no lo contemple. Si bien, el Artículo 1136 ordena incluir las condiciones, el registrador no está facultado para exigir a las partes que las pacten. La condición es el hecho incierto a cuya realización las partes sujetan los efectos del contrato y solo ellas pueden decidir si introducen o no una condición. En igual forma, el importe de la obligación, monto o importe del crédito es decisión exclusiva de las partes, son ellas quienes lo fijan atendiendo a sus propios intereses o necesidades, el registrador con tal de cumplir con dicho Artículo, no puede exigir un límite máximo o mínimo en el importe de la obligación.

El plazo es otro aspecto reservado a la autonomía de la voluntad. Son las partes quienes eligen la forma de fijar el plazo, el registrador solo puede atender, para dar cumplimiento a la norma que se analiza, a lo que las partes han acordado. Si en el contrato se usa esta frase: “el crédito debe ser pagado en seis meses (...)” el plazo está fijado, sin que pueda el registrador exigir a las partes que consignent día de inicio y día de terminación del contrato. Inclusive, si se tratara de un mutuo sobre dinero en el que no se haya pactado plazo, se entenderá, establece el Artículo 1950 del Código Civil, que es el de seis meses. Como puede verse, el derecho registral no regula relaciones entre particulares solo las dota de certeza y seguridad jurídica.

Por el contrario, se está ante una norma de carácter privado cuando, aunque imperativa, porque impone un deber jurídico al destinatario, a la vez le faculta para modificar sus efectos; es decir, para acatarla tal



como está propuesta o para apartarse de ella. Ejemplo, en el contrato de renta vitalicia el Artículo 2130 del Código Civil dispone: si muere el deudor, la obligación de pagar la renta pasa a sus herederos, en forma solidaria, salvo lo que se establezca en el contrato. La norma impone el deber de que la obligación de pagar la renta pase a los herederos del deudor en caso de su fallecimiento, pero a la vez permite que las partes pacten lo contrario que bien podría ser que se extinga la obligación con la muerte del deudor. Esta norma cumple con los requisitos de regular relaciones entre particulares y de permitirles apartarse de sus efectos.

Otro ejemplo, en la sociedad civil la aportación de bienes implica la transmisión de su dominio a la sociedad como persona jurídica, salvo que expresamente se pacte otra cosa, Artículo 1734 del Código Civil. Hecha la aportación de dichos bienes, la sociedad queda como propietaria de los mismos pues en la aportación va implícita la transmisión del dominio, no se necesita la redacción de un documento complementario en el que se estipule dicha transferencia. No obstante, los socios pueden pactar que lo único que se aporta es el uso o usufructo y el socio aportante conserva la nuda propiedad del bien. Al haberse introducido el pacto en contrario, la norma es de orden privado porque aunque regule relaciones entre particulares les permite actuar de forma diferente a lo contemplado.

Hecho el anterior análisis y si se acepta que el derecho registral es una rama diferente al derecho civil, puedo afirmar que es de derecho público, toda vez que sus normas aparte de imperativas son inmodificables por los destinatarios. En ninguna de las normas que regulan los actos registrales y sus efectos se contiene el “salvo pacto en contrario” o el “salvo que a criterio del registrador”.

Sus normas son de carácter imperativo expreso, por lo que los actos registrales realizados contra su tenor son nulos de pleno derecho, si la norma no establece un efecto distinto para el caso de contravención, Artículo 4 de la Ley del Organismo Judicial; claro esto sin perjuicio de las normas especiales que regulan la nulidad de los actos registrales contenidas en los Artículos 1145, 1176 y 1177 del Código Civil.



El derecho registral comprende, ya se explicó, principios y normas que regulan especialmente la función del Registro, la forma, efectos de los actos registrales causas propias de nulidad, así como que debe registrarse (hechos, actos y negocios jurídicos), los títulos y documentos idóneos para la registración. A tales disposiciones deben sujetarse tanto el registrador, el notario como los interesados.

Con todo lo anterior y siguiendo el criterio de si la norma es de orden público o privado, se concluye que el derecho registral es de derecho público pues sus normas son de orden público.

### **1.5. Fuentes del derecho registral en Guatemala**

Dispone el Artículo 2 de la Ley del Organismo Judicial: La ley es la fuente del ordenamiento jurídico. La jurisprudencia, la complementará. La costumbre regirá solo en defecto de ley aplicable o por delegación de la ley, siempre que no sea contraria a la moral o al orden público y que resulte probada.

En materia registral no rige la costumbre. La forma de llevar a cabo lo actos registrales solo se basan en la ley, principio de legalidad, pero no en las prácticas reiteradas, muchas veces malas prácticas, de los operadores del registro. Contra la observancia de la ley registral, refiriéndome en términos generales al conjunto de normas que regulan los registros y no a una ley específica, no puede alegarse ignorancia ni viejas prácticas que han perdido fundamento legal por haber sido derogada la norma que las regía.

La ley ordinaria que regula el Registro General de la Propiedad en la actualidad es el Código Civil contenido en el Decreto Ley 106, norma objetiva, positiva y vigente tanto para el registro que funciona en la ciudad de Guatemala como el de la ciudad de Quetzaltenango conocido como Segundo Registro. No se ha promulgado la ley de registros ordenada por la Constitución Política de la República de Guatemala en el Artículo 230, ni existe una ley exclusiva de cada uno de los registros de la propiedad, por lo que las prácticas registrales, procedimiento y forma de los asientos deben ser iguales en ambos registros.



La Ley es la única fuente formal del derecho registral en Guatemala. La jurisprudencia y doctrina legal

que la Corte Suprema de Justicia y la Corte de Constitucionalidad han ido sentando en determinados casos, complementa la ley y contribuye a la unificación en su interpretación, por lo que los criterios registrales solo pueden buscarse en las diversas sentencias de los tribunales.

¿Qué es la jurisprudencia y la doctrina legal? ¿Existe diferencia o relación entre ambos conceptos? De acuerdo con Eduardo García Maynez (2002),

(...) la palabra jurisprudencia tiene dos acepciones distintas. En una de ellas equivale a ciencia del derecho o teoría del orden jurídico positivo. En la otra, sirve para designar el conjunto de principios y doctrinas contenidas en las decisiones de los tribunales. (p. 68)

Y agrega,

(...) algunas veces, la ley otorga a las tesis expuestas en las resoluciones de ciertas autoridades judiciales, carácter obligatorio, relativamente a otras autoridades de inferior rango (...) en lo que atañe a nuestro derecho podemos hablar por tanto de jurisprudencia obligatoria y no obligatoria. (p. 68).

Clemente de Diego, citado por García Maynez (2002), afirma que,

En la práctica normal del derecho llevada a cabo coactivamente por los órganos del Estado constitucionalmente ordenados al restablecimiento del Derecho, a su cumplimiento forzoso previa declaración concreta del mismo, es donde se vincula especialmente la formación de la jurisprudencia, porque la aplicación del derecho incumbe a los tribunales como órganos específicos de esa función y de aquí que la jurisprudencia se refiera *per eminentiam* a la actividad de los jueces y tribunales. (p. 68)



El *Diccionario de la Real Academia Española* define jurisprudencia como el conjunto de las sentencias de los tribunales, y doctrina que contienen. (s. p.)

Así, la palabra jurisprudencia está usada en la Ley del Organismo Judicial no como ciencia del Derecho, sino como el conjunto de sentencias dictadas por los tribunales de la República y la doctrina (científica) que ellos contienen.

No obstante, existen normas ubicadas en una ley de rango ordinario, Código Procesal Civil y Mercantil, y en otra de rango superior, Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad que regulan un concepto diferente, la doctrina legal, refiriéndose a ella en estos términos:

De acuerdo con el Código Procesal Civil y Mercantil, Artículo 621, “(...) Se entiende por doctrina legal la reiteración de fallos de casación pronunciados en un mismo sentido, en casos similares, no interrumpidos por otro en contrario y que hayan obtenido el voto favorable de cuatro magistrados por lo menos”, y el Artículo 627 “(...) Si se alegare infracción de doctrina legal, deben citarse, por lo menos, cinco fallos uniformes del Tribunal de Casación que enuncien un mismo criterio, en casos similares, y no interrumpidos por otro en contrario (...)”. (s. p.)

Según la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad, Artículo 43: “La interpretación de las normas de la Constitución y de otras leyes contenidas en las sentencias de la Corte de Constitucionalidad, sienta doctrina legal que debe respetarse por los tribunales al haber tres fallos contestes de la misma Corte. Sin embargo, la Corte de Constitucionalidad podrá separarse de su propia jurisprudencia, razonando la innovación, la cual no es obligatoria para los otros tribunales, salvo que lleguen a emitirse tres fallos sucesivos contestes en el mismo sentido”. Y de acuerdo con el Artículo 190. “(...) Las resoluciones en casos que contengan planteamiento de inconstitucionalidad de leyes, reglamentos





y disposiciones de carácter general solo causan efecto de cosa juzgada con respecto al caso concreto en que fueron dictadas, pero también tienen efectos jurisprudenciales”.

La doctrina legal, concepto propio de la legislación guatemalteca, se forma por la reiteración de fallos, contestes, es decir en el mismo sentido, no interrumpidos por otro en contrario. En el caso de los fallos de la Corte Suprema de Justicia se debe además contar con el voto favorable de cuatro magistrados por lo menos. Tiene como características, su obligatoriedad para el resto de tribunales de la República. En el caso de la doctrina legal sentada por la Corte Suprema de Justicia, la obligatoriedad está dada por el hecho de que su violación, aplicación indebida o interpretación errónea da lugar a la interposición del recurso de casación civil por motivo de fondo, Artículo 621 del Código Procesal Civil y Mercantil; en el caso de la doctrina legal sentada por la Corte de Constitucionalidad, es obligatoria por el hecho de que el Artículo 43 transcrito, impone la obligación de los tribunales de respetarla. La otra característica estriba en que la doctrina legal solo es formada por los más altos tribunales de la República: la Corte de Constitucionalidad y la Corte Suprema de Justicia por imperativo de dos leyes, una de rango superior y otra de rango ordinario.

Al igual que la exposición hecha por García Maynez, en Guatemala también se cuenta con jurisprudencia obligatoria y no obligatoria, con la diferencia de que se denomina doctrina legal a la jurisprudencia obligatoria. Lo anterior me permite concluir que en el ordenamiento jurídico guatemalteco la relación entre jurisprudencia y doctrina legal es de género a especie, la jurisprudencia abarca tanto los fallos obligatorios, a los cuales se les denomina doctrina legal emitidos solo por los más altos tribunales de la República, Corte Suprema de Justicia y Corte de Constitucionalidad como los no obligatorios, emitidos por los jueces de cualquier otro fuero e inferior categoría.

En materia del Registro de la Propiedad, si bien la resolución de la impugnación de los actos registrales de suspensión y denegatoria (ocurso que conoce un juez de primera instancia civil) no conforma doctrina legal; la doctrina legal se ha generado de manera indirecta, cuando dentro de los juicios que permiten



casación, la resolución produce efectos en el ámbito registral. Por ejemplo, en un juicio ordinario de nulidad de contrato de compraventa de bien inmueble en el que a la vez se solicita la cancelación del acto registral originado por el negocio jurídico declarado nulo, el pronunciamiento de la Corte Suprema de Justicia, si se plantea casación, puede llegar a formar doctrina legal en materia registral.

La doctrina legal sostenida por la Corte de Constitucionalidad está referida, en la mayoría de casos, a la inscripción de documentos apócrifos, por medio de los cuales se ha despojado de la propiedad de un bien a su titular. Sin perjuicio de su tratamiento más a fondo en capítulo aparte, se puede decir anticipadamente en este apartado que la Corte ha sentado doctrina legal en dos sentidos, si se ha hecho un aporte significativo de medios de prueba que demuestren fehacientemente la evidente falsedad de los documentos con base en los cuales se realizaron las inscripciones y ordenando la cancelación de la inscripción hecha con base en tales documentos y cualquier otro acto registral posterior. Lo que ha llamado protección plena. Si no se demuestra la evidente falsedad, pero existen indicios de que los documentos pudieran ser falsos, la Corte de Constitucionalidad ha otorgado protección temporal dejando en suspenso los actos registrales reclamados en tanto las partes discuten sus derechos en la vía ordinaria, para el efecto fija el plazo de dos años.

## **1.6. Características**

### **1.6.1. Autonomía**

Al respecto de la autonomía, Luis Carral y De Teresa (1986) al hablar de la codificación del Derecho Notarial explica que “no es lo mismo Derecho Notarial Científico, que Derecho Notarial Positivo; y que el adelanto científico no tiene que coincidir con el legislativo”.



Agrega,

(...) cuando se quiere progresar legislativamente se reúnen, se sistematizan y se encierran en un cuerpo de ley todos los preceptos legales que se consideran apropiados. Esta reunión de leyes se llama Código.

Y es natural que se forme un Código cuando ya hay cierta base de sistematización. (p. 36)

La Constitución Política de la República de Guatemala considera que ya existe base para la sistematización del derecho registral, aunque sea referido únicamente al Registro General de la Propiedad, al establecer en el Artículo 230 que el Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal.

Al momento que el Congreso de la República de Guatemala cumpla con el mandato constitucional de promulgar la ley específica del Registro General de la Propiedad, habrá dado un gran salto en el avance hacia la sistematización del derecho registral en Guatemala colocándolo al nivel científico que el derecho registral en materia inmobiliaria ha alcanzado actualmente, gracias a los Congresos Internacionales de Derecho Registral y otros estudios de importantes juristas y teóricos de esta rama del derecho.

Algunos autores le restan autonomía didáctica al derecho registral pues afirman que se estudia como parte del derecho notarial o como medio de publicidad de los derechos reales dentro del derecho civil. Entre ellos Iván Palacios Echeverría (1994), quien afirma que “por estar las principales normas en el Código Civil, consideramos que es una rama del Derecho Civil cuya legislación está dispersa, además del Código Civil, en otras leyes (...)”. (p. 14) Pero incurre en el error de catalogar esta rama del derecho por la ubicación de sus normas y no por la naturaleza de las mismas, olvidando que el derecho registral es un conjunto de normas y principios sin importar en qué texto o cuerpo normativo estén ubicadas.



Explica Musto (2000), quien al igual que el autor anterior no reconoce la autonomía del derecho registral al decir que “(...) fuera de ello ha habido intentos de englobar todas las ramas del derecho registral (civil, comercial, inmobiliario, de cosas muebles como automotores, buques, aeronaves, prendario, etc.), pero tal inquietud choca con valladares de índole práctica que parecen insuperables” (p. 404), mas no expone cuáles son esos obstáculos.

### **1.6.2. Heterogeneidad**

Se trata de un conjunto heterogéneo de normas, además de ser un Derecho limitativo y formalista. Conjunto heterogéneo de normas pues está conformado por principios de varias y diversas ramas jurídicas. En efecto, el derecho registral comprende el derecho registral material y el formal. Pues el material pertenece, en general, al derecho privado y sustantivo (los efectos de la inscripción); el formal, en cambio, tiene notables aportes del derecho administrativo (en lo que se refiere a los *órganos*) y del procesal (el *procedimiento*).

- a. También se trata de un derecho limitativo, porque no todo llega al Registro, existe una selección de actos, derechos, situaciones.
- b. Por último, se trata de un derecho formalista, ya que cada acto registral está revestido de un riguroso formalismo a diferencia del derecho civil, en el cual predomina el principio de libertad de formas. En la producción de los documentos que ingresan al registro son otras ramas del derecho las que los contemplan, así: el derecho notarial regula el instrumento público y los testimonios; el derecho procesal los requisitos de las resoluciones, certificaciones o despachos judiciales y el derecho administrativo los propios de los documentos de esa naturaleza.



Pueden señalársele otras características como:

- a. Reconoce que el estudio y determinación de la naturaleza de los derechos subjetivos corresponde al derecho civil, al derecho mercantil o al derecho de propiedad intelectual.
- b. El derecho registral recibe los actos por medio de los cuales se ha adquirido, modificado o extinguido algún derecho sujeto a registro; los recibe ya perfeccionados con todos sus elementos esenciales, personales, reales y formales que se exigen para su validez.
- c. Finalmente, es adjetivo porque, además de lo ya dicho, organiza el registro, el modo de llevarlo y la estructura de los asientos.

### **1.7. El derecho registral y otras ramas del derecho**

Entre el derecho constitucional y el derecho registral la relación es estrecha, ya que la Constitución Política de la República de Guatemala es la fuente de todo el ordenamiento jurídico guatemalteco. La Constitución Política de la República de Guatemala contiene los principios que rigen los registros jurídicos como el de seguridad jurídica, la protección a la persona y a la vida; en ella, la propiedad privada, la propiedad intelectual, el ejercicio del comercio y la industria tienen la categoría de derechos humanos por lo que su protección, además de las garantías reguladas para ello, se hace por medio de las instituciones organizadas por leyes ordinarias para el efecto; el Registro Civil, el Registro General de la Propiedad, el Registro de Garantías Mobiliarias, el Registro de la Propiedad Intelectual y el Registro Mercantil.

Se relaciona con el derecho civil porque este es el que regula los bienes, la propiedad y demás derechos reales sobre los mismos así como los negocios jurídicos patrimoniales que como tales deben registrarse.



Determina la naturaleza de los derechos reales y sus características: producir efectos *erga omnes* y esto se logra con mayor certeza con la registración.

En cuanto a los actos y negocios jurídicos, el Derecho Civil regula cómo se forman o constituyen, a partir de qué momento producen efectos tanto entre las partes como frente a terceros y en cuanto a lo último, ordena cuáles de esos actos jurídicos deben registrarse para que produzcan dichos efectos.

Contempla el principio relativo a que los contratos traslativos de dominio sobre inmuebles y la constitución de derechos reales sobre los mismos, contenido en el Artículo 1148 del Código Civil, solo perjudican a tercero si se inscriben en el registro.

El derecho civil establece que la falta de inscripción no produce ningún grado de ineficacia en el negocio jurídico patrimonial pero sí impide su oposición frente a terceros.

El derecho registral norma el procedimiento para la inscripción, anotación y cancelación de los actos y negocios jurídicos. Pero el hecho de que la falta de registración afecte la seguridad jurídica, pues quien ya dispuso de un bien puede volver a hacerlo sin que haya posibilidad de poder determinarlo si no es por medio del registro; o que el acreedor hipotecario que no inscribe su hipoteca pueda ver afectado su derecho de preferencia frente a otro posterior que sí haya registrado, son casos que regula el Derecho Registral.

Néstor Jorge Musto (2000) expone que

“podríamos decir que entre la parte registral y la civil hay una relación de medio a fin. Esto no lo convierte en un derecho meramente formal, ya que muchas veces de los asientos de los registros se derivan importantes consecuencias sustantivas, que dependen en gran parte del sistema que se adopte.

A su vez, el derecho civil (sic) contiene las directivas sustanciales a las que debe adecuarse el registro”.

(p. 405)



Se relaciona con el derecho mercantil porque históricamente el Estado se ha visto en la necesidad de controlar la actividad de los comerciantes, imponiéndoles no solo reglas de conducta sino obligaciones profesionales como la de registrarse en la institución creada para el efecto (Registro Mercantil) la de inscribir la empresa mercantil, sus establecimientos y los auxiliares de comercio. El derecho mercantil regula el aspecto sustantivo de la constitución del comerciante, las cosas mercantiles y los negocios jurídicos mercantiles. El derecho registral se encarga de la organización del Registro Mercantil, el procedimiento de registración, los efectos de la inscripción y de señalar las personas, cosas y actos mercantiles sujetos a registro.

El derecho registral tiene estrecha relación con el derecho notarial toda vez que la función notarial interviene en la producción de la mayoría de los documentos de esta naturaleza que ingresan a los registros; los requisitos que debe observar el notario al redactarlos los cuales deben ser cumplidos estrictamente a efecto de que puedan ser registrados sin objeciones y para que no sean susceptibles de impugnación, son regulados por el derecho notarial. Más, es el derecho registral el que señala cuáles de esos documentos notariales son idóneos para llevar a cabo los actos registrales: testimonios de escrituras públicas, copias simples legalizadas (patrimonio familiar) y acta notarial (inmovilización de bienes inmuebles registrados, nombramiento de representantes legales de sociedades mercantiles en el Registro Mercantil).

El derecho administrativo se relaciona con el registral ya que todos los registros pertenecen a la administración pública; algunos tienen la categoría de dirección general y otros solo como dependencia. A unos más les atribuye la calidad de institución pública como el Registro General de la Propiedad y el Registro Mercantil. El Registro General de la Propiedad depende del Ministerio de Gobernación y el Registro Mercantil del Ministerio de Economía. Contra los actos registrales producidos por estos dos registros no proceden los recursos administrativos. El Registro de la Propiedad Intelectual a diferencia de los otros dos, tiene la categoría de Dirección General y contra sus resoluciones es procedente el recurso de



revocatoria según el Artículo 13 de la Ley de Propiedad Industrial la que únicamente señala el medio de impugnación pero es la Ley de lo Contencioso Administrativo la que regula el procedimiento para su interposición.

Al respecto, Néstor Jorge Musto (2000) al explicar la relación entre estas dos ramas afirma que:

En primer lugar, los actos administrativos que inciden sobre el estado de los inmuebles también deben inscribirse en el registro a los fines de su oponibilidad. (sic) En segundo lugar, el registro mismo como institución está organizado dentro de la Administración pública, sin perjuicio de lo que se exprese sobre la naturaleza de la función. (p. 405).

Finalmente, las relaciones entre el derecho procesal y el derecho registral están referidas en primer lugar, a que el derecho registral es en sí, de naturaleza adjetiva o procesal por servir de medio para la efectividad de los derechos que se registran formados conforme a normas sustantivas del derecho civil y del derecho mercantil; en segundo lugar, a que ciertos actos procesales como las medidas precautorias o cautelares dictadas por los tribunales y las sentencias recaídas en cierto tipo de juicios pueden perjudicar tanto a los bienes registrados como a los documentos que dieron origen a los actos registrales y a los propios actos registrales (nulidad de la inscripción, por ejemplo). El derecho procesal regula los requisitos intrínsecos y extrínsecos que deben reunir los documentos judiciales y que el registrador está obligado a conocer para permitir su ingreso al registro; también fija límites a la calificación de esta clase de documentos impidiéndole al registrador, como se verá al estudiar el principio de calificación, examinar aspectos que solo atañe a las partes impugnar o que solo compete a los tribunales superiores revisar.





## 1.8. Régimen jurídico registral

Dada la característica de heterogeneidad del derecho registral, en Guatemala el derecho registral está integrado por normas de variada índole contenidas en cuerpos legales correspondientes a su materia y de diferente jerarquía normativa.

- Derecho registral mobiliario e inmobiliario:

La registración de bienes inmuebles y muebles identificables está a cargo del Registro General de la Propiedad conforme al Código Civil, el cual rige de igual manera tanto para el Registro de la ciudad de Guatemala como para el de la ciudad de Quetzaltenango. El Código Civil regula tanto la organización del registro, los libros que deben llevarse, los títulos sujetos a inscripción como los actos registrales y los requisitos de cada uno.

Pero además del Código Civil están otras leyes de la misma jerarquía que contemplan aspectos propios del acto o del bien a registrar como:

- Ley de Parcelamientos Urbanos: impone el deber de solicitar autorización municipal para desmembrar fincas urbanas con el objeto de formar parcelamientos de esa naturaleza.
- Ley Reguladora de los Trabajados de Agrimensura regula qué debe entenderse por linderos y los requisitos de los planos.
- Ley del Registro de Información Catastral: contempla los requisitos que deben contener los planos al desmembrar lotes ubicados en lugares catastrados.
- Ley de Localización y Desmembración de Derechos Proindivisos sobre inmuebles: relativa al procedimiento para localizar y desmembrar derechos en copropiedad mediante un trámite de



jurisdicción voluntaria judicial, cuando por la gran cantidad de copropietarios sea difícil su comparecencia a juicio.

- Ley de Propiedad Horizontal: establece, en tanto se termina la construcción del edificio que se va a someter a régimen de propiedad horizontal, la posibilidad de celebrar promesa de compraventa sobre fincas filiales y la obligación de su registro.
- Ley del Impuesto al Valor Agregado: señala los casos en los que la compraventa de ciertos inmuebles no está sujeta al pago del Impuesto al Valor Agregado, el tipo de impuesto que se paga en la primera y segunda ventas, la forma de pagar el impuesto, que el Título de Propiedad sobre vehículos es el documento con el cual se acredita la propiedad sobre los mismos mas no es inscribible en el Registro General de la Propiedad.
- Ley del Impuesto de Timbres Fiscales: estipula que los contratos de naturaleza civil que no están sujetos al pago del Impuesto al Valor Agregado, están afectos al pago del impuesto de Timbres Fiscales.
- Ley de Transformación Agraria: regula los excesos y el trámite para su adjudicación al poseedor.
- Decreto Ley 125-83 del Jefe de Gobierno (se le conoce como Ley de Rectificación de Área aun cuando el mismo carece de nombre) dispone el procedimiento para la rectificación del área de un inmueble cuando es menor al área registrada y la facultad de tramitarlo notarialmente.
- Ley del Fondo de Tierras: contempla el procedimiento para la adjudicación de bienes nacionales y la autoridad ante la que se lleva a cabo, el Fondo de Tierras.
- Ley de Áreas de Reserva del Estado: norma el procedimiento que debe llevarse a cabo ante la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado para el arrendamiento de inmuebles ubicados en dichas



áreas. El conocimiento de esta ley es indispensable pues, aunque tales bienes inmuebles no se inscriben en el Registro General de la Propiedad, tampoco son objeto de titulación supletoria.

- Ley de Titulación Supletoria: regula el trámite para obtener la titulación supletoria de derechos de posesión sobre inmuebles.
- Ley de Empresas Campesinas Asociativas ECAS: contempla la forma de organización de estas empresas, el procedimiento para la adjudicación de tierras las cuales se inscriben en el Registro General de la Propiedad; así como la forma de proceder a realizar la desmembración de la finca adjudicada a la empresa para, a su vez, adjudicarla a los miembros de la ECA.
- Ley de Garantías Mobiliarias la cual crea el Registro de Garantías Mobiliarias y que los documentos en que conste la constitución de la garantía pueden ser otorgados en forma electrónica y que las operaciones del registro también son electrónicas.
- La Ley para el Reconocimiento de las comunicaciones y firma electrónica crea el Registro de Prestadores de Servicios de Certificación, pero también establece que las entidades del Estado pueden crear documentos electrónicos, ley que a mi parecer fundamenta la forma electrónica en la que se lleva actualmente el Registro General de la Propiedad y las comunicaciones efectuadas por esa institución a los usuarios del registro.

A nivel reglamentario se encuentran, el Reglamento de los Registros Generales de la Propiedad y el arancel.

Existen normas contenidas en documentos elaborados por el Registro como el Manual de Operaciones del Registro General de la Propiedad y Manual de funciones de cada una de las Dependencias del Registro General de la Propiedad con base en el Plan Operativo Anual, POA, emitido por el Ministerio de Finanzas Públicas.



- Derecho registral mercantil

El Código de Comercio de Guatemala, como norma ordinaria, regula la organización del Registro Mercantil, los actos de esta naturaleza y personas obligadas a registro, el procedimiento registral y efectos de la inscripción. Reglamentariamente, se encuentra el arancel de dicho registro.

- Derecho registral de la propiedad intelectual

La Ley de Propiedad Industrial y la Ley de Derecho de Autor y Derechos Conexos contienen las normas ordinarias que regulan esta materia. La primera organiza el registro de la Propiedad Intelectual, los signos distintivos (marcas, nombres comerciales, expresiones o señales de propaganda, patentes de invención) que deben y pueden registrarse, los efectos de la inscripción y el procedimiento para la registración de cada uno. Se complementa con el Reglamento de la Ley de Propiedad Industrial y convenios internacionales como el de la clasificación marcaria de Nizza; convenio de Ginebra y el convenio de Bruselas.

- Derecho registral relativo al estado civil de las personas

Los actos y hechos jurídicos relativos al estado civil de las personas está a cargo del Registro Civil del Registro Nacional de las Personas cuya Ley del Registro Nacional de las Personas organiza el respectivo Registro, las funciones del registrador, del Directorio, separa las funciones del Registro Nacional de las Personas de las del Registro Civil; señala los hechos y actos cuya inscripción es obligatoria en el Registro Civil; crea el Documento Personal de Identificación y señala sus requisitos. A nivel reglamentario se encuentran varias disposiciones emitidas por el Directorio del Registro Nacional de las Personas como el Reglamento de Inscripciones del Registro Civil de las Personas contenido en el Acuerdo del Directorio 176-2008.



- Derecho registral de garantías mobiliarias

Contenido en la Ley de Garantías Mobiliarias la cual sin atender la tradición romanística de nuestro derecho le cambia el nombre a la prenda por el de Garantía Mobiliaria y crea un registro específico así como la obligación de este de dar aviso a otros registros, al de la Propiedad Industrial y al Mercantil, cuando se ha dado en garantía una marca o una empresa mercantil, por ejemplo. La característica que la ley señala a este registro es la de ser un registro cuyos actos registrales se deben llevar electrónicamente, desde la elaboración del documento que contiene la garantía, la solicitud de registro y la registración. Contiene definiciones como firma electrónica y documento electrónico de la misma forma que las hechas en la Ley para el Reconocimiento de las comunicaciones y firma electrónica. Modifica la definición del Registro de la Propiedad contenida en el Artículo 1124 del Código Civil y regula procedimientos de ejecución administrativos de la garantía.

Todo lo anterior es referido al derecho registral de los registros jurídicos, no obstante también se encuentran registros no jurídicos o puramente de control en otras leyes como Código de Notariado que crea el Archivo General de Protocolos el cual lleva el Registro de Poderes; la Ley del Registro de Procesos Sucesorios; la Ley del Registro Tributario Unificado; la Ley de Aeronáutica Civil que regula la altura a la que debe edificarse dentro del corredor aéreo y la obligación de registrar, posterior a la inscripción en el Registro de la Propiedad, las aeronaves; la Ley de Empresas Campesinas Asociativas que establece en qué consisten tales empresas, requisitos de sus miembros y organiza el respectivo registro.

## **1.9. Objeto del derecho registral**

En cuanto al objeto del derecho registral hay que aclarar que esta “nueva disciplina” tiene numerosas variantes, que corresponde a cada uno de los distintos Registros que existen ejemplo: Registro de Inmuebles, Registro de la Propiedad Intelectual, Registro Mercantil, Registro Nacional de las Personas.

El derecho registral abarca todas las normas que regulan cada uno los registros relativos a tales materias. También tiene por objeto la publicidad de ciertos hechos y actos para dar seguridad a relaciones nacidas extra registralmente (Cornejo, 1994, p. 16).





## CAPÍTULO II



### 2. Principios o presupuestos registrales

#### 2.1. Concepto

Dentro de las múltiples acepciones del término principio, el *Diccionario de la Real Academia Española* (versión digital) dice que principio es un:

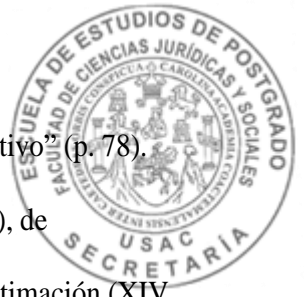
Punto que se considera como primero en una extensión o en una cosa. Base, origen, razón fundamental sobre la cual se procede discurrendo en cualquier materia. Cada una de las primeras proposiciones o verdades fundamentales por donde se empiezan a estudiar las ciencias o las artes. (s. p.).

De los tres significados expuestos, el que más parece adecuarse a la materia jurídica es el último, los principios son las proposiciones por donde se empieza a estudiar el Derecho, y específicamente el Derecho Registral. Esto independientemente de la consideración de si los principios registrales son o no verdaderos principios.

Jurídicamente, “explican el contenido y función del registro público de la propiedad (...) están totalmente entrelazados de tal manera que no existen independientemente (...) Su nombre se refiere a la constitución de una técnica y elaboración del estudio del registro público de la propiedad”. (Pérez Fernández del castillo, 1986, s. p.). Sin embargo, se encuentran principios registrales no solo en el Registro de la Propiedad sino en todos los registros de índole jurídica como el Registro Mercantil, el Registro Civil y el Registro de la Propiedad Intelectual.

Según el primer Congreso Internacional de Derecho Registral (1973), cuyas conclusiones quedaron contenidas en el documento llamado *Carta de Buenos Aires* son “orientaciones fundamentales que





informan, dan pautas en la solución de los problemas jurídicos planteados en el derecho positivo” (p. 78).

Entre los principios que enuncia se encuentran: de inscripción (V), de seguridad jurídica (VI), de calificación (IX), de tracto sucesivo, el cual puede ser abreviado o comprimido (XII), de legitimación (XIV, XV, XVI) y de publicidad con énfasis en la publicidad formal (XIII y XVIII).

Los principios son normas que dirigen el estudio, la técnica y sistemática del registro, algunos son propios solo de unos registros y otros son aplicables a la mayoría. El principio de tracto sucesivo, por ejemplo, rige para el Registro de la Propiedad en cuanto a que las inscripciones de dominio y derechos reales deben tener su base unas en otras, mas no es aplicable al Registro Electrónico de Notarios ni al Registro de Procesos Sucesorios en los que se da un orden cronológico o correlación de asientos.

## **2.2. Naturaleza jurídica de los principios registrales**

Al realizar el estudio del tema en diversos autores, se ha encontrado con que se le ha negado este carácter a los principios registrales. Se les ha considerado como reglas generales o pautas.

La construcción de los principios registrales se debe a los juristas alemanes desde comienzos del siglo XIX, para quienes “la palabra prinzip en su genuino significado no equivale a axioma o apotegma, sino que indica características, criterios o reglas de orientación predominante” (Montes, 1986, p. 176). (sic)

Afirma Ángel Cristóbal Montes (1986) que: “la construcción de los principios hipotecarios se halla acosada por serios ataques, habiéndose llegado a poner en duda su licitud teórica desde el ángulo formal del sentido lógico de la expresión principios” (p. 177). Así, algunos dicen que son una construcción artificiosa que no puede resistir la más ligera consideración lógica o que son meras creaciones técnicas, instrumentos idóneos para conseguir en la realidad las finalidades específicas perseguidas por la institución registral (Sanz Fernández y Cossío, citados por el mismo autor, 1986, p. 177)



Finalmente, Ignacio de Casso, también citado por Montes (1986), dice: “son más bien, rasgos típicos, características o presupuestos de un buen sistema registral (...) o supuestos previos para su adecuada organización”. (p. 177) Según de Casso (1986), es más correcto denominarlos presupuestos registrales porque se adecúa mejor a la sistemática registral y porque no “son más que notas típicas de los sistemas registrales de inspiración germánica” (p. 177).

Pablo Casado Búrbano (2002), al exponer los principios registrales mercantiles, afirma que:

Pues bien, aquí –principio- no se utiliza ni como origen de la norma, ni como valor superior del ordenamiento, ni como punto de referencia programático, ni tampoco como norma general indeterminada, sino que se emplea con un alcance mucho más modesto (...) la palabra principio quiere decir regla concreta, formulada o enunciada más o menos explícitamente, dotada de cierto grado de generalidad, por lo que suele permitir excepciones y que sin duda, facilita la sistematización del conjunto regulador del registro de que se trate, lo que ofrece notorias ventajas interpretativas, metodológicas y didácticas. (p. 17)

Para determinar si los principios registrales son verdaderos principios cabe preguntarse si reúnen las mismas características y función que estos. Para ello seguiré la exposición que al respecto hace Luis Prieto Sanchís.

### **2.2.1. Características de los principios registrales**

Al referirse a las acepciones de la expresión principios, Luis Prieto Sanchís (1997) afirma que existen más de media docena, entre ellos:



- a. Principios como normas fundamentales: “(...) parece que una norma es fundamental, y por tanto un principio, cuando, de faltar, cambiaría el carácter de una institución o de todo el Derecho; (...)” (p. 141). Sin embargo, el autor considera que esta es una imprecisión pues la fundamentalidad (sic) puede ser entendida de diversas maneras: como fundamentalidad jerárquica referida a las normas constitucionales, fundamentalidad lógico-deductiva, fundamentalidad teleológica y fundamentalidad axiológica, mismas que son independientes y que no necesariamente debe concurrir todas en una misma norma.

Si se acepta la característica de fundamentalidad jerárquica serían principios registrales expuestos fundamentales los que se encuentran en la Constitución Política de la República de Guatemala como el de seguridad jurídica (Artículo 2), el de petición que configura el de rogación (Artículo 28), el de publicidad de los actos administrativos (Artículo 30) y el de legalidad (Artículo 5 y 154).

La fundamentalidad lógico-deductiva se refiere a las normas más generales de las que puedan deducirse otras más particulares, y la fundamentalidad teleológica a aquellas que proponen un fin respecto de otras normas instrumentales, dictadas o por dictar.

- b. Principios como normas más generales y abstractas: “la generalidad alude al campo de aplicación de la consecuencia jurídica”. (Prieto Sanchís, Luis, 1997, p. 141) Por ejemplo, una norma que se aplica a la ineficacia de los actos jurídicos es más general que la que se aplica a la ineficacia de los actos administrativos.
- c. La vaguedad de los principios: “(...) una norma jurídica es vaga cuando aparecen o puede suponerse que aparezcan casos límite o dudosos, casos que, claramente, no están excluidos ni incluidos en la misma, estos casos dudosos constituyen por tanto supuestos concretos cuya cualificación jurídica resulta incierta y ante los cuales no podemos decidir (...) si se corresponden o no con el supuesto abstracto previsto en la norma” ((Prieto Sanchís, Luis, 1997, p. 142). Por ejemplo, la norma que legisla únicamente perjudica



a tercero lo que conste inscrito o anotado en el registro. Al analizarla, surge la duda de si lo que conste cancelado en el registro también perjudica a tercero.

Como afirma Prieto, las características señaladas no son las únicas ni son unívocas; no se implican mutuamente y son graduales o relacionales. Lo cual significa, según Prieto, que se formulan en forma disyuntiva y no conjuntiva, una norma puede ser o fundamental o general o vaga como el caso del principio de legalidad.

### **2.2.2. Función de los principios registrales**

Los principios cumplen función tanto en el conocimiento como en la creación y aplicación del Derecho. En su función explicativa relacionada con el conocimiento del mismo, los principios, según Prieto Sanchís (1997),

(...) se configuran como una técnica descriptiva de las normas, ya sea porque en virtud de su carácter fundamental se supone que han de presidir algún sector del Derecho o el conjunto del ordenamiento ya sea porque dado su carácter general se presume que una multiplicidad de reglas particulares responden o se ajustan al principio en cuestión. (p. 145).

Ya se explicó que entre las características de los principios, el de legalidad es fundamental por encontrarse expresamente normado en la Constitución Política de la República de Guatemala y por tanto preside el derecho registral tanto en la función calificadora como en el proceder tanto del registrador como de los particulares en la formación de los actos sujetos a registro y del notario en su instrumentación.

En su función de síntesis, principios registrales como el de prioridad, al enunciarse como primero en tiempo primero en derecho o primero en registro primero en derecho, permite saber la razón por la cual todo



lo que ingresa cierra el registro e impide la registraci3n de cualquier otro derecho incompatible con el registrado aunque sea de fecha igual o anterior; as3 como a entender por qu3 en otros casos permite la registraci3n de derechos compatibles entre s3 pero otorg3ndoles diferente rango de preferencia.

Prieto Sanch3s afirma que el derecho es un sistema no porque tiene normas sino porque tiene principios, porque algunas de sus normas cumplen una funci3n unificadora o de consistencia. Principios como el de seguridad, legalidad y publicidad por su car3cter fundamental y general cumplen en el derecho registral una funci3n unificadora, pues hacen que todas las normas que regulan los registros p3blicos se cohesionen a ellos. Normas como las contenidas en el Art3culo 1146 y 1148 del C3digo Civil otorgan seguridad jur3dica al tercero que adquiere confiado en los pronunciamientos del registro. Las disposiciones de los Art3culos 1244 y 1245 del C3digo Civil que impiden al registrador corregir errores materiales o de concepto sino es por consentimiento un3nime de los interesados, solo es posible entenderlas a la luz del principio fundamental de petici3n del cual se deduce el principio de rogaci3n.

### **2.3. Clasificaci3n de los principios registrales**

La doctrina agrupa los principios registrales con base en diferentes criterios o categor3as, a saber:

Sanz Fern3ndez, citado por 3ngel Crist3bal Montes (1986) los coloca en cuatro categor3as:

- a. Principios que regulan la esfera de actuaci3n del Derecho Inmobiliario: principio de inscripci3n.
- b. Principios que gobiernan los requisitos previos o presupuestos de la inscripci3n: titulaci3n aut3ntica, principio de rogaci3n, principio del tracto sucesivo y principio de legalidad.
- c. Principios que gobiernan los efectos de la inscripci3n: principios de prioridad, principio de legitimaci3n y principio de fe p3blica.



- d. Principios que gobiernan la organización del Registro y fijación de los derechos reales; principio de especialidad. (p. 185).

Pablo Casado Búrbano (2002) los ubica en tres:

“a. Principios relacionados con el logro de la registración:

b. Principios relativos a la eficacia de lo registrado;

c. Principios concernientes a la comunicación de lo registrado”. (p. 7)

Son principios registrales fundamentales el de seguridad, legalidad, publicidad y rogación por tener su base en la Constitución Política de la República y a la vez generales por ser aplicables a la mayoría de registros jurídicos. Son propios de los registros jurídicos de bienes, el de publicidad, en sus dos aspectos formal y material, el de inscripción, el de fe pública registral, de prioridad, de calificación, de determinación o especialidad, de rogación y de tracto sucesivo.

Entre los principios que operan en registros no jurídicos están el de publicidad formal, inscripción y determinación o especialidad.

## **2.4. Principios que informan el sistema registral inmobiliario guatemalteco**

### **2.4.1. Principio de inscripción o de registración**

Inscripción en sentido muy amplio, según el *Diccionario de la Real Academia Española*, significa todo asiento hecho en un registro, el acto mismo de inscribir. En sentido estricto es un asiento propio y específico, distinto de los demás que se practican en el Registro como la anotación y la cancelación, en el que se constata la existencia de una mutación jurídico-real producida (constitución, declaración,



modificación, transmisión o extinción del dominio o del derecho real) y con sus efectos propios. Se entiende como sinónimo de asiento registral.

En sentido mucho más restringido, da sustento al principio registral de inscripción y hace referencia a que los actos nacidos extrarregistralmente adquieren mayor firmeza y protección al inscribirse por la presunción de exactitud e integridad de que son investidos y por la fuerza probatoria que otorga el registro. Adquieren firmeza por cuanto a quien inscribió no se le puede oponer ningún derecho que no haya ingresado al registro. Los derechos registrados quedan protegidos contra la nulidad, revocación, resolución o rescisión del título de quien haya enajenado y por causas que no aparezcan en el registro.

La inscripción determina la influencia que el acto registral ejerce sobre la realidad extra registral, decide si es o no necesaria para que el acto o negocio jurídico produzca sus efectos tanto entre las partes como frente a terceros, si el derecho real se adquiere o no por la inscripción o si lo configura o lo perfecciona.

Dada la variedad de acepciones y que el término inscripción indudablemente siempre se asocia al asiento específico, este principio debería denominarse de registración, pues la protección y firmeza que otorga el registro se extiende a todos los asientos practicados en él no solo a las inscripciones. Sea que la constitución de un derecho se inscriba o se anote o que la extinción de aquél genere la cancelación del mismo, el registro otorga la presunción de que lo registrado coincide con la realidad que se produjo fuera del registro; por ello, el tercero interesado puede confiar en los asientos y realizar cualquier acto jurídico sobre el inmueble inscrito. Si se inscribe un usufructo, se presume que ha sido constituido y si se cancela, que se ha extinguido. Si el derecho real inscrito se extingue pero no se cancela, el tercero asume que el derecho continua vigente. Por el contrario, si la inscripción es cancelada aunque el derecho no se haya extinguido extra registralmente, el tercero se ve impedido de constatar la extinción, da por sentado que el derecho ha perdido vigencia y nadie puede oponerle que no es así, pues el examen de los asientos del



registro permiten conocer la situación jurídica del inmueble y contribuye a presumir la actuación de buena fe del tercero, máxime si ese tercero obtuvo certificación de los asientos. Por esa razón su adquisición queda protegida por una presunción iure et de iure convirtiéndola en un derecho inatacable e incontrovertible.

Tanto la inscripción y la anotación como su cancelación perjudican a tercero.

¿Cuál es en todo caso la consecuencia de la no inscripción? Para dar una respuesta integral deben sentarse algunas pautas.

En primer lugar, el Artículo 1148 del Código Civil establece que solo perjudica a tercero lo inscrito o anotado en el registro aunque debe incluirse también lo cancelado, pues si indebidamente se cancela algún derecho, el asiento de cancelación publica que el derecho se ha extinguido.

Cualquier transferencia de dominio no inscrita publica que el titular inscrito lo sigue siendo fuera del registro; cualquier embargo no anotado, que la finca está libre de cuestiones litigiosas y puede ser adquirida sin riesgo a perderla por el saneamiento. Al igual que cualquier hipoteca no registrada, el estado registral de la finca hace presumir que se encuentra libre de gravámenes.

En segundo lugar, los Artículos 1518 y 1576 del Código Civil respectivamente disponen que, los contratos se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes, salvo que la ley establezca determinada formalidad para su validez o que para su perfeccionamiento requiera de la entrega de la cosa, perfeccionamiento que determina la obligación de las partes a cumplir con lo pactado; y el último que, todos los contratos sujetos a inscripción deben otorgarse en escritura pública pero que si dicha escritura faltare, los contratos serán válidos si se probaren por confesión u otro medio de prueba por escrito sus elementos esenciales.

Las normas anteriores permiten fundamentar el argumento de que aunque los contratos, solemnes, reales o consensuales, sujetos a inscripción una vez perfeccionados aunque no se registren continúan





produciendo efectos entre las partes contratantes, generando responsabilidad para quien incumpla con la obligación en lo que le concierne. Si el vendedor no entrega la cosa o la vuelve a vender aprovechándose de que el comprador no registró será responsable no solo de devolver el precio al comprador sino de los daños y perjuicios que le hubiere ocasionado, pues al segundo adquirente de buena fe que haya registrado su título no se le puede oponer la compraventa no registrada, esto con fundamento en el Artículo 1148 del Código Civil.

En tercer lugar, debe tenerse presente el modo de adquirir la propiedad u otros derechos reales de acuerdo al sistema guatemalteco.

La propiedad se adquiere por modos derivativos o por modos originarios. Cuando se celebra un contrato traslativo de dominio, modo derivativo, al quedar perfecto con el consentimiento (o con el cumplimiento de la solemnidad en la renta vitalicia) se adquiere la propiedad; en la sucesión hereditaria, modo derivativo, la propiedad se adquiere al momento en que el juez o el notario declara a los herederos o reconoce la legitimidad del testamento. La inscripción no se encuentra en el sistema de derechos reales y registral guatemalteco como un modo derivativo de adquirir la propiedad u otros derechos reales (usufructo, uso, habitación y servidumbre). Si bien, en el Código Civil de 1933 se incluyó el registro dentro de los modos de adquirir la propiedad, ahora ya no lo es más.

La inscripción actualmente es declarativa, es decir, permite fundar la confianza de los terceros en el estado jurídico de la finca que aparece en el registro al momento de su adquisición, la falta de inscripción no tiene otra consecuencia que la de hacer inoponible el derecho frente a terceros de buena fe, pero el contrato deja incólumes las acciones entre las partes por el incumplimiento de sus respectivas obligaciones. De ahí que en la doble venta de inmuebles prevalezca la que se inscriba primero, así reza el Artículo 1794 del Código Civil, aunque sea de fecha posterior porque la primera venta, al no estar inscrita, es inoponible al segundo comprador quien confió en la publicación hecha por el Registro de que el titular inscrito tenía el



derecho de venderle permitiéndole la adquisición y su inscripción aunque después se compruebe que era segunda compra. Claro, queda a salvo el derecho del primer comprador de recuperar la propiedad si logra demostrar en juicio que el segundo comprador procedió de mala fe.

Si se tratare de posesión registrada luego de la titulación supletoria, la propiedad se adquiere por usucapión, por el transcurso del tiempo fijado por la ley. Al respecto el Artículo 637 del Código Civil norma que la posesión registrada de un inmueble, una vez consumado el término de diez años desde la fecha de la inscripción del título en el Registro de la Propiedad, se convierte en inscripción de dominio y puede oponerse a cualquiera otra inscripción de propiedad relativa al mismo bien.

Si el título supletorio no ingresa al registro no se puede adquirir la propiedad, porque es a partir de la fecha de la inscripción del título supletorio que se empieza a contar el plazo para la usucapión. Último caso este, en el que la falta de inscripción de la titulación supletoria tiene como efecto impedir que se llegue a adquirir la propiedad por prescripción. La inscripción en este caso es constitutiva.

A decir de Pablo Casado Búrbano (2002),

(...) se viene distinguiendo, tradicionalmente entre inscripciones declarativas, constitutivas y convalidantes o sanatorias. No se trata de cualificaciones contrapuestas entre sí o incompatibles, sino que son diversos grados de eficiencia que pueden ser representados de modo de grados escalonados, de menor a mayor. (p. 287)

Aceptando el criterio de Casado, en el sistema registral guatemalteco puede hablarse de dos grados de eficacia de la inscripción en un mismo registro, declarativa para los contratos traslativos de dominio y otros actos y constitutiva para la posesión titulada supletoriamente.



García García, citado por Pablo Casado Búrbano (2002), por el contrario, afirma que:

(...) la expresión, muy generalizada en la doctrina de «inscripción meramente declarativa» es uno de los tópicos antihipotecarios porque equivale a decir que la inscripción no ha añadido un solo ápice al derecho real, porque se aparta de que este aparece plenamente configurado y perfecto antes de la inscripción; pero se olvida que ello va en contra del carácter mismo del derecho real, que necesita de la inscripción para su plena, total y perfecta configuración (...) la inscripción no puede ser meramente declarativa porque o significa algo para el derecho real respecto de su configuración, formación o conformación, o no significa nada, pero en este último caso se trataría de un concepto inexistente, negativo, vacío, antihipotecario (...). (p. 287)

García García propone distinguir entre la inscripción constitutiva propiamente dicha, en que la inscripción es elemento esencial para el nacimiento o existencia del derecho real, sin la cual el derecho real no ha surgido todavía y la inscripción conformadora o configuradora, en que la misma no es elemento necesario para el nacimiento del derecho real, pero sí para que tenga plenitud de efectos respecto a terceros, de tal manera que mientras no se inscriba el derecho real, no afecta a otros titulares que inscribieron antes y cuando se inscribe tiene plena eficacia *erga omnes* sin limitación alguna.

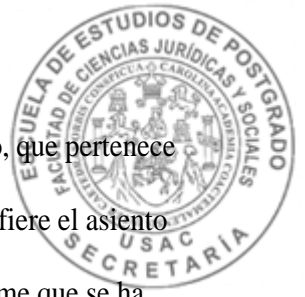
El sistema registral inmobiliario guatemalteco no concuerda con la última división propuesta por García García, porque el numeral 2 del Artículo 1125 del Código Civil establece que al registro ingresan los títulos en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; es decir, los derechos reales se forman y perfeccionan fuera del registro, al registro deben llegar ya perfeccionados pues la inscripción solo tiene como efecto publicar la mutación jurídica que se ha llevado a cabo.



Por otro lado, si se sigue la línea expuesta por García García, se estaría desconociendo la posibilidad de constituir derechos reales sobre cualquier otro tipo de bienes diferentes a los inmuebles; que ni siquiera sería posible la adquisición del dominio sobre ellos, pues según este autor para la configuración plena del derecho real es indispensable su inscripción, lo cual es jurídicamente inconcebible porque existen bienes muebles que no se registran como dinero, computadora, ganado, mobiliario, sobre los cuales también se adquiere el dominio y se puede constituir derechos reales limitados. Los derechos reales se constituyen, adquieren y se hacen valer frente a terceros de diferente manera según la naturaleza del bien. La propiedad de una computadora, que por su naturaleza no es inscribible en el registro de la propiedad, es tan oponible a un tercero como la propiedad sobre un inmueble, la diferencia radica en la forma en que la ley reconoce la prioridad en la adquisición y las acciones para defenderla. Es propietario de este tipo de bien, quien tenga la posesión material o tenencia de la cosa.

El registro fue creado como medio para evitar las enajenaciones y constitución de gravámenes ocultos sobre inmuebles, para fomentar la confianza en las personas a quienes se les garantizaba la obligación con hipoteca, pues la carencia de registro hacía incobrable la deuda cuando el deudor transmitía el bien gravado. Al respecto el informe presentado al presidente Justo Rufino Barrios por la comisión codificadora del Código Civil de 1877 exponía:

Para que un sistema hipotecario sea completo es preciso que la garantía asegure el cumplimiento de la obligación. Es indispensable que ningún contrato, que ningún negocio, que ninguna tercera persona pueda alterar los derechos adquiridos por una hipoteca anterior ni disminuir las seguridades que esta presta. Es necesario igualmente que todos sepan que (sic) bienes hay hipotecados, cuales (sic) están sujetos á (sic) determinados gravámenes y cuales (sic) ofrecen verdadera garantía á (sic) los que sobre ellos van a dar su dinero ó á (sic) celebrar cualquier negociación. (s. p.)



El principio de inscripción o registración hace presumir que existe el derecho registrado, que pertenece a quien aparece como titular registral en los términos, dimensiones y condiciones a que se refiere el asiento registral y que el titular del dominio tiene la posesión útil del dominio. La cancelación presume que se ha extinguido. Frente a terceros es la base de la seguridad jurídica.

a. Principio de inscripción en el Código Civil de 1877 Y 1933

Se hallaba contenido en el Artículo 2101 así: únicamente perjudicará a tercero, lo que aparezca inscrito en el registro. Por tercero se entiende, para efectos de este Código, el que no ha intervenido en el acto o contrato. Pareciera que la norma no le confería los mismos efectos a las anotaciones ni a las cancelaciones, pero aunque no se mencionaran esos asientos necesariamente publicaban una determinada situación jurídica susceptible de producir efecto frente a terceros.

El principio de obligatoriedad del registro existió en el Código Civil de 1877 pero fue suprimido en el Código de 1933; actualmente la obligatoriedad de la inscripción solo opera en el Registro Mercantil.

Congruente con el principio de obligatoriedad estaban las normas que imponían el deber del notario de instruir a los otorgantes de la obligación presentar el testimonio de la escritura al Registro, el plazo en el que debía ser presentado y la sanción por falta de presentación en tiempo que fijaba el arancel. No obstante, aunque el documento fuera presentado fuera de tiempo el registrador debía proceder a su operación pero no podía devolver el documento hasta que la multa fuera pagada. Normas que en nada contradecían la naturaleza declarativa de la inscripción en el registro de la propiedad.

La práctica ha demostrado lo inconveniente que ha resultado la eliminación de las disposiciones mencionadas, pues se han presentado casos de títulos (compraventa, sucesorios e hipotecas) cuya falta de registración, entre otros, ha contribuido al incremento de la usurpación de inmuebles.



En el Código Civil de 1933 se encuentra en el Artículo 1114: únicamente perjudicará a tercero, lo que aparezca en el Registro. Por tercero se entiende para los efectos de esta Ley, el que no ha intervenido en el acto o contrato. Estimo que esta norma es más completa que el Artículo 2101 del Código Civil de 1877 y que el actual 1148 porque, al estar redactado en forma más general, permite atribuir los efectos del registro a los tres asientos que en él se practican; esos efectos son el de firmeza, protección y seguridad que brinda la registración. No obstante, todos los preceptos adolecen del defecto de no ser claros en cuanto a la configuración del tercero.

El Artículo 1109 del Código Civil de 1933 complementa el Artículo 1114 al disponer: inscrito o anotado en el Registro un título traslativo de dominio de un inmueble, no podrá inscribirse ni anotarse ningún otro título procedente del mismo propietario que hizo la transmisión, por el cual se traspase a otra persona o se grave el mismo inmueble a que se refiere el título ya inscrito. La misma regla se observará respecto de los títulos traslativos de los derechos reales ya inscritos o anotados. Norma que contiene lo que en doctrina se conoce como cierre o bloqueo registral.

Si bien esta última norma no se incluyó en el actual Código, el principio de prioridad que se estudiará más adelante, produce esa misma consecuencia, cerrar el registro a la inscripción de otro título procedente del mismo titular que transfiera el dominio o grave el mismo inmueble ya registrado.

La omisión en el actual Código de una norma en el mismo sentido, ha generado serios problemas registrales porque el registro, a pesar de estar inscrito un título traslativo de dominio y contraviniendo el cierre registral ha inscrito otro otorgado por el mismo propietario de fecha anterior.

El principio de inscripción o registración, como es preferible llamarlo, opera conjuntamente con el principio de prioridad: registrado un título cierra el registro a la inscripción de otro procedente del mismo titular que contenga un derecho incompatible con el ya registrado, aunque sea anterior al inscrito.



## 2.4.2. Principio de rogación

Es un principio de carácter fundamental pues tiene su base en el derecho de petición consagrado en la Constitución Política de la República de Guatemala, al otorgar el derecho a los particulares de formular peticiones a las autoridades y la correlativa obligación de esta de proceder conforme ellas.

Según Pablo Casado Búrbano (2002) es “entendido en el sentido de que el procedimiento encaminado a la práctica de los asientos registrales se inicia, por regla general, a instancia de parte y no de oficio (...)”.  
(p. 119)

¿Cómo se manifiesta el principio de rogación en la legislación guatemalteca en relación al Registro de la Propiedad? De acuerdo con el Artículo 1127, la inscripción en el Registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir.

Al decir “cualquier persona que tenga interés en asegurar un derecho”, se recalca en el hecho de que el sistema registral en Guatemala es declarativo, pues si se tiene interés en que el derecho produzca efectos a terceros, de asegurarlo, se puede pedir su inscripción, de lo contrario el derecho producirá efectos solo entre las partes que lo otorgaron.

El concepto no es tan amplio como se quisiera ver. No se trata de cualquier persona sino de aquella interesada en asegurar su derecho, interés que se puede detectar tanto de los asientos del registro como del título.

Está interesado en asegurar su derecho, por ejemplo, el propietario que desea modificar la primera inscripción de dominio en cuanto a consignar la dirección catastral; el acreedor hipotecario en garantizar su acreeduría y el embargante en asegurar las resultas del juicio. Se desprende el interés en el primer caso del registro y en los últimos del título. El registro autoriza en el primero y el título en los otros.



Dentro del concepto personas interesadas en asegurar un derecho, quedan comprendidas no solo las partes intervinientes en el acto o contrato sino quienes pueden luego accionar con relación a este. A manera de ejemplo, el Artículo 1149 del Código Civil enumera varias situaciones en las que una persona puede solicitar la anotación de un derecho considerándolas interesadas en asegurarlo.

b. Forma de realizar la solicitud al Registro General de la Propiedad

La solicitud de registración en el Registro de la Propiedad se debe realizar por escritura pública, por medio del testimonio o copia simple legalizada en el caso específico de la constitución de patrimonio familiar en sede notarial. Artículo 1576 Código Civil. A decir de Carral y de Teresa, basta la presentación del título para que se efectúe la inscripción, y no se requiere –además acompañar al título– solicitud escrita o verbal; ni que en el título se pida expresamente al registrador la realización del asiento que se deriva del mismo. Si se presenta el testimonio de una escritura de compraventa sobre bien inmueble identificándose el número de registro de la finca no es necesario que se solicite, dentro de la escritura, que se proceda a inscribir la finca a favor del comprador. Si se presenta carta de pago total detallándose la finca y la inscripción hipotecaria originada del crédito por el cual se está otorgando la carta de pago total, no es necesario solicitar al registrador que cancele totalmente la hipoteca. Cosa distinta es si el pago es parcial, porque entonces deberá indicarse con claridad la parte de la hipoteca que se cancela o en todo caso las fincas que se liberan.

El testimonio del acta de protocolización se admite en los documentos provenientes del extranjero sujetos a registro.

Se cumple el principio de rogación, según el caso, mediante presentación de certificación de resoluciones notariales o de resoluciones judiciales o despacho judicial. Fuera de ello, el interesado puede formular solicitud por medio de escrito con firma legalizada por notario esto por la seguridad y certeza que





confiere la intervención notarial. Como el caso de la cancelación por prescripción de algún derecho real, en el que interesado debe formular su solicitud cumpliendo con dicho requisito. Si la anotación se hizo por orden judicial y mediante despacho, al tenor del Artículo 1171 del Código Civil, de la misma forma se debe solicitar su cancelación. Para los demás, debe constar el consentimiento de la persona a cuyo favor se hizo la anotación en la escritura respectiva cuyo testimonio se presenta para obtener la cancelación.

c. Excepciones al principio de rogación

Son las relativas al actuar excepcional de oficio del Registro, los casos son:

1. La cancelación de oficio que debe realizar el registrador cuando una finca tuviere quince o más inscripciones de dominio o hipotecarias. Abriendo nueva inscripción con los datos que de las inscripciones resulten y transcribiendo a ella toda inscripción o anotación que estuviere vigente. Artículo 1178 del Código Civil.
2. La cancelación de oficio de la anotación preventiva si en el plazo de la misma no se hubiere presentado el título subsanado. Artículo 1165 del Código Civil.
3. La anotación de oficio del legatario incierto. Artículo 1154 del Código Civil.
4. La anotación de oficio del patrimonio familiar constituido en testamento al ser presentado este para su registro. Artículo 1161 del Código Civil.
5. La cancelación de oficio de la anotación provisional del patrimonio familiar al hacerse la inscripción definitiva. Artículo 1161 del Código Civil.
6. La cancelación de oficio de todo embargo o inscripción hipotecaria posterior a la hipoteca que originó el remate.



d. Principio de rogación y forma de la petición en el Código Civil de 1877 y 1933

El Artículo 2066 del Código Civil de 1877 disponía:

(...) para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el Artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria ó (sic) documento auténtico espedido (sic) por razón (sic) de oficio por funcionarios ú (sic) oficiales públicos. También bastará para inscribir cualquier derecho que á (sic) estos inmuebles se refiera, certificación de la autoridad ante quien se haya hecho constar el indicado derecho por la conformidad de los interesados ó por otro medio justificativo. (s. p.)

En el Código Civil de 1933 el Artículo 1097 disponía que la inscripción en el Registro podía pedirse por cualquiera persona. Respecto a la prenda agraria el Artículo 1126 decía: “Todo el que tenga interés en asegurar las obligaciones y derechos que se derivan del contrato de prenda agraria, podrá solicitar su inscripción o anotación, la que se hará si procediere, según la ley.”

e. Excepciones

1. La cancelación de oficio de todo embargo, anotación o inscripción que se hubiere verificado con posterioridad a la inscripción o anotación del derecho o de la demanda que haya motivado el remate, contenida en el Artículo 1100.
2. La inscripción de oficio de algún otro derecho real no inscrito anteriormente resultante del título presentado produciendo efecto contra tercero desde su fecha, establecida en el Artículo 1118.



### 2.4.3. Principio de presunción de autenticidad de los documentos presentados al

#### Registro

La autenticidad es una calidad que asigna el ordenamiento jurídico a diversos aspectos o elementos del documento público: a su autor, a su corporalidad y a su contenido. De ahí, se tiene:

- Autenticidad subjetiva o de autor: el documento auténtico por sí solo hace fe de su procedencia, de su autor, el instrumento público hace fe de que su autor es el notario. En el caso de los actos y certificaciones registrales su autor es el registrador.
- Autenticidad corporal o material: en cada documento público existen signos formales in genere que permiten determinar esa calidad. Del instrumento público esos signos son: estar extendido en papel sellado especial para protocolos el cual a su vez debe reunir los requisitos que establece la Ley de timbres fiscales y papel sellado especial para protocolos, cumplir con los requisitos del Artículo 13 y 14 del Código de Notariado el testimonio con los propios, para que se tenga como auténtico. La ausencia de autenticidad corporal o material da lugar a la falsedad material regulada en el Artículo 321 del Código Penal.
- Autenticidad ideológica o de contenido: el documento público hace fe de su contenido, que las declaraciones vertidas son verídicas, son reales, que para su consignación en el documento se siguieron los requisitos establecidos por las leyes que norman el acto. El documento público que carece de autenticidad de contenido adolece de falsedad ideológica regulada en el Artículo 322 del Código Penal.

La diferencia entre nulidad y falsedad estriba en que aquella está referida a la validez del acto jurídico, al cumplimiento de requisitos esenciales para su existencia y la otra, a la autenticidad o veracidad del documento que lo contiene.



Tanto la nulidad como la falsedad deben ser declaradas por juez competente. Aunque ambas sean manifiestas solo compete al juez hacer el pronunciamiento de su existencia. Específicamente, en cuanto a la falsedad el juez necesariamente debe auxiliarse de la opinión de un experto (un grafólogo o dactiloscopista) para determinarla. Ni el notario ni el registrador tienen los conocimientos específicos para establecer si un documento es falso o no.

La división de documentos públicos, privados y auténticos ya fue superada. Actualmente, el Código Procesal Civil y Mercantil solo menciona documentos públicos y documentos privados los cuales, según la Ley para el Reconocimiento de las Comunicaciones y Firma Electrónica, también pueden ser electrónicos. La autenticidad es una característica propia de los documentos públicos estén extendidos en soporte papel o electrónico, a excepción, claro está, de los autorizados por notario.

La autenticidad de los documentos públicos que se presentan al registro se presume, porque de acuerdo con el Artículo 186 del Código Procesal Civil y Mercantil los documentos autorizados por notario o funcionario o empleado público en ejercicio de sus funciones, producen fe y hacen plena prueba, en tanto no sean impugnados de nulidad o falsedad.

El documento público se presume auténtico, es una presunción *iuris tantum*, admite prueba en contrario. El documento deja de ser auténtico cuando en sentencia firme se declare su falsedad material o ideológica e impide su valoración en juicio.

La fe pública de que están dotados tanto el notario como el funcionario o empleado público que lo autorizan confiere al documento público que ingresa al Registro, una presunción de autenticidad de que todo cuanto consta en él ha acontecido y que en su producción se han cumplido los requisitos legales de forma y de fondo.



Al ser presentado un documento público al Registro, la función del registrador se limita a calificar si cumple con esos requisitos de forma y de fondo porque carece de facultades para declarar la nulidad del acto o negocio jurídico contenido en él o del propio documento o para detectar su falsedad.

Si el registrador encuentra que el documento público que le es presentado adolece de algún requisito que configura causa de nulidad o falsedad, se limita a suspender o a denegar su registración sin indicar que el defecto es constitutivo de nulidad o falsedad, pues tal declaratoria solo corresponde hacerla a un juez de lo civil mediante un juicio ordinario de nulidad, el incidente de impugnación de documentos por falsedad o nulidad o de lo penal mediante la correspondiente denuncia o querrela de falsedad .

La pretensión de nulidad o falsedad corresponde, según el caso, a las partes interesadas o a la Procuraduría General de la Nación cuando se trata de nulidad absoluta. El registrador carece de legitimación activa para demandar la nulidad de un documento presentado al registro y de competencia para declararlas.

Respecto al principio de presunción de autenticidad de los documentos que ingresan al registro, sin denominarlo de esa manera, la comisión codificadora del Código Civil de 1877 en su informe al presidente de la República, exponía: “El registrador no inscribe títulos ilegales, y son legales los que se otorgan por personas hábiles y contienen las ritualidades que el derecho establece para su validez” (p. LXVI).

Los Congresos Internacionales de Derecho Registral han consagrado la intervención notarial en la producción de los documentos que ingresan al registro como única forma de resguardar la legitimidad y legalidad de los actos y contratos que van a ser objeto de registro, de esta manera:

- Carta de Buenos Aires

VII. — Los medios adecuados para alcanzar la publicidad registral radican en que la legislación prevea los siguientes aspectos fundamentales:



a) Que en todo acto o negocio jurídico inscribible intervengan siempre profesionales especializados, pues su particular preparación les permitirá examinar con espíritu crítico y valorativo el conjunto inescindible de hechos, actos, negocios y titularidades que siempre se presentan como necesarios para alcanzar estos resultados.

b) Que todo acto o negocio inscribible es necesario que se formalice en documento auténtico, garantizándose de esta manera la legitimidad, legalidad y certeza del derecho. (s. p.)

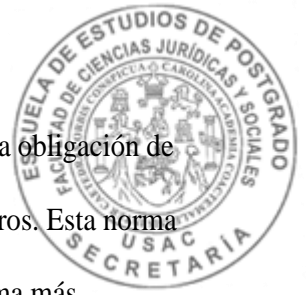
- Carta De Puerto Rico

Como norma general, para las relaciones de derecho privado, se proclama como sistema ideal de instrumentación de los derechos inscribibles el de intervención de funcionario especializado (Notario público), y como rechazables: a) el sistema de instrumentación privada (salvo casos excepcionales como las facturas de compraventa de vehículo automotor); b) el sistema de intervención del Registrador en la instrumentación. (s. p.)

Se refiere indiscutiblemente al notario, quien por su preparación tiene la capacidad de hacer el juicio crítico y valorativo de los hechos, actos y negocios jurídicos objeto de registración. El documento auténtico al que hacen mención las conclusiones de los congresos citados, es el instrumento público.

Estos medios: la intervención notarial en la función asesora e instrumentadora consagrada en la Carta de Buenos Aires y en la Carta de Puerto Rico debe extenderse a todos los registros jurídicos y los notarios exigir que así se haga ya que solo este profesional es capaz de calificar la legitimidad y legalidad de los hechos, actos y negocios jurídicos sujetos a inscripción en tales registros.

En el Artículo 2066 del Código Civil de 1877 se lee: “Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el Artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por razón de oficio por funcionarios u oficiales públicos”. (s. p.)



Disposición que fue sustituida por el Artículo 1576 del actual Código Civil que regula la obligación de hacer constar en escritura pública los contratos que deban inscribirse o anotarse en los registros. Esta norma ya no tiene la generalidad que tenía al promulgarse el Código; ahora debe entenderse en forma más restringida referida únicamente a los registros de la propiedad porque en otros registros no es necesario el otorgamiento de escritura pública para la registración de los actos o contratos inscribibles como el Registro de la Propiedad Intelectual o el Registro de Garantías Mobiliarias, último en el que se pueden presentar documentos electrónicos. Artículos 10 y 12 de la Ley de Garantías Mobiliarias.

Según la Doctrina Legal de la Corte De Constitucionalidad, el principio de presunción de autenticidad de los documentos que se presentan al Registro, se ha venido configurando en Guatemala por la Corte de Constitucionalidad a raíz de la usurpación de bienes inmuebles mediante la falsificación de documentos y de la pretensión de las personas que promueven la correspondiente acción de que se condene en costas al registrador, en este sentido:

(...) respecto de la exoneración de condena en costas, es jurisprudencia de este tribunal que una autoridad registral como la impugnada realiza las inscripciones sobre la base de presunción de autenticidad legítima de los documentos públicos que se presentan al Registro (sentencias de veintitrés de septiembre de mil novecientos noventa y tres -dos- y quince de junio de mil novecientos noventa y cuatro, expedientes 22-93, 123-93 y 561-93) respectivamente, razón por la cual no puede advertirse mala fé (sic) en el proceder de la autoridad impugnada al efectuar las operaciones registrales que fueron dejadas sin efecto legal en la sentencia de primera instancia (...). (Gaceta Jurisprudencial N° 56 Apelaciones de Sentencias de Amparos; expediente No. 1164-99, sentencia del 28 de junio de 2000)

De ahí se establece que, en el presente caso, se violó a los postulantes su derecho de propiedad, pues la autoridad impugnada operó la quinta inscripción de dominio con documentos de autenticidad aparente, contrariando el principio de que las inscripciones registrales se deben operar sobre la base de la



presunción de autenticidad de los documentos públicos que se presentan al Registro. Con ello, se afectó a los postulantes su derecho de propiedad garantizado por la Constitución y las leyes. (Gaceta Jurisprudencial N° 49 Apelaciones de Sentencias de Amparos; expediente No. 136-98, sentencia del 27 de agosto de 1998)

#### **2.4.4. Principio de especialidad o de determinación**

¿Cómo se aplica este principio a los registros de bienes y a los registros de personas (individuales o sociales)?

¿En qué casos el consentimiento para la registración está implícito y en qué casos debe ser expreso?

Se llama también de determinación porque la publicidad registral exige individualizar con precisión el bien, persona o derecho sujeto a registro atendiendo a que la unidad de registro es la finca y la técnica la de folio real.

Este principio exige que en el asiento aparezca con precisión lo siguiente: la finca o persona base física de la inscripción; el derecho, contenido jurídico y económico de la misma; el titular; persona que puede ejercer el derecho, en el caso de los bienes. La aplicación de este principio requiere que en toda inscripción se observen los requisitos que establece el Artículo 1131 del Código Civil a efecto de establecer con precisión el inmueble objeto del registro y sus modificaciones.

Además, obliga a que en las sucesivas inscripciones se observen especiales requisitos como los contenidos en los Artículos 1135, 1136, 1137, 1138 y 1139 del Código Civil.





- Finca, predio o fundo

La ley denomina en algunos casos al inmueble objeto de registro, predio o fundo. Sin embargo, lo técnico debe ser finca pues es la unidad que conforma el folio real. Los otros conceptos son propios de otras materias como la catastral.

Fundo, según el *Diccionario de la Real Academia Española*, etimológicamente deriva del latín fundus, significa heredad o finca rústica. Predio, deriva del latín praedium y significa heredad, hacienda, tierra o posesión inmueble. Finca, de fincar, propiedad inmueble, rústica o urbana. (s. p.)

La Carta de Buenos Aires recomienda que en el registro inmobiliario deba adoptarse como base para la registración la unidad inmueble y su manifestación formal, a través del folio o ficha real, para la aplicación del principio de determinación y la conveniente vinculación con el régimen catastral. La utilización de la unidad inmueble sustenta la vigencia íntegra de los principios de especialidad y tracto sucesivo.

La legislación guatemalteca adopta la unidad inmueble como base de la registración y el folio real como su manifestación formal. Sin embargo, esta disposición fue suprimida del Código Civil y se trasladó al Reglamento (Artículo 2 Reglamento de los Registros Generales de la Propiedad). El segundo párrafo del Artículo 1076 del Código Civil de 1933 disponía:

La propiedad inscrita deberá designarse con el número, folio y libro correspondientes; su situación, municipio y nombre si lo tuviere. El defecto que se le puede señalar a la norma transcrita es el hecho de confundir el derecho de propiedad con el bien inmueble sobre el que recae.

A criterio de la sustentante, esta confusión ha sido el origen de que aún hoy no solo personas conectoras del derecho como abogados, notarios y algunos empleados públicos, continúen llamando propiedad a los bienes inmuebles.



En conclusión, debe entenderse por finca la unidad de bien inmueble que sirve de base para la inscripción y en el concepto quedan comprendidos tanto los urbanos como los rústicos. Para Luis Díez Picazo y Antonio Gullón (1997) “La finca en sentido registral es todo lo que abre folio en el Registro” (p. 272), es decir, no solo inmueble, predio o fundo sino todas las situaciones que obligan a que el registro abra folio real.

Para la legislación registral guatemalteca también se considera como finca para efectos registrales los casos que contemplan los Artículos 1195, 1198, 1212 del Código Civil:

- a. Propiedad horizontal: Debe inscribirse formando tantas fincas separadas como pisos o unidades tenga la edificación.
  - b. Pisos o unidades en la propiedad horizontal: se deben inscribir como finca independiente de la finca matriz y cada una de las fincas nuevas debe tener notas marginales de mutua referencia. La finca matriz es el inmueble donde se construya o se halle construido el edificio.
  - c. Dominio del estado sobre hidrocarburos, minerales y sustancias minerales metálicas que se encuentren en el subsuelo: Se inscriben en un libro especial formando un inmueble separado del fundo en cuyo subsuelo se encuentre ubicado el yacimiento o la mina respectiva. En el folio de dicho fundo se anotará la desmembración del dominio del subsuelo y en la nueva finca que se forme a favor del Estado, se expresarán el número, folio y libro de la finca en cuyo subsuelo se formó el nuevo inmueble.
- Derecho objeto de inscripción

Debe expresarse su naturaleza (transferencia de propiedad, derecho real de goce, transferencia de uso como el arrendamiento) extensión (parte o toda la finca), cargas y su valor que se desprendan del título presentado. Aquí se incluyen las condiciones suspensivas y resolutorias pues afectan el derecho inscrito, según el Artículo 1131 numeral 2 del Código Civil.



- Titular

La correcta individualización del titular permite el correcto ejercicio de los derechos.

Conforme al Artículo 1140 del Código Civil la individualización debe hacerse en cuanto al nombre (denominación o razón social en caso de personas colectivas) y las partes alícuotas que corresponden si fueren varios los titulares.

El nombre del titular se obtiene del título, no del documento personal de identificación porque es el notario, y no el registrador, quien tiene a la vista el documento de identificación (Documento Personal de Identificación –DPI– o pasaporte) al faccionar la escritura correspondiente. El título, que por auténtico confiere certeza al registrador respecto al nombre que debe consignar en el asiento. Si ese nombre sufre modificación (identificación de persona o de tercero o cambio de nombre), debe hacerse constar en el Registro para que pueda establecerse fehacientemente el consentimiento al momento de realizarse cualquier cambio.

- Titular y propietario

Aunque parecieren sinónimos y que igual da que en la inscripción se diga propietario que titular, en rigor técnico registral son diferentes.

Propietario es la persona que adquiere la propiedad extra registralmente conforme al modo (derivativo u originario) de adquisición y quien como tal tiene todas las facultades inherentes al dominio incluyendo la de oponerlos a terceros. Su derecho se forma fuera del registro, sea por contrato traslativo de dominio o por sucesión hereditaria.

Sin embargo, puede ocurrir que el propietario transfiera su derecho a otra persona pero quien lo adquiere no registra; en tal caso la inscripción (realidad registral o tabular) no coincide con la realidad



jurídica por lo que convierte al propietario inscrito y que ha enajenado en propietario a non dominio, porque el dominio lo tiene quien ha adquirido de él y no ha inscrito. Al registrador no le consta que tal situación exista, por lo que no puede afirmar que quien figura inscrito es realmente el propietario. Ya se explicó anteriormente que en el sistema de derechos reales guatemalteco, la inscripción no se encuentra dentro de los modos de adquirir la propiedad (a excepción de la posesión); la inscripción, por no ser conformadora o configuradora del derecho real, no atribuye la calidad de propietario sino el modo como se haya adquirido. Así, quien aparece registrado con base en un título es el titular de derecho (de propiedad o cualquier otro derecho real).

Titular es, pues, un concepto registral o adjetivo derivado del título del cual proviene el derecho.

Propietario es un concepto sustantivo del derecho de propiedad.

¿Qué es el propietario a *non dominio*? o ¿En qué consisten las adquisiciones a non dominio?

La regla general y abstracta establece que nadie puede transferir a otro la titularidad de un derecho real que no tiene ni constituir, a partir del dominio, otros derechos reales de contenido menor (Díez Picazo; Gullón, 1997) más la realidad de la práctica demuestra que no siempre es así y en Guatemala se presentan casos que lo confirman y se exponen a continuación.

El proceso sucesorio se integra por tres fases: la fase de declaratoria de herederos o reconocimiento del testamento, sea en sede notarial o judicial, la administrativa de liquidación del impuesto hereditario y la registral. La primera concluye con el auto de declaratoria de herederos o reconocimiento de legitimidad del testamento; la segunda con el pago del impuesto y certificación que extiende la Dirección de Herencias Legados y Donaciones dirigida al Registrador General de la Propiedad para la inscripción de los bienes a favor de los herederos o legatarios y la última con la inscripción del testimonio de las partes conducentes del proceso sucesorio (o certificación judicial) en el Registro General de la Propiedad. Ha acaecido que en



ciertos lugares de Guatemala el abogado o notario director del sucesorio entrega a los interesados la certificación del auto o testimonio de las partes conducentes del sucesorio, sin registrar. El interesado confía en que el procedimiento está concluido cuando no es así, y posteriormente celebra contratos de enajenación de tales bienes los cuales tampoco registra dejando al causante como titular a non dominio. Es erróneo pretender que por no estar inscrito el proceso sucesorio a favor del heredero no se tiene la propiedad sino la posesión, y realizar transferencias de posesión en consecuencia, porque la propiedad se adquirió al haberse declarado a los herederos.

Ante las situaciones como las descritas que se verifican contra las reglas abstractas, el derecho se ha visto precisado a legitimar ciertas situaciones aparentes dotándolas de alguna eficacia sacrificando al verdadero titular pero sujetando la protección a ciertas condiciones.

A decir de Luis Díez Picazo y Antonio Gullón (1997), este concepto tiene relación con la protección al tráfico jurídico, a la comercialización de los bienes inmuebles y a la confianza puesta por terceros en determinadas situaciones en una apariencia jurídica (p. 75). Para entender el concepto es necesario previamente explicar la legitimación y la apariencia jurídica.

Legitimación, jurídicamente, es, según Ladaría, citado por Luis Carral y de Teresa (1986), “el reconocimiento hecho por la norma jurídica del poder de realizar un acto jurídico con eficacia” (p. 251).

La legitimación puede ser ordinaria, y esta directa e indirecta. En la primera, el acto jurídico es ejecutado por el autor, titular del ámbito jurídico en que el acto es eficaz habiendo identidad entre autor y titular: venta hecha por el propietario. Dicho sea de paso, no es correcta la práctica notarial de decir en los instrumentos públicos que formalizan contratos traslativos de dominio o de uso: “legítimo propietario” porque si es el propietario es el único con poder reconocido por la norma para transferir el dominio o el uso del inmueble.



En la legitimación indirecta se realiza el acto jurídico en nombre propio o ajeno pero respetando el ámbito jurídico y la titularidad, como cuando se actúa con mandato con representación, gestor de negocios o como representante legal del titular del derecho. En los dos casos anteriores se actúa con eficacia y lícitamente.

La legitimación extraordinaria concede al titular aparente, “un verdadero poder jurídico para obrar eficaz, aunque ilícitamente, y dentro de la esfera jurídica ajena”. El fundamento de la legitimación extraordinaria de que está investido el titular aparente para realizar en nombre propio actos eficaces, aunque ilícitos, en la esfera jurídica ajena del titular verdadero es, según Carral y de Teresa, la apariencia de titularidad y la buena fe. Explicando la anterior afirmación, en el caso de quien adquiere del titular aparente e inscribe está realizando un acto eficaz pero ilícito porque no está adquiriendo del verdadero propietario, de quien adquirió pero no registró, pero como se ha creado una apariencia jurídica el derecho lo protege aun contra quien adquirió antes y no registró, siempre y cuando concurren ciertos requisitos: la buena fe, que su adquisición haya sido a título oneroso y que la haya registrado.

Concluyendo, en virtud de que la realidad registral o tabular no siempre coincide con la realidad jurídica, situación que al registro no le consta, es más apropiado utilizar en los actos registrales (inscripciones, anotaciones y cancelaciones) el término titular en lugar de propietario pues este deviene del derecho real en su aspecto sustantivo.

Volviendo al principio de especialidad, el que también se refiere a la materia objeto de registro, cada registro tiene competencia para llevar a cabo ciertas registraciones, a saber:

- a. Registro Civil: personas naturales.
- b. Registro Mercantil: comerciantes y actos de comercio.
- c. Registro de la Propiedad: propiedad y demás derechos reales sobre inmuebles y muebles identificables.



- d. Registro de la Propiedad Intelectual: aspectos relativos tanto a la propiedad industrial (marcas, nombres comerciales) como al derecho de autor y derechos conexos.
  - e. Registro de Personas Jurídicas: la registración de asociaciones, comités, fundaciones sin fines lucrativos.
  - f. Registro de Cooperativas: las personas organizadas bajo esta forma jurídica.
- ¿Cómo opera este principio en los registros de bienes y en los registros de personas (individuales o sociales)?

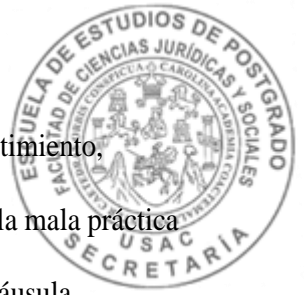
En los registros de bienes se requiere de la unidad de bien (inmueble) y del folio real para la aplicación del principio. En el de personas, la persona y del folio personal; en ambos casos obliga a la correcta individualización de la finca o la persona objeto de registro.

### **2.4.5. Principio de consentimiento**

Para que se realice cualquier modificación, el registro (la inscripción, anotación o cancelación) debe basarse en el consentimiento de la persona perjudicada por el cambio, en el acuerdo de voluntades entre el titular inscrito (transferente-perjudicado) y el adquirente. Acuerdo de voluntades que el registrador obtiene del título presentado para su registración ya perfeccionado.

- Casos en los que el consentimiento para la registración está implícito y casos en los que debe ser expreso

El consentimiento para la transferencia de la propiedad está implícito en los contratos traslativos de dominio sean consensuales o solemnes.



La regla general de perfeccionamiento de los contratos en Guatemala es el mero consentimiento, excepto en los contratos reales y en los solemnes. De ahí que sea innecesario, como impone la mala práctica notarial y registral, que en la escritura pública que documenta la compraventa se exija una cláusula específica en la que se acepta expresamente el contrato por el comprador, porque la compraventa se perfecciona desde que las partes convienen en el precio y en la cosa, con el consentimiento, por lo que el registrador al calificar el título debe examinar que se hallen las firmas de los otorgantes como manifestación gráfica de ese consentimiento producido con antelación a la formalización o documentación del contrato.

Los contratos solemnes, como la renta vitalicia, están debidamente perfeccionados con el otorgamiento de la escritura aunque la cosa no se haya entregado, lo cual supone el previo consentimiento de las partes. En consecuencia, la sola presentación del testimonio de la escritura pública debe bastar al Registro para proceder a su registración, si se cumplen todos los demás requisitos.

Los contratos reales se perfeccionan por la entrega de la cosa, por lo que aunque en el Registro se inscriba un mutuo con garantía hipotecaria sin haberse entregado el dinero al mutuario, no hay contrato e impide su ejecución en juicio.

El consentimiento está implícito en la constitución de garantía mobiliaria, pues produce efectos entre las partes desde su firma como lo dispone el Artículo 11 de la Ley de Garantías Mobiliarias. En el caso en que el juez otorgue un acto en rebeldía de quien deba hacerlo, también está implícito el consentimiento, el cual es suplido por el juez. El consentimiento debe estar expreso en los supuestos contemplados en los Artículos 841 y 884, 837 y 490, 498, 1244 y 1149 numeral 5 del Código Civil:

- a. Para la constitución de derechos reales de garantía como la hipoteca.
- b. Para hipotecar el predio (finca) común.
- c. Para la enajenación del predio (finca) común.





- d. Para enajenar la parte alícuota, en cuanto al derecho preferente de adquisición o derecho de tanteo que tienen los otros copropietarios.
- e. Para corregir errores registrales.
- f. Para pedir anotación preventiva.
- g. Para la cancelación de algún derecho.

#### **2.4.6. Principio de legalidad o calificación**

##### a. Sentido amplio:

Por virtud del principio de legalidad todo el accionar de la administración pública y toda decisión de los tribunales ha de ser el resultado de la aplicación de la ley. Se encuentra contenido en la Constitución Política de la República de Guatemala cuyo Artículo 154 establece: “Los funcionarios son depositarios de la autoridad, responsables legalmente por su conducta oficial, sujetos a la ley y jamás superiores a ella. Por lo que es un principio de carácter fundamental.” (s. p.)

Lo que significa que como funcionario público, el actuar del registrador debe corresponder a la ley. Ningún registrador puede hacer más de lo que la ley le ordena. Como se estudiará a lo largo de este trabajo, la actividad de los registros es reglada, no es discrecional, cada paso en el procedimiento registral está regulado por leyes ordinarias o normas reglamentarias.

##### b. Sentido registral:

El principio de legalidad es aquel “por el cual se impone que los documentos que se pretenden inscribir o anotar en el Registro de la Propiedad reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su registración, a



cuyo fin es necesario someter los mismos a un previo examen, verificación o calificación que asegure su validez o perfección”, (Scotti, citado por Cornejo, 1994, p. 45).

López de Zavalía resume los dos sentidos del principio de legalidad diciendo que, en materia registral el principio de calificación no se agota en el examen del documento, sino que el accionar del registrador de la oficina también debe adecuarse al principio de legalidad, esto es, actuar dentro de los límites y en la forma prevista por la ley.

De ahí que la ley imponga al registrador la obligación de citar las leyes en que se fundamenta cuando deniega o suspende la registración de algún documento y no limitarse a la cita exclusiva del Artículo 1128 del Código Civil sino a la norma específica que regula el requisito omitido o consignado en forma incompleta que está dando lugar al rechazo del documento.

El fundamento del análisis del documento, está en “la necesidad de que los asientos registrales concuerden con la realidad externa al registro, evitando que ingresen documentos carentes de validez o de autenticidad” (Scotti, citado por Cornejo, 1994, p. 45) El análisis del documento es la calificación y la función que de ello se deriva es la función calificadora.

#### c. Amplitud de la función registral:

La calificación de los documentos notariales debe comprender:

1. Se trate del documento idóneo para proceder a la registración. La regla general en el Registro General de la Propiedad es que los actos y contratos sujetos a registro deben otorgarse en escritura pública, Artículo 1576 Código Civil, pero al registro ingresa el testimonio del cual el registrador califica el cumplimiento de las formalidades tanto generales como especiales y las propias del testimonio reguladas en los Artículos 29, 31 y 66 del Código de Notariado.



La regla especial la constituyen los casos siguientes:

- a. Copia simple legalizada para inscripción de patrimonio familiar tramitado en sede notarial. Artículo 27 Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria.
  - b. Testimonio de partes conducentes del proceso sucesorio. Artículo 497 Código Procesal Civil y Mercantil.
  - c. Testimonio del acta de protocolización de los documentos provenientes del extranjero. Artículo 38 Ley del Organismo Judicial y 64 Código de Notariado.
  - d. Testimonio del acta de protocolización del proyecto de partición de cosa común. Artículo 223 Código Procesal Civil y Mercantil; y 64 Código de Notariado.
  - e. Acta notarial. Artículo 4 Ley de Inmovilización de Bienes Registrados; y 61, 62 Código de Notariado.
  - f. Certificación notarial de la resolución, o fotocopia o fotostática auténtica de la misma. Artículo 6 Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria.
2. En Guatemala, la calificación se extiende a las formalidades extrínsecas, a establecer si se cumplen los requisitos esenciales del negocio jurídico, tanto generales como especiales o constitutivos que se deriven del documento sujeto a análisis y si concurren los requisitos especiales para realizar la inscripción.
  3. El registrador califica el cumplimiento de las formalidades en la formación del protocolo que se relacionan con el instrumento público como que la numeración sea cardinal, que no se utilicen cifras en el cuerpo del instrumento, ni abreviaturas, que estén salvados los testados y entrelineados, que los instrumentos públicos principales consten en papel sellado especial para protocolos, etc. Artículos 13 y 14 del Código de Notariado.



4. También, debe calificar el cumplimiento de las formalidades esenciales o no esenciales del instrumento público. Artículo 29 y 31 Código de Notariado, y las especiales de cada uno.

Igualmente, los requisitos propios del testimonio ya que esa es la forma como ingresan los documentos notariales al registro con duplicado.

5. Formalidades de fondo:

- a. Formalidades esenciales comunes del negocio jurídico: se debe calificar que el negocio jurídico reúna los requisitos de objeto lícito (finca de la cual se dispone sea aparezca a nombre del titular registral y no del Estado). Capacidad legal, la cual verifica el registrador de los datos de identificación consignados por el notario en cuanto a la. Si de ellos se desprende que uno de los otorgantes es menor de edad que comparece por sí y no por medio de representante, se procederá a la suspensión. Consentimiento, el cual se determina con que aparezca la firma de los otorgantes en el instrumento o que hayan dejado la impresión digital en su caso y firmado a ruego un testigo, último que también deberá reunir requisitos establecidos en el Código de Notariado. El que adolezca de vicio o que las firmas sean falsas es algo que escapa a la calificación del registrador. Artículo 1251 Código Civil.
- b. La calificación de la capacidad y la representación la hace el notario y el registrador se atiene a dicha calificación. No compete al registrador indagar si la edad declarada por los otorgantes es falsa o no o si lo son los documentos acreditativos de la representación.
- c. Formalidades propias o constitutivas del acto, negocio jurídico o contrato: del título el registrador determina que en el acto jurídico, en términos genéricos, instrumentado concurren los requisitos constitutivos del mismo. Por ejemplo: que en la compraventa se conste el precio y la finca. Que el precio esté pagado o se haya convenido la forma de hacerlo, la finca esté debidamente identificada con el número registral (finca, folio, libro y departamento) y que quien dispone de ella aparezca como titular



registral. Artículos 1791, 1796, 1135 Código Civil. Otro ejemplo, si se trata de renta vitalicia el registrador califica el cumplimiento de los requerimientos contenidos en el Artículo 2152 del Código Civil.

6. Cumplimiento de requisitos judiciales o administrativos: por ejemplo autorización municipal para desmembrar, plano autorizado por el Registro de Información Catastral; autorización para desmembrar del FONTIERRAS, la protocolización del proyecto de partición llevado a cabo en juicio oral de división de la cosa común, etc.
7. Aspectos tributarios: actualmente, la calificación respecto al cumplimiento de los impuestos la lleva a cabo la delegación de la Superintendencia de Administración Tributaria que se halla en la propia sede del registro en la ciudad de Guatemala, y se refieren específicamente a:
  - a. Impuesto al Valor Agregado IVA (primera venta, permuta y donación entre vivos de bienes inmuebles).
  - b. Impuesto del timbre fiscal y papel sellado especial para protocolos. (Segunda venta o permuta y subsiguientes de bienes inmuebles; y contratos civiles no afectos al Impuesto al Valor Agregado, Artículo 9 de la Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y Papel Sellado Especial para Protocolos.)
  - c. Impuesto de Herencias Legados y Donaciones: en los procesos sucesorios intestados o testamentarios
  - d. Impuesto Único sobre Inmuebles.

Sin embargo, debe tenerse muy claro y presente que el incumplimiento en el pago de los impuestos no afecta la validez del acto o negocio jurídico instrumentado.

- Calificación registral de documentos judiciales

¿Qué debe examinar el registrador en los documentos judiciales para determinar si un acto judicial es inscribible o no?



- a. El registrador, de cualquier registro que se trate, debe determinar qué ha ordenado el juez y la manera en que se debe plasmar en el registro.
  - b. El registrador debe examinar esencialmente si en efecto existe una resolución judicial procedente de juez competente. Actualmente, los despachos remitidos al Registro se redactan en papel seguridad del Organismo Judicial.
  - c. Examinar solo las formalidades de forma (extrínsecas) de los documentos judiciales. Tales documentos deben contener las circunstancias precisas para que sean posibles las operaciones registrales.
  - d. El registrador tiene vedado pronunciarse respecto a las formalidades intrínsecas (de fondo) de los documentos judiciales porque de hacerlo se estaría constituyendo en fiscalizador de la decisión del juez y por consiguiente en una tercera instancia lo cual está prohibido por el Artículo 211 Constitución Política de la República de Guatemala., pues en todo proceso judicial solo pueden haber dos instancias.
- Formalidades extrínsecas de documentos judiciales
    - a. Sentencias: debe examinar si se cumplen con los requisitos establecidos en los Artículos 147, 143, 159 y 165 de la Ley del Organismo Judicial.
    - b. Decretos: debe calificar si se cumplen con las formalidades extrínsecas contenidas en los Artículos 143 y 159 de la Ley del Organismo Judicial y 81 segundo párrafo del Código Procesal Civil y Mercantil, esas mismas formalidades deben observarse en las resoluciones que emanan de juez penal por remisión que hace el Artículo 278 del Código Procesal Penal.

En el caso de los decretos, en Guatemala el registrador no debe establecer si dichas resoluciones están firmes o no, pues rige el principio contenido en el Artículo 1151 de Código Civil de que todas las anotaciones judiciales no se suspenden por apelación u oposición de la parte contra quien se dicten.



Las sentencias y autos llegan al Registro por medio de certificaciones, por lo que el registrador debe examinar si además de las formalidades ya indicadas, cumplen con los requisitos de los Artículos 171, 172, 173 y 174 de la Ley del Organismo Judicial.

Los decretos en los que se ordena alguna medida precautoria, ingresan a registro por medio de despacho, por lo que además, debe calificar el cumplimiento de los requisitos del Artículo 81 Código Procesal Civil y Mercantil.

El registrador está facultado para examinar los obstáculos registrales que puedan ocurrir derivado del documento judicial, como:

- a. El perfecto tercero no afectado por la situación que la resolución pueda crear. Por ejemplo, derivado de un juicio de nulidad de negocio jurídico se ordena al registrador la cancelación de la inscripción a que dio lugar; pero resulta que existe ya otra inscripción a favor de tercero. Con base en el principio contenido en el Artículo 1146 del Código Civil, que establece que los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por personas que en el registro aparezca con derecho a ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de causas que no aparezcan en el registro, el registrador no puede cancelar el asiento registral que se le ordena, si de la parte resolutive de la sentencia no se desprende que el tercero fue vencido en el juicio por habersele demostrado mala fe.
- b. Aun mediando resolución judicial firme a favor de persona determinada, si no existe la cadena del tracto sucesivo, deberá denegarse la inscripción que se pretenda. Por ejemplo, se ordena la anotación de embargo sobre determinada finca pero esta ya no aparece a nombre del demandado, el registrador se abstiene de efectuar la operación sin que por ello incurra en delito de desobediencia, pues los asientos registrales se lo impiden.



- No es objeto de calificación en los documentos judiciales:

a. La competencia del juez. El registrador no puede calificar la competencia del juez que emite la resolución porque, tratándose de proceso civil, desconoce si dicha competencia fue prorrogada. Artículos 3 y 4 del Código Procesal Civil y Mercantil. Por otro lado, no es autoridad superior del juez para revisar la competencia.

En materia civil, si la sentencia es emitida por juez carente de competencia da lugar a interponer casación por motivo de forma (Artículo 622, numeral 1, del Código Procesal Civil y Mercantil) lo cual implica que la resolución carezca de firmeza e imposibilita la registración.

No obstante, el registrador sí puede calificar la competencia en el caso en que el tribunal arbitral ordene la realización de un acto registral como la anotación de una medida cautelar, ya que dicha orden solo es competencia de un juez al cual remite el Artículo 22 de la Ley de Arbitraje.

b. La congruencia del mandato con el procedimiento. Los procedimientos están señalados por las leyes procesales y su revisión solo puede hacerse por los medios de impugnación que ellas contemplan.

Dentro del procedimiento civil las partes tienen la facultad de someter sus controversias a juicio oral o a juicio sumario. Sin embargo, en el último caso, si el asunto debía tramitarse por procedimiento distinto, da lugar a casación. Artículo 199, numerales 7 y 231, del Código Procesal Civil y Mercantil. El registrador tampoco puede calificar este aspecto porque ignora si las partes hicieron tal sometimiento.

c. La legitimación activa o pasiva de las partes. Solo puede calificar la armonía, congruencia o coincidencia de la resolución judicial con la titularidad registral, pues la legitimación de las partes está supeditada a la excepción de falta de personalidad que se pudiera interponer durante la tramitación del proceso, circunstancia que también ignora el registrador. Por ejemplo, que en la sentencia de reivindicación el nombre del reivindicante sea el mismo del titular registral.





d. Los trámites.

e. El fondo de la decisión judicial.

¿Qué debe hacer el registrador si recibe un documento judicial en el que es manifiesta la incompetencia del juez o el procedimiento no es adecuado? El registrador debe proceder a su registración, pues como ya se explicó, son aspectos que dentro del procedimiento son objeto de impugnación por los medios que para el efecto contempla las leyes procesales del país, no es competencia del registrador pronunciarse al respecto.

- Delito de desobediencia

¿La suspensión o rechazo de un documento judicial en el registro hace incurrir al registrador en delito de desobediencia?

El Artículo 420 Código Penal preceptúa: el funcionario o empleado público que se negare a dar el debido cumplimiento a sentencias, resoluciones u órdenes de autoridad superior dictadas dentro de los límites de su respectiva competencia y revestidas de las formalidades legales, será sancionado con prisión de uno a tres años y multa de doscientos a dos mil quetzales.

Se pueden extraer estos elementos:

- a. Sujeto activo: el registrador como funcionario público, el operador como empleado público.
- b. Verbo rector que conforma el supuesto jurídico: negarse (a dar debido cumplimiento).
- c. Objeto: sentencias, resoluciones (para el caso del registrador). Órdenes de autoridad superior (en caso del operador del Registro).
- d. Características de las resoluciones y órdenes de autoridad superior: Deben estar dictadas dentro de los límites de su respectiva competencia. Al registrador solo le queda asumir que fueron emitidas dentro de tales límites pues no puede calificar tal aspecto por lo ya considerado. Además, deben estar revestidas de



las formalidades legales, situación que sí puede determinar. Si luego de haber establecido que sí se cumplen formalidades legales extrínsecas y aun así se niega a dar cumplimiento mediante una suspensión o denegatoria, puede ser responsable del delito.

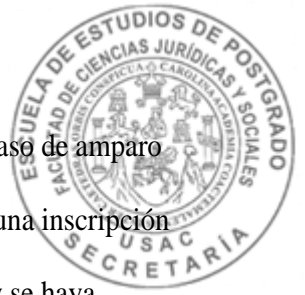
- e. En materia de amparo deducido contra el registrador, la sentencia debe conminar al registrador a dar exacto cumplimiento a lo resuelto en el plazo de veinticuatro horas, apercibiéndolo que en caso de incumplimiento incurrirá en la multa específica sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales. Las responsabilidades a que se refiere la norma son los daños y perjuicios y el delito de desobediencia, según lo establecidos por los Artículos 52, 53 y 54 de la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad.

En conclusión, los documentos judiciales, al igual que los extrajudiciales y administrativos también son objeto de calificación registral, aunque con menor rigor y amplitud que los otros, las facultades del registrador se limitan a constatar el cumplimiento de las formalidades extrínsecas.

En Guatemala no es dable al registrador calificar la competencia, procedimientos y la decisión del juez que emite el documento para su registro, porque existen regulados medios para su revisión desde la inhibitoria, excepción de incompetencia, excepción de falta de personalidad y los medios de impugnación como la casación.

Se debe examinar si la orden contenida en el documento judicial coincide con los derechos y titularidad anteriormente inscritos y si existe el tracto sucesivo para realizar el acto registral ordenado.

El registrador no puede calificar la legitimación pasiva o activa de las partes, solo la coincidencia con el titular inscrito, si así lo requiere el caso.



El tercero de buena fe no puede ser perjudicado por resolución judicial. Excepto en el caso de amparo interpuesto contra el registrador general de la propiedad con ocasión de haberse operado alguna inscripción con base en documentos evidentemente falsos, en el que se haya otorgado protección plena y se haya restaurado del derecho de propiedad al solicitante del amparo.

En ley específica, debe regularse el alcance la función calificadora del registrador tanto de los documentos judiciales como extrajudiciales

- Efecto registral del incumplimiento de formalidades:

Suspensión: La lleva a cabo el registro cuando, al calificar el título, determina que no llena los requisitos legales tanto de forma como de fondo, pero que pueden ser subsanables. De la lectura de las causas por las cuales el Registro suspende documentos, se puede deducir que las mismas encajan en cualquiera de las dos circunstancias mencionadas, de forma o de fondo.

La suspensión por aspectos de forma es la que se realiza cuando en los instrumentos públicos se omite o se consigne en forma errada las formalidades propias de dichos documentos, como que el notario no dé fe del conocimiento de los otorgantes, omite la calificación de la representación o la ante firma ante mí o por mí y ante mí. Artículos 29 y 31 del Código de Notariado.

La suspensión por aspectos de fondo se realiza cuando se incumple por omisión o errónea consignación de requisitos relativos al acto o negocio jurídico, como cuando se omite la aceptación expresa del acreedor en la constitución de hipoteca, por ejemplo. Artículo 841 Código Civil. La importancia de la distinción radica en la forma como se llevará a cabo la corrección del título.



Si se ha suspendido por motivo de fondo un documento notarial, el notario sabe que debe corregir el instrumento público mediante una escritura complementaria de aclaración o ampliación en la que comparezcan todos los otorgantes. Si es de forma, el notario sabe que procede la aclaración o ampliación con la ante firma por mí y ante mí. Artículo 77, numeral 1, inciso e, del Código de Notariado.

El notario está impedido de autorizar una escritura con la ante firma por mí y ante mí si se trata de un asunto relativo al contrato. No obstante, si existe error en número de folio real en el que se ubica la finca mas no el número de esta, el libro y el departamento al cual pertenecen están correctamente citados, ha sido criterio del Registro de que el notario puede corregir la escritura mediante una escritura de aclaración firmada por mí y ante mí. El criterio tiene algo de lógica, pues tanto los libros físicos como los electrónicos solo pueden tener quinientos folios, solo puede existir un número de folio en determinado libro que no puede repetirse, pero el número de la finca y el libro sí. Artículo 12 del Reglamento de los Registros Generales de la Propiedad.

A pesar de ello y ser práctico, no se comparte el criterio pues sigue siendo un aspecto atinente al negocio jurídico no contemplado en el supuesto de la norma contenida en el Artículo 77, numeral 1, inciso e, del Código de Notariado, y aunque sea criterio registral el mismo no modifica una ley ordinaria como el Código de Notariado.

Denegatoria: cuando el título no fuere inscribible en el Registro o adoleciera de formalidades de fondo insubsanables, el registro emite denegatoria. Artículo 1128 Código Civil. Por ejemplo cuando si se pretende inscribir un mandato o el testimonio especial de algún instrumento público. Artículo 1704 Código Civil. O se solicita la inscripción de la partición de la cosa común extrajudicial en cuya escritura pública el notario consigna que uno de los copropietarios es menor de edad y por él comparece uno de los padres en ejercicio de la patria potestad. De conformidad con el Artículo 219 del Código Procesal Civil y Mercantil, la partición en ese caso debe verificarse por medio de juicio oral. O si el acto o negocio jurídico adolece de



nulidad manifiesta. En este caso, el registrador se debe limitar a denegar o rechazar exponiendo el motivo pero sin calificar que se trata de una causa de nulidad, pues carece de competencia para determinarla y declararla.

- Características de la calificación registral:
  - a. Es una función independiente, atiende exclusivamente a lo que se desprende del documento presentado y se realiza conforme a la ley.
  - b. Es completa e íntegra, por lo que necesariamente debe abarcar en su totalidad la situación registral al ingreso del documento. Esto obliga al operador del Registro a estudiar la totalidad de los asientos que obran en el libro para establecer la viabilidad del acto registral a realizar derivado del título.
  - c. Es una función obligatoria del registrador, que no puede dejar de cumplirla so pretexto de oscuridad o silencio de la ley
  - d. Relativa a la calificación de los documentos judiciales, la calificación es especial, solo puede referirse a formalidades extrínsecas y no puede calificarse la justicia o no de la resolución, la competencia del juez, la validez del acto ni si el procedimiento en el que se dictó la resolución era el adecuado o no.
  - e. Es una calificación estrictamente documental, a lo que se desprenda del documento presentado para su registración.
  - f. Es limitada: el registrador está impedido de declarar la falsedad o la nulidad del documento o del negocio jurídico aunque esta resulte manifiesta, pues tal declaración compete exclusivamente a un juez. Si detecta que en el documento aparece alguna circunstancia causa de nulidad, se limitará a suspender o a denegar la registración razonando la causa y citando la norma en que se fundamenta. El Código de Comercio de Guatemala en este aspecto es más claro, el Artículo 346 dispone:



La calificación de la legalidad de los documentos que hagan los registradores, se entenderá limitada para el efecto de negar o admitir la inscripción y no impedirá ni perjudicará el juicio que pueda seguirse en los tribunales competentes sobre la nulidad del mismo documento. (s. p.)

- g. La calificación se limita a admitir, suspender o denegar la registración.
- h. No causa cosa decidida ni cosa juzgada: el registrador no es juez por lo que sus decisiones en cuanto a la calificación no causan cosa juzgada; tampoco dirime un conflicto entre el particular y la administración pública por lo que no causa cosa decidida susceptible de impugnación por los recursos administrativos. De ahí que un mismo documento pueda ser suspendido varias veces por diferentes motivos.
- Impugnación de la calificación

El interesado que no estuviere conforme con la denegatoria o suspensión de la anotación, cancelación o inscripción de los documentos presentados al Registro puede ocurar en la vía incidental al registrador ante Juez de Primera Instancia del ramo civil de la circunscripción departamental donde tenga su sede el Registro.

Los supuestos por los cuales procede el recurso solo son dos: la inconformidad del interesado en la denegatoria o suspensión del título sujeto a registro del cual deba realizarse una inscripción, anotación o cancelación. En ningún caso procede contra la inscripción, anotación o cancelación ya efectuadas. Si el interesado establece que alguno de estos actos registrales no debía haberse llevado a cabo, debe recurrir a otros medios establecidos por la ley, como nulidad del acto registral, para dejarlos sin efecto, más el recurso no es el idóneo. Mediante el recurso se somete a consideración del juez la razón jurídico legal esgrimida por el registro al denegar o suspender la registración.



Es competente para conocer del recurso contra el registrador el juez de Primera Instancia del departamento en que tenga su sede el registro, es decir el departamento de Guatemala o el departamento de Quetzaltenango; la ley no toma en cuenta la ubicación del inmueble sino la del registro en que debía realizarse la operación relativa a ese bien. Las delegaciones no constituyen sede del registro.

El procedimiento para llevarlo a cabo es el incidental, regulado en la Ley del Organismo Judicial.

- Criterios, guías o directrices registrales

Debido a la inexistencia en Guatemala de un tribunal especializado en materia registral que establezca criterios jurisprudenciales y unifique los criterios para la registración, el Registro General de la Propiedad, en diferentes épocas, ha emitido lo que ha denominado inicialmente como criterios registrales y en otra época como Guías de Calificación Registral.

Siendo el registro parte de la administración pública, específicamente, del Ministerio de Gobernación, cualquier normativa que tienda a la reglamentación de los procedimientos que llevan a cabo los registros de la propiedad debe ser emitida por medio de acuerdo gubernativo del Presidente de la República por conducto del Ministerio de Gobernación como los Acuerdos Gubernativos 30-2005 y 325-2005 que contienen el Reglamento de los Registros de la Propiedad y el Arancel para los Registros de la Propiedad, respectivamente; pero no existe un reglamento para operación registral que desarrolle las normas que rigen las inscripciones, anotaciones y cancelaciones que regula el Código Civil.

El reglamento de los Registros de la Propiedad escasamente regula algunos aspectos pero no todos, por lo que debería emitirse un reglamento específico de la operación registral para que, sin contrariar el Código Civil y el Código de Notariado, regule la forma de llevar a cabo las operaciones registrales, ahora en forma electrónica; que tome en cuenta los criterios jurisprudenciales de los tribunales de la República, incluyendo la doctrina legal y determine con mayor exactitud requisitos que las leyes ordinarias han dejado de



contemplar pero que se han establecido vía jurisprudencial y que no contradicen las leyes ordinarias. En cuyo caso, tal reglamento sería de observancia general.

El Registro General de la Propiedad, como institución, cuya función es la registración, carece de facultades reglamentarias al igual que la Comisión Nacional Registral, únicamente puede emitir un reglamento de operación registral con observancia general el ejecutivo por medio del Ministerio de Gobernación.

No obstante, facilitan al notario el hallazgo de las formalidades (de fondo y forma) que en cada acto y negocio jurídico o contrato en particular debe observar, sin necesidad de recurrir, aunque las conozca, a buscarlas en todas las leyes que regulan dicho acto jurídico; sintetizan las normas aplicables en una especie de manual ordenado por materias; guían al operador empírico a localizar la razón de ser de la exigencia de requisitos y a emitir fundadamente un rechazo (denegatoria o suspensión); permiten al notario carente de práctica notarial faccionar el título inscribible cumpliendo requisitos que por su inexperiencia, mas no por falta de preparación, puede omitir.

Las guías de calificación registral no constituyen norma jurídica de observancia general por lo que su cumplimiento no puede ser impuesto al notario, al juez u otras autoridades administrativas que emiten títulos registrables; aparte de que en la mayoría son copia de las normas sustantivas. Entre ellas:

a. Guía 7. Constitución de prendas e hipotecas:

- 1.1. Para que el Registro inscriba prendas o hipotecas, el documento respectivo deberá indicar las condiciones a que estén sujetos los créditos, el importe de la obligación garantizada y el plazo de la obligación en forma expresa indicando en su caso fecha de inicio o terminación del mismo. (s. p.)





Al comparar esta guía con el contenido del Artículo 1136 del Código Civil se establece que es copia íntegra de la norma, con el agregado “indicando en su caso fecha de inicio o de terminación del mismo”, que contradice la norma y la regulación del plazo en las obligaciones y en el mutuo. El plazo puede ser determinado cuando se indica fecha de inicio y de terminación o solo fecha de terminación; o indeterminado cuando no indica fecha exacta para el cumplimiento pero se establecen circunstancias que permiten determinarlo como el indicar que se pagará en el plazo de seis meses a partir de la fecha de la escritura.

La citada guía contraviene también el Artículo 1950 del Código Civil, ya el en el mutuo, si no se ha fijado plazo para la restitución, se entiende que es de seis meses si se trata de dinero o si fueren cereales u otros productos agrícolas, la devolución se hará en la próxima cosecha. Al elaborar esta guía en particular se olvidó considerar que el supuesto de la norma se integra con el supuesto de otras normas, como el caso comentado y por tanto el registro no puede exigir que en los créditos obligadamente se consigne una fecha de inicio y una de terminación.

“2.2. La validez de la prohibición de enajenar o hipotecar un bien que esté gravado es aplicable únicamente a lo que se establezca en contratos que se refieran a créditos bancarios”. (s. p.) Nótese que en esta guía el Registro invade el ámbito judicial pues hace una interpretación como si estuviera resolviendo alguna controversia. Si esta interpretación se obtuvo de alguna sentencia, la guía debió hacer la cita respectiva en cuanto a fecha de la sentencia, expediente en el cual recayó, tribunal que la dictó o gaceta en su caso.

No es parte de este trabajo hacer un análisis exhaustivo de las referidas guías, únicamente sentar las bases para concluir que su elaboración carece de fundamento legal y que algunas como las analizadas son copia de la ley sustantiva.



Los criterios registrales deben buscarse únicamente en los fallos de los tribunales por ser la jurisprudencia fuente formal del derecho registral guatemalteco. Por lo que, si lo que se quiere es unificar los criterios para la registración, se debería implementar un departamento que se encargue de recopilar los criterios jurisprudenciales emitidos por los diferentes tribunales de la República y publicarlos o emitir un reglamento para la operación registral que desarrolle las normas del Código Civil sin contravenirlo ni el Código de Notariado.

- Rol de la jurisprudencia y doctrina legal en la función registral:

Según se estudió en el capítulo anterior, como fuente formal del ordenamiento jurídico guatemalteco y del derecho registral, la jurisprudencia complementa la ley, por lo que es en las decisiones emitidas por los diferentes órganos jurisdiccionales de la República de Guatemala, en que deben buscarse los criterios registrales, máxime si dichas sentencias han formado doctrina legal.

La doctrina legal sentada por la Corte Suprema de Justicia en casos que en forma directa o indirecta se relacionan con la materia registral es de observancia obligatoria, pues su violación, aplicación indebida o errónea interpretación, permite la casación civil.

La doctrina legal sentada por la Corte de Constitucionalidad en los amparos contra el Registro General de la Propiedad es obligatoria, por disposición expresa de la Ley de Amparo Exhibición Personal y de Constitucionalidad, Artículo 43.

- Relación función notarial y función registral

La función del notario en la producción del título registrable o inscribible es de suma importancia, pues es el profesional con formación jurídica integral que conoce las normas jurídicas aplicables tanto al acto o contrato documentado como al instrumento público que le permiten dar fe de su cumplimiento, revistiendo así de autenticidad el título inscribible. En esa línea, el notario tiene responsabilidad civil, penal,



administrativa y ética por la inobservancia de la ley, por la omisión de las formalidades legales o por su cumplimiento defectuoso. El notario es responsable de que el título que debe ingresar al Registro sea legalmente perfecto.

La función calificadora del Registro General de la Propiedad se basa en el título inscribible presentado y sobre la presunción de su autenticidad, ya que solo por sentencia firme de juez competente que declare su nulidad o falsedad el registrador está facultado para rechazar el título por esa causa. El registrador carece de facultades para declarar la nulidad o falsedad de un documento notarial o dudar de la fe pública del notario instrumentador.

La función calificadora se extiende a calificar el cumplimiento correcto y exacto de todas aquellas formalidades tanto de fondo como de forma que se desprendan del título y de los asientos que constan en el Registro. De ahí que puede fundamentar la suspensión o denegatoria de la registración del título, solo en la omisión o defectuoso cumplimiento de dichas formalidades sin pronunciarse respecto a si estas son causa de nulidad aunque la misma sea manifiesta.

La función calificadora está limitada por la ley y los principios registrales como el de rogación, consentimiento, determinación, tracto sucesivo, inscripción, publicidad y presunción de autenticidad de los títulos que ingresan al registro.

## **2.4.7. Principio de prioridad**

### **a. Derechos reales y derechos personales**

Los primeros gozan del *ius preferendi*, o sea, la facultad que tiene el titular de un derecho real de ser preferido en el ejercicio de su derecho con respecto a otro derecho real posterior, de igual o distinto contenido, que recaiga sobre la misma cosa. Se aplica la máxima romana *prior tempore, potior iure*.



Cuando la ley concede excepcionalmente al acreedor un privilegio, esa preferencia, si a su vez no está conectada con un derecho real de garantía, no depende casi nunca de la fecha del crédito. Al respecto el Código Procesal Civil y Mercantil, al regular los concursos de acreedores, establece que los acreedores hipotecarios y prendarios pueden abstenerse de tomar parte en la resolución de la Junta sobre el convenio, y haciéndolo así, sus derechos permanecerán intactos. En cuanto a los créditos hipotecarios y prendarios, en los Artículos 360 y 392 segundo párrafo, establece que una vez pagados, si hubiere sobrante, este se entregará al depositario de la quiebra.

El *ius preferendi* en materia de derechos reales inmobiliarios, se materializa por el acceso al registro del documento portante de un derecho real. El que primero ingresa desplaza al que ingresa posteriormente, aunque sea de fecha anterior.

En el Registro General de la Propiedad el derecho de prioridad se establece por medio del libro de entrega de documentos, cuyo ingreso se consignará en riguroso orden cronológico, anotándose como mínimo: el número de orden de ingreso del documento, el nombre del presentante, la hora exacta y fecha de entrega. Artículo 6 del Reglamento de los Registros Generales de la Propiedad.

## b. Clases de prioridad

### 1. Excluyente:

Cuando se trata de derechos incompatibles entre sí, como sería el caso de ingreso de dos documentos que instrumenten, cada uno de ellos, la venta del mismo inmueble a dos adquirentes diferentes, o que uno instrumente la venta y el otro la hipoteca del mismo inmueble a distintas personas. Así lo establece el Artículo 1141 del Código Civil: “Entre dos o más inscripciones de una misma fecha y relativas a la misma finca o derecho, determinará la preferencia la anterioridad en la hora de la entrega del título en el Registro”.

(s. p.)



Las consecuencias de esto son que el documento que tiene prioridad se inscribirá, rechazándose sin inscribir el otro. Si ingresa una venta antes que el embargo, se inscribe la venta y se deniega el embargo. Si al contrario, ingresa el embargo antes que la venta, se anota el embargo y se rechaza la venta.

## 2. No excluyente o de rango:

Se produce cuando ingresan al Registro documentos que instrumentan derechos compatibles entre sí, como sería el caso de dos hipotecas relativas al mismo inmueble otorgadas a acreedores distintos, o una hipoteca sobre la nuda propiedad y un usufructo, o un usufructo y el embargo sobre la nuda propiedad.

Se materializa este tipo de prioridad en el Artículo 1142 del Código Civil al establecer: Si se presentare el mismo día al Registro, despacho que contenga orden o mandamiento judicial de anotación de demanda o embargo y testimonio de escritura pública de actos o contratos que afecten a los mismos bienes o derechos, se atenderá a la hora de entrega de los documentos. Si fueren presentados a un mismo tiempo, tendrá preferencia el documento que sea anterior de acuerdo a la numeración del libro de entregas del Registro. En tales casos, el registrador hará las inscripciones y anotaciones que procedan en la forma indicada con anterioridad. Si el interesado no estuviere conforme con lo actuado, podrá proceder a plantear ocurso contra el registrador. Artículo 1164 Código Civil.

En la última proposición normativa del citado Artículo se encuentra otro supuesto en el que procede el ocurso contra el registrador, los otros dos son cuando el interesado no estuviere de acuerdo con la denegatoria o suspensión. Pero se insiste, el ocurso no es el único medio de impugnación contra el registrador ni procede en todos los casos. No procede, como ya se dijo, en el caso en que no se estuviere de acuerdo con la operación (inscripción, anotación o cancelación) efectuada. Contra esos asientos existen otros medios que se estudiarán más adelante.



Las consecuencias de lo anterior son que ambos documentos se registran, pero el que ingresa primero tendrá prioridad en cuanto al rango sobre el ingresado posteriormente; si ingresan dos embargos sobre el mismo bien y contra el mismo titular, se anotan ambos pero será preferente el que haya ingresado primero; si ingresan dos hipotecas, se inscriben en el orden en que ingresan pues no hay disposición que limite al propietario las veces que puede hipotecar. Artículo 836 Código Civil. Con excepción de las hipotecas a favor de banco.

### 3. Prioridad material:

Exterioriza la preferencia de una situación jurídica sobre otra, sea por incompatibilidad (transferencia de propiedad-embargo; embargo-transferencia de propiedad), sea por oponibilidad (primera hipoteca, segunda hipoteca), fijando la prelación de la que accede al registro prior tempore, potior iure.

### 4. Prioridad formal

Según Alterini, citado por Cornejo (1994), “Implica para el registrador la prohibición de inscribir derechos incompatibles con otros de igual o anterior fecha (cierre registral o bloqueo registral), y la obligación de practicar los asientos según el orden cronológico de presentación de los títulos”. (p. 100) Se refiere, a la forma de proceder en la práctica registral según el título presentado sea o no compatible.

Como conclusión, en el Registro General de la Propiedad el principio está dado por el hecho de que el documento que primero ingresa al registro adquiere prioridad sobre los que ingresan con posterioridad sin importar las fechas en que cada uno de ellos fue otorgado. La fecha de ingreso del documento al registro y por consiguiente la de la registración determina la prioridad y no la del documento.

De ahí, que una compraventa que fue otorgada en dos mil pero que no ingresa al Registro y en dos mil trece se otorga otra por el mismo titular y sobre el mismo bien que sí ingresa al registro, tiene prioridad la



última aunque la fecha de otorgamiento sea posterior, por haber ingresado primero al registro. Artículo 1808 Código Civil.

Al que compró en dos mil le quedará ejercitar sus acciones por otra vía.

#### c. Reserva de rango hipotecario

Al constituir la hipoteca, el propietario puede, con consentimiento del acreedor, reservarse el derecho de constituir ulteriormente otra de grado preferente, expresando el monto a que esta podrá alcanzar.

Esta disposición no existe en Guatemala, lo único que le es permitido al propietario es hipotecar cuantas veces lo estime necesario, siendo nula cualquier disposición que limite ese derecho, pero no puede hacer reserva de rango, es decir, que una hipoteca posterior tenga rango superior a la primera.

#### d. Reserva de prioridad

Es una protección que la ley concede al futuro adquirente de un derecho real, por la cual, si el negocio jurídico causal es otorgado bajo ciertas condiciones de modo, tiempo y lugar que fija la ley, el derecho real resultante será oponible a terceros con efecto retroactivo a la fecha en que se expidió el certificado exigido para dicho acto.

La reserva de prioridad posibilita que el negocio adquiera prioridad, aun en la etapa en que solo es un derecho personal, por no haber sido autorizada todavía la escritura pública.

El notario que esté por autorizar un documento de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles, debe tener a la vista en el momento de autorizar el documento, un certificado solicitado previamente al Registro de la Propiedad Inmueble en el que “se consigne el estado jurídico de los bienes y de las personas según las constancias registradas”.



Planteado de la forma expuesta, en Guatemala, en cuanto al Registro General de la Propiedad, no existe la reserva de prioridad.

En ninguna norma se establece la obligación del notario que va a autorizar una escritura que afecte un bien inscrito, tener a la vista certificación del Registro y que dé aviso del instrumento a autorizar. El Código de Notariado solo obliga al notario a tener a la vista el título con el cual se acredita el derecho que se ejercita y de advertir a los otorgantes de presentar el testimonio al registro.

El mecanismo que contempla la legislación del Registro de la Propiedad como una forma de asegurar la prioridad es la anotación preventiva contenida el Artículo 1149 numeral 5 del Código Civil, aunque no en los mismos términos y alcance:

El que presentare título cuya inscripción no puede hacerse definitivamente por faltas que sean subsanables en el término de treinta días, pasados los cuales la anotación se tendrá por cancelada de hecho.

No es en los mismos términos porque no es una obligación impuesta al notario que va autorizar una escritura que afecte un inmueble o derecho real inscrito el dar el aviso para la reserva de prioridad. Tampoco con los mismos alcances, pues se regula para los casos en los que el documento presentado no sea inscrito por faltas que pueden subsanarse en el plazo de treinta días. No obstante, es recomendable solicitar siempre la anotación preventiva de cuanto documento se presente al registro, ya sea en la propia escritura o en memorial aparte. Último párrafo del Artículo 1150 Código Civil.

- e. Diferencia entre venta de lo ajeno, Artículo 1794 Código Civil, y segunda venta de inmueble, Artículo 1808 Código Civil:

En lo referente a la venta de lo ajeno, el Artículo 1794 del Código Civil indica que el supuesto de la norma es que la cosa nunca haya pertenecido al vendedor. En él se subsumen casos como el de la





falsificación de la firma del propietario, en el que el falsificador jamás ha tenido la propiedad del bien por ello se vale de un hecho ilícito para aparecer como tal.

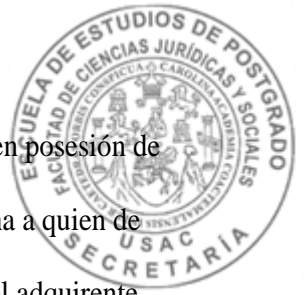
También encaja dentro del supuesto de la citada norma el caso de la persona que habiendo recibido el inmueble mediante un título traslativo de uso o goce o constitutivo de garantía real (el arrendatario, el usufructuario, el usuario, el habitacionista e incluso el acreedor hipotecario) pretenda vender el bien recibido en aquella calidad. Ninguna de estas personas ha tenido nunca la propiedad del bien y sin embargo disponen de él como propietarios. La venta realizada en tales términos es nula absolutamente porque quien la otorga dispone de cosa ajena, de que cosa que nunca le ha pertenecido.

La norma contenida en el Artículo 1794 del Código Civil recoge el principio romano formulado por Ulpiano que reza: *Nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habere*, nadie puede transmitir a otro más derecho que el que él mismo tenga (Digesto, 50, 17, 54). El arrendatario solo puede transferir su derecho de uso mas no el de dominio; el usufructuario el de aprovechamiento de los frutos mas no el dominio. El dominio es más amplio que el derecho de uso, goce o aprovechamiento, pues ese único derecho contiene todos los demás.

Segunda venta: cuando el propietario, pese a haber dispuesto mediante compraventa vuelve a vender la misma cosa. Puede tratarse de bienes muebles o inmuebles. El caso de la segunda venta de muebles está regulado en el Artículo 1807 del Código Civil estableciendo:

1. Prevalecerá la venta hecha al que de buena fe se halle en posesión de la cosa;
2. y si ninguno tuviera la posesión, prevalecerá la venta primera en fecha.

Tratándose de muebles no identificables que no tienen acceso al Registro, por su naturaleza, el *ius preferendi*, propio de los derechos reales, se determina de manera diferente respecto a los bienes que tienen protección registral. Como los muebles, por definición, son de fácil movilidad, pueden mudar de dueño



fácilmente, el legislador dejó previsto dos situaciones: el caso de quien de buena fe se halle en posesión de la cosa y el de que ninguno tenga la posesión. En el primer supuesto, prevalece la venta hecha a quien de buena fe se halle en posesión de la cosa. Nótese que recalca sobre la buena fe, es decir, que el adquirente desconozca que su enajenante ya había dispuesto de la cosa con anterioridad. En el segundo, otorga la preferencia a la venta primera en fecha; para determinar la fecha es necesario que la compraventa conste en algún documento en el que se pueda establecer la fecha con plena certeza.

Respecto de la segunda venta de inmuebles, como estos tienen acceso al registro, el *ius preferendi* opera de forma diferente a los muebles y se determina también por dos circunstancias:

1. La que haya sido inscrita en primer lugar.
2. Si ninguna ha sido inscrita, es válida la anterior en fecha.

En la segunda venta de inmuebles, la preferencia la determina el registro no la posesión ni la fecha de la venta. Los autores consultados y Francisco José Visoso del Valle (2015), sostienen que la preferencia de los derechos que genera el principio de publicidad frente a terceros, se establece por la fecha de la inscripción no por la fecha de su constitución.

Nótese que el Artículo 1808 del Código Civil solo se refiere a compraventa, no es aplicable a todos los negocios jurídicos, solo a la compraventa de bienes inmuebles.

¿Qué debe demostrarse en juicio para dejar sin efecto la segunda venta y ordenar la cancelación de la inscripción registral hecha a favor del tercero o segundo comprador, es decir, para que se perjudique el derecho del tercero que adquirió en segundo lugar?

El hecho de que el tercero registral (segundo comprador) haya procedido de mala fe, pues la buena fe del tercero siempre se presume. A cargo del segundo comprador queda demostrar que al momento en que



adquirió la propiedad del bien ignoraba que este ya había sido vendido con anterioridad a otra persona con certificación de la finca extendida por el Registro General de la Propiedad, único documento con el cual puede conocer de la existencia o no de una venta anterior. Si la primera venta no fue inscrita por negligencia del primer comprador, dicha negligencia no puede serle imputable al segundo comprador; pues no tiene forma de enterarse de la existencia de la primera venta si no es por los asientos del Registro porque únicamente le perjudica lo inscrito, máxime si el primer comprador no se encontraba habitando el bien o si el vendedor al momento de ofrecer el bien de mala fe le mostró uno diferente. Tampoco es imputable al tercero el hecho de que dolosamente el vendedor hubiera callado la existencia de la primera venta.

Para perjudicar al tercero registral, el segundo comprador, dentro del juicio, se insiste, es de vital importancia probar su mala fe. Sin este requisito, no puede afectársele en su derecho pues por el principio de publicidad registral y fe pública registral, el segundo comprador adquirió confiado en los asientos del registro.

El tercero que adquiere a título oneroso, de buena fe de quien en el Registro aparece con derecho a transferir, y además inscribe su derecho, siempre queda protegido contra causas de nulidad, rescisión, resolución o revocación del título de su enajenante que no consten en el registro. Este principio está recogido en el Artículo 1146 del Código Civil.

Concluyendo, el ordenamiento jurídico guatemalteco es coherente; si dentro de las normas registrales se halla una que establece que si al registro ingresan dos documentos relativos al mismo derecho se atenderá a la hora de ingreso y no a la fecha de los documentos, es lógico que en rigor de esa coherencia y acatamiento del principio registral de prioridad, entre dos ventas de un mismo inmueble prevalezca la que ingresa en primer lugar al registro sin importar la fecha de su otorgamiento. Hecho que no puede calificarse como venta de lo ajeno.



## 2.4.8. Principio de tracto sucesivo

Se enuncia como el transferente de hoy, es el adquirente de ayer, y el titular inscrito es el transferente de mañana.

### a. Acepciones:

En derecho, el concepto de tracto sucesivo tiene varias acepciones. En materia contractual es característica de aquellos contratos cuyo cumplimiento o ejecución se realiza por períodos determinados, como el contrato de arrendamiento, el contrato de compraventa por abonos o el contrato societario (civil o mercantil)

Registralmente se refiere al encadenamiento perfecto entre los distintos asientos del Registro de la Propiedad; de manera tal que toda transmisión de acto de disposición surja claramente de la voluntad del titular en el momento de efectuarse.

Roca Sastre, citado por Américo Atilio Cornejo (1994), dice que

es un mecanismo técnico que tiene por objeto mantener el enlace o conexión de las adquisiciones por el orden regular de los titulares registrales sucesivos, a base de formar todos los actos adquisitivos inscriptos, una continuidad perfecta en orden al tiempo sin salto alguno, de suerte que ello refleje el historial sucesivo de cada finca matriculada. (p. 109)

Luis Carral y de Teresa, al referirse a este principio expone que es también consecuencia del sistema de folio real que exige un registro concatenado en el que el transferente de hoy, es el adquirente de ayer; y el titular inscrito es el transferente de mañana. Concatenación que no se da en otros Registros como el de notarios, el de poderes o el Registro de procesos sucesorios.



Si fallece un notario, la notaría no pasa a sus herederos, como en otros países; en cuyo caso la transferencia debe tener base en la inscripción anterior. Para que se inscriba un nuevo notario, no es necesario que esa inscripción se haga con base en la inscripción de otros notarios, tampoco se necesita el consentimiento de estos para lograr el registro de los nuevos notarios.

Igualmente, el mandante puede otorgar cuantos mandatos desee; la inscripción de estos solo debe ser correlativa mas no concatenada, y no debe tener su base en la anterior. El mandatario no debe ser quien otorgue un nuevo mandato, debe serlo necesariamente el mandante, salvo que se trate de sustitución de mandato. Pero la revocación de los mandatos otorgados incluyendo del sustituido debe hacerla solo el mandante.

Si fallece una persona y se inician dos procesos sucesorios, el segundo no debe ir encadenado al primero, el segundo necesariamente debe acumularse al anterior.

Lo que opera en estos es una ordenación cronológica porque los asientos solo siguen un orden de fechas mas no tienen su base unos en otros, no siguen un encadenamiento como en el Registro de la Propiedad. No es necesario que esté inscrito un notario para que se inscriba otro. En el Registro de Procesos Sucesorios tampoco es indispensable que se inscriba el sucesorio de cierto causante para que se inscriba el sucesorio de su heredero.

En Guatemala, no se encuentra una disposición como sí se encuentra en otras legislaciones (México Artículo 3019 Código Civil y Argentina Artículo 15 ley 17801) que establezca que “no se registrará documento en el que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figure en la inscripción precedente. De los asientos existentes en cada folio deberá resultar el perfecto encadenamiento del titular del dominio y de los demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones”.



Pero el principio se encuentra reconocido, aunque no con ese nombre, en el Artículo 1130 del Código Civil así: La primera inscripción será la del título de propiedad o de posesión y sin ese requisito no podrá inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien.

También está recogido en otras disposiciones como el Artículo 1134 del Código Civil, al disponer que en las inscripciones relativas a un bien anteriormente inscrito, se omitirán aquellas circunstancias que respecto de él consten ya en el registro, haciéndose solo referencia a ellas y citándose el número y el libro y folio en que se encuentran; pero se cuidará de expresar las alteraciones que el mismo haya sufrido.

Disposición que fue tomada del Artículo 1103 del Código Civil de 1933: En las inscripciones relativas a un inmueble anteriormente inscrito, se omitirán aquellas circunstancias que respecto de él consten ya en el Registro, haciéndose solo referencia a ellas y citándose el número y el libro y folio en que se encuentren, pero se cuidará de expresar las alteraciones que el mismo inmueble haya sufrido. En forma similar se encontraba legislado en el Artículo 2089 del Código Civil de 1877.

El tracto sucesivo es un mecanismo, una forma de practicar los asientos en el Registro que atañe al aspecto meramente procesal del derecho registral y no al sustancial. De ahí que el reglamento de los registros generales de la propiedad en el Artículo 7 y 9 establezca, que: En los procesos de traslado de la información de los libros físicos a medios electrónicos, los bienes inscritos en el Registro conservarán el mismo número de la finca, folio y libro.

Al inicio de la información electrónica se asentará, en el dominio, una inscripción que contendrá el estado de conservación de dicho bien, el cual resultará de todas las inscripciones vigentes. Esta conservación o consolidación no interrumpirá la numeración ordinal de las inscripciones de dominio.

Las inscripciones, anotaciones y cancelaciones se asentarán una a continuación de la otra e irán firmadas y selladas por el registrador. Se usará numeración ordinal para identificar las inscripciones de



dominio y de gravámenes; las anotaciones y sus cancelaciones se identificarán en orden alfabético. En ambos casos deberá respetarse el orden cronológico de presentación.

b. Elementos del tracto sucesivo:

1. Sujeto: debe haber coincidencia entre quien otorga el acto dispositivo y quien figura como titular del derecho que se dispone, según los asientos del registro. Elemento que se recoge en el Artículo 1146 del Código Civil así: “Esto no obstante, los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el registro aparezca con derecho a ello, (...)”. De ahí, que si se encuentra inscrito un usufructo, el contrato de arrendamiento que se pretenda inscribir debe estar otorgado por el usufructuario y no por el nudo propietario. El fundamento sustantivo está en que el usufructuario es dueño de los frutos que el inmueble produzca por medio del contrato de arrendamiento.
2. Objeto: tiene que haber coincidencia en la descripción del inmueble, entre lo que dice el folio y el documento. Igualmente, debe coincidir el título del enajenante con el que se describe en el documento en que realiza la transmisión o modificación. Consecuencia de este principio es el hecho que entre las formalidades del instrumento público el Artículo 29 del Código de Notariado ordene al notario tener a la vista el título de propiedad. Si bien se limita a la indicación de haberlo tenido a la vista, es recomendable que el mismo sea descrito para no solo determinar que consta el consentimiento del titular sino para cumplir con el encadenamiento que la inscripción subsiguiente debe guardar con la del transferente.
3. Oportunidad: La exigencia de la previa inscripción debe existir en el momento de practicarse el asiento respectivo y no al de formalizarse el documento; sin perjuicio, como lo afirma Cornejo, de la obligación que tiene el notario de tener a la vista el título con el cual se acredita el derecho del cual se dispone, conforme el Artículo 29, numeral 8, del Código de Notariado.



4. Efectos: En caso de inobservancia del tracto sucesivo, el documento no se registra, aunque se trate de documento judicial como la orden de trabar embargo, por ejemplo.

En Guatemala, no es posible la inscripción provisoria que existe en legislaciones como Argentina en el Artículo 15 de la Ley 17081. Por lo que, si del documento se desprende que no existe tracto sucesivo, simple y sencillamente el Registro deniega la inscripción. Esto es así, porque todo asiento debe tener su base en el anterior y todos los asientos parten de la primera inscripción del título de propiedad o de posesión sin la cual no puede inscribirse ningún otro título o derecho sobre el mismo bien.

c. Casos que suponen el tracto sucesivo:

#### CASO 1.

Para que los herederos puedan inscribir en el Registro de la Propiedad la transferencia de dominio respecto del inmueble que prometió en venta su causante, es preciso que medie una declaración judicial o notarial que los tenga por tales.

#### CASO 2

Para que se registre la promesa de bien inmueble en estado de prehorizontalidad, es decir, que el régimen de propiedad horizontal esté proyectado o cuya construcción no esté terminada, es necesario que el régimen esté inscrito provisionalmente conforme lo autoriza el Artículo 1202 del Código Civil.

#### CASO 3

Para que sea registrado el arrendamiento otorgado por el usufructuario, debe estar inscrito previamente el usufructo.





#### CASO 4

Para que se registre el subarrendamiento debe estar inscrito el arrendamiento, previsto en el Artículo 1125 numeral 6 del Código Civil.

#### CASO 5

La inscripción de la subhipoteca requiere la previa inscripción de la hipoteca.

#### CASO 6

La inscripción de los contratos definitivos traslativos de dominio, se requiere la inscripción previa de los contratos que generan obligación de escriturar, promesa y opción sobre inmuebles.

#### CASO 7

La formación de fincas nuevas requiere la inscripción de la finca matriz y del asiento de desmembración en dicha finca.

#### CASO 8

Estado de conservación que se realiza al hacer el traslado de la información de los libros físicos al sistema electrónico.

##### d. Tracto abreviado o tracto comprimido:

Una modalidad del tracto sucesivo que permite concentrar en un asiento único dos o más transmisiones operadas por el mismo el titular.

Atilio Américo Cornejo (1994) explica que:

(...) en el tracto abreviado se comprime en un asiento único la relación de las distintas transmisiones operadas desde el que figura como titular inscrito en el registro hasta la que da origen a la nueva



titularidad, todo ello basado en una razón de orden práctico, cual es la de evitar la confección de un asiento que va a desaparecer de inmediato por otro posterior. (p. 112).

“El tracto registral comprimido es un tracto sucesivo, pero dotado de un mecanismo especial de implementación registral, dirigido a reducir el número de asientos sin resentir la completividad del conjunto del contenido registrado” (Cornejo, Atilio Américo, 1994, p. 120). (sic)

En virtud de esta modalidad de tracto sucesivo, si se otorgan al mismo tiempo una compraventa y una hipoteca, el Registro procede a efectuar un solo asiento en el que se consignan tanto la venta como la hipoteca, cosa que no se puede realizar en el sistema registral guatemalteco.

Si se presenta simultáneamente solicitud de cancelación de un usufructo, testimonio de escritura de compraventa y testimonio de la constitución de una hipoteca, el Registro practica un asiento por cada documento. La ley registral no contempla una norma que autorice a efectuar un asiento en el que concentre el registro de todos los documentos presentados.

No obstante, se encuentra una variante del mismo en normas contenidas en los Artículos 1134 y 1178 del Código Civil relativas a la omisión de aquellas circunstancias que respecto del derecho inscrito consten ya en el Registro, haciéndose solo referencia a ellas y citándose el número y el libro y folio en que se encuentran; y a la cancelación de las inscripciones de dominio o hipotecarias cuando sean quince o más, caso en el que el registrador las cancelará y abrirá nueva inscripción con los datos que de las inscripciones resulten, transcribiendo a ella toda inscripción o anotación que estuviere vigente. Pudiendo exigir de los interesados los demás datos que juzgue necesarios. Y en el Artículo 7 del reglamento que regula el estado de conservación.

e. Tracto sucesivo en el registro general de la propiedad y en registros no jurídicos.



El siguiente caso, aunque ficticio, reúne características de normalidad:

PRIMERA DE DOMINIO:

JUAN DEL RÍO adquiere de X

SEGUNDA DE DOMINIO:

SUSANA CAMPOS adquiere de JUAN DEL RÍO

TERCERA DE DOMINIO:

ARMANDO HOYOS adquiere de SUSANA CAMPOS.

¿Qué refleja el tracto? Que cada inscripción está concatenada a la anterior. Necesariamente quien aparece adquiriendo en la inscripción anterior debe ser quien aparezca transfiriendo en la posterior. Las inscripciones se hacen con el consentimiento de titulares diferentes. Las inscripciones se hacen a favor de personas diferentes. Cada persona es un tercero.

Pero si por el contrario se produce este otro:

PRIMERA DE DOMINIO:

JUAN DEL RÍO adquiere de X

SEGUNDA DE DOMINIO:

SUSANA CAMPOS adquiere de ARMANDO HOYOS

TERCERA DE DOMINIO:

LUIS MONTES adquiere de SUSANA CAMPOS



¿Qué fenómeno se produjo? Se rompió el tracto sucesivo. ¿Quién es tercero?

LUIS MONTES. ¿Queda protegido el tercero, contra la ruptura del tracto? No. Porque la causa que le perjudica consta en el registro y debió detectarla al estudiar la finca. ¿A qué contribuye el tracto? A proteger al tercero registral.

Para establecer la diferencia con el Registro de Poderes del Archivo General se Protocolos, supongamos la inscripción de cuatro mandatos otorgados por la misma persona, cuyos asientos quedan así:

DOCUMENTO AAA	DOCUMENTO BBB	DOCUMENTO CCC	DOCUMENTO DDD
<p>PRIMERA INSCRIPCIÓN JUAN DEL RÍO otorga mandato judicial a <b>SUSANA</b> <b>CAMPOS</b></p>	<p>PRIMERA INSCRIPCIÓN JUAN DEL RÍO otorga mandato especial con representación a <b>ARMANDO HOYOS</b></p>	<p>PRIMERA INSCRIPCIÓN JUAN DEL RÍO otorga mandato especial con representación a <b>LUIS</b> <b>SOLER</b></p>	<p>PRIMERA INSCRIPCIÓN JUAN DEL RÍO otorga mandato judicial a <b>PEDRO</b> <b>MONTES</b></p>

Como puede verse, las inscripciones de los documentos no se basaron unas en otras. Los mandatos son otorgados por una misma persona a diferentes mandatarios. Quien recibe mandato en la primera inscripción del documento AAA no debe ser quien otorgue el mandato en la inscripción del documento BBB y siguientes.



Para inscribir el documento BBB no era indispensable la inscripción del documento AAA porque los mandatos pudieron haberse otorgado para gestiones o negocios diferentes. El AAA es judicial y el BBB es especial con representación, el que no riñe con el CCC, pues puede haberse otorgado para otro asunto distinto. Al igual que el mandato judicial AAA no impide el otorgamiento del DDD ni su inscripción porque los asuntos judiciales en los que van a actuar los mandatarios pueden ser diferentes. No se ha roto el tracto sucesivo porque no existe tracto sucesivo en los mismos términos que en el Registro de la Propiedad.

Ahora bien, surge esta pregunta ¿a quién se afecta con los sucesivos mandatos? A ninguna persona, ninguno adquiere calidad de tercero registral.

A ninguno de los mandatarios registrados les asiste el derecho de revocar los otros mandatos, aunque lo hayan sustituido. Ese derecho es exclusivo del mandante.

La misma situación se presenta en el Registro de Procesos Sucesorios. Asumiendo el hipotético caso de la inscripción de varios procesos sucesorios del mismo causante:

CAUSANTE: JUAN DEL RÍO	CAUSANTE: JUAN DEL RÍO	CAUSANTE: JUAN DEL RÍO	CAUSANTE: JUAN DEL RÍO
PROCESO SUCESORIO INTESTADO JUDICIAL (jdo ZACAPA) radicado por cónyuge <b>SUSANA CAMPOS</b>	PROCESO SUCESORIO INTESTADO NOTARIAL radicado por primo <b>ARMANDO HOYOS</b>	PROCESO SUCESORIO INTESTADO JUDICIAL (jdo IZABAL) radicado por hijo <b>LUIS DEL RÍO SOLER</b>	PROCESO SUCESORIO TESTAMENTARIO NOTARIAL radicado por heredero testamentario universal <b>PEDRO MONTES</b>



La inscripción de los procesos sucesorios no se basa una en otra, sino en el causante; la base de la registración en este registro es la persona autora de la herencia.

¿Cuál es el efecto de que existan varios procesos sucesorios del mismo causante? Que el juez ante quien se tramita el proceso judicial ordene la acumulación de los posteriores incluyendo el testamentario notarial.

¿A quién afecta la inscripción del proceso sucesorio testamentario? ¿Afecta la inscripción o la existencia de testamento? No afecta la inscripción del proceso sucesorio testamentario porque el principio de publicidad que opera en este registro es solo formal, tiene como objeto informar la existencia del proceso testamentario. Lo que afecta a las personas que se crean con derecho a la herencia es la existencia del testamento no la inscripción del proceso sucesorio, porque al ser declarado legítimo el testamento el heredero universal se lleva toda la herencia dejando fuera de ella a los que pretendían ser herederos legales.

## **2.4.9. Principio de seguridad**

a. Fundamentalidad del principio:

El principio de seguridad jurídica se encuentra recogido desde el preámbulo de la Constitución Política de la República de Guatemala y en los Artículos 2 y 3:

Es deber del Estado garantizarle a los habitantes de la República la vida, la libertad, la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la persona. El Estado garantiza y protege la vida humana desde su concepción, así como la integridad y la seguridad de la persona. (s. p.)



La seguridad tiene rango constitucional porque el desarrollo de los negocios y de las transacciones solo es posible dentro de un ordenamiento que esté dominado por la idea de seguridad. Seguridad del ordenamiento mismo, de los derechos y del tráfico.

Seguridad es el estado de tranquilidad que se genera en la sociedad a partir de la idea que el nivel de riesgo para que acontezca un hecho negativo es mínimo o de suceder se está en capacidad de repelerlo.

La Corte de Constitucionalidad ha sostenido que seguridad

(...) consiste en la confianza que tiene el ciudadano, dentro de un estado de derecho, hacia el ordenamiento jurídico; es decir, hacia el conjunto de leyes que garantizan su seguridad, y demanda que dicha legislación sea coherente e inteligible; en tal virtud, las autoridades en el ejercicio de sus facultades legales, deben actuar observando dicho principio, respetando las leyes vigentes, principalmente la ley fundamental(...). (Gaceta 61, exp. 1258-00, sentencia diez de julio de dos mil uno).

Es jurídica, en la medida en que las normas dictadas en desarrollo y fines de cada disciplina, sean inexorables, coercitivas y participen de otro valor: justicia. Es el derecho de los particulares para acceder a instituciones de legitimación de sus actos, contratos y adquisiciones, en cuyo ámbito adquieren garantía legal. Entre estas instituciones están el Notariado y el Registro de la Propiedad.

La seguridad jurídica registral consiste en que:

1. Las transmisiones, las cargas, los embargos, limitaciones, que no estén en el Registro no perjudican al adquirente conforme el Artículo 1148 Código Civil.
2. Los actos y contratos del enajenante se tienen por válidos en beneficio del tercero que ha inscrito su derecho oneroso y de buena fe, según el Artículo 1146 Código Civil.



La fuente del sistema de seguridad jurídica en que el ordenamiento registral (descansa) es el principio de legalidad o previo examen de los títulos por el jurista encargado del Registro (Carta de Buenos Aires, punto IX).

b. Seguridad jurídica de los derechos subjetivos:

La seguridad de los derechos subjetivos reclama que cuando estos se sacrifican en interés público y se transfieren al Estado o a las Administraciones Públicas, el titular cuyo derecho se sacrifica, reciba la previa y correspondiente indemnización. Artículo 40 de la Constitución Política de la República de Guatemala.

c. Seguridad en el tráfico:

Quien de buena fe celebra un negocio jurídico basado en la confianza razonable que objetivamente le brinda una situación de apariencia creada o mantenida por otra persona, debe ser protegido aunque de ello resulte un sacrificio para el interés o para el derecho de otro.

La seguridad del tráfico explica, según Luis Diez Picazo en que:

1. No puedan ejercitarse tardíamente los derechos y que una pretensión tardía no sea admisible por inesperada, aunque hubiera sido justa sino se hubiera declarado prescrita;
2. Que el adquirente de buena fe de un propietario aparente no quede expuesto a la pretensión desconocida o inesperada del verdadero dueño;
3. Que el deudor que de buena fe paga al acreedor aparente no queda expuesto a una nueva acción del verdadero acreedor.
4. Que el adquirente de un título valor no tenga que examinar más que la legitimidad formal del título sin necesidad de penetrar en los negocios subyacentes que dieron causa a su creación y sin verse expuesto a pretensiones que tengan su causa en estos negocios para él desconocidos. (s. p.)





d. Relación seguridad y publicidad registral:

La verdadera publicidad inmobiliaria no surge sino cuando se encamina a la protección de terceros adquirentes; esto es, cuando legitimando las adquisiciones procura la seguridad del tráfico jurídico mediante la inoponibilidad al tercero de títulos no inscritos o defectuosos.

La función del Registro no puede limitarse a la mera y escueta publicidad de los derechos reales y sus modificaciones, so pena de reducirlo a un simple órgano informativo de efectos exclusivamente fácticos, sino que debe además protegerlos y ampararlos a través de específicas garantías (principios de legalidad y de fe pública registral).

La publicidad registral se justifica por ser el más eficaz instrumento de seguridad jurídica en la constitución, modificación y extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles.

El que inscribió su derecho en el Registro se halla a salvo de los ataques de quienes hubiesen adquirido del mismo titular, aunque sea en fecha anterior, derechos idénticos o incompatibles con el ya inscrito y no procedieron a su registración. Artículos 1808 y 1148 Código Civil.

En el sistema francés, la publicidad es meramente negativa, protege contra la doble venta y, de manera general, contra cualquier adquirente que no haya inscrito su título, pero lo que no garantiza, señala Lacruz, es “la validez del título del tradens o de los que, también inscritos, anteceden a este, de manera que la nulidad o rescisión de uno alcanza a todos los adquirentes posteriores”. (s. p.)

En Guatemala el sistema registral provee seguridad en los tres aspectos: protege contra la doble venta (Artículo 1808 Código Civil); contra el adquirente que no haya registrado (Artículo 1148 Código Civil) y a quien adquiere de buena fe de la persona que en el registro aparezca con derecho a otorgar el acto, de la pretensión de anulación, resolución, rescisión o revocación de los actos de los adquirentes anteriores y por causas que no aparezcan del registro. (Artículo 1146 Código Civil) La condición que impone la ley para



lograr la protección en este último aspecto es la presunción de actuación de buena fe del tercero que ha adquirido a título oneroso contenida a lo largo del Código Civil en Artículos como el 502, 1289, 1297, 1317 y 1580.

La garantía del tráfico inmobiliario resulta plena al disponerse que, en provecho de quien adquiera de buena fe fundándose en el contenido registral, el que se reputa siempre exacto, será mantenido en su adquisición aunque posteriormente se anule o resuelva el derecho del *tradens* por virtud de causas que el Registro no proclama.

Es decir, la eficacia de la publicidad alcanza a atribuir el derecho al adquirente de buena fe aunque sea nula la anterior transmisión de su enajenante.

La Carta De Buenos Aires sostiene:

- III. — Los Registros Públicos Inmobiliarios de carácter jurídico, son instituciones específicas organizadas por el Estado y puestas a su servicio y al de los particulares, para consolidar la seguridad jurídica, facilitar el tráfico, garantizar el crédito y el cumplimiento de la función social que tiene la propiedad, compatible con la libertad, el progreso y el desarrollo de los pueblos.
- ÍV. — En el estado actual de la ciencia y técnica jurídicas, los registros inmobiliarios constituyen el medio más eficiente para la publicidad de los derechos reales sobre inmuebles, los gravámenes que los afectan y las medidas que limiten o condicionen su libre disponibilidad,
- VI. — La legislación relativa a la constitución, adquisición, trasmisión, modificación, extinción de derechos reales sobre inmuebles o cualquiera otra situación jurídica, debe procurar la protección tanto del interés del titular como la seguridad del tráfico jurídico (...).



VI. — La registración de los derechos y situaciones jurídicas sobre bienes inmuebles debe ser obligatorio. (s. p.)

El Artículo 2071 del Código Civil de 1877 establecía que todo documento debía presentarse al Registro dentro de los ocho días de su otorgamiento.

El Artículo 2073 del mismo Código disponía que, aunque se presentara después, el registrador no debía negar la inscripción pero no podía devolverlo hasta que fuera pagada la multa establecida en el reglamento.

Estas dos disposiciones, promulgadas noventa y seis años antes que la Carta de Buenos Aires, ya contemplaban la obligatoriedad del registro y muy probablemente contribuyeron a evitar la proliferación de títulos sin registro, de las segundas ventas y otras situaciones anómalas que se suscitan actualmente, cuarenta y siete años después de la Carta de Buenos Aires.

De la misma forma el punto XVI de dicho documento sostiene “La presunción legitimadora del Registro para el que adquiera de buena fe y a título oneroso con apoyo en el mismo es incontrovertible. Ha de asegurarse la debida reparación del interés legítimo perjudicado”. (s. p.)

Lo que significa que el ordenamiento jurídico guatemalteco, como acoge el principio de fe pública registral, debe proveer a quien no inscribió, por ejemplo, de acciones de resarcimiento contra quien a pesar de haberle transferido a él volvió a disponer del bien sin tener el dominio del mismo, y el derecho a denunciar penalmente si fue víctima de algún delito.

No obstante, para que pueda protegerse al tercero el indispensable, como lo sostiene el numeral XVII de la Carta de Buenos Aires de la buena fe del tercero, la que se presume siempre mientras no se pruebe que conoció o debió conocer la inexactitud del Registro.



Por su parte, la Carta de Puerto Rico sostiene:

VI. Los Registradores ejercerán bajo su Responsabilidad la función calificadora, que se extenderá a la validez y eficacia del acto, su licitud, capacidad de los otorgantes, cumplimiento de los requisitos de forma y cualesquiera otros que las leyes establezcan, por lo que resulte de los documentos presentados y del contenido del registro. (...)

X. Los derechos y situaciones publicados por el Registro son oponibles frente a terceros con la extensión y circunstancias que resulten de la inscripción.

Los actos, derechos y situaciones jurídicas inscribibles no inscritas no producen efecto frente a terceros de buena fe.

Tampoco producirán efecto frente a estas personas las declaraciones de nulidad, rescisión o resolución de los actos inscritos, ni cualquier limitación o causa de ineficacia de los derechos inscritos publicadas con posterioridad a la inscripción a favor del tercero. (s. p.)

La Carta de México concluye en que:

1.3 La calificación de los documentos inscribibles, cualquiera que sea su origen, se ajustará a las reglas generales del principio de legalidad, atendiéndose a aquéllos y a los asientos del Registro. En caso de calificación desfavorable, el Registrador habrá de consignar con claridad y precisión la totalidad de los defectos advertidos y las normas que amparen aquélla.

1.6 La seguridad de los derechos que los Registros Jurídicos de Bienes proporcionan se sustenta en la coordinación entre la tutela judicial y la registral de aquéllos, mediante normas que garanticen la actuación del principio de prioridad registral, la inoponibilidad del acto no registrado y la ineficacia de la anulación o resolución del derecho del transmitente, todo ello frente al tercero de buena fe.



1.8 En razón del valor seguridad a que aspira el Derecho, el Registrador debe, luego de extender el asiento de presentación, practicar, suspender o denegar la inscripción del documento cualquiera que fuere su origen. (s. p.)

Se concluye en que la seguridad jurídica es el principio que desarrolla la institución del Registro General de la Propiedad y por ende es el más importante. Principio sustentado principalmente en el principio de legalidad, de calificación y de fe pública registral.

## **2.5. Sistema registral del Registro General de la Propiedad**

### **2.5.1. Sistemas registrales**

#### **2.5.1.1. Concepto**

El concepto sistemas registrales hace referencia al tipo de eficacia que se persigue con el registro o a la forma cómo se lleva u organiza el registro.

Ángel Sanz, citado por Antonio Manzano Solano (1991), dice que son “técnicas jurídicas diferenciadas, utilizadas por el derecho comparado para organizar, formal y materialmente la publicidad inmobiliaria a través del Registro de la Propiedad” (p. 100).

#### **2.5.1.2. Reseña de los diferentes sistemas registrales**

- a. Por efectos de la registración. Efectos de oponibilidad (sistema francés, belga italiano): los títulos no inscritos no producen efectos contra quienes, por negocio jurídico, no hayan sido parte en la relación constitutiva, modificadora o extintiva.



- b. Por los efectos derivados de la registración: con efectos de presunción de exactitud y protección de terceros (sistema alemán o suizo, sistema español). Presunción de verdad que se convierte en invulnerable cuando el tercero, al contratar, confía en ella. Artículo 1146 Código Civil.
- c. Por los efectos derivados de la registración: con plena eficacia formal y sustantiva, entre partes y frente a terceros (Hamburgo, Lübeck, Sajonia). No existen más derechos que los que aparecen inscritos. El registro es la única verdad jurídica.
- d. Por el papel asignado a la finca en la mecánica registral: de folio real (alemán Munich 1484, suizo, español, australiano, danés, portugués, mexicano). Funciona sobre la base de abrir una hoja particular a cada finca en los libros concentrándose todo el historial jurídico. Artículo 1134 del Código Civil, Artículo 2 del Reglamento de los Registros Generales de la Propiedad. Los libros se llevan por fincas, a cada una se le abre un folio en que se inscriben todas las circunstancias jurídicas que originan cambios en el inmueble registrado.
- e. Por el papel asignado a la finca en la mecánica registral: de folio personal. El titular registral es el eje de la publicidad y de los actos jurídico-reales (sistema francés e italiano). Los libros se llevan por índices de personas, o de propietarios o de titulares de los derechos reales.
- f. De registración sucesiva de títulos: No atiende a ninguna base funcional básica, sino al título presentado inscribiéndose uno a continuación de otro sin continuidad.
- g. Por la técnica utilizada en la práctica del asiento: El asiento recoge datos del título, sin calificación del registrador.
- h. De toma de razón: de transcripción. El documento inscribible se copia o se archiva sin control de legalidad (sistema francés, belga, italiano). El documento se archiva o se copia íntegramente en los libros del registro.



- i. De inscripción: en este sistema el registrador tiene amplias facultades de calificación, determina las circunstancias del título que deben figurar en el asiento registral conforme a la ley y decide su admisión en el registro. Artículo 1135 y 1136 Código Civil.
- j. De encasillado: los datos del asiento se han prefijado bajo las correspondientes casillas. Lo usan los sistemas de toma de razón sin calificación. Aunque para la registración el Registro General de la Propiedad utilice lo que en la práctica registral electrónica se conoce como *template*, no es suficiente para afirmar que el sistema del registro es de encasillado, pues por su naturaleza de registro jurídico, ningún documento ingresa al registro sin previa y exhaustiva calificación del mismo.
- k. Según la eficacia, efectos de hecho: comunes a todos los registros informativos y pueden ser consultados por cualquier persona. Efectos probatorios: Es un medio privilegiado de prueba, (por ejemplo se demuestra quién es el titular o si una finca está libre de gravámenes o anotaciones).
- l. Sistemas técnicos de registro: Difusivo: Descentralizado, se establecen registros en todas las jurisdicciones donde existan autoridades locales bajo custodia de los ayuntamientos. Antiguo registro civil, el cual operaba en cada municipalidad. Medio: Se establecen registros en las capitales de los distritos o cabeceras departamentales, con jurisdicción sobre todo el departamento y con supervisión a nivel nacional. Sistema parecido al que establece el Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala. Concentrativo: Consiste en reunir en una sola oficina o institución, varias cabezas de distrito o cabeceras departamentales bajo la misma organización y con recursos comunes. Aquí se ubican Registro General de la Propiedad, Registro Mercantil y Registro de la Propiedad Intelectual en la práctica.

Dentro de las conclusiones obtenidas en el XVIII Congreso Internacional de Derecho Registral llevado a cabo en Amsterdam, Holanda en 2012 se sostuvo:



Hay, básicamente, dos clases de sistemas registrales: los registros de documentos y los registros de títulos o, más precisamente, registros de derechos. Generalmente, el registro de derechos coadyuva, en mayor medida que los registros de documentos, a que los procedimientos de ejecución hipotecaria sean más eficientes. Las características jurídicas del registro de derechos permiten que los procedimientos de ejecución hipotecaria consuman menos tiempo que en los registros de documentos. Tales características permiten, además, que el título del adquirente judicial sea un título absoluto, es decir un título con eficacia *erga omnes*, excepto por causas que consten en la inscripción registral o, por causas que, por ley, se impongan frente a terceros sin necesidad de inscripción registral.

Estas excepciones a los efectos legales de las inscripciones registrales deben ser realmente excepcionales porque perjudican la transparencia del mercado y la confiabilidad de las inscripciones registrales, incrementando los costes transaccionales.

Toda excepción a este principio –denominado de fe pública registral de los registros de derechos– siempre favorece a grupos especiales de interés y, por ello, dificulta el funcionamiento del mercado.

Esta es la razón por la que toda excepción debe estar plenamente justificada”. (IPRA-CINDER, s. p.)

## **2.5.2. Sistema registral del Registro General de la Propiedad**

Luego de estudiar los principios registrales y los diferentes sistemas registrales, se concluye que el sistema registral del Registro General de la Propiedad no es completamente puro, es en principio un Registro de carácter jurídico y no de simple publicidad formal encargado de producir publicidad jurídica de hechos y actos jurídicos que afectan los inmuebles o derechos reales sobre los mismos. Opera sobre la base de cuatro principios registrales de naturaleza constitucional: el principio de publicidad, de seguridad, de legalidad y el de rogación. Y de los no menos importantes principios de inscripción, tracto sucesivo,





determinación o especialidad, prioridad, de presunción de autenticidad de los documentos que ingresan al registro y fundamental y principalmente sobre el principio de fe pública registral para dar cumplimiento a la seguridad que está llamado a cumplir el registro.

El principio de publicidad se encuentra en sus dos manifestaciones, tanto formal como material basado en la inscripción del título objeto de registro; el de seguridad jurídica, pues al quedar registrado el derecho adquiere mayor firmeza y protección al basarse en el principio de fe pública registral que otorga al inscrito una presunción de pleno derecho de ser su titular haciendo inoponible al tercero lo no registrado y la nulidad, revocación, resolución o rescisión del título de su enajenante por causas que no constan en el registro; para ello es indispensable una estricta calificación de la legalidad del título que ingresa al registro para determinar las circunstancias requeridas legalmente que deben plasmarse en el asiento.

Es un sistema predominantemente declarativo porque los actos y contratos constitutivos, modificativos y traslativos del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables se perfeccionan fuera del registro en forma consensual, real o solemne. Artículo 1518 y 1125, numeral 2, del Código Civil. La propiedad no se adquiere por la inscripción. Por lo tanto es un sistema de inscripción de títulos.

Sin embargo, en cuanto a la adquisición del dominio por usucapión el sistema es constitutivo, el titular adquiere el dominio pasados diez años a partir de la inscripción en el registro del título supletorio. Es la inscripción de ese título y no la fecha en que se empezó a poseer, la que determina el momento a partir del cual se computa el plazo para la usucapión.

Es un sistema inconvaleciente, porque la inscripción no convalida actos nulos conforme a las leyes según el Artículo 1146 del Código Civil. El negocio jurídico que adolece de nulidad relativa o anulabilidad puede ser revalidado por confirmación, misma que puede ser tácita o expresa. Es tácita cuando las partes



cumplen sus obligaciones a pesar del vicio que aqueja al negocio. Expresa, cuando las partes otorgan un nuevo contrato reconociendo la causa de la nulidad y otorgándole validez y plenos efectos así se establece en los Artículos 1304, 1305 y 1306 Código Civil. La transacción sería, para el caso de revalidación expresa del negocio jurídico anulable, el contrato idóneo, pues puede celebrarse por causa o en vista de un título nulo haciendo mérito a dicha nulidad, de lo contrario la transacción en sí misma deviene nula. Artículo 2166 inciso primero del Código Civil.

A manera de ejemplo puramente ilustrativo y no limitativo ni referido exclusivamente al caso, si se otorga una donación a título gratuito sobre un bien inmueble que adolece de simulación relativa por encubrir una compraventa, las partes pueden transigir diciendo que el contrato de donación adolece del vicio de simulación pero celebran la transacción para darle validez a dicha donación o para otorgarle el carácter que realmente tiene, el de compraventa. Si optan por esto último tendría que hacerse mención del precio y la forma de pagarlo, de lo contrario se haría nula la compraventa por omisión de sus propios requisitos esenciales, así lo establece el Artículo 1796 del Código Civil. Nótese que en la revalidación por confirmación no se incluye la inscripción en los registros.

Sin embargo, aunque el afectado con la nulidad puede iniciar sus acciones si el bien o derecho ya pasó a un tercero que reúna las condiciones de la ley, ya no lo puede recobrar; únicamente puede exigir el valor del bien y los daños y perjuicios. Esto por virtud de lo dispuesto en el Artículo 1146 del Código Civil: no obstante, los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el registro aparezca con derecho a ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, en virtud de causas que no aparezcan del mismo Registro.

El Registro General de la Propiedad utiliza la técnica de folio real, los libros se llevan por fincas, abriéndose a cada una un folio en el que se consignan todos los cambios jurídicos. Artículo 2 del Reglamento de los Registros Generales de la Propiedad. Abre folio real situaciones como las unidades



singulares del edificio constituido en régimen de propiedad horizontal y no necesariamente un inmueble, como se indicó al estudiar el principio de determinación.

El hecho que ya no se opere en libros físicos sino en medios electrónicos continúa siendo folio real; el cambio de soporte de papel a medio electrónico no cambia la naturaleza del folio real, tampoco es necesario agregarle el término electrónico porque como ya quedó explicado, conforme la Ley de Garantías Mobiliarias, el hecho de ser generado y visualizado por este tipo de medios adquiere la calidad de electrónico. A diferencia de las fincas nuevas, a las cuales se les ha agregado al final del libro la “E” para diferenciarlas de las que no son electrónicas.

Es un sistema de inoponibilidad de lo no registrado a tercero. Artículo 1148 del Código Civil. Lo que significa que ningún título, aunque se trate de orden judicial, que no haya sido registrado con anterioridad a la inscripción del derecho del tercero se le puede oponer con la finalidad de invalidarlo y cancelar la inscripción del mismo. Es decir, no se invalida el derecho del tercero ni se cancela el acto registral realizado a su favor por la existencia de un título de fecha anterior o de igual fecha al suyo que no haya ingresado al registro. Norma que es congruente con la contenida en el Artículo 1808 del Código Civil que regula la segunda venta de inmuebles y el principio de prioridad.

Se infiere del contenido del Artículo 1125 del Código Civil que la inscripción es obligatoria, pues contiene el imperativo, en el Registro “se inscribirán (...), más no le confiere expresamente ese carácter ni contempla sanción por la falta de inscripción”. Lo que ha facilitado la proliferación de títulos sin registro que después pretenden ser opuestos al tercero que ha adquirido confiado en lo publicado por los asientos del registro.



El sistema registral del Registro General de la Propiedad posee rasgos del sistema registral español en cuanto a que la transmisión inmobiliaria se verifica por título, la inscripción es declarativa, existe el tracto sucesivo, como consecuencia, opera plenamente el principio de especialidad o determinación que exige la correcta individualización del inmueble o derecho sujeto a registro. El principio de tracto sucesivo que opera en el Registro General de la Propiedad tiene como objetivo dar sustento al principio de fe pública registral tanto en sentido negativo como positivo y la protección al tercero registral de buena fe.

También presenta el aspecto del sistema francés en cuanto a la inoponibilidad a terceros ya explicada; y del sistema alemán referida a que el derecho del tercero no se invalida por nulidad, rescisión, resolución o revocación del título de su enajenante por causas que no constan en el Registro.

Opera el principio de prioridad tanto en su sentido excluyente como de derechos compatibles o de rango, pues inscrito un título cierra el registro a la inscripción de cualquier otro de igual o de anterior fecha al inscrito otorgado por el mismo titular; permite la inscripción de derechos compatibles pero asignándole al que ingresa primero el mayor grado o rango preferente respecto al ingresado con posterioridad.

La prioridad se determina por la fecha de la inscripción que es a la vez la fecha de la presentación del título al Registro y no por la fecha del documento como lo establecía el Código Civil de 1877 en el Artículo 2077, norma que a criterio de la sustentante ha sido superada por el Artículo 1142 del Código Civil actual.

Se contempla la anotación preventiva de un título por defectos subsanables en treinta días y la convertibilidad de dicha anotación en inscripción definitiva como mecanismo para salvaguardar la prioridad, a solicitud del interesado. Artículos 1149 numeral quinto y 1162 del Código Civil.

Contra la suspensión o denegatoria de la inscripción, anotación o cancelación procede el recurso contra el registrador o si se realizó una inscripción violando lo dispuesto en el Artículo 1142 del Código Civil. Pero para atacar un asiento registral ya realizado solo se tiene la acción de nulidad o falsedad del asiento mismo.





## SEGUNDA PARTE

### CAPÍTULO III

#### 3. De la inscripción en general

##### 3.1. Títulos sujetos a inscripción

###### 3.1.1. Título inscribible

Siendo el Registro General de la Propiedad un registro de títulos, en él se inscriben títulos y no documentos según el Artículo 1125 del Código Civil; por lo que si el título no se ha producido, no es posible practicar ningún asiento registral. El interesado en asegurar un derecho debe presentar el título portante de dicha modificación porque los actos o contratos mediante los cuales se realizan las modificaciones objeto de registro deben encontrarse formados o perfectos y formalizados o documentados al momento de ingresar al registro. Como apunta Néstor Jorge Musto (2000), “las mutaciones reales tienen su causa en los contratos, actos de última voluntad, etc., y no en los documentos que los acreditan”. (p. 452) Las mutaciones jurídicas sobre este tipo de bienes no se verifican por el registro, sino por el título.

El título tiene, en materia registral, dos acepciones, la relativa al acto o negocio jurídico y la otra al documento en el que se formalizan; lo que en doctrina se llama título material y título formal. Título es tanto el acto o negocio jurídico como el documento que lo contiene. Aunque la ley no hace la diferenciación expresa entre uno y otro.



### 3.1.2. Títulos sujetos a inscripción en el Código Civil de 1877 y 1933

El Artículo 2065 del Código Civil de 1877 regulaba los títulos sujetos a inscripción en cinco incisos, así:

- a. Títulos traslativos del dominio y de los derechos reales impuestos sobre los mismos.
- b. En los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, servidumbre y “otros cualesquiera reales” (sic). Aunque uno de los motivos por los que se estableció el Registro de la Propiedad era el de proteger a los acreedores hipotecarios, concederles rango preferente con la inscripción y evitar los gravámenes ocultos, no se incluyó expresamente la constitución de la hipoteca como título sujeto a inscripción.
- c. Los actos o contratos en cuya virtud se adjudiquen a algunos bienes inmuebles o derechos reales impuestos sobre los mismos, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro o de invertir su importe en objetos determinados. En el estado actual de la legislación y evolución de las instituciones jurídicas el contrato por medio del cual se puede pactar la transferencia de un bien a un tercero quien puede asumir la obligación de entregarlo a otra persona, es el fideicomiso. Si se hace de forma diferente o con intención de engañar o defraudar a otra persona, se trata de un contrato simulado cuya inscripción no lo convalidaría.
- d. La interdicción judicial, la declaración de muerte presunta del ausente y cualquier otra providencia ejecutoria por la que se modifique la capacidad de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes.
- e. El arrendamiento por más de seis años o en que se haya anticipado renta por tres o más años. (s. p.)



El Artículo 1093 del Código Civil de 1933 reforma el catálogo de los títulos sujetos a inscripción agregando algunos desconocidos en la época del Código anterior o que se dejaron de contemplar y modificando otros. Entre los que se agregaron están:

- a. Los títulos en que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan el asilo de familia (actual patrimonio familiar). Se incluyó expresamente la hipoteca y servidumbre que no se contemplaron en el código anterior pero se entendían incluidos dentro de la frase “y otros cualesquiera reales”.
- b. Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos. No se entiende la razón de la inclusión de estos títulos, pues cualquier título traslativo es a la vez acreditativo del dominio. Esta disposición se mantuvo en el actual Código Civil cuya exposición de motivos tampoco explica la razón de haberla mantenido. Al respecto, era mejor la forma como se encontraba en el Código Civil de 1877.
- c. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido. Este título no se incluye dentro de los acreditativos del dominio porque el dominio se adquiere hasta que transcurren diez años de haberse inscrito la posesión.
- d. Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales. Esta norma se mantuvo en el actual código tal como aparece redactada.
- e. Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras de índole semejante, que den derecho real sobre los terrenos que ocupe así como los buques, naves aéreas y los gravámenes que se impongan sobre cualesquiera de estos bienes. El proyecto para introducir el ferrocarril a Guatemala se inició en el gobierno de Justo Rufino Barrios habiéndose concluido en 1884, por esa razón no se contempló en el código anterior como bienes sujetos a registro al igual que la naves aéreas.





- f. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de las minas y su transmisión y gravámenes, inclusive los hidrocarburos.
- g. Las concesiones otorgadas por el Poder Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas.
- h. La prenda de crédito hipotecario y la agraria. En el actual código no se regula la prenda de crédito hipotecario sino la subhipoteca, pero para inscribirla es indispensable que esté inscrita la hipoteca por principio de tracto sucesivo.
- i. Los edificios que se construyan en fincas urbanas. Ya no se contempla este título en el código actual, en su lugar, aunque no se regula con amplitud, se reconoce el derecho de superficie disponiendo que deben inscribirse las edificaciones construidas en terreno ajeno con consentimiento del propietario. No obstante, se hace indispensable que se vuelva incluir una disposición como la analizada a efecto de que la realidad extra registral coincida con la tabular, pues existen inmuebles en los que se han construido grandes edificios y siguen apareciendo en el registro como terrenos baldíos o sin construcción.
- j. El subarrendamiento. (s. p.)

Entre los títulos que ya se contemplaban en el Código Civil de 1877 pero cuya enumeración fue modificada están:

- a. La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente. La forma como se reguló la inscripción de este título y se mantiene en el actual código es más técnica, pues son dos momentos diferentes dentro del trámite de la ausencia para la administración de los bienes, cuando se adquiere la posesión provisional y la definitiva de los bienes del ausente. Ya no se incluyó el título en el que constaba la muerte presunta del ausente pues una vez declarada se debe iniciar el proceso sucesorio del presunto muerto para la inscripción de los bienes a favor de los herederos.



- b. El arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes; y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de uno. Se introdujo el subarrendamiento como título sujeto a inscripción; se contempló la posibilidad de inscribir el arrendamiento voluntariamente a petición de uno de los contratantes y se redujo tanto el plazo como la renta anticipada del arrendamiento cuya inscripción se regulaba como obligatoria. (s. p.)

Se mantuvieron:

- a. Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles;
- b. Los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen bienes inmuebles o derechos reales impuestos sobre los mismos, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro o de invertir su importe en objetos determinados. Esta norma fue sustituida por la que en el Código Civil vigente ordena la inscripción del fideicomiso.
- c. Cualquiera sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas o la libre disposición de los bienes.

En conclusión, el avance de la tecnología obligó al legislador de 1933 a incluir dentro de los bienes sujetos a registro los ferrocarriles y las naves aéreas. Surgió la necesidad de registrar la explotación minera, actividad que hoy se regula en la Ley de Minería, Decreto 48-97 del Congreso de la República de Guatemala y el aprovechamiento de las aguas, cuya propiedad por parte del Estado es de rango constitucional sin desarrollo en ninguna ley ordinaria.



La obligación de registrar la propiedad horizontal se contempló posteriormente mediante la Ley de la Propiedad Horizontalmente Dividida, Decreto 1318 del Congreso de la República, derogada expresamente por el Decreto Ley 106, Código Civil, pero se aplican algunas de sus reglas como el otorgamiento de promesas de compraventa sobre el edificio cuya construcción está pendiente de terminar.

### **3.1.3. Título material**

Néstor Jorge Musto llama “situación jurídica accedente” a los actos y contratos que generan o modifican relaciones reales o personales, sustantivas o procesales, que sean susceptibles de ser ingresadas y asentadas por el registro. Y “documentación accesible” al documento portante de aquella relación jurídica. Para que una mutación real pueda tener acceso al registro precisa que sea presentada por determinados medios documentales, dice Musto (2000, p. 452).

Título material es el constituido por los actos y negocios jurídicos de los que resulta la modificación jurídico-real (títulos acreditativos o traslativos del dominio sobre inmuebles o de derechos reales sobre los mismos). (Díez-Picazo, Luis; Gullón, Antonio, 1997, s. p.) De ahí que los enumerados en el Artículo 1125 del Código Civil sean títulos materiales por referirse a actos, negocios jurídicos y contratos, entre vivos, mortis causa, onerosos o gratuitos que originan cambios registrales. Tales títulos son:

- a. Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos. Dentro de estos títulos deben incluirse aquellos por medio de los cuales se haya adquirido el dominio en forma diferente a los actos o contratos traslativos de esa naturaleza como los otorgados por el Estado y las municipalidades, el testimonio de las partes conducentes del proceso sucesorio la o certificación del auto que finaliza el proceso y de la liquidación fiscal cuando el sucesorio se ha tramitado en sede judicial.



- b. Los traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos.

Al señalar la norma en términos generales traslativos de dominio está incluyendo tanto actos como negocios jurídicos que transmiten la propiedad, las adjudicaciones en pago, la aportación de bienes inmuebles a sociedades civiles y mercantiles, la compraventa, la permuta, la donación entre vivos y la renta vitalicia que, aunque solemne, tiene por objeto la transmisión de la propiedad.

En forma separada o juntamente con dichos actos jurídicos puede constituirse, reconocerse, modificarse o extinguirse derechos limitados, así como otros que no están expresamente regulados, siendo la enumeración de los derechos reales en la legislación guatemalteca *numerus apertus*.

A pesar de no transferir el dominio, la promesa sobre bienes inmuebles debe ser inscrita a efecto de publicar que el titular ha adquirido la obligación de celebrar un contrato futuro sobre el inmueble registrado a su favor.

Respecto de la promesa de compraventa de unidades singulares del edificio que se sujetará a propiedad horizontal cuya construcción está pendiente de terminar, es requisito indispensable, por principio de tracto sucesivo y en cumplimiento a lo dispuesto en el segundo párrafo del Artículo 1202 del Código Civil, la inscripción de la llamada prehorizontalidad.

- c. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido.

Para adquirir el dominio por usucapión sobre inmuebles es indispensable titular supletoriamente la posesión e inscribirla, pues es a partir de la fecha de la inscripción del título que se cuenta el plazo para la usucapión.



El Artículo 13 de la Ley de Titulación Supletoria prohíbe la titulación de bienes inmuebles registrados, por lo que la disposición del Artículo 637 del Código Civil en la que se establece que la inscripción del título supletorio una vez transcurrido el plazo de diez años es oponible a la inscripción de propiedad anterior ya no está vigente. Esa única proposición normativa del Artículo 637 ha dejado de tener vigencia por la derogación tácita que ha hecho de la misma el Artículo 13 de la Ley de Titulación Supletoria por ser ley posterior al Código Civil.

d. Los contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos.

Esta norma ha sido modificada por las contenidas en el Artículo 771 y numeral primero del Artículo 776 del Código de Comercio de Guatemala reguladoras del contrato de fideicomiso y del momento en que el mismo produce efectos frente a terceros debiendo interpretarse como: el fideicomiso se inscribirá cuando su objeto verse sobre bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos o bienes muebles identificables por los números y modelos de fabricación.

De acuerdo con la legislación mercantil, el contrato de fideicomiso debe constar en escritura pública y no en actas como aparece el inciso comentado. Por lo que es el testimonio de la escritura de fideicomiso el que se presenta al registro.

e. Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales.

Las capitulaciones matrimoniales pueden celebrarse antes o juntamente con el matrimonio, pero no se presentan al registro para su inscripción sino después de celebrado el matrimonio. Artículo 119 Código Civil.

f. Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal. Así se trate de un edificio ya existente que se sujeta a dicho régimen o el que está siendo construido, lo que en doctrina y la



Carta de Puerto Rico denomina prehorizontalidad. Hecho incluido en el segundo párrafo del Artículo 1202 del Código Civil.

g. El arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes; y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año.

Si bien la norma contempla una alternativa, por principio de tracto sucesivo, para que se inscriba el subarrendamiento debe estar inscrito previamente el arrendamiento. El subarrendamiento, aunque su plazo no hubiere vencido, caducará, dice la norma, al terminar el arrendamiento. Artículo 1892 del Código Civil. Sin embargo, la cancelación de las inscripciones no las efectúa el registrador sino a petición del titular del bien quien debe dirigir solicitud de cancelación del subarrendamiento por caducidad en cuanto concluya el arrendamiento, cuya inscripción también debe ser cancelada.

h. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes.

i. Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas.

j. La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente.

Para ello debe tramitarse las diligencias de declaratoria de ausencia para la guarda y administración de los bienes del ausente. Se trata de posesión provisional mientras dura el trámite de la declaratoria; una vez hecha, la posesión se convierte en definitiva. No puede hablarse de propiedad porque para ello, después de declarado ausente y transcurrido el plazo legal, debe obtenerse la declaratoria de muerte presunta y promoverse el respectivo proceso sucesorio para que, si las personas a cuyo favor se otorgó la guarda y administración de los bienes son declarados herederos del presunto muerto, adquieran la propiedad sobre los bienes; adquisición que se sujeta a la condición de que si el ausente o el declarado presuntamente muerto apareciere se le deberán reintegrar los bienes, el precio de los que se hayan vendido y los que provengan de



la inversión que se haya hecho de ese precio. Artículo 75 Código Civil. Si se sospechare que el precio consignado es simulado, se deberá demandar la simulación del contrato.

k. La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes.

Es más apropiada la forma como se encuentra redactado este inciso en el Artículo que se analiza, pues no es simple interdicción, como lo disponían los Códigos anteriores, sino estado de interdicción o su declaratoria.

l. Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario.

Este es un derecho real que en doctrina se conoce como derecho de superficie, el cual no está expresamente reconocido en el derecho guatemalteco pero su constitución es permitida por la norma del numeral 2 del Artículo 1125 del Código Civil.

m. Los gravámenes que se impongan sobre cualesquiera de estos bienes los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas.

Dado que se está estudiando el título material no se mencionaron los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas; los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas y los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación porque no constituyen títulos sino bienes muebles. De ellos, solo los ferrocarriles y las naves aéreas fueron objeto de consideración por el Código Civil de 1933. Nuevamente, el avance de la tecnología dio origen a las desmontadoras, a la maquinaria agrícola e industrial y a los vehículos automotores, bienes que no se conocían en la época de los códigos anteriores, surgieron posteriormente a la promulgación de cada uno y su utilización como objeto de negocios jurídicos



se hizo tan frecuente que el legislador de 1963 se vio obligado a incluirlos como bienes objeto de registro diferentes a los bienes inmuebles.

### **3.1.4. Título formal o documento registrable**

Consiste en los documentos idóneos en los que aquellos actos y negocios jurídicos se han hecho constar, documentos que tienen acceso al Registro sobre los cuales recae la calificación y con base en los que se practican los asientos. No existe en la legislación del Registro General de la Propiedad una norma que enumere taxativamente los documentos que tienen acceso al registro, para ubicarlos es necesario estudiar detenidamente las normas de los diferentes actos y negocios jurídicos inscribibles para saber en qué documento deben hacerse constar, si nada se dice, la solución la brinda la norma general contenida en el Artículo 1576 del Código Civil, escritura pública cuyo testimonio es el que debe presentarse al Registro.

Estos títulos deben reunir determinadas condiciones de autenticidad. Haber sido autorizados por notario o funcionario o empleado público en ejercicio de sus funciones. Artículo 186 del Código Procesal Civil y Mercantil.

De acuerdo con las conclusiones obtenidas en el tercer Congreso Internacional de Derecho Registral contenidas en el documento formulado con ocasión de ese congreso denominado “Carta de Puerto Rico”, un título,

(...) a los efectos de su inscripción en el Registro Jurídico de Bienes Inmuebles, es el documento auténtico que por su forma y contenido puede considerarse suficiente tanto para justificar la existencia de un derecho a favor de un sujeto sobre un bien inmueble inmatriculado como para que en el registro se practique el asiento que corresponda respecto de ese bien y de ese derecho. (s. p.)





En la legislación guatemalteca, es norma general que el documento público (notarial, judicial o administrativo) sea el documento o título registrable y el documento privado la excepción, referida a determinados bienes como la inscripción de un bien mueble identificable, Artículo 1214 Código Civil.

### **3.1.4.1. Título formal en el Código Civil de 1877 y en el Código Civil de 1933**

De acuerdo con el Artículo 2096 del Código Civil de 1877, para que los títulos materiales pudieran ser inscritos en el registro debían ser consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por razón de oficio por funcionario u oficiales públicos. Sin embargo, el segundo párrafo de ese Artículo es sumamente permisivo pues para inscribir cualquier derecho a que se refería el Artículo 2095, título material, bastará –decía– certificación de la autoridad ante quien se haya hecho constar el indicado derecho por la conformidad de los interesados o por otro medio justificativo. La razón de esta permisibilidad pudo deberse al hecho de que en la época en la que se promulgó el Código no había tantos notarios como los hay ahora.

En el Código Civil de 1933 se decía que todo contrato sobre traslación de un inmueble debe constar por escritura pública, la cual tiene que inscribirse en el Registro de la Propiedad. Artículo 1402. No incluía la constitución de derechos reales sobre inmuebles, pero ya se establecía la regla general de documentar los contratos sobre inmuebles en escritura pública.

### **3.1.5. Características y requisitos del título inscribible**

Por su autoría debe ser un documento autorizado por funcionario o empleado público en el ejercicio de su cargo o por notario; excepcionalmente documento privado.



- a. Debe ser auténtico. La fe pública de que están investidos los autores del documento público, le dotan de presunción de autenticidad en tanto no sean redargüidos de falsedad y sea declarada con lugar, pues esa declaratoria le hace perder la cualidad de auténtico. No así la declaratoria de nulidad, la que está referida a atacar la validez del acto o negocio jurídico. Artículo 186 y 187 del Código Procesal Civil y Mercantil.
- b. Debe ser escrito. En el estado de la técnica registral imperante en el Registro General de la Propiedad al momento de realizar este trabajo, aunque los asientos se practican en forma electrónica, el título inscribible ingresa al registro necesariamente en soporte papel el cual es escaneado para ser repartido en forma electrónica a los operadores encargados de realizar el asiento registral correspondiente.
- c. El contenido del título debe consistir en un hecho (la posesión que conste en título supletorio, la declaratoria de interdicción), un acto, un negocio jurídico o un contrato que por disposición de la ley deba ser registrado (título material). Los hechos y actos registrables (en sentido amplio) se determinan acudiendo a la ley que regula cada Registro. Así, el contenido del documento registrable en el Registro General de la Propiedad está señalado en el Artículo 1125 del Código Civil.

En Guatemala, al igual como lo señala Cornejo (1994), el Registro está facultado para calificar si el acto está contenido en un documento idóneo (p. 53). Artículo 1576 del Código Civil.

Los títulos sujetos a inscripción que hayan sido otorgados o expedidos en el extranjero deben reunir requisitos para hacer fe en juicio, Artículo 1126 del Código Civil, lo que significa que aparte de venir apostillados deben ser traducidos al español bajo juramento por traductor jurado autorizado en la República de Guatemala; de no haberlo para determinado idioma serán traducidos por dos personas que hablen y escriban ambos idiomas con legalización notarial de sus firmas; posteriormente deberán ser protocolizados. Artículos 37 y 38 de la Ley del Organismo Judicial.



La apostilla sustituye la cadena de legalizaciones que, antes de la aprobación del convenio y de la emisión del instrumento de adhesión por parte de Guatemala, debía sufrir el documento proveniente del extranjero. El notario que va a proceder a protocolizar un documento de esta naturaleza debe tener cuidado de que el país del cual proviene sea parte del convenio. Esta verificación puede hacerla en el Ministerio de Relaciones Exteriores o en la dirección electrónica [www.hcch.net](http://www.hcch.net), Sección Apostilla, Autoridades Competentes.

Para el caso de que el documento sea originario de Guatemala hacia el exterior, de igual manera debe ir apostillado. La autoridad competente para apostillar es únicamente el Ministerio de Relaciones Exteriores de acuerdo con el Decreto 1-2016 del Congreso de la República de Guatemala.

Las sentencias firmes pronunciadas en el extranjero podrán ser registradas cuando se hayan mandado cumplimentar por los tribunales de la República y siempre y cuando afecten derechos reales. Artículo 1126 Código Civil. Cumplimentar, según el *Diccionario de la Real Academia Española*, versión digital, de cumplimiento, significa cubrir con los datos necesarios (s. p.) Esos datos necesarios se refieren al procedimiento de ejecución de sentencias contemplado en los Artículos del 344 al 346 del Código Procesal Civil y Mercantil.

### **3.1.6. Clases de título formal por su autoría**

#### **3.1.6.1. Títulos o documentos registrables notariales**

La Carta de Puerto Rico proclama como “sistema ideal de instrumentación de los derechos inscribibles el de intervención de (...) Notario público”. (s. p.) Los notarios deben exigir a las autoridades, por el canal que corresponda, que los documentos registrables sean en su mayor parte notariales.



Para el Registro General de la Propiedad rige la norma general de que los actos y negocios jurídicos que deban inscribirse en los registros deben constar en escritura pública, Artículo 1576 Código Civil; el documento registrable es en este caso, el testimonio de la escritura pública pues jamás se va a presentar al registro la escritura, esta queda en el protocolo el cual no debe salir de la oficina del notario.

Las normas especiales en cuanto a título formal notarial son:

- a. La copia simple legalizada de la escritura de constitución de patrimonio familiar. Artículo 27 de la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, Decreto 54-77 del Congreso de la República de Guatemala.
- b. Testimonio de partes conducentes del proceso sucesorio. Artículo 497 Código Procesal Civil y Mercantil.
- c. Testimonio del acta de protocolización de los documentos provenientes del extranjero que reúnan los requisitos necesarios para hacer fe en juicio. Artículo 1126 Código Civil y 38 Ley del Organismo Judicial.
- d. Acta notarial. Artículo 4 Ley de Inmovilización de Bienes Registrados. Si bien las normas especiales de las capitulaciones matrimoniales, específicamente las contenidas en el Artículo 119 del Código Civil, regulan que deberán constar en escritura pública o en acta levantada ante el funcionario que haya de autorizar el matrimonio, (acta notarial si el matrimonio se celebra ante notario) no están otorgando la posibilidad de optar por una o por otra, porque la siguiente proposición aclara el caso en el que la escritura pública es el instrumento público idóneo para hacerlas constar, cuando afectaren bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos. Disposición que es coherente con el Artículo 1576 del Código Civil. De ahí que, para que el registro proceda a inscribir las capitulaciones matrimoniales en los inmuebles afectados, el documento idóneo para ello sea la escritura pública (su testimonio) y no el acta



notarial de matrimonio. El testimonio de la escritura pública debe presentarse al registro una vez efectuado el matrimonio acompañando la certificación de la partida de matrimonio para probar al registro que se cumplió con lo estatuido en el mencionado Artículo 119. De lo contrario el registro está facultado para suspender la inscripción del documento.

- e. Certificación notarial de la resolución, o fotocopia o fotostática auténtica de la misma. Artículo 6 Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, Decreto 54-77 del Congreso de la República de Guatemala.

### **3.1.6.2. Títulos o documentos registrales judiciales**

Las sentencias y autos llegan al registro por medio de certificaciones, por lo que el registrador debe examinar si cumplen con los requisitos de los Artículos 171, 172, 173 y 174 de la Ley del Organismo Judicial.

Los Decretos, en los que se ordena alguna medida precautoria, ingresan al registro por medio de despacho, por lo que además, debe calificar el cumplimiento de los requisitos del Artículo 81 del Código Procesal Civil y Mercantil.

En conclusión, los documentos registrables judiciales son las certificaciones de las resoluciones y los despachos.

### **3.1.6.3. Títulos o documentos registrables administrativos**

Entre otros, Certificación de resolución administrativa (Artículo 72 Ley del Registro de Información Catastral) Certificación de acta ante el alcalde. (Artículo 20 Ley General de Cooperativas).



### **3.1.7. Forma y efectos de la presentación del título sujeto a inscripción al Registro**

Los documentos deben ser presentados al Registro por duplicado. La última parte del Artículo 1132 del Código Civil que requería la presentación de certificación notarial como duplicado de los documentos provenientes del extranjero fue modificada por el Artículo 38 de la Ley del Organismo Judicial, al exigir que los documentos provenientes del extranjero que deban presentarse a los registros debe ser protocolizados.

El estado actual de la tecnología con la que cuenta el Registro le permite llevar a la práctica, hacer efectiva o implementar la disposición contenida en el segundo párrafo del Artículo 1132 del Código Civil, pues ya se encuentra en capacidad de sustituir los duplicados por las copias escaneadas de los documentos originales. Aunque la norma hace referencia a copias microfílmicas, de acuerdo con el principio de lógica jurídica de menor a mayor, es decir, si está permitido lo menor, sustituir los documentos originales por copias microfílmicas, también está permitido lo mayor, sustituirlos por las copias escaneadas las cuales presentan mejores características de resolución.

El primer y más importante de los efectos de la presentación del título al Registro es el que se relaciona con la prioridad. Realizado el asiento de presentación el documento pasa a tener lo que los autores extranjeros llaman “estado registral”. Se adquiere la prioridad para los efectos señalados en los Artículos 1141 y 1142 del Código Civil, se inicia el procedimiento registral dando lugar, jurídicamente, a la calificación del título por medio de la cual el registrador detecta que sea el título idóneo, esté presentado por duplicado como lo ordena el Artículo 1132 del Código Civil, y si el título reúne o no los requisitos legales necesarios para ser registrado. Si los cumple se procede a operar el documento, es decir, a realizar el asiento que de él se derive sea de inscripción, anotación o cancelación. Pero si no los llena, el registrador



(institucionalmente hablando) suspende o deniega la operación haciendo constar en el libro llevado para el efecto y en el propio documento, la ley en que se fundamenta, además del Artículo 1128 del Código Civil.

## **3.2. De la forma y efectos de la inscripción**

### **3.2.1. Breve repaso de las categorías hecho, acto y negocio jurídico**

Previo a entrar a estudiar las tres operaciones que realiza el Registro General de la Propiedad conforme el Artículo 1124 del Código Civil, se precisa realizar un breve repaso respecto a las categorías jurídicas de hecho, acto y negocio jurídico a efecto de establecer a cuál de ellas pertenecen.

En Latinoamérica hay dos corrientes respecto a la diferenciación entre acto y negocio jurídico. Del lado de América del Sur, Argentina (Compagnucci de Casso, Gariboto) y Perú (Waldo Núñez Molina) ambos conceptos son tomados como sinónimos.

En Guatemala, si bien el Código Civil adopta el concepto negocio jurídico en el Artículo 1251, algunos autores guatemaltecos, como Rubén Alberto Contreras Ortíz, al igual que los suramericanos, como Gariboto, al hacer la clasificación de los hechos jurídicos de la naturaleza y de las personas, llaman a estos últimos actos jurídicos.

Así, Contreras Ortíz (2005) define actos jurídicos como “las manifestaciones de voluntad en las que su autor quiere ciertos resultados fácticos, meramente de hecho. No busca deliberadamente determinados efectos jurídicos, pero estos se producen por estar de antemano establecidos en la norma legal (...)” (p. 162) Y clasifica los actos jurídicos en lícitos e ilícitos.



Sin embargo, otros autores guatemaltecos como Santiago López Aguilar, René Arturo Villegas Lara y Vladimir Aguilar, ubican los acontecimientos naturales y provenientes de las personas en tres categorías: hecho, acto y negocio jurídico.

Santiago López Aguilar (1984) afirma que el:

(...) hecho jurídico en sentido estricto es, la actividad que realiza el supuesto –por un hecho de la naturaleza o derivado de la acción de las personas -, carece de voluntad para que se produzcan las consecuencias jurídicas, es decir, no se quiere que se produzcan las consecuencias señaladas en las normas jurídicas respectivas. Las consecuencias jurídicas no son queridas e incluso se hace todo tipo de esfuerzos para que esto no ocurra. (...) Por el contrario, agrega López Aguilar, en los actos jurídicos el elemento determinante para la configuración de la hipótesis planteada en la norma jurídica, es la voluntad del sujeto para que se produzcan las consecuencias jurídicas (...). El resaltado es propio. (p. 18)

A decir de Santiago López Aguilar (1984), la diferencia fundamental entre hecho jurídico de las personas y acto jurídico estriba en “que en el acto interviene la voluntad y las consecuencias jurídicas sí son deseadas” El resaltado es propio. (p. 20).

A nuestro criterio, continúa López Aguilar, el acto jurídico, es la esfera de libertad, entre la cual se mueven los sujetos del derecho con la intención que se produzcan consecuencias jurídicas (el resaltado es propio) al realizar los supuestos o hipótesis planteadas en las normas jurídicas. (...), en los actos jurídicos el elemento determinante para la configuración de la hipótesis planteada en la norma jurídica, es la voluntad del sujeto para que se produzcan las consecuencias jurídicas (...). (López Aguilar, Santiago, 1984, p. 21)





René Arturo Villegas Lara (2011) dice que, “todo acontecimiento que sucede en la realidad, es un hecho, pero para que un hecho sea calificado como jurídico, es necesario que el Derecho objetivo, o sean las leyes, le atribuyan la cualidad de generar consecuencias jurídicas”. (p. 9).

Se prefiere, al igual que lo afirma Compagnucci de Casso (1992), decir que es el ordenamiento jurídico y no las leyes el que atribuye las consecuencias jurídicas a un hecho (p. 4). Compagnucci de Casso también hace referencia a los hechos jurídicos de las personas como voluntarios e involuntarios.

Explica el Doctor Villegas Lara (2011),

(...) los hechos jurídicos voluntarios son aquellos que suceden con intervención de las personas, pero sin que ellas, en ciertos casos, quieran el resultado de su actuar. Estos pueden ser lícitos tal el caso de los cuasicontratos; o ilícitos como el caso de los delitos. Por esto último es que en materia penal al referirse a un fenómeno delictivo, se dice “hecho delictivo” y no “acto delictivo”, pues quien comete un ilícito penal no lo hace con la intención de soportar las consecuencias de la pena que se le debe imponer. (...) Y también existen los hechos jurídicos involuntarios, que son aquellos que suceden sin la intervención de la persona, pero es ella la que soporta la consecuencia del hecho, como sucede con el daño o perjuicio que causa un semoviente, pues el propietario debe responder de ellos. (...) acto jurídico tiene como antecedente un hecho revestido de carácter jurídico, pero se caracteriza porque la persona, al actuar en él, quiere el resultado de su acción. (p. 10)

Por su parte, Vladimir Aguilar (2002) dice que,

(...) el acto supone un hecho humano producido por voluntad consciente y exteriorizada (...). Este es estrictamente el resultado de la conducta del hombre, pero no de cualquier conducta, sino de aquella que intencionalmente ha querido y buscado la realización de consecuencias jurídicas que se dan (...).



En conclusión, en los actos jurídicos interviene la voluntad humana, con la intención de producir los efectos previstos en las normas jurídicas. El resaltado es propio. (p. 13)

En conclusión, aunque los hechos de las personas, sean voluntarios o involuntarios, aunque en ellos intervenga la voluntad para la realización del hecho, a estos sucesos se les denomina hechos jurídicos porque los efectos jurídicos no son buscados al realizar el hecho, no obstante, el ordenamiento jurídico los impone de pleno derecho.

En ese orden de ideas, y porque facilita la ubicación de los sucesos en cada categoría, se adopta el criterio que distingue entre hechos jurídicos de las personas, voluntarios e involuntarios, del acto jurídico. Y considera el acto jurídico como aquel hecho jurídico en el que interviene la voluntad de las personas tanto en su realización como para que se produzcan consecuencias jurídicas.

Para completar el cuadro de las categorías estudiadas y debido a que no todos los actos jurídicos son negocios jurídicos y a que no todos los negocios jurídicos son contratos, pero todos los contratos son negocios jurídicos, se sostiene la distinción entre acto jurídico y negocio jurídico, incluyendo en este último aquellos eventos en los cuales interviene la voluntad humana en su realización y para que se den las consecuencias jurídicas las cuales pueden ser cambiadas de tal manera que se adapten al fin práctico perseguido al celebrar el negocio jurídico.

El negocio jurídico en este caso es lo que Rubén Alberto Contreras Ortíz (2005) llama acto jurídico. Para él los actos jurídicos “son, pues, las conductas o manifestaciones de voluntad en las que su autor quiere ciertos resultados fácticos, meramente de hecho”. (p. 162)

Pero su distinción no es clara y confunde cuando dice “no busca deliberadamente determinados efectos jurídicos, pero estos se producen por estar de antemano establecidos en la norma legal” (Contreras Ortíz, Rubén Alberto, 2005, p. 162). Aunque en el acto jurídico las consecuencias jurídicas se producen de pleno



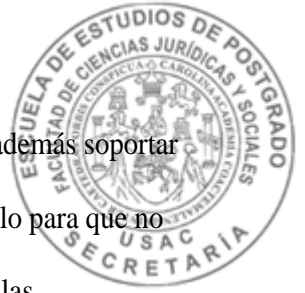
derecho, estas son perseguidas deliberadamente por las personas que manifiestan su voluntad las cuales, se insiste, no se puede variar o adaptar.

¿Cómo actúa la voluntad de las personas en el hecho jurídico humano, el acto jurídico y en el negocio jurídico?

En el hecho jurídico voluntario la voluntad de la persona va encaminada a realizar el hecho pero no a que se produzcan las consecuencias jurídicas; como afirma López Aguilar, se hacen todos los esfuerzos para evitar que se den; sin embargo se producen de pleno derecho aunque no sean buscadas. Ejemplo, los hechos delictivos. Su comisión da lugar a la iniciación del proceso penal, se haya aprehendido o no a quien los cometió, lo quiera este o no. Significa que el hecho jurídico voluntario da lugar (como consecuencia jurídica) tanto a la responsabilidad penal como a la responsabilidad civil, conocida en el ámbito procesal penal como acción civil o acción reparadora.

En el hecho jurídico involuntario la voluntad de la persona va encaminada a realizar el hecho pero no a que se produzcan las consecuencias jurídicas las cuales debe afrontar un tercero. La persona que comete el hecho involuntario oculta su realización para evitar el resultado jurídico de su actuación, pero ese resultado se impone de pleno derecho y es soportado por otra persona. Por ejemplo, el conductor de tráiler que por conducir a excesiva velocidad colisiona con otros vehículos provocando daños (culposos). El dueño del tráiler responde solidariamente de tales daños (soporta los efectos de un hecho que él no cometió) de acuerdo con el Artículo 1651 del Código Civil. La responsabilidad penal (consecuencia jurídica) es personal e intransferible del conductor del vehículo en el caso del ejemplo, pero la responsabilidad civil (consecuencia jurídica) es solidaria por imperativo legal.

¿Cómo intervino la voluntad del conductor? Al decidir, previendo que podía colisionar, no reducir la velocidad, al decidir conducir imprudentemente, (culpa). Para evitar ser detenido por el delito cometido



(aunque sea culposamente), que se le procese por responsabilidad de conductores (delito) y además soportar las sanciones que le pueda imponer su empleador huye del lugar y repara él mismo el vehículo para que no se note el daño que la colisión le provocó al tráiler. A pesar de todas sus acciones para evitar las consecuencias jurídicas mencionadas, estas se producen de pleno derecho hasta el tener que responder solidariamente con el propietario del medio de transporte.

¿Cómo intervino la voluntad del propietario del tráiler? En ningún momento intervino su voluntad, es más, pudo haberle dado una serie de recomendaciones e instrucciones al conductor que este al final no acató, pero esto no importa al derecho, califica el hecho como involuntario y hace responder al dueño del tráiler solidariamente. Claro, el propietario puede repetir contra el conductor, otra consecuencia jurídica contemplada en el Artículo 1358 del Código Civil. El ejemplo se analiza desde una óptica muy general, pues en un caso real se deben tomar en consideración todas las circunstancias que rodearon al hecho.

En el acto jurídico la voluntad humana interviene en dos aspectos: al decidir realizar el acto y al destinar esa voluntad a que se den las consecuencias jurídicas que el ordenamiento jurídico le asigna sin posibilidad de modificación a discreción de los otorgantes.

Por ejemplo, dos las personas deciden contraer matrimonio. En principio deben ser de diferente sexo, pues el matrimonio en Guatemala es la unión legal entre un hombre y una mujer. Artículo 78 del Código Civil. Los efectos perseguidos son: el surgimiento del derecho a alimentos recíprocos y para los hijos, de la filiación, el cambio de estado civil, etc. Consecuencias que no pueden modificar y que se producirán aun en contra de su voluntad.

Si uno de los contrayentes ha sido obligado a contraer matrimonio (violencia), el acto producirá todos los efectos, pero demostrada la aquella, dichos efectos cesarán. El acto así celebrado es lícito pero ineficaz.



### **3.2.2. Actos jurídicos registrales**

Según lo explicado, la inscripción, la anotación y la cancelación son actos jurídicos porque en su realización interviene la voluntad del registrador, institucionalmente hablando, quien luego de calificar el título decide llevarlos a cabo para que produzcan efectos frente a terceros que dependerán del acto registral, pues cada uno de ellos tiene asignados distintos efectos. Tales resultados son impuestos por el ordenamiento jurídico registral sin posibilidad de modificación.

Además, son actos jurídicos de naturaleza administrativa que realizan los diversos registros públicos, sean institución o no, para la publicidad de los actos o negocios jurídicos sujetos a registro. El Registro General de la Propiedad, al igual que cualquier otro Registro, lleva a cabo los actos jurídicos de inscripción, anotación y cancelación, inclusive la suspensión y denegatoria de los mismos constituyen actos jurídicos. Artículos 1124, 1128 y 1164 del Código Civil.

El registrador general de la propiedad, en el actual estado de la legislación del Registro, realiza actos registrales no dictamina porque no es experto a quien se le esté pidiendo opinión; tampoco resuelve, porque el asunto que se somete al registro no es para que dirima determinada controversia como lo hace un juez. El registrador, institucionalmente hablando, asienta dichos actos registrales o se niega a hacerlo, dependiendo del resultado de la calificación.

Los actos jurídicos registrales se materializan mediante asientos practicados en el folio real.

### **3.2.3. Asientos registrales**

Asentar constituye la acción, el acto por medio del cual el registrador materializa, en forma escrita o electrónica, en el folio del libro que corresponda, un acto registral, una inscripción, anotación o cancelación.



La suspensión o denegatoria también generan un asiento aunque no se practique en el folio real sino en el libro relativo a los mismos. La inscripción, anotación y cancelación se asientan en el folio real.

Gramaticalmente, asiento registral es el sustantivo referido a todas las constancias escritas o electrónicas que figuran en los libros del registro, sean estos del sistema de folio real o folio personal. En Guatemala, el Registro General de la Propiedad adopta la técnica de folio real y no personal. Ya quedó explicado que el hecho de que actualmente se hagan los asientos en medios electrónicos, el folio sigue siendo real porque lo único que varía es el soporte en el que consta.

Iván Palacios Echeverría (1994) dice que son “asientos las constancias escritas que figuran en los libros, folios reales o mercantiles del Registro”. (p. 38)

Son asientos registrales también las llamadas “pasadas” que se realizaban al margen del libro físico para indicar el folio y el libro en el cual continuaban los asientos de la finca.

“AL FOLIO \_\_\_ DEL LIBRO (o de este libro)\_\_\_DE\_\_\_”

Así como las notas marginales que también se consignaban en el libro físico.

La presentación de un documento al registro se asienta en el libro de entrega de documentos.

### **3.2.3.1. Clasificación**

Iván Palacios Echeverría (1994) presenta la clasificación siguiente de los asientos:

- a. Principales y accesorios. Son principales los que tienen sustantividad propia y existencia independiente. Como el asiento de inscripción, de anotación o cancelación cada uno produce sus propios efectos.



- b. Temporales y definitivos. Son temporales los de duración o vigencia limitada, el asiento de presentación y las anotaciones preventivas. Los definitivos tienen vigencia indefinida aunque el derecho que publican sea temporal como el arrendamiento o usufructo.
- c. Positivos y negativos. Los primeros publican la creación, constitución, reconocimiento, modificación o transferencia de algún derecho. Inscripciones, anotaciones, inscripción de prórroga de hipoteca. Los segundos publican un hecho negativo, extinción de algún derecho, como las cancelaciones o las suspensiones o denegatorias. (p. 39)

### **3.2.3.2. Asiento de suspensión o de denegatoria**

De conformidad con el Artículo 1128 del Código Civil, el registrador está obligado a razonar el documento que suspende o deniega y a hacer constar en el libro que lleva para el efecto, ahora electrónico, el motivo de la suspensión o denegatoria y la ley en que se fundamenta. No es suficiente que en la razón de suspensión se cite únicamente el Artículo 1128 del Código Civil, sino el Artículo específico en el que se encuentre la norma que fundamenta el rechazo. Es un asiento accesorio porque solo tiene por objeto evitar el ingreso al registro de un título defectuoso o que no es inscribible. Es temporal, porque solo está vigente mientras el documento permanece en el registro. Negativo, porque indica la imposibilidad de que el documento sea operado por defectos, aunque sean subsanables, o por no ser registrable.

Entre los efectos del asiento de suspensión o denegatoria están, darle a conocer al interesado el motivo del rechazo para que, si no está de acuerdo, pueda plantear recurso contra el registrador. Artículo 1164 del Código Civil. Asimismo, darle a conocer los defectos de que adolece el título para su subsanación y no amerita el planteamiento del recurso.



### 3.2.3.3. Asiento de presentación

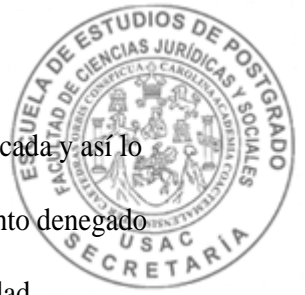
Tiene como objetivo asegurar la prioridad del título dando a conocer a terceros que el documento ingresado tiene preferencia o prelación a cualquier otro que ingrese posteriormente, que constituye su consecuencia jurídica. Con el sistema electrónico, el asiento se genera automáticamente al presentar el título, (esto no significa que el registro sea un registro automatizado) se estampa en la razón del testimonio y en la calcomanía o *sticker* que se adhiere al documento. Es un asiento accesorio, porque hecha la inscripción no tiene ningún sentido. Es importante durante la etapa de calificación o mientras se subsanan defectos. La regulación del Registro General de la Propiedad en Guatemala no permite que el documento con defectos permanezca en el registro mientras se presentan documentos complementarios para su registro, como sí se hace en el Registro Mercantil y en el Registro de la Propiedad Intelectual. Es un asiento definitivo, porque no se cancela, permanece vinculado al asiento de inscripción, anotación o cancelación; y es positivo, porque señala la prioridad, preferencia o prelación del documento presentado.

El asiento de presentación se hace constar en el libro de entrega de documentos en riguroso orden cronológico consignándose: número de orden de ingreso del documento, la hora exacta y la fecha según reza el Artículo 6 del Reglamento de los Registros Generales de la Propiedad.

El asiento de presentación se vincula con los principios registrales de:

- a. Rogación: porque con él se deja constancia de la solicitud formulada por el interesado para la realización de cualquiera de los actos registrales que regula el Artículo 1124 del Código Civil. Ningún documento que tenga por objeto la inscripción, anotación o cancelación de algún derecho real ingresa al registro sin ser consignado en el libro de entrega de documentos.
- b. Prioridad: Con el asiento de presentación se establece la prioridad. La cual se pierde si el documento es rechazado (suspendido o denegado), salvo que, en caso de suspensión, el interesado no retire el





documento del registro, si lo hace pierde la prioridad. Si se trata de denegatoria injustificada y así lo declarare el juez de Primera Instancia Civil, se conserva la prioridad aunque el documento denegado haya sido retirado del registro. Artículo 6 del Reglamento de los Registros de la Propiedad.

#### **3.2.3.4. Asiento de matriculación**

Se refiere a las constancias que se practican en el folio real en el momento de proceder a la operación de matriculación por el primer ingreso del inmueble al registro.

Se asume que en Guatemala todos los inmuebles se hallan registrados. Los inmuebles que no aparecen en el Registro General de la Propiedad constituyen área de reserva del Estado y se registran, para su control, ante la Oficina Encargada del Control de Áreas de Reserva del Estado.

Cuando se forman fincas nuevas por titulación supletoria o titulación especial ante el Registro de Información Catastral (cuando proceda), por unificación de fincas o por división de estas, lo que se genera en el registro es la primera inscripción de dominio, no una inmatriculación en el sentido del sistema Torrens. Quizá el único caso que en el sistema registral guatemalteco podría equipararse a la inmatriculación es el de la titulación supletoria o titulación especial ante el Registro de Información Catastral, porque dan lugar a formación de nuevas fincas pero no por división de otras, sino porque nunca han estado registradas. En los demás, este asiento es la primera inscripción de dominio. Artículo 1130 del Código Civil.

#### **3.2.3.5. Asiento y toma de razón**

Los asientos registrales constituyen todas las constancias escritas o electrónicas que se generan en virtud de la presentación de un título inscribible al registro. La toma de razón es el acto jurídico efectuado



por los registros administrativos o de simple control para dejar constancia de que ha acaecido un determinado hecho o acto sometido a su competencia. Como el que se hace en la Empresa Municipal de Agua (Empagua). La toma de razón no es lo mismo que la primera inscripción del bien o del derecho. No obstante, hay autores que al definir inscripción lo hacen diciendo que es la “toma de razón”. Uno de ellos es Fernando López de Zavalía (1983) quien, en su libro *Curso Introductorio al Derecho Registral* explica,

(...) hablo de toma de “razón”; en otras definiciones se utilizan otros términos como, por ejemplo, el de registración, término muy noble, que no empleo ahora porque me parece que cuando se trata de definir al Derecho Registral conviene eludir vocablos con la misma raíz. (p. 22).

En este trabajo se adopta el de asiento para evitar confusión con los actos realizados por registros de puro control o no jurídicos y el uso de términos con la misma raíz como lo expone López de Zavalía.

#### **3.2.4. Asiento electrónico**

No constituye un asiento de diferente especie; al igual que el asiento escrito ordena de forma sistemática la información del Registro y da firmeza y seguridad a las inscripciones, anotaciones y cancelaciones.

En la legislación guatemalteca no existe inscripción, anotación, cancelación y asiento electrónico. Se regulan los mismos asientos pero hechos en forma electrónica, es el soporte del asiento lo que cambia. Antes era en papel ahora es en medio electrónico. Para llevarlo a cabo, el registro utiliza *templates* (plantillas predeterminadas) en las que el operador inserta los datos que la ley ordena debe llevar cada asiento.



El asiento electrónico hace constar las mismas circunstancias que se consignan en el escrito porque la ley que rige los requisitos de cada asiento, no regula requisitos especiales para el electrónico. Así, por ejemplo, el llamado *template* relativo a la inscripción de contratos traslativos del dominio debe cumplir con los requerimientos del Artículo 1135 del Código Civil. La diferencia estriba únicamente en el medio usado como soporte; en el escrito es papel, se practicaba directamente en el libro físico o libro mayor; en el electrónico, el soporte es cualquiera de los medios que establece la Ley de Garantías Mobiliarias.

El Artículo 4 del Reglamento de los Registros de la Propiedad establece que: cuando los libros se lleven en forma electrónica deben cumplir los mismos requisitos en cuanto a su uniformidad, inalterabilidad, seguridad y certeza jurídica, así como su publicidad por los medios idóneos. Disposición obviamente aplicable a los asientos.

El asiento hecho en forma electrónica produce los mismos efectos que el hecho en soporte papel; es decir, produce publicidad formal porque permite a las personas conocer su contenido; y publicidad material pues únicamente perjudica a tercero lo inscrito, anotado o cancelado en el registro aunque conste en medios electrónicos.

Respecto de la seguridad, para resguardo de la información, establece el citado reglamento, se tomará una copia electrónica escaneándola del documento original, la que quedará archivada en el sistema de cómputo. Se hace imperativo que esta norma sea elevada a categoría de norma ordinaria y eliminar la presentación de duplicado del documento que el Código Civil ha ordenado desde 1877, época en la que era entendible la presentación por duplicado pero el avance de la tecnología permite que el duplicado físico sea sustituido por la copia escaneada del documento original hecha por el Registro, misma que reproduce fiel y exactamente el documento presentado.



Diariamente, continúa la disposición reglamentaria, se harán copias de respaldo de las inscripciones efectuadas y de los documentos escaneados, aunque debió ser más general y decir “asientos”, pues no solo se hacen copias de las inscripciones sino también de las anotaciones y de las cancelaciones.

Al final de la semana deberá efectuarse otra copia de respaldo. Dichas copias deberán entregarse a la Secretaría General.

También dispone el Reglamento de los Registros de la Propiedad en el Artículo 19 que la última copia de respaldo, la de cada mes, se enviará y se guardará en las bóvedas del Banco de Guatemala u otro banco del sistema, quienes serán responsables de su resguardo.

Entre los nuevos asientos creados a partir de la implementación del sistema informático en el Registro están el estado al momento de la conservación y el asiento de finca o folio conservado. Y como acto registral con efectos puramente informativos, la consulta electrónica.

El estado de conservación consiste en el asiento que se practica electrónicamente y es el resultado de todas las inscripciones vigentes el cual, de conformidad con el Artículo 7 del Reglamento de los Registros de la Propiedad, no debe interrumpir la numeración ordinal de las inscripciones de dominio. Aunque no lo establece, tampoco debe interrumpir la numeración ordinal de las inscripciones hipotecarias, de las cancelaciones ni el orden alfabético de las anotaciones.

#### **3.2.4.1. Errores en el estado de conservación**

Cuando en la conservación se consignan datos erróneos relativos a los titulares o al inmueble, aquellos deberán ser rectificadas de oficio al momento de evidenciarse el error, por el operador que motivó el mismo o por quien en su defecto, la Secretaría General designe.

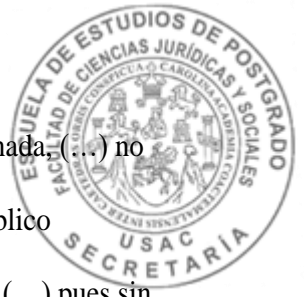


Lo anterior, siempre que no se hayan adquirido derechos por parte de tercero, sustentándose en los datos de la conservación, en cuyo caso las partes deberán acudir a juez competente, según el primer párrafo del Artículo 1245 del Código Civil al cual remite la norma reglamentaria analizada.

No es procedente acudir directamente al recurso ni a la acción de amparo para pretender la rectificación del estado de conservación. Los supuestos en los que procede el recurso están señalados en los Artículos 1164 y 1142 del Código Civil, pero no para rectificar el estado de conservación.

No obstante, existe la sentencia dictada por la Corte de Constitucionalidad el veinticuatro de junio de dos mil catorce dentro del expediente de apelación de amparo seiscientos veintiocho guion dos mil trece, con motivo de la apelación interpuesta por el Registro General de la Propiedad contra la sentencia de primer grado que otorgara el amparo a la postulante, Comunidad Indígena Vecinos de la Aldea de Chuarrancho, del municipio de Chuarrancho, departamento de Guatemala. Dicha comunidad promovió el amparo contra el Registro General de la Propiedad con base, entre otros, en el hecho de que en el estado de conservación de la finca trescientos treinta y nueve, folio uno del libro cuarenta y nueve de Guatemala, propiedad de los Vecinos de la Aldea de Chuarrancho, el Registro, al asentar el estado de conservación, cambió completamente el nombre del titular de la finca de Los Vecinos de la Aldea de Chuarrancho que aparecía en la primera inscripción de dominio a Municipalidad de Chuarrancho, entidad totalmente distinta al verdadero titular.

La Corte de Constitucionalidad en su sentencia consideró que la primera inscripción de dominio, única que constaba en la finca, se apoyó en el Acuerdo Gubernativo número ciento noventa y dos del dos de julio de mil ochocientos noventa y siete, emitido por el presidente de la República José María Reyna Barrios, por medio del cual se adjudicó la finca a los vecinos de la aldea de Chuarrancho y que no existían documentos en los que se sustentara el haber practicado el estado de conservación a favor de la Municipalidad de Chuarrancho. Además, la Corte dijo:



(...) pues con base en las fotocopias de la certificación que remitió la autoridad cuestionada, (...) no encuentra que los vecinos de Chuarrancho hayan otorgado -mediante el instrumento público respectivo- el dominio de la referida finca a favor de la Municipalidad de Chuarrancho, (...) pues sin fundamento alguno se inscribió el dominio de la ya citada finca a favor de aquella Municipalidad (...).

(s. p.)

Y agrega,

(...) la autoridad cuestionada vulneró el debido proceso, pues no cumplió con aplicar las disposiciones que regula la ley de la materia, realizándose el acto registral que constituye el acto reclamado sin sustento jurídico alguno que permita validar la actuación de la referida autoridad, lo que provocó la afectación al derecho de propiedad comunal que les asiste a los vecinos de Chuarrancho sobre ese bien inmueble (...) con base en la certificación del Registro General de la Propiedad y del Informe rendido por el Registro de Información Catastral, quedó probado que la titularidad del dominio de aquella finca es exclusiva de los vecinos de Chuarrancho, (...) que al no existir ningún respaldo legal que sustente la actuación de la autoridad denunciada para inscribir el dominio de la citada finca a favor de una entidad distinta a la que le asiste el derecho de propiedad, esta Corte concluye que la conservación electrónica objetada en esta vía constitucional es evidentemente ilegal y arbitraria, razón por la cual es procedente ratificar el fallo de primer grado, en el sentido de otorgar el amparo a los postulantes y suspender dicha inscripción en forma definitiva, con el objeto de que se restaure su situación jurídica afectada, recobre su validez la inscripción registral que se operó en el citado Registro a favor de los Vecinos de la aldea de Chuarrancho desde el mes de octubre de mil ochocientos noventa y siete y, como consecuencia, se anulen todas las inscripciones registrales que se hayan operado con posterioridad (...). (s. p.)



En la parte resolutive, la Corte confirma el fallo de primer grado con la modificación de que

(...) deberá entenderse que la conservación electrónica de la finca (...) es a favor de quienes aparecen como propietarios en la inscripción física que se conserva; y en consecuencia, deberá también anular y dejar sin efecto todas las inscripciones, anotaciones posteriores que derivaron del cambio de titular del bien inmueble que se deja sin efecto en el presente fallo. (s. p.)

Los comentarios que se le pueden hacer al fallo se circunscriben al hecho de que, en el mismo se evidencia que para resolver la Corte dejó de lado, ignoró por completo, el derecho registral al sustentar su fallo más en el aspecto procesal de violación al debido proceso que al aspecto registral, olvidando también su propia doctrina legal en cuanto al debido proceso en la que ha sostenido:

(...) el debido proceso, en todo proceso judicial, es entendido como una garantía que se sostiene en los principios de igualdad y bilateralidad procesal y contradicción. Preconiza el efectivo ejercicio del derecho a la audiencia debida con el objeto de brindar la igualdad procesal a quienes como partes intervienen en un proceso judicial. Lo anterior también posibilita el goce de otros derechos y garantías (...) entre los que están: derecho de contradicción (defensa), de producir medios probatorios para que éstos (sic) sean válidamente apreciados por el juzgador, y de obtener respecto de las pretensiones deducidas en el juicio una decisión judicial fundada, emanada por un tribunal imparcial, independiente y preestablecido (...). El resaltado es propio. (Gaceta 94. Expediente 3183-2009, sentencia del 10 de Noviembre de 2009)

El debido proceso constituye el medio sine qua non para arbitrar la seguridad jurídica; de esa cuenta, su institución se ha constitucionalizado con la categoría de derecho fundamental propio y como garantía de los demás derechos, especialmente el de defensa (...). El desvío de los principios esenciales del



proceso agrava los derechos de las personas en la medida en que su inobservancia impida la aproximación a la justicia. (Gaceta 95. Expediente 3803-2009, sentencia del 27 de Enero de 2010)

El principio jurídico del debido proceso, consagrado en el Artículo 12 de la Constitución Política de la República de Guatemala, comprende que las partes puedan hacer valer sus medios de defensa en la forma y con las solemnidades prescritas en las leyes respectivas; ello implica el ejercicio del derecho de impugnar la decisiones judiciales que crean han sido dictadas sin apego a derecho y, complementando esa facultad, el impugnante le asiste también el derecho a obtener de la autoridad un pronunciamiento que ponga término, del modo más rápido posible, a la situación se le presenta (...). (Gaceta 93. Expediente 1081-2009, sentencia del 30 de septiembre de 2009).

De la lectura de la doctrina legal transcrita, sin mayor análisis, se puede colegir que en el caso concreto no se produjo violación al debido proceso, ni siquiera al procedimiento administrativo registral.

Lo que ocurrió (el análisis presentado se circunscribe al aspecto jurídico registral, pues escapa al objeto de este trabajo analizar otros aspectos de hecho que pudieron originar el error en el estado de conservación de la finca) fue un error registral de concepto al momento de asentar el estado de conservación que vulneró el derecho de propiedad de la postulante quien, ante lo que consideró un nuevo despojo, como los que ya había sufrido con anterioridad, planteó la acción de amparo para que se le restituyera dicho derecho argumentando que el estado de conservación de la finca se practicó con base en inexistencia de título traslativo de dominio a favor de la Municipalidad.

No obstante, tenía a su disposición todos los mecanismos que la ley, incluyendo la registral, le brinda para que se le restituyera su derecho, empezando por la solicitud de rectificación del estado de conservación la cual al denegarse, por existir derechos de terceros apoyados en los datos reflejados por el estado de conservación, pudo haber planteado recurso contra el registro para obligar a la institución registral a





demostrar que el asiento de conservación había sido operado con base en los propios asientos obrantes en el libro mayor o libro físico, en los que aparecía la transferencia de dominio y a la vez para que se oyerá a los terceros quienes no hubieran podido negar que, pese haber estudiado la finca conformada por sus asientos manuscritos y electrónicos, de haber determinado que era evidente la diferencia entre el titular mencionado en la primera inscripción de dominio con el que aparecía en el estado de conservación, adquirieron derechos (de dominio u otros) sobre la finca; con lo cual se ponía de manifiesto su mala fe; pues dichos terceros, al estudiar la finca, tuvieron conocimiento efectivo del error cometido por el registro, de la inexactitud, y pese a ello adquirieron derechos. Por lo que tales derechos no podían ni debían subsistir por que los asientos manuscritos de la finca fueron deliberadamente ignorados.

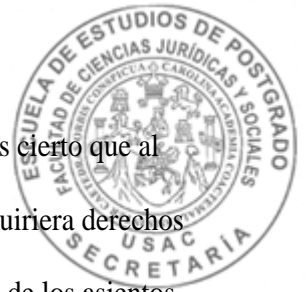
Si pese a las pruebas rendidas el tribunal hubiera persistido en mantener la situación jurídica de la finca, confirmada por sentencia de segundo grado, hasta en esta fase se abría para la postulante la posibilidad de plantear el amparo por vulneración del debido proceso, si en la tramitación del ocurso se hubiera inobservado los requisitos del procedimiento incidental. La postulante al plantear el amparo hizo énfasis en su derecho de propiedad señalando que ante los múltiples despojos de que había sido objeto en el pasado, durante el gobierno de José María Reyna Barrios, los vecinos del lugar promovieron expediente administrativo y lograron que se les adjudicara el terreno y su inscripción a favor de “los vecinos de la Aldea Chuarrancho”. Para ello, la postulante hace toda una interesante exposición de los antecedentes históricos que, aunque la Corte los copia textualmente, en sus considerados se desvía de ellos y de su doctrina legal relativa al tipo de protección que ha venido otorgando ante la inexistencia de título y fundamentándose en el Artículo 1125 del Código Civil se inclina por afirmar que se produjo violación del debido proceso por parte de la autoridad impugnada “pues no cumplió con aplicar las disposiciones que regula la ley de la materia, realizándose el acto registral que constituye el acto reclamado sin sustento jurídico (...)” Olvida la Corte que no existe una ley adjetiva registral, que la norma contenida en el Artículo



1125 del Código Civil solo regula la obligatoriedad de presentar al registro los títulos materiales que en ella se enumeran, pero no se refiere al proceso registral; el que, en todo caso, es regulado por el Reglamento de los Registros de la Propiedad, el cual no analiza para determinar si realmente hubo o no violación al debido proceso administrativo.

Además de lo dicho, la sentencia contiene serios errores conceptuales aunados a la confusión que hace de instituciones jurídicas; confusión que se está consolidando por sentencias como la analizada. Entre los primeros, equipara el estado de conservación a la inscripción al decir “(...) razón por la cual es procedente ratificar el fallo de primer grado, en el sentido de otorgar el amparo a los postulantes y suspender dicha inscripción en forma definitiva, (...)”. No era la inscripción, la primera de dominio, la que la postulante pretendía se suspendiera, sino el estado de conservación en relación al titular de la finca. La postulante pretendía restaurar su derecho de propiedad, que se reconociera que “Los vecinos de la Aldea de Chuarrando” eran los titulares de la finca y no la Municipalidad de Chuarrancho y que así debía asentarse el estado de conservación, tal como lo publicaba la primera inscripción de dominio.

El estado de conservación no se puede equiparar a la inscripción, pues es el asiento electrónico que solo contiene un resumen de los asientos vigentes en la finca al momento de ser trasladada al sistema electrónico, mismo que queda indefectiblemente unido a los asientos manuscritos de la finca cuyos datos debe respetar. Dicho de otra forma, es el enlace jurídico entre los asientos manuscritos y los electrónicos. Razón por la cual, aunque los datos consignados en el estado de conservación sean incorrectos o contraríen los asientos de la finca, siempre se harán prevalecer los últimos y no el estado de conservación. De ahí, que el derecho del tercero, apoyado en los datos erróneos del estado de conservación que contraríen los asientos manuscritos de la finca, no puede subsistir, pues su deber de actuar de buena fe le obliga a estudiar los asientos obrantes en el libro mayor o físico de la finca.



Por otro lado, la sentencia confunde la nulidad del asiento con su cancelación. Si bien es cierto que al asentar el estado de conservación de la forma como se practicó y al hacer que un tercero adquiriera derechos con base en tal asiento, hizo nulo el estado de conservación; tal nulidad produjo la ineficacia de los asientos posteriores por haberse roto el tracto sucesivo, en consecuencia, lo que correspondía ordenar era la cancelación total de dicho asiento y de todos los asientos practicados con posterioridad pero no su anulación porque carecían de causa propia de nulidad.

La nulidad de los asientos registrales tiene su propio régimen contenido en el Artículo 1145 del Código Civil, el cual regula causas de nulidad de la inscripción muy distintas a las causas de nulidad del negocio jurídico y a las del instrumento público, tampoco remite a las normas que regulan la nulidad de estos últimos. La nulidad de un asiento no implica la de los demás sino su cancelación total. La nulidad del negocio jurídico o del documento que lo contiene, tampoco trae aparejada la nulidad del asiento sino su cancelación.

Nulidad y cancelación son instituciones jurídicas completamente diferentes. Aquella es una sanción impuesta al acto jurídico que contraviene la ley y última consiste en dejar sin efecto otros asientos registrales.

Como se verá al estudiar el régimen del asiento de cancelación, para evitar que los asientos registrales sigan produciendo efectos frente a terceros se solicita su cancelación total o parcial, según corresponda, alegando las circunstancias que motivan dicha cancelación.

La Corte, en la sentencia analizada, pudo haber usado mejores argumentos. Al leer los considerandos, da a entender que su análisis se centra a establecer si procede el otorgamiento de la protección plena o temporal del derecho de propiedad de la postulante, si restituye totalmente el derecho de propiedad o solo temporalmente remitiéndola a la jurisdicción ordinaria, pues cita la doctrina legal que ha sentado al



respecto. Sin embargo, al continuar la lectura se evidencia que el alto tribunal se desvía completamente de su consideración inicial y ni siquiera analiza si dicha doctrina legal es aplicable al caso o no.

Se estima que el fallo pudo haber estado mejor fundamentado jurídicamente, pudo haberse basado en el Artículo 66 de la Constitución Política de la República de Guatemala que reconoce la forma de organización de los pueblos indígenas y en el convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo, así como en el hecho de que Municipalidad y los vecinos de la Aldea de Chuarrancho son entidades distintas. Que el tipo de copropiedad ejercida por los vecinos de la referida aldea sobre la finca presenta rasgos característicos de propiedad diferentes a la copropiedad romana que adopta el Código Civil; que con el cambio de titular en el estado de conservación se generaba un evidente despojo de la propiedad de los referidos vecinos, pues de la lectura de lo que reflejaban los asientos manuscritos de la finca, según el informe de la propia autoridad impugnada, no existía un título idóneo mediante el cual se hubiera operado la mutación jurídica que el registro pretendía publicar en el estado de conservación, por lo que era procedente restituir plenamente el derecho de propiedad de Los vecinos de la Aldea de Chuarrancho y como consecuencia de ello ordenar a la autoridad impugnada a modificar el estado de conservación de la finca en cuanto al titular de la misma y la cancelación total de todos los asientos efectuados con posterioridad a dicho estado de conservación.

### **3.2.5. Registración**

Los autores argentinos Atilio Américo Cornejo y Néstor Jorge Musto (2000) utilizan el término registración en lugar de inscripción en sentido amplio. “El contenido de este párrafo -registración-”, dice Musto, tiende a responder al interrogante ¿qué se inscribe?, empleando la palabra inscribir en sentido amplio. Mejor diríamos, ¿qué se registra?” (p. 413). Dando a entender que registración, aunque el *Diccionario de la Real Academia Española* no lo recoge, es un vocablo propio del derecho registral que



comprende todas las operaciones (inscripción, anotación y cancelación) llevadas a cabo por los registros al admitir el título portante del derecho sujeto a registro. Fernando López de Zavalía difiere, como ya se citó, en su lugar usa toma de razón.

Al analizar los principios que informan el Registro General de la Propiedad, la sustentante se permitió hacer la propuesta de denominar el principio de inscripción como de registración haciendo acopio del vocablo usado por los argentinos que abarca todas las operaciones realizadas por los Registros. Al estudiar los asientos se llamó la atención en que las inscripciones, anotaciones y cancelaciones no se inscriben sino se asientan, para delimitar los alcances de cada concepto registral apoyada en el *Diccionario de la Real Academia Española* ya que a la luz de la lógica formal, el que una anotación o una cancelación se inscriba, vulnera el principio lógico de identidad, que se enuncia: una cosa es igual a sí misma en las mismas circunstancias. De ahí que la inscripción no se inscribe ni se anota. La anotación no se inscribe. La cancelación no se inscribe ni se anota, todos ellos se asientan o se registran o son objeto de registración en el folio real.

La anotación y la cancelación quedan registradas, se asientan, por lo que estimo incorrecto que en los llamados *template* que actualmente utilizan los registros de la propiedad se diga “anotación inscripción (...)”, porque en lógica formal son asientos de distinta naturaleza. Al igual que el Registro Mercantil, el que también utiliza términos como “inscripción de cancelación”.

Ejemplo del *template* de cancelación N en el que a pesar de referirse a cancelación dice inscripción:

Derechos Reales. Desmembraciones y Cancelaciones. Inscripción Numero: <INSCRIPCION-NUM>. <FINCA-FORMÁTO>. <TEXTO>. <0AT0S>. Documento presentado <FECHA-PRE> a las <HORA-PRE> horas, ingresando este y su copia electrónica con número: <DOCUMENTO>. Clave No.; <OPERADOR>. Realizada en <PLAZA-OPER>, <FECHA>. Honorarios 0.<H0N0RARI0I>.



(Información obtenida por medio de la Unidad de información pública del registro general de la propiedad resolución UIP-RR-027-2018 EXPEDIENTE UIP No. 036-2018).

En lugar de inscripción debería decir asiento número y la palabra número debería aparecer tildada.

### **3.2.6. Inscripción**

#### **3.2.6.1. Concepto**

Dentro de la teoría del acto jurídico y del negocio jurídico, la inscripción registral se ubica dentro de los actos jurídicos porque interviene la voluntad del registrador de realizarla, luego de calificar el título con base en el cual se le solicita, con el objeto de dotar de firmeza, protección y seguridad jurídica a los derechos registrados; las consecuencias jurídicas derivadas de tal acto además de ser buscadas, son impuestas de pleno derecho por el ordenamiento jurídico, no hay posibilidad de modificarlas por acuerdo entre el registrador y los solicitantes. En ninguna norma relativa a la inscripción y sus efectos se establece “salvo pacto en contrario”. Al respecto, Luis Carral y de Teresa (1986) dice: “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” (p. 243).

¿Por qué razón adquieren mayor firmeza? Porque debido a los principios de prioridad y fe pública registral que inspiran el sistema registral del Registro General de la Propiedad, quien inscribe tiene la plena confianza de que no va a aparecer otra persona alegando tener un derecho preferente al suyo aunque no lo haya registrado, pues la prioridad del derecho se verifica por el registro y no por la fecha del contrato, primero en registro primero en derecho. Además, porque solo perjudica a tercero lo que se halle inscrito, anotado o cancelado en el registro. Si quien alega tener un derecho preferente al del tercero que adquirió



confiado en los asientos del registro y en estos no aparecía registrado un título anterior al suyo, el título no registrado no se le puede oponer al tercero registral conforme al principio de fe pública registral.

El sistema del Registro General de la Propiedad sanciona a la persona que, por su negligencia no presenta el título del derecho adquirido al registro en favor del tercero que sí cumple con la obligación de registrar. Claro queda a salvo el derecho del primer adquirente de llamar al tercero para que demuestre su proceder de buena fe.

Sostener lo contrario es ignorar la razón que motivó la creación del registro consignada en el informe que la comisión revisora rindiera al presidente de la República, Justo Rufino Barrios, al promulgarse el Código Civil de 1877: “evitar la proliferación de gravámenes ocultos y otorgar preferencia únicamente a las hipotecas registradas”. La persona que adquiere con registro limpio siempre es mantenida en su derecho, salvo que se demuestre en juicio que actuó de mala fe. De ahí que en el sistema del Registro General de la Propiedad no opera el principio de legitimación que es propio de un sistema como el de Estados Unidos de América, en el que el seguro de título es obligatorio por sí, pese a haber hecho la adquisición conforme al Registro y haber registrado, aparecen personas alegando derechos anteriores sin registro.

¿Por qué razón lo inscrito adquiere mayor protección? porque el sistema registral guatemalteco recoge el principio de fe pública registral y no el de legitimación. El principio de fe pública registral impide que los derechos, una vez inscritos, se anulen o resuelvan (rescandan o revoquen) en perjuicio de tercero si los mismos le fueron otorgados por quien en el registro aparecía con derecho a ello y las causas que originaron la anulación o resolución no constan en el propio registro, en los asientos de la finca. Artículo 1146 del Código Civil. Estas disposiciones no pueden ser cambiadas vía decisiones judiciales porque atentan contra el principio registral constitucional de seguridad jurídica que brinda el registro. Todas las normas relativas a prioridad y protección a terceros dan cumplimiento al valor fundamental de seguridad jurídica que pregona la Constitución Política de la República de Guatemala desde el preámbulo.



### 3.2.6.2. Clases de inscripción

La ley no hace clasificación de las inscripciones, solo regula sus efectos y con base en estos se determina a qué clase de inscripción pertenece la contemplada por el Código Civil.

Inscripción declarativa, es aquella cuya eficacia estriba en dar a conocer a terceros la existencia de un derecho operada fuera del Registro mediante el negocio jurídico contenido en el título. El derecho nace extrarregistralmente con el acuerdo de voluntades u otro tipo de actos.

En Guatemala, se deduce que la ley otorga eficacia declarativa a la inscripción, al estudiar los Artículos 829, 1125, 1148, 1518 y 1873 del Código Civil.

De acuerdo al Artículo 829, la hipoteca surtirá efectos contra terceros desde su inscripción en el Registro. Ninguna hipoteca que no sea registrada puede ser opuesta a otro acreedor o a algún adquirente. El Registro fue creado para evitar los gravámenes ocultos y la preferencia que daba la hipoteca legal sin registro.

Ya se ha dicho a lo largo de este trabajo que los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles: y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos, regulados en el Artículo 1125 del Código Civil, se forman fuera del registro pues según el Artículo 1518 los contratos se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes, excepto cuando la ley establece determinada formalidad como requisito esencial para su validez. Pero no se perfeccionan ni constituyen por su registro. La inscripción no perfecciona ni otorga validez a los contratos pues no se encuentra dentro de los requisitos esenciales para su existencia contemplados en el Artículo 1251 del Código Civil.





El Artículo 1148 es categórico y contundente, únicamente perjudica a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el Registro. El tercero no tiene forma de enterarse respecto a los cambios jurídicos producidos sobre determinado inmueble, sino es por medio de los asientos que constan en folio real. Coherente con esta norma, el Artículo 1873 reza que la revocación de la donación perjudica a tercero desde que se presentare al Registro la escritura, si se tratare de bienes inmuebles.

Todas las normas anteriores permiten concluir que el tipo de inscripción que se practica en el Registro General de la Propiedad es de tipo declarativo, como regla general, la excepción es la inscripción de la titulación supletoria. Artículo 637 del Código Civil.

Inscripciones obligatorias, son de este tipo cuando existe un imperativo legal que obliga a practicarlas, pero sin ninguna repercusión jurídica en la mutación jurídico-real que proclaman. A estas pertenecen las inscripciones que se practican en el Registro Mercantil según el Artículo 334 del Código de Comercio de Guatemala. Si las inscripciones no se realizan los actos tienen plena validez, pero la falta de inscripción se sanciona con multa de veinticinco a mil quetzales, impuesta por el registrador. Artículo 356 Código de Comercio de Guatemala. La obligatoriedad de la inscripción no le resta su carácter de declarativa.

El Artículo 2071 del Código Civil de 1877 establecía la obligación de presentar documentos sujetos a inscripción en el Registro General de la Propiedad dentro de los ocho días siguientes a su otorgamiento o de la expedición de los documentos judiciales. Con excepción de los testamentos, para los cuales el plazo era de un mes, sin incluir el plazo de la distancia. El registrador no podía negarse a la registración pero no devolvía los documentos hasta que se pagara la multa establecida en el reglamento. Artículo 2073. Estas disposiciones ya no se incluyeron en el Código Civil de 1933 ni en el actual, lo cual ha provocado la proliferación de títulos sin registro dando lugar al surgimiento del tercero registral al momento en que, a pesar de que el tercero haya registrado, se le pretende oponer un título otorgado con anterioridad al suyo no registrado, contraviniendo el Artículo 1148 del Código Civil.



Coherente con la característica de obligatoriedad de la inscripción, el Artículo 2070 del Código Civil de 1877 imponía a los notarios el deber de poner nota advirtiendo a los interesados la obligación de presentar el testimonio de la escritura al registro de la propiedad. Aunque la norma decía presentar la escritura, es obvio que no era esta sino su testimonio.

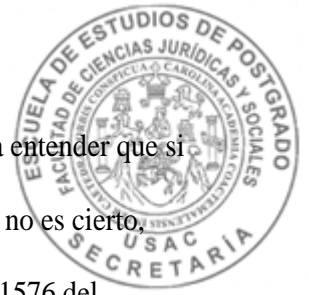
El notario que omitía consignar la referida nota era sancionado con multa según el Artículo 2073 de dicho Código, la cual debía reembolsar al interesado que la hubiere pagado.

La disposición contenida en el Artículo 2070 del Código Civil de 1877 fue trasladada posteriormente al Código de Notariado en el Artículo 29, haciéndola figurar como formalidad no esencial del instrumento público cuya omisión se sanciona con multa de dos quetzales que se impone al notario según el Artículo 32 del Código de Notariado. Pudiéndose concluir entonces, que aunque ya no figure una disposición como la del Artículo 2070 y 2073 el hecho de que sí exista en el Código de Notariado, la inscripción en el Registro sigue siendo obligatoria, aunque no se sancione al notario o a los interesados por la omisión de la presentación al registro, sino únicamente al notario por omitir la advertencia.

Inscripciones constitutivas, estas son propias del sistema Torrens o Australiano en el que el derecho se adquiere con el registro. Sin registro no hay derecho. En el Registro General de la Propiedad, ya se ha anticipado, la adquisición del derecho de propiedad por usucapión se adquiere por la inscripción pues es la fecha de la inscripción el momento a partir del cual se empieza a computar el plazo para la usucapión. Artículo 637 del Código Civil.

### **3.2.6.3. Personas legitimadas para solicitar la inscripción**

Cualquier persona interesada en asegurar un derecho está legitimada para solicitar la inscripción, por ejemplo, el comprador, el acreedor hipotecario, el usufructuario o el habitacionista. Artículo 1127 del



Código Civil. Esta norma pareciera oponerse a todo el sistema registral ya descrito pues da a entender que si una persona no está interesada en asegurar un derecho puede prescindir del Registro, lo cual no es cierto, pues la obligación de presentar los títulos al Registro está contenida en los Artículos 1125 y 1576 del Código Civil y 29 del Código de Notariado. La consecuencia de que se omita la inscripción del título sujeto a registro estriba en que si llegare a aparecer un tercero de buena fe que inscriba basado en que en los asientos del Registro no figuraba un título anterior su derecho, ese título carente de registro jamás se le podrá oponer a su derecho, a no ser que se demuestre su mala fe.

### **3.2.7. Plazo para asentar la inscripción**

El plazo para asentar la inscripción es de ocho días desde la fecha de recepción del documento, entendiéndose, y así se ha hecho en la práctica registral, que se trata de días hábiles. Con la implementación del sistema electrónico, si el documento llena todos los requisitos y de los asientos se desprende la factibilidad de la inscripción, el documento es operado en menor tiempo. Si el documento da lugar a varias operaciones a la vez, inscripción, anotación o cancelación, el plazo se amplía a seis días más, así lo establece el Artículo 1127 del Código Civil.

El Código Civil de 1877 en el Artículo 2074 fijaba el plazo para realizar la inscripción en doce días siguientes a fecha que fue presentado el título. Lo cual se explica en relación a que la cantidad de documentos que ingresaba al registro debía ser menor a la actual y que las operaciones eran realizadas manualmente.



### **3.2.8. Forma de la inscripción**

De las normas relativas a la inscripción se concluye que el concepto forma de la inscripción está usado en el Código Civil como la serie de formalidades que debe cumplimentar y no a la manera cómo se hace constar. Desde el Código Civil de 1877 la inscripción se realizaba en forma escrita, actualmente con la implementación del sistema electrónico, se verifica en soporte electrónico.

#### **3.2.8.1. Primera inscripción de dominio**

##### **3.2.8.1.1. Concepto**

La primera inscripción será la del título de propiedad o de posesión (derivada de la titulación supletoria) y sin ese requisito no podrá inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien, Artículo 1130 del Código Civil. Nótese que la ley guatemalteca no permite inscribir el dominio útil (usufructo, uso o habitación) antes que el dominio directo o posesión titulada.

Tiene como característica ser un asiento de inscripción principal y definitivo, su efecto es abrir el folio real y constituye el primer eslabón de la cadena que formará el tracto sucesivo de la finca.

Al establecer el Artículo 1130 del Código Civil que la primera inscripción será la del título de propiedad o de posesión, se está refiriendo a los títulos en los que constan actos como:

- a. La posesión que conste en título supletorio, ya que esta origina nueva finca. Artículo 1125, numeral 3º, del Código Civil.
- b. La división o partición de inmuebles comunes o en copropiedad (división de la cosa común) que dé lugar a la formación de fincas nuevas. Artículo 23 de la Ley de Parcelamientos Urbanos.



- c. Los parcelamientos urbanos. Artículo 1 de la Ley de Parcelamientos Urbanos.
- d. Las lotificaciones, cinco fincas o más con apertura de nuevas calles. Artículo 1 de la Ley Preliminar de Urbanismo.
- e. Desmembración de inmuebles urbanos. Artículo 23 de la Ley de Parcelamientos Urbanos.
- f. Desmembración de inmuebles rústicos.
- g. Las unidades singulares de la propiedad horizontal. Artículo 1125, numeral 6, y 1195 Código Civil.
- h. La unificación de inmuebles cuando origine finca nueva. Artículo 11 del Reglamento de los Registros.

### **3.2.8.1.2. Requisitos**

- a. Indicación de si la finca es rústica o urbana. (Ley preliminar de Urbanismo)
- b. Ubicación, indicando municipio y departamento en que se encuentra.
- c. Área, rumbos o azimuts; o coordenadas geográficas debidamente georreferenciadas al sistema geodésico nacional.
- d. Medidas lineales y colindancias.
- e. Su nombre y dirección si lo tuviere.

Tales datos deben expresarse en el documento que se presente para su inscripción en Registro de la Propiedad respectivo y en los planos que podrán ser realizados por ingenieros civiles, arquitectos e ingenieros agrónomos, que se encuentren colegiados activos en la República de Guatemala. La excepción la constituyen las titulaciones supletorias, las desmembraciones de las fincas rústicas menores de siete mil metros cuadrados; la desmembración de fincas urbanas que se localizan en aquellas poblaciones recónditas



del país en que no fuere posible localizar a uno de los profesionales indicados, extremo que el notario deberá hacer constar en el instrumento.

Además de ellos, el Reglamento de los Registros Generales de la Propiedad establece: “Los bienes que se inscriban por primera vez, se identificarán con el número, folio y libro que les corresponda al momento de hacer la inscripción (...)”, Artículo 11.

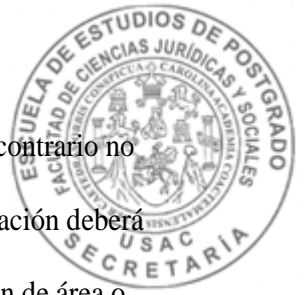
### **3.2.8.1.3. Modificación de la primera inscripción de dominio, casos de procedencia, título inscribible**

- Requisitos que debe contener para que el registro efectúe el acto registral correspondiente.

Por regla general, la primera inscripción de dominio no puede ser modificada, no obstante el Artículo 1130 del Código Civil contempla los casos en los que procede:

- a. Por resolución judicial firme. En cuyo caso el título inscribible será la certificación de la resolución judicial en que se ordene tal modificación. Un caso podría ser la declaratoria con lugar del interdicto de apeo o deslinde.
- b. Cuando los otorgantes de un acto o contrato que haya dado origen a la primera inscripción de un bien mueble, inmueble o derecho real comparezcan todos solicitando la modificación, ampliación o enmienda, por haberse cometido error u omisión en la escritura pública o en el documento original.

Cuando se haya desmembrado una fracción de determinado inmueble y al hacer la descripción de la nueva finca se haya cometido error o se haya omitido algún dato fundamental de la misma. Para enmendar la inscripción deben comparecer todos los otorgantes. El título inscribible será el testimonio de la escritura en la que comparezcan todos los otorgantes del acto o contrato que haya originado la primera de dominio.



Al respecto, se debe tener cuidado que la finca no haya sido transferida a tercero, de lo contrario no podrían comparecer los que dieron origen a dicha inscripción. Si tal fuere el caso, la modificación deberá solicitarla el titular de la finca sea, si fuere el caso, mediante el procedimiento de rectificación de área o adjudicación de excesos, si el inmueble no está catastrado.

Igualmente, si la finca ya ha sufrido desmembraciones, en el trámite de rectificación deberá darse intervención a las personas a cuyo favor se hayan realizado las desmembraciones.

En conclusión, la primera inscripción de dominio se podrá rectificar, ampliar o enmendar por todos los otorgantes del acto que le dio origen, siempre y cuando la finca no haya sido transferida a un tercero.

c. Cuando el propietario (debió decir titular) solicite se le consigne la ubicación o la dirección del inmueble.

En estos casos los datos los declarará bajo juramento en la escritura pública correspondiente y el notario transcribirá el documento extendido por la municipalidad respectiva en el que conste la ubicación o dirección del bien de que se trate y su identificación registral. El título inscribible será el testimonio de la escritura pública.

Para efectos de este apartado, ubicación y dirección son diferentes. Ubicación se refiere al municipio y al departamento. Dirección a la nomenclatura y numeración urbana.

En el supuesto ubicación cabe la modificación que los titulares de las fincas ubicadas en los nuevos municipios, creados por el Congreso de la República de Guatemala, deben hacer para que la realidad física coincida con la tabular o registral y evitar inexactitud.

La modificación de la primera inscripción de dominio por la creación de los nuevos municipios debe ser solicitada por los titulares de cada finca ya que el principio de rogación impide que esa modificación sea realizada de oficio por el Registro.



Desde 1950 a 2015 se han creado veinticinco municipios, de los cuales cuatro han sido restablecidos, ya que habían sido suprimidos, siendo estos:

340- Petatán, Huehuetenango, creado según Decreto 6-2015 del Congreso de la República del 27 de octubre de 2015.

339- Sipacate, Escuintla, creado según Decreto 4-2015 del Congreso de la República el 15 de octubre de 2015.

338- San José La Maquina, Suchitépquez, creado el 12 de febrero de 2014.

337- El Chal, Petén, creado el 4 de febrero de 2014

336- San Jorge, Zacapa, creado el 28 de enero de 2014

335. La Blanca, San Marcos, creado el 23 enero de 2014

334- Las Cruces, Petén, creado el 22 de noviembre de 2011, Decreto 32-2011 del Congreso de la República

333- Raxruhá, Alta Verapaz, creado el 20 de febrero de 2008

332- Unión Cantinil, Huehuetenango, creado el 11 de agosto de 2005

331- Santa Catalina La Tinta, Alta Verapaz, 11 de noviembre de 1999.

330- Pachalum, Quiché, creado el 27 de junio de 1986. Acuerdo Gubernativo 377-86

329- Ixcán, Quiché, creado el 21 de agosto de 1985. Acuerdo Gubernativo 772-85

328- Chicamán, Quiché, creado el 5 de enero de 1984

327- Fray Bartolomé De Las Casas, Alta Verapaz. 23 de abril de 1980

326- Nueva Concepción, Escuintla, creado el 15 de febrero de 1974.





- 325- Poptun, Petén, creado el 10 de septiembre de 1966
  - 324- Melchor De Mencos, Petén, creado el 26 de abril de 1962
  - 323- Huite, Zacapa, creado el 5 de octubre de 1957
  - 322- Canillá, Quiché, creado el 13 de noviembre de 1951 (Restablecido)
  - 321- San Bartolome Jocotenango, Quiché, 26 de febrero de 1951
  - 320- San Lorenzo, Suchitepéquez, creado el 31 de octubre de 1951
  - 319- Río Blanco, San Marcos, 14 de marzo de 1951 (Restablecido)
  - 318- Río Bravo, Suchitepéquez, creado el 10 de diciembre de 1951, Decreto 226
  - 317- San Bartolo, Totonicapán, creado el 9 de enero de 1951
  - 316- Santa Ana Huista, Huehuetenango, 17 de noviembre de 1,950
- (Restablecido)

- Nomenclatura y numeración urbana

Las nomenclaturas son elementos que se instalan adosadas a las fachadas de los inmuebles o en aceras, en las intersecciones de las calles y las avenidas o únicamente en las esquinas.

“Su función es servir como elemento de orientación de los vecinos”. (Departamento de Control de la Construcción Urbana, Municipalidad de Guatemala).

Raúl Aguilar Batres planteó una nomenclatura de calles y avenidas para la ciudad de Guatemala y durante el gobierno de Jacobo Arbenz Guzmán se aprobó la zonificación de la ciudad propuesta por la dirección de planificación municipal, estableciéndose, primero quince zonas con sus delimitaciones, y



posteriormente las veinticinco zonas que existen actualmente. Por su contribución, la Calle Real de Amatitlán fue bautizada con el nombre de Calzada Raúl Aguilar Batres.

“La operación de nomenclatura y numeración urbana permite a las personas localizar un lote de terreno o una vivienda, es decir, definir su dirección por medio de un sistema de planos y letreros de calles que indican los números o los nombres de las calles y los edificios. La dirección se define en relación con la calle”. (p. 1)

d. En los demás casos que expresamente autorice la ley. Tal el caso de los predios declarados ya catastrados por el Registro de Información Catastral el que avisa al Registro General de la Propiedad de la irregularidad para que se corrija sin necesidad de la comparecencia de los otorgantes ni de trámite de rectificación de área o de excesos.

### **3.2.8.2. Requisitos de las inscripciones en particular**

La regla general se encuentra contenida en el Artículo 1134 del Código Civil en estos términos: En las inscripciones relativas a un bien anteriormente inscrito, se omitirán aquellas circunstancias que respecto de él consten ya en el Registro, haciéndose solo referencia a ellas y citándose el número y el libro y folio en que se encuentran; pero se cuidará de expresar las alteraciones que el mismo haya sufrido.

Además de los requisitos establecidos en el Artículo 1131 debe tenerse en cuenta los especiales que el Código Civil establece para determinados actos y negocios jurídicos como:

#### **3.2.8.2.1. Contratos traslativos de dominio**

Si se trata de compraventa o permuta en los que figura precio, su inscripción debe expresar el precio que resulte del título, si ha sido al contado o a plazos y la forma en que debe pagarse. Las mismas



circunstancias se expresarán también en la permuta y en la adjudicación en pago, si alguno de los interesados quedare obligado a satisfacer al otro cualquiera diferencia en numerario o en especie. Artículo 1135 Código Civil.

Por el hecho de que en el cuerpo de los instrumentos que documentan algunos actos o contratos, como la liquidación de patrimonio conyugal, la partición voluntaria de bienes inmuebles o la transacción, se use la palabra adjudicación no significa que se le esté dando la naturaleza de adjudicación en pago al contrato. Al calificar el título el registro debe tener presente las normas de interpretación de los contratos y si del contexto del mismo se desprende que lo que las partes ha querido celebrar es una liquidación de patrimonio conyugal, una partición o una transacción que por lo pactado se deba adjudicar determinado bien o bienes a una de las partes, no significa que se trata de adjudicación en pago, sino de un traslado de la propiedad que por su naturaleza y características no puede interpretarse nunca como adjudicación en pago.

### **3.2.8.2.2. Inscripciones hipotecarias**

Expresarán las condiciones a que estén sujetos los créditos, el importe de la obligación garantizada y el plazo. Artículo 1136 del Código Civil.

Las condiciones a que se pueden sujetar los créditos pueden ser suspensivas o resolutorias. Nótese que dice condiciones y no estipulaciones. La condición es suspensiva, cuando, por ejemplo, el crédito se sujeta a la condición de que los fondos se entregarán hasta que el deudor cumpla con determinadas acciones, como cancelar algún usufructo o embargo. Esto no aplica al mutuo, pues el mutuo se perfecciona por la entrega de la cosa. Es resolutoria la condición que imponen las instituciones bancarias de presentar el testimonio de la constitución de la hipoteca razonado por el registro, de lo contrario se resuelve el contrato. Tampoco aplica al mutuo por la razón ya indicada.

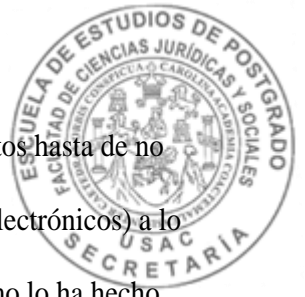


Desde que el Código Civil entró en vigencia, la palabra usada para referirse al momento, al tiempo, en que inician o terminan los efectos de un negocio jurídico, es plazo. En una época la Ley del Organismo Judicial hacía diferencia entre plazo y término. Actualmente, dicha ley y el Código Civil son concordantes, ambos usan plazo. (Artículo 45 de la Ley del Organismo Judicial)

Por sus efectos el plazo puede ser suspensivo si señala la época de inicio de los efectos. Por ejemplo: “El deudor empezará a pagar hasta (...)”. Resolutorio, si señala la época de extinción de los efectos. Por ejemplo: “El plazo de este contrato vence el (...)”, Artículo 1279 del Código Civil. Por la forma, el plazo puede ser expreso si indica la época en forma clara y precisa. Tácito, si se infiere o deduce: “El deudor hará seis abonos (...)”. Por su determinación, es determinado absoluto si se señala con precisión la fecha exacta de inicio y terminación del contrato; determinado relativo Para establecerlo hay que hacer algún cómputo o cuenta. Por ejemplo: “vence treinta días a partir de la fecha de esta escritura (...)” o “vence quince días a partir que presente (...)”. Indeterminado, se fija plazo pero no se sabe qué día vence. Por ejemplo: por la vida del usufructuario, por la vida del rentista.

Cuando la cosa sobre la que celebra el mutuo garantizado con hipoteca es dinero y no se fija plazo se entenderá que es el de seis meses; y si lo prestado fueren cereales u otros productos agrícolas, la devolución se hará en la próxima cosecha de los mismos o semejantes frutos o productos. Artículo 1950 del Código Civil.

En el contrato de apertura de crédito, si no se fija plazo para la devolución de las sumas que adeuda el acreditado se entenderá que la restitución deberá hacerse dentro de los tres meses que sigan a la extinción del plazo señalado para el uso del crédito. La misma regla se aplicará a las demás prestaciones que corresponda pagar al acreditado. Artículo 726 del Código de Comercio de Guatemala.



De lo anterior se desprende que las partes son libres de fijar el plazo y en ciertos contratos hasta de no fijarlo lo que implica que el registro debe adecuar los “*template*” (plantillas de los asientos electrónicos) a lo que las partes acuerden y no exigir una fecha exacta de inicio y terminación del crédito. Como lo ha hecho en las Guías de calificación registral contenidas en el Compendio de Documentación Registral publicado por el Registro General de la Propiedad durante la Gestión 2004-2008. (2007, s. p.)

### **3.2.8.2.3. Servidumbres**

Las servidumbres se harán constar en la inscripción de la propiedad, tanto del predio dominante como del predio sirviente; pero si fueren constituidas con el carácter de uso público y a favor de pueblos, ciudades o municipios, solo se harán constar en el predio sirviente, cuando no hubiere predio dominante determinado. Artículo 1137 Código Civil. Es lógico que para que los terceros sepan con plena certeza la ubicación de la servidumbre de paso, de conducción de energía eléctrica o de acueducto se haga necesaria la presentación de planos, aunque la norma no lo establezca.

### **3.2.8.2.4. Condiciones**

Si el Artículo 1131 del Código Civil impone la obligación de inscribir las condiciones a que se sujetan los derechos, así también el cumplimiento de las condiciones suspensivas, resolutorias o rescisorias que afecten los actos o contratos inscritos, se debe hacer constar por una nueva inscripción a favor de quien corresponda, al ser presentada la escritura pública respectiva o la resolución judicial que lo ordene. Artículo 1138 del Código Civil.



### **3.2.8.2.5. Inscripción de las resoluciones judiciales**

En las que se declare la interdicción o incapacidad deben expresar la especie de incapacidad y las limitaciones declaradas en cuanto a la libre disposición de los bienes. Dado que estas inscripciones deben comprender todos los bienes inscritos a nombre de la persona, en dicha resolución se deben indicar los bienes. Artículo 1139 del Código Civil.

### **3.2.8.2.6. Copropiedad**

Si el inmueble perteneciere en común a varias personas, se hará una sola inscripción mientras no se practique la división entre los copartícipes o alguno de éstos transfiera su derecho a otro.

Aunque la norma no lo establece pero en el contrato se detalla, se debe solicitar y el Registro debe incluir en la inscripción el porcentaje que cada persona tiene en la copropiedad lo cual no equivale a partición. Artículo 1140 del Código Civil.

### **3.2.8.2.7. Derechos reales no inscritos**

Si al hacerse una inscripción o anotación resultare del título algún otro derecho real no inscrito anteriormente, el registrador procederá a hacer acto continuo la inscripción separada y especial que corresponda a tal derecho. Esta inscripción, desde su fecha, producirá efecto contra tercero Artículo 1143 del Código Civil.



Ejemplo del caso contemplado en la norma, lo constituye la denominación social de las instituciones bancarias guatemaltecas que se han fusionado. El crédito aparece registrado a favor de una entidad que ya no existe por haberse fusionado, pero la cartera en la que se ha incluido dicho crédito pasó a la entidad creada en virtud de la fusión quien otorga la carta de pago total. En dicha carta de pago, el banco solicita que su denominación se inscriba y posteriormente se cancele el crédito ambas peticiones las formula en el mismo documento contentivo de la carta de pago y así las opera el registrador.

### **3.2.8.3. Alteración del inmueble y su operatividad en el registro**

Al estudiar el principio de rogación, se anticipó a decir que la solicitud de inscripción va implícita en el título que se presenta al Registro; no es necesario abrir una cláusula especial en el instrumento o el documento registrable de “peticiones al registrador”, basta con que se identifique el inmueble y el acto o negocio jurídico que sobre él se ha celebrado para que el registrador lleve a cabo la operación registral que corresponde. Por ejemplo, si se trata de un documento que contiene una compraventa de bien inmueble con la constitución o reserva de usufructo vitalicio, el registrador sabe que deberá inscribir la nuda propiedad a favor del adquirente y el usufructo a favor de quien lo reservó o constituyó. Artículo 1143 del Código Civil.

### **3.2.9. Efectos de la inscripción**

En virtud de la inscripción se registran actos o contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre inmuebles y muebles identificables para que produzcan efectos frente a terceros. Este es el primer y más importante de los efectos de la inscripción y se deducen de los Artículos 1124, 1125 y 1148 del Código Civil.



¿Pero qué significa producir efectos frente a terceros? Concretamente, hacer presumir, con una presunción de pleno derecho, *iure et de iure*, la existencia y vigencia del derecho registrado en los alcances y términos publicados por el registro. Así, que el titular del bien es su propietario fuera del registro; que el titular del derecho real inscrito lo es realmente en los alcances y con las limitaciones que publica el Registro. Que el titular de la hipoteca es el acreedor fuera del registro por el monto, condiciones, plazo y rango que el asiento da a conocer; hace presumir al tercero la existencia de la garantía y que para adquirir el dominio sin la hipoteca debe pagar al acreedor o acordar con él la sustitución de deudor, para evitar ser despojado del bien por la eventual evicción. Si en el asiento de inscripción aparece que el inmueble pertenece a dos personas por partes iguales, el tercero presume que cada una de esas personas solo puede disponer del cincuenta por ciento del derecho. Si por el contrario el asiento publica que el titular inscrito lo es del usufructo, el tercero sabe que de esa persona no puede adquirir la propiedad. Además de ello están estos otros:

- a. Las titularidades jurídicas de trascendencia real publicadas por el registro gozan de una presunción de exactitud que facilita y mejora en todos los sentidos la posición del titular inscrito facultándosele para actuar en el tráfico jurídico.
- b. “Impide que se anote o inscriba otro título de fecha igual o anterior al inscrito o anotado, relativo a los mismos bienes o derechos reales que se le oponga o sea incompatible. Presumir a todos los efectos legales: 1º que el derecho real inscrito existe y pertenece a su titular; 2º el que tiene el dominio de inmuebles o derechos reales tiene la posesión ad *usucapionem*; 3º Perjudicar a tercero”.  
(Ignacio de Casso y Romero, s. p.).
- c. Únicamente perjudica a tercero lo inscrito en el Registro según el Artículo 1148 del Código Civil. Nada que no conste en el registro se puede oponer a quien ya haya registrado.





d. La inscripción no convalida actos o negocios jurídicos nulos conforme a la primera proposición del Artículo 1146 del Código Civil.

e. Confiere prioridad de preferencia o de rango. La preferencia entre dos o más inscripciones de una misma fecha y relativas a la misma finca o derecho, se determina por anterioridad en la hora de la entrega del título en el Registro, nunca por la fecha del título lo cual se desprende del Artículo 1141 Código Civil.

Siempre relacionado al tema de prioridad, el Artículo 1142 del Código Civil contiene las siguientes proposiciones normativas: la primera, si se presentare el mismo día al Registro, despacho que contenga orden o mandamiento judicial de anotación de demanda o embargo y testimonio de escritura pública de actos o contratos que afecten a los mismos bienes o derechos; el efecto es que se atenderá a la hora de entrega de los documentos. La segunda, si fueren presentados a un mismo tiempo. Para este supuesto la consecuencia es que tendrá preferencia el documento que sea anterior de acuerdo a la numeración del libro de entregas del Registro. A la vez, de realizarse cualquiera de los supuestos indicados, el registrador hará las inscripciones y anotaciones que procedan en la forma indicada con anterioridad. La tercera, si el interesado no estuviere conforme con lo actuado, podrá ocurar al registrador.

Como puede verse, las normas contenidas en los Artículos citados son coherentes con el hecho de que la prioridad, en el sistema registral del Registro General de la Propiedad, se determina por la fecha de la entrega del documento que al final es la misma que la de la inscripción y no por la fecha del documento como así lo hacía el Código Civil de 1877.

f. Conferir seguridad y certeza jurídica a lo inscrito. Lo registrado es incontrovertible e inamovible, por lo que quien adquiere no necesita además contratar un seguro de título.



- g. No perfecciona el contrato, ya que el contrato se perfecciona fuera del registro con el mero consentimiento, salvo que la ley establezca una formalidad distinta para su validez, como reza el Artículo 1518 del Código Civil.
- h. Su omisión no produce nulidad del acto sujeto a registro. Entre las causas de nulidad del negocio jurídico contenidas en los Artículos 1301 y 1303 del Código Civil no se incluye la falta de inscripción del negocio jurídico sujeto a registro, únicamente impide la oposición del acto o negocio jurídico frente a terceros. Tampoco existe otro tipo de sanción por la falta de inscripción o por presentación tardía del título como se establecía en el Código Civil de 1877.
- i. Por regla general, los efectos de la inscripción son declarativos, pero en cuanto a la adquisición de la propiedad, por virtud de la inscripción de título supletorio, se adquiere hasta que hayan transcurrido diez años a partir de la fecha de la inscripción del título en el registro, según el Artículo 637 del Código Civil, lo que en este caso la hace constitutiva.
- j. Tercero registral.

Al inscribir su derecho, al tercero no se le puede oponer ningún título otorgado con fecha anterior al suyo, incluyendo las acciones rescisorias o resolutorias, que no haya sido registrado, según los Artículos 1147 y 1148 del Código Civil. Exceptuándose:

- 1°. Las acciones rescisorias o resolutorias estipuladas expresamente por las partes, que consten en el Registro.
- 2°. La acción revocatoria de enajenación en fraude de acreedores, cuando el tercero haya sido cómplice en el fraude o el derecho lo haya adquirido a título gratuito.



En los dos casos del inciso 2° no perjudicará a tercero la acción revocatoria que no se hubiere entablado dentro de un año, contado desde el día de la enajenación fraudulenta.

De esa cuenta, el tercero registral cuenta con protección derivado de que en el sistema registral inmobiliario guatemalteco opera el principio de fe pública registral tanto en sentido negativo como en sentido positivo, como se estudia más adelante.

### **3.3. Nulidad de la inscripción**

#### **3.3.1. Nulidad de los actos jurídicos en general**

La nulidad es el grado más alto de ineficacia de los actos jurídicos referida a su validez. Al ejercitar la acción de nulidad se pretende atacar la validez del acto jurídico para que deje de producir efectos o esas consecuencias jurídicas que el ordenamiento le ha asignado, por defectos en su formación. Las causas de nulidad se generan al momento en que el acto jurídico se está creando, de ahí que la doctrina llame a este tipo de ineficacia, inicial o estructural porque el acto jurídico ha surgido con un defecto que dependiendo de su gravedad, lo hacen nulo de pleno derecho o anulable (nulidad relativa).

En forma muy general, se puede afirmar que en la legislación guatemalteca las causas de nulidad de los actos jurídicos está regulada en el Artículo 4 de la Ley del Organismo Judicial al establecer que son nulos de pleno derecho los actos jurídicos contrarios a normas imperativas o prohibitivas expresas si la misma norma no contempla un efecto distinto para el caso de contravención.

Es norma imperativa la que contiene un deber jurídico cuyo cumplimiento o efectos no pueden ser modificados por los destinatarios de la norma.



Para detectar si la norma es imperativa el verbo rector en la proposición normativa debe estar redactado en modo imperativo: contendrá, hará, realizará; o contener el verbo deber. Por ejemplo los casos contenidos en los Artículos 101, 78 y 1577 del Código Civil

- a. Los notarios harán constar el matrimonio en acta notarial que deberá ser protocolizada.
- b. El matrimonio debe constituirse por un hombre y una mujer.
- c. Los contratos calificados como solemnes deben constar en escritura pública, sin cuyo requisito esencial no tendrán validez.

Dado que las normas anteriores son imperativas; en la primera el verbo aparece en modo imperativo y en las restantes el deber jurídico y que ninguna de ellas contempla un caso distinto para la contravención, cualquier acto ejecutado contra su tenor es nulo de pleno derecho. Es nulo de pleno derecho el matrimonio celebrado por notario que conste en forma diferente al acta notarial, el matrimonio entre personas del mismo sexo y un contrato solemne que no conste en escritura pública.

Pero la contravención de normas imperativas como la contenida en el segundo párrafo del Artículo 1576 del Código Civil y las que son concordantes con (Artículo 1680 y 1862) no causa nulidad, por cuanto la misma norma contempla el caso distinto en estos términos: los contratos serán válidos y las partes pueden compelerse recíprocamente al otorgamiento de escritura pública, si se establecieren sus requisitos esenciales por confesión judicial del obligado o por otro medio de prueba escrita.

Quiere decir, que a pesar del deber jurídico contenido en la norma de otorgar en escritura pública los contratos que deban inscribirse o anotarse en el Registro General de la Propiedad de conformidad con la norma imperativa contenida en el Artículo 1125 del Código Civil, si ese deber no se cumple y se celebra un contrato en forma distinta a la prescrita, el efecto es que el contrato siempre es válido, pero para que se pueda inscribir la norma otorga el derecho a las partes a compelerse recíprocamente al otorgamiento de la



escritura si se prueba por confesión judicial y otro medio de prueba por escrito sus elementos esenciales.

Recuérdese que de acuerdo a la Ley para el Reconocimiento de las comunicaciones y firma electrónica, ese otro medio de prueba también puede constar en soporte electrónico.

Lo mismo sucede al analizar la norma relativa a la sociedad civil, es norma imperativa expresa que ordena el otorgamiento de la sociedad en escritura pública pero además regula el objeto de ese otorgamiento: para que pueda actuar como persona jurídica la que además deberá inscribirse en el Registro de Personas Jurídicas. El efecto distinto para el caso de contravención consiste en que si la sociedad civil no se otorga en escritura pública no puede inscribirse y por consiguiente no puede actuar como persona jurídica. A diferencia de la sociedad mercantil, la sociedad civil no es nula por omisión de la escritura pública, simplemente no puede actuar como persona jurídica. Este último es el efecto distinto al caso de contravención que requiere el Artículo 4 de la Ley del Organismo Judicial para que el acto jurídico sea nulo de pleno de derecho.

Ahora bien, las normas como por ejemplo, la propiedad horizontal deberá inscribirse formando tantas fincas separadas como pisos o unidades tenga la edificación y la que reza la inscripción deberá contener Artículo 1131 Código Civil, aunque imperativas y no contemplar un caso distinto para la contravención, para que esta genere nulidad de la inscripción debe además estarse a lo que exige la norma especial reguladora de la nulidad de la inscripción contenida en el Artículo 1145 del Código Civil. Dicho Artículo contiene una condición distinta a la que requiere el Artículo 4 de la Ley del Organismo Judicial para que haya nulidad de la inscripción, la cual será objeto de tratamiento más adelante.

Norma prohibitiva es la que ordena una abstención o que impide una determinada conducta al destinatario de la norma. Por ejemplo:



- a. Se prohíbe transigir: 1° sobre el estado civil de las personas; 2° sobre la validez o nulidad del matrimonio.
- b. Al notario le es prohibido: autorizar actos o contratos en favor suyo o de sus parientes, y todas las demás contenidas en el Artículo 77 del Código de Notariado.
- c. La prohibición de retroventa en el contrato de compra venta.
- d. Prohibición de compra venta entre cónyuges.

Como en ninguna de las normas anteriores se contempla un caso distinto para la contravención habrá nulidad de pleno derecho, si el acto jurídico se realiza contrariando su tenor expreso.

La norma contenida en el Artículo 77 del Código de Notariado es una norma prohibitiva expresa, al analizarla se determina que para la mayoría de los supuestos no contempla un efecto distinto para el caso de contravención. Por lo que si el notario infringe dicha norma el instrumento público es nulo de pleno derecho, absolutamente.

La excepción o efecto distinto se regula en el inciso “e” del numeral 1, en cuanto a que el notario puede autorizar con la ante firma por mí y ante mí las escrituras de ampliación o aclaración que tengan por único objeto enmendar errores de forma y no de fondo. Caso en el cual no hay causa de nulidad.

### **3.3.2. Concepto**

La nulidad impide que la inscripción continúe produciendo los efectos que el ordenamiento jurídico le ha asignado. Se origina, de acuerdo a la legislación guatemalteca, cuando en el asiento el registrador omite alguna circunstancia que la inscripción deba contener o la extienda con inexactitud, pero estas causas están condicionadas a que en virtud de las mismas se haya inducido a error a un tercero y este o las partes



contratantes aparezcan perjudicadas en el Registro. Si no se da la citada condición no habrá lugar a la nulidad de la inscripción, podría haberse configurado un error de concepto enmendable directamente ante el registro mediante la presentación del título que le dio origen o del título debidamente ampliado o aclarado, pero no a su nulidad.

### **3.3.3. Causales o causas que dan lugar a la nulidad de la inscripción**

El Artículo 1145 del Código Civil dispone: La inscripción será nula cuando por omisión de alguna de las circunstancias que debe contener, o por estar extendida con inexactitud, hubiere inducido a error a un tercero y este, o alguna de las partes contratantes, aparezcan perjudicadas en el Registro. Se deduce que son dos los supuestos de hecho que dan lugar a la nulidad de la inscripción, y son:

- a. Por omisión de las circunstancias que deba contener. Las circunstancias o requisitos que la inscripción debe contener están reguladas en los Artículos 1131, 1134, 1135, 1136 y 1137 del Código Civil; sin embargo, la sola omisión de las mismas no provoca la nulidad de la inscripción, pues está sujeta a la condición legal de que dicha omisión haya inducido a error a un tercero y este o alguna de las partes aparezca perjudicado en el registro, es decir, que los asientos de la finca reflejen que el derecho de un tercero o de una de las partes contratantes ha sido trasladado, modificado o gravado sin su consentimiento como consecuencia de la omisión de requisitos en la inscripción.
- b. Por estar extendida con inexactitud. El acto registral reúne todos sus requisitos y por ende produce todos sus efectos jurídicos pero no concuerda con la realidad, en otras palabras, la inscripción publica cosa distinta a lo que consta en el título, no concuerda con la realidad material de la finca. Pero la sola inexactitud no origina nulidad de la inscripción porque al igual que la anterior causal, está sujeta a la



condición legal de que haya inducido a error a un tercero y este o alguna de las partes contratantes aparezca perjudicado en el Registro.

### **3.3.4. Inexactitud registral**

Dado que el Código Civil introduce este concepto al regular las causas de nulidad de la inscripción y no lo vuelve a considerar ni siquiera cuando trata los errores que se cometen en los libros, es necesario hacer un breve análisis del mismo para entender a qué se refiere el legislador al haberlo incluido como causa de nulidad de la inscripción.

La Ley 17.801, Artículo 34, capítulo 8, argentina dice que “se entenderá por inexactitud del Registro todo desacuerdo que, en orden a los documentos susceptibles de inscripción, exista entre lo registrado y la realidad extrarregistral”. (s. p.) La Ley Hipotecaria Española por su parte, que es “(...) todo desacuerdo que en orden a los derechos inscribibles exista entre el Registro y la realidad jurídica extra registral”. (s. p.)

De estas dos disposiciones se desprende que la inexactitud puede derivar tanto de la posible diferencia que exista entre lo que consta en el título presentado al Registro con lo que el asiento publica, como de lo que conste en la realidad tabular con la realidad jurídica material. En el primer caso, se está ante el llamado “error material” o “error de concepto”, cuando al trasladar los datos del título al asiento el Registro comete error que puede alterar sustancialmente o no el concepto de la inscripción.

El segundo caso se produce por la omisión de Registro, por la falta de inscripción de algún título que entrañe modificación de la situación jurídica de la finca. Por ejemplo, la primera inscripción de dominio publica que se trata de un terreno baldío cuando en realidad sobre el inmueble hay construida una casa; cuando al registro no ingresa una compraventa o cualquier otro contrato traslativo de dominio o constitutivo de algún gravamen.





También se produce cuando el estado de conservación de la finca publica cosas distintas a las que figuran en los asientos manuscritos de la finca. Como el caso de la finca propiedad de Los vecinos de la Aldea Chuarrancho comentado anteriormente, el cual constituye un típico caso de inexactitud por error de concepto cometido en el estado de conservación de la finca, al haberse cambiado al titular de la finca que reflejaba la primera inscripción de dominio manuscrita de la finca y con base en la información del estado de conservación un tercero adquirió derechos sobre la misma con lo cual se perjudicó a las partes y al tercero adquirente y así aparecía en el registro, hecho que cumplió a cabalidad los supuestos contenidos en el Artículo 1145 del Código Civil, haciendo nulo de pleno derecho el estado de conservación.

### **3.3.5. Diferencias entre nulidad del negocio jurídico (negocial, sustantiva o de fondo), nulidad del instrumento (formal) y nulidad registral**

¿Por ser nulo el negocio jurídico también es nula la inscripción a que dio lugar en el Registro General de la propiedad? Definitivamente no. De lo dicho hasta aquí se desprende que la nulidad del negocio jurídico no es a la vez causa de nulidad de la inscripción. La nulidad de la inscripción no es un efecto de la nulidad del negocio jurídico. La pretensión de nulidad de ambos actos jurídicos (en términos genéricos) debe deducirse por separado alegando y probando sus respectivas causas de nulidad.

La inscripción como acto jurídico distinto del negocio jurídico y del contrato tiene sus propias causas de nulidad condicionadas a que se produzca el hecho de inducir a error a un tercero y este o una de las partes aparezcan perjudicadas en el registro; la nulidad de la inscripción tiene sus propias causas diferentes de la nulidad del negocio jurídico. Por otro lado, el Artículo 1145 del Código Civil no hace ninguna remisión al 1301 y 1303 del Código Civil.



Las diferencias entre cada una de las nulidades radican en el tipo de acto jurídico (en términos genéricos) cuya validez se ataca, en sus respectivas causas y sus efectos jurídicos las cuales se debe aprender a deslindar con claridad al momento de impugnar determinado acto jurídico (negocio jurídico, contrato, instrumento público o acto registral). Cada una de las nulidades mencionadas tiene sus propias causas de tal manera que no se puede impugnar la validez de determinado acto jurídico alegando causas de nulidad de otro. Por ejemplo, no es procedente impugnar la validez del instrumento público alegando como causa de su nulidad alguna del negocio jurídico. No se puede atacar la nulidad de una inscripción invocando como causa alguna del negocio jurídico o alguna que da lugar a la nulidad instrumental. Tampoco se puede pretender que como el negocio jurídico o instrumento público que originaron la inscripción es nulo, como consecuencia también sea nula la inscripción si no se probaron los hechos que dan lugar a esa nulidad.

### **3.3.5.1. Nulidad de negocio jurídico**

Puede ser de dos tipos: nulidad absoluta y nulidad relativa o anulabilidad. Las causas de nulidad absoluta del negocio jurídico están reguladas en el Artículo 1301 del Código Civil: cuando su objeto es contrario al orden público o cuando hay ausencia (falta total) o no concurrencia (falta parcial) de requisitos esenciales para su existencia. Presenta como características el que el negocio jurídico no es revalidable por confirmación, la acción es imprescriptible y da lugar a la restitución de lo que las partes hayan recibido con ocasión del negocio declarado nulo. Artículos 1314 a 1317 Código Civil.

Las causas de nulidad relativa o anulabilidad se encuentran en el Artículo 1303 del Código Civil: por incapacidad relativa de las partes o de una de ellas y por vicios del consentimiento (error, dolo, simulación o violencia). Es revalidable por confirmación y la acción para demandarla es prescriptible dependiendo el vicio de que adolezca el negocio jurídico.



La revalidación del negocio jurídico puede ser tácita o expresa. Es tácita cuando se da cumplimiento al contenido del negocio a sabiendas del defecto de que adolece. Si el negocio jurídico impugnado de nulidad relativa es inscribible en el Registro General de la Propiedad, la inscripción no lo convalida. La inscripción en el Registro no es una forma tácita de confirmación, porque de conformidad con el Artículo 1146 del Código Civil la inscripción no tiene efectos convalidantes.

La revalidación es expresa, cuando se hace siguiendo los mismos requisitos que exige la ley para la celebración del negocio que se trata de revalidar.

Como puede apreciarse la nulidad del negocio jurídico no trae aparejada la nulidad del instrumento público que lo documenta ni de la inscripción a que dio lugar.

### **3.3.5.2. Nulidad del instrumento público**

También puede ser de dos clases: de pleno derecho, cuando en la creación del instrumento público el notario viola normas imperativas o prohibitivas expresas que no contemplen un efecto distinto para el caso de contravención. Por ejemplo, cuando el notario autoriza un instrumento público a favor de uno de sus parientes dentro de los grados de ley, está contraviniendo la norma prohibitiva expresa contenida en el Artículo 77 del Código de Notariado que además no contempla un efecto distinto en caso de que sea contrariada. Por lo que, la acción para demandar la nulidad del instrumento público en este caso, por tratarse de nulidad de pleno derecho según el Artículo 4 de la Ley del Organismo Judicial, es imprescriptible.

La nulidad relativa del instrumento público se origina cuando en su formación se hayan omitido las formalidades esenciales que impone el Artículo 31 del Código de Notariado. Tiene como características el que es subsanable, pues la omisión de las formalidades esenciales o su defectuosa consignación se puede corregir mediante una escritura complementaria de ampliación o aclaración, según el caso, y la acción para



demandarla es prescriptible en cuatro años a partir de la fecha del otorgamiento del instrumento público.

Artículo 32 Código de Notariado.

De igual manera, al analizar el Artículo 32 del Código de Notariado se determina que la nulidad del instrumento público no trae como lógica consecuencia la nulidad del negocio jurídico que documenta ni de la inscripción a que dio lugar en el Registro General de la Propiedad. No obstante en esta afirmación tiene sus excepciones:

La declaratoria de nulidad de un instrumento público no afecta la validez de los actos y negocios jurídicos cuando estos son consensuales, porque la ley no considera el instrumento público como requisito esencial para su validez, pues dichos actos y negocios jurídicos solo necesitan del consentimiento de las partes para perfeccionarse; caso contrario, en los actos y negocios jurídicos solemnes, sí se ve afectada su validez, ya que el instrumento público, escritura pública, constituye uno de sus requisitos esenciales. (Vega Morales, 1992, p. 129)

La anulación del instrumento público no es consecuencia lógico jurídica de la nulidad del negocio jurídico; por lo que constituiría incongruencia que el tribunal ante el cual se haya ventilado el juicio de nulidad negocial, declare la nulidad del instrumento público fundamentándose en que el negocio que documenta es nulo. Sin embargo, en esa misma sentencia puede declararse la nulidad del instrumento público, si este careciere de sus formalidades esenciales y si se ejerció la acción de nulidad instrumental conjuntamente con la acción de nulidad negocial. (Vega Morales, 1992, p. 130)



### 3.3.6. Efectos de la nulidad de la inscripción

#### 3.3.6.1. Efectos materiales

El acto jurídico, negocio jurídico o contrato inscritos dejan de producir efectos frente a terceros. La nulidad de la inscripción no es causa de nulidad del acto jurídico o contrato inscritos ni del instrumento público en el que estos se hallan contenidos, solo dejan de ser oponibles frente a terceros porque como consecuencia de la nulidad de la inscripción esta tiene que ser cancelada totalmente. Refuerza la anterior afirmación el contenido de los Artículos 1301 y 1303 del Código Civil relativos a las causas de nulidad absoluta y relativa del negocio jurídico y Artículo 32 del Código de Notariado que regula las causas de nulidad del instrumento público, en ninguna de las normas citadas se establece que la nulidad de la inscripción sea causa de nulidad del negocio jurídico o del contrato o del instrumento público que deba inscribirse en los Registros.

La anulación y consecuente cancelación de la inscripción solo imposibilita que el acto o negocio jurídico inscribible, sea este real, consensual o solemne, produzca efectos frente a terceros mas no afecta su validez. Tampoco afecta la validez del instrumento público, en ningún caso, la anulación de la inscripción.

a. Efectos registrales o adjetivos y procesales:

Declarada la nulidad de la inscripción trae como consecuencia su cancelación total, Artículo 1160 numeral 3 Código Civil.

La anulación de la inscripción no impide la ejecución de los actos o negocios jurídicos; al contrario, da lugar a las acciones que pudieran corresponder a la parte a cuyo favor se hubiera hecho alguna inscripción basada en que se ha declarado nula y se ha cancelado. Por ejemplo, si en el estado de conservación se hizo constar que Juan era propietario de la finca cuando en los asientos manuscritos decía que era José; Juan



amparado en ese estado de conservación otorga hipoteca a favor de María. Como el estado de conservación indujo a error y del Registro (los asientos de la finca) José aparece perjudicado, José obtiene la nulidad del estado de conservación logrando que retorne a su favor la titularidad de la finca. En consecuencia, surge, no para Juan, sino para María el derecho de accionar contra Juan para obtener el cumplimiento del contrato garantizado con la hipoteca cancelada y los daños y perjuicios que la cancelación de la garantía real le produjeron.

### **3.3.7. Pretensión de nulidad de la inscripción**

Por tratarse de nulidad de pleno derecho es imprescriptible, siempre y cuando se hubiere inducido a error a un tercero y este o alguna de las partes contratantes aparezcan perjudicadas en el Registro. El juicio en el que debe deducirse debe ser de conocimiento, un juicio ordinario, el que por su amplitud de discusión da margen para probar plenamente no solo si en la inscripción se omitió algún requisito o si fue extendida con inexactitud sino para probar la condición que requiere la ley, la de haber inducido a error a un tercero y este o alguna de las partes contratantes aparecen perjudicadas en el registro. Los asientos de la finca deben reflejar ese perjuicio.

En la demanda se debe ser sumamente cuidadoso en invocar la causal y los medios probatorios que tiendan a demostrar plenamente, la condición legal que exige el Artículo 1145 del Código Civil. El medio probatorio no puede ser otro que la certificación del historial completo de la finca pues por principio de fe pública registral prueba el hecho notorio del perjuicio causado al tercero como a una de las partes contratantes. El perjuicio debe constar en los asientos propios de la finca y no en otro lado, por lo que es inidóneo cualquier otro medio de prueba, como testigos.



La petición de fondo debe ir encaminada a que se declare la nulidad de la inscripción teniendo cuidado de no incluir al negocio jurídico ni al instrumento del cual se haya derivado si estos no son nulos por sus propias causas. Y lo más importante, es solicitar al juez que ordene la cancelación total de la inscripción declarada nula con fundamento en el Artículo 1160 numeral 3 del Código Civil.

### **3.3.8. Casos de nulidad de inscripción**

#### **3.3.8.1. Caso inexactitud en el estado de conservación de la finca trescientos treinta y nueve, folio uno del libro cuarenta y nueve de Guatemala**

Como ya quedó estudiado, la Comunidad Indígena Vecinos de la Aldea de Chuarrancho, del municipio de Chuarrancho, departamento de Guatemala, promovió amparo contra el Registro General de la Propiedad con base, entre otros, en el hecho de que en el estado de conservación de la finca trescientos treinta y nueve, folio uno del libro cuarenta y nueve de Guatemala, propiedad de los Vecinos de la Aldea de Chuarrancho, el registro, al asentar el estado de conservación, cambió completamente el nombre del titular de la finca de Los Vecinos de la Aldea de Chuarrancho que aparecía en la primera inscripción de dominio a Municipalidad de Chuarrancho, entidad totalmente distinta al verdadero titular. La operación referida dio lugar a que la municipalidad citada se arrogara la potestad de otorgar supuestos derechos, para los cuales no estaba facultada, ya que el mismo día, veinticinco de junio de dos mil uno, se efectuó la segunda inscripción de dominio sobre la finca relacionada, donde se registró un derecho de servidumbre a favor de la empresa Motagua Resources, Sociedad Anónima; posteriormente se hicieron otras operaciones más sobre la finca, que limitaban la disponibilidad de la propiedad.



Se desprende que el estado de conservación fue extendido con inexactitud pues en la primera inscripción de dominio de la finca constaba que la finca aparecía a nombre de Los Vecinos de la aldea de Chuarrancho y que sin ninguna justificación el registro operó el estado de conservación a favor de la Municipalidad de Chuarrancho, entidad totalmente distinta; inexactitud que llevó a terceros a adquirir derechos sobre la finca, lo que impidió que el error cometido en el estado de conservación pudiera ser corregido por el procedimiento normal. Configurándose de esta manera tanto la causal como la condición exigida por el Artículo 1145 del Código Civil para declarar la nulidad del estado de conservación; no obstante, el interesado optó por deducir su acción mediante amparo cuya sentencia ya fue analizada.

### **3.3.8.2. Caso inexactitud por falta de inscripción de un título anterior y violación principio prioridad**

El caso que se expone a continuación fue discutido ante el Juzgado Séptimo de Primera Instancia Civil del departamento de Guatemala, mediante ocurso planteado contra el registrador General de la Propiedad identificado como C2-2003-1347.

El interesado por contrato de donación entre vivos adquirió el derecho de propiedad sobre un bien inmueble. El testimonio de la escritura que contiene la donación entre vivos fue presentado para su inscripción al Registro General de la Propiedad el veintitrés de marzo de dos mil uno y realizada a su favor la tercera inscripción de derechos reales el treinta de marzo de dos mil uno. Posteriormente, el quince de mayo de dos mil uno fue presentado al mismo Registro un testimonio que contiene un contrato de compraventa del mismo bien, habiéndose operado dicho negocio a la cuarta inscripción de derechos reales, no obstante estar registrado a su favor y con anterioridad su derecho de propiedad sobre el inmueble relacionado.





De los datos del caso es fácil precisar que la cuarta inscripción de derechos reales fue extendida con inexactitud, última que se produjo al haberse omitido la inscripción del título que contenía la compraventa y que era anterior al título otorgado a favor del donatario entre vivos que sí registro. Este hecho produjo perjuicio al tercero (el donatario que sí registró y a quien se pretendía oponer un título no registrado) pues se le despojó de la finca al haberse registrado un contrato traslativo de dominio a título oneroso cuando ya se había cerrado al registro. El tercero, no tenía que demostrar que el perjuicio se le produjo en otra esfera sino en la estrictamente registral al aparecer de los asientos de la finca que ya no era titular de la finca. Perjuicio que debía probarse con certificación del historial de la finca para que con base en el principio de fe pública registral que crea el hecho notorio por la presunción de pleno derecho de que están revestidos los asientos registrales, de que a pesar de que era titular de la finca se verificó sin su consentimiento una mutación jurídica que lo despojó de la titularidad de la finca causándole perjuicio. De ahí, la procedencia de la nulidad solo de la cuarta inscripción de derechos reales, su cancelación total y como lógica consecuencia de todas las que se habían realizado posteriormente a solicitud de la persona que aparecía en la cuarta inscripción.

Se estima que el recurso no era el procedimiento idóneo para obtener la nulidad de la inscripción pues no da margen a que la persona que compró dedujera sus acciones como reconvenir la mala fe del tercero (el donatario a quien se operó la tercera inscripción de derechos reales) y el hecho de que por haber adquirido a título gratuito no estaba protegido. Independientemente de lo que se dejó de hacer para hacer prevalecer el derecho de la persona que había adquirido a título oneroso y no registró frente a la que adquirió a título gratuito y sí registró, por adolecer de inexactitud, de haber perjudicado a tercero y de haber violado el principio de prioridad, todo lo cual se desprendía de los asientos de la finca, la cuarta inscripción de derechos en el citado ejemplo era nula de pleno derecho.



### 3.4. Principio de fe pública registral y tercero registral

#### 3.4.1. Principio de fe pública registral y seguridad jurídica

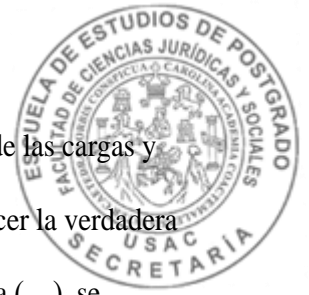
Ángel Cristóbal Montes (1986), con respecto a la fundamentación del Registro de la Propiedad y la seguridad que este brinda al tráfico de inmuebles, dice:

(...) el Registro de la Propiedad o Registro Inmobiliario encuentra su fundamentación o justificación 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. (p. 244)

Y agrega,

(...) en virtud del principio de fe pública registral el contenido del registro se reputa siempre exacto en beneficio del tercero que adquiera en las condiciones previstas por la ley, el cual, por tanto, queda completamente seguro de su adquisición en los términos que el Registro manifiesta convirtiendo la titularidad del tercero en real y efectiva fortalecida por una presunción iuris et de iure. (p. 244)

Antonio R. Coghlan (1991) en su libro *Teoría General de Derecho Inmobiliario* dice que “el fundamento de la fe pública registral coincide con el fin último del Registro: conseguir la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario” (p. 74) Su opinión es concordante con la de Ángel Cristóbal Montes y Luis Carral y de Teresa (1986) (p. 215) quienes inician la explicación de este principio haciendo énfasis en la seguridad del tráfico jurídico que debe brindar el Registro.



La necesidad de la publicidad quedó manifiesta, dice Carral, cuando la clandestinidad de las cargas y de los gravámenes que recaían sobre los inmuebles fue tal que se hacía imposible conocer la verdadera situación sobre de éstos. Entonces aquel registro que nació por una razón administrativa (...), se convirtió en un registro con miras a la publicidad; y así, puede decirse que el registro nació como un medio de seguridad del tráfico-jurídico. (Montes, Ángel Cristóbal, 1986, p. 215)

Para poder comprender la relación entre el principio de fe pública registral y la seguridad jurídica, tanto Coghlan como Carral presentan el conflicto que surge entre el titular de un derecho real inmobiliario y quien adquiere ese derecho de persona no legitimada para transferirlo (un no titular o un titular cuyo derecho ha perdido eficacia) y citan a Ehrenberg quien plantea esta antítesis,

(...) la seguridad de los derechos exige que no se pueda producir una modificación desfavorable de las relaciones patrimoniales de una persona sin que concurra su voluntad. La seguridad del tráfico, por su parte exige que una modificación favorable en las relaciones patrimoniales de una persona no pueda quedar sin efecto para ella por circunstancias que ella misma ignora. Seguridad jurídica y seguridad del tráfico son, por consiguiente, (...) conceptos contrapuestos, de modo que cada uno de ellos solo puede ser alcanzado a costa del otro y cada caso en el que entren en colisión supone para el legislador un grave problema. (Coghlan, 1991, p. 74)

La primera parte de la antítesis hace referencia al principio registral del consentimiento; para que se pueda operar cualquier modificación patrimonial es necesario que concurra el consentimiento de su titular, se trate de transferencia de uso, de goce, de propiedad o de la constitución de algún gravamen. De ahí, que los títulos estén sujetos a un escrupuloso examen por parte del Registro tendiente no solo a establecer la legalidad del acto, sino que, quien esté disponiendo de su derecho haya manifestado su consentimiento. El ordenamiento jurídico brinda seguridad jurídica a la persona que no dio su consentimiento permitiéndole



conservar su derecho, pues es principio general del derecho que todo acto jurídico otorgado sin consentimiento del titular carece de validez.

La segunda parte, se refiere al tráfico jurídico, incluyendo el de inmuebles, en el que se pueden suscitar dos casos diferentes: a) la persona que habiendo adquirido válidamente un derecho (situación favorable) sufre el ataque de quien pretende invalidarlo basado en un título anterior no registrado. ¿A quién se le brinda protección o seguridad jurídica? A priori se diría que, con fundamento en el principio registral de prioridad, quien registra primero queda asegurado, pues primero en tiempo primero en derecho. Y b) la persona que habiendo adquirido de buena fe y válidamente un derecho de quien aparentaba jurídicamente estar legitimado para otorgarle, soporta la impugnación de quien pretende invalidar ese derecho basado en causas que el adquirente ignoraba. ¿A quién se brinda protección o seguridad jurídica? Ehrenberg dice “que la seguridad del tráfico exige que una modificación favorable en las relaciones patrimoniales de una persona no pueda quedar sin efecto para ella por circunstancias que ella misma ignora”. (s. p.)

Para resolver estos problemas que se dan en el tráfico jurídico, legislaciones extranjeras plantean diversas soluciones privilegiando un derecho sobre el otro. Conforme al derecho guatemalteco, para el caso del título no registrado, la solución parece estar tanto en el principio de prioridad, primero en registro primero en derecho, y en lo dispuesto por el Artículo 1148 del Código Civil, únicamente perjudica a tercero lo inscrito o anotado en el registro, de ahí que ningún título carente de registro se le puede oponer a la persona que sí registró.

Para el último problema, pareciera que la solución está en el Artículo 1794 del Código Civil cuando se trata de una compraventa, pues según este Artículo la venta de cosa ajena es nula e impone al vendedor de mala fe el pago del precio que la cosa tenía al momento de la enajenación más los daños y perjuicios. Sin embargo, dicho Artículo, que aparentemente contradice el contenido del Artículo 1808 del Código Civil que regula la segunda venta de inmuebles dando preferencia a la que ingrese primero al registro, ha sido mal



interpretado y consiguientemente mal aplicado, acarreando serios problemas en la práctica; pues los dos más altos tribunales de la República de Guatemala han resuelto de manera diferente los casos sometidos a su conocimiento vía acción de amparo o casación.

Contrario al principio expuesto por Ehrenberg y a la normativa vigente, las Cortes guatemaltecas han decidido sacrificar el derecho del adquirente de buena fe y de quien ignoraba las causas por las cuales se pretende invalidar su derecho, en favor de quien ha creado la apariencia jurídica o ha actuado de mala fe, lo que está creando inseguridad e incertidumbre en el tráfico jurídico y desmotivando la inversión en inmuebles, ya que el inversionista corre el riesgo de perder inversión por causas que no tenía a su alcance conocer o de prever con base en el criterio esgrimido por las Cortes en sus resoluciones.

Ejemplo de lo expuesto es el criterio sostenido en sentencias como la vertida por la Corte Suprema de Justicia el dieciséis de julio de dos mil doce dentro del expediente de casación 175-2011 la que, entre otras cosas, considera:

Al examinar esta prueba, se advierte que con la misma lo que se evidencia es que la compraventa celebrada entre Víctor Nicolás de León Alfaro y Sergio Guillermo Perussina Barrios –segunda venta– fue inscrita en el Segundo Registro de la Propiedad de Inmueble, porque sin duda alguna dicho registro no conocía de impedimento alguno para ello; sin embargo, con dicho documento no se desvirtúa el hecho que quedó demostrado en autos (sic), consistente en que el inmueble objeto de litis había sido vendido con anterioridad, circunstancia que motivó que la Sala considerara que dicha inscripción resultara nula, al estimar que la venta de un bien de ajena pertenencia adolece de nulidad. De esa cuenta, se aprecia que la Sala sentenciadora resolvió correctamente, obteniendo sus conclusiones del análisis integral de las pruebas aportadas al proceso, incluyendo lo declarado por Víctor Nicolás de León Alfaro quién aceptó haberles vendido el inmueble a los demandantes. De lo anterior, se concluye que la Sala no incurrió en el error de hecho denunciado, pues quedó categóricamente establecido que el



señor De León Alfaro había transferido la propiedad del bien inmueble antes de venderse al señor Sergio Guillermo Perussina Barrios, por lo que esa “segunda venta” es nula, y la inscripción registral no puede convalidar actos que hayan sido declarados nulos (...). (s. p.) Los resaltados y agregados son propios.

Nótese como la Corte hace énfasis en que se trata de segunda venta el hecho encaja en el supuesto contenido en el Artículo 1808 del Código Civil y dar preferencia a la venta que había ingresado al Registro, la segunda; sin embargo, al resolver decide que se trata de venta de cosa ajena y aplica el Artículo 1794 declarando nula la segunda venta y en lugar de sancionar al vendedor de mala fe, hecho que era por demás evidente y se desprendía de la propia declaración de dicha persona, castiga al comprador de buena fe y además lo condena al pago de las costas procesales. Si bien es cierto que la inscripción no convalida actos nulos, por eso el primer comprador estaba legitimado para demandar la nulidad, la norma que la Corte debía aplicar era la contenida en el Artículo 1808 y no la del 1794 del Código Civil con lo cual emitió una sentencia injusta y anti ética.

Con este tipo de resoluciones, aparte de fomentar la venta de cosa ajena pues no se le impone ningún tipo de sanción a quien vende de mala fe cosa ajena, se está desvirtuando el objetivo fundamental que tuvo el Código Civil de 1877 al crear el Registro de la Propiedad, dotar de certeza y seguridad jurídica al tráfico de inmuebles, sin dejar de mencionar el hecho de que además se vulneran normas vigentes, objetivas y positivas y los principios registrales.

El Registro fue creado precisamente para evitar las transferencias y gravámenes ocultos, para que quien adquiera un inmueble basado en la información que brinda la institución no fuera a ser sorprendido posteriormente por personas que quizá maliciosamente no habían registrado o por quien pretendiera invalidar su derecho por causas que no constaban en el registro al momento en que esa persona adquirió. Sin embargo, resoluciones como la citada, vulneran la seguridad jurídica, pues el ordenamiento jurídico exige



que se estudie previamente la finca en el registro para evitar ser sorprendido y las Cortes dicen lo contrario, aunque se haya sido diligente en examinar los asientos registrales de cualquier forma se pierde el derecho y la seguridad jurídica de que está dotado el registro deroga por criterio como el que vierte en la sentencia citada que dice:

(...) pues si bien es cierto que la compraventa efectuada a la parte actora, no se había inscrito en el Segundo Registro de la Propiedad a favor de los compradores, debe tomarse en consideración que ello se refiere a aspectos registrales que en ningún momento desvirtúan la existencia del derecho de propiedad sobre el bien que de buena fe adquirió la parte actora, (...).

El mensaje dado por esta sentencia a la población es que adquiera con base en el Registro o no de cualquier forma se corre el riesgo de perder lo adquirido.

Al estudiar el sistema del Registro General de la Propiedad se dijo que, a diferencia de otros sistemas registrales como el de Estados Unidos de América en el que es obligatorio la adquisición de un seguro de título por si aparece alguna persona alegando tener un derecho anterior al que registra; en Guatemala quien adquiere confiado en los asientos publicados por el Registro queda completamente protegido por la seguridad que le brinda el registro y la fe pública del profesional que autoriza el instrumento que ingresa al Registro.

### **3.4.2. Concepto de principio de fe pública registral**

Pablo Casado Búrbano (2002), en su libro los *Principios Registrales Mercantiles*, dice que el principio de fe pública registral es el principio “en virtud del cual quien adquiera una determinada posición jurídica confiado en la situación que refleja el registro no será perjudicado por una declaración de nulidad o inexactitud de lo inscrito (...)”. (p. 313)



El funcionamiento del principio de fe pública registral importa, por ende, dice Coghlan (1991),

(...) que la persona que adquiere su derecho de un disponente que lo tiene registrado a su favor y que está en condiciones de transmitirlo, queda a salvo –si concurren otros requisitos variables en las distintas legislaciones- y no puede ser privado de él. (p. 74)

Para entender mejor el concepto, como ejemplo se exponen los casos hipotéticos siguientes:

#### CASO 1

PRIMERA DE DOMINIO: “A” adquiere de “X”

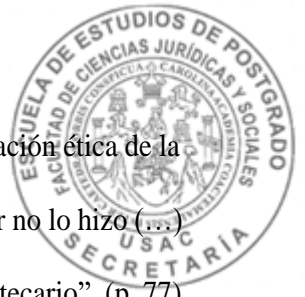
“B” adquiere de “A” (no registra)

SEGUNDA DE DOMINIO: “C” adquiere de “A” (registra)

En este supuesto existe un defecto registral por omisión relativo al título válido que no ha accedido al Registro, el de “B”. El conflicto se da entre el adquirente de un derecho real (propiedad, hipoteca, embargo) no inscrito, y quien de buena fe logró inscripción registral de una situación jurídico real. Si para la solución se opta por dar prevalencia a quien ha registrado perjudicando a quien por descuido, negligencia o inclusive dolo no lo ha hecho, para los autores que se siguen en esta exposición, opera el principio de fe pública registral en sentido negativo.

El principio de fe pública registral en sentido negativo consiste en la presunción negativa de veracidad: lo no registrado no perjudica a tercero; mismo que encierra el concepto de inoponibilidad de lo no registrado que a la vez se deriva de una presunción de integridad o completividad del Registro. La presunción de integridad del registro se refiere a que todo lo que pueda afectar al derecho o bien inscrito consta en el Registro, por consiguiente ningún título carente de registro puede ser opuesto a quien adquiere confiado en lo publicado por la institución.





Esto es así pues como lo señala Cossio y Corral, citado por Coghlan (1991), “la justificación ética de la protección registral del tercero radica en el descuido o negligencia del que pudiendo inscribir no lo hizo (...) solo al que haya inscrito su derecho puede atribuírsele la calidad privilegiada de tercero hipotecario”. (p. 77)

No es ético que se premie al descuidado, negligente, imprudente o a quien dolosamente no ha registrado, sacrificando el derecho de quien aparte de examinar los asientos registrales tuvo el cuidado de registrar.

Las conclusiones del III Congreso Internacional de Derecho Registral llevado a cabo en San Juan, Puerto Rico del veintisiete de octubre al dos de noviembre de mil novecientos setenta y siete, contenidas en el documento denominado Carta de Puerto Rico, dejaron sentado que: “los actos, derechos y situaciones jurídicas inscribibles no inscritas no producen efecto frente a terceros de buena fe”. (p. 5)

En Guatemala se encuentra vigente la disposición que reza: únicamente perjudica a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el registro, la que interpretada *contrariu sensu* supone que lo no inscrito no perjudica a tercero, incluyendo a los acreedores singularmente privilegiados, para quienes los títulos inscritos producen efectos desde la fecha de su entrega al registro. Aunque no lo dice, es obvio, por ética, que ese tercero debe ser de buena fe. Estas situaciones se encuentran contempladas en el Artículo 1148 del Código Civil. En Guatemala, el registro se presume íntegro.

## CASO 2

PRIMERA DE DOMINIO: “A” adquiere de “X”

SEGUNDA DE DOMINIO: “B” adquiere de “A” (nulo, resoluble, rescindible o revocable)

TERCERA DE DOMINIO: “C” adquiere de “B”

Este segundo caso presupone un defecto por comisión, pues existe un título inválido o ineficaz que ha accedido al registro. El conflicto se presenta entre quien tiene la titularidad del derecho, quien aparece en el



registro con derecho a transmitirlo, “B”, quien a pesar de la invalidez de su título transfiere a un tercero, “C,” ese derecho. Para resolver el conflicto se puede optar entre perjudicar a quien adquirió, “C”, o en mantenerlo en su adquisición; pero para que el tercero conserve su derecho el ordenamiento jurídico le exige el cumplimiento de otros requisitos que la misma ley requiere.

Si se opta por proteger al tercero, según los autores, opera el principio de fe pública registral en sentido positivo referido a la presunción positiva de veracidad por la cual el tercero que adquiere confiado en los asientos del registro deviene, dice Ángel Montes (1986), “dueño o titular real y con el contenido y extensión que resulten del Registro”, (p. 245) sentido que está dado por la presunción de exactitud del Registro, aquello que el Registro publica es verdad aunque la realidad jurídica extrarregistral no esté conforme al Registro.

Al respecto, la Carta de Puerto Rico sostiene “tampoco producirán efecto frente a estas personas – tercero- las declaraciones de nulidad, rescisión o resolución de los actos inscritos, ni cualquier limitación o causa de ineficacia de los derechos inscritos publicadas con posterioridad a la inscripción a favor del tercero”. (s. p.)

En el segundo caso hipotético, “C” adquiere de “B” pero el título con el cual “B” adquirió de “A” es inválido, sea porque ha sido declarado nulo absoluta o relativamente o porque se ha rescindido, revocado o resuelto. Sin embargo, por aplicación del principio de fe pública registral el derecho de “C” debe ser mantenido si la adquisición la hizo en las condiciones que la misma ley le requiere. Una norma similar a la conclusión de la Carta de Puerto Rico se encuentra contenida en el Artículo 1146 del Código Civil que legisla: esto no obstante, los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por personas que en el Registro aparezca con derecho a ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, en virtud de causas que no aparezcan del mismo Registro.



En tal virtud, el Registro General de la Propiedad en Guatemala, se presume exacto.

### **3.4.3. Reseña del principio de fe pública registral en otros sistemas**

#### **3.4.3.1. Derecho argentino**

En Argentina, el Artículo 1051 del Código Civil disponía: “Todos los derechos reales o personales transmitidos a terceros sobre un inmueble por una persona que ha llegado a ser propietario en virtud de un acto anulado, quedan sin ningún valor y pueden ser reclamados directamente del poseedor actual”. (s. p.) Al tenor de esta disposición argentina, ningún adquirente quedaba protegido ya que cualquier declaratoria de nulidad podía afectarlos. Nótese que una norma como esta nunca ha estado vigente en la legislación guatemalteca, los antecedentes de los Artículos 1146 y 1148 del Código Civil se remontan al Código de 1877 y en ninguno de ellos se contempla una regla idéntica a la argentina.

Sin embargo, en atención a la seguridad del tráfico mediante la ley argentina 17.711 se le agregó este párrafo al Artículo 1051: “Salvo los derechos de los terceros adquirentes de buena fe, a título oneroso sea el acto nulo o anulable”. Lo que quiere decir que a partir de esa reforma, el derecho del tercero de buena fe y título oneroso no se invalida aunque se declare nulo o anulable el derecho de quien le otorgó. Rubén H. Compagnucci de Caso (1992), al comentar esta reforma en su libro *El Negocio Jurídico*, dice que “(...) la necesidad de proteger la buena fe y la confianza que los terceros depositan en ciertos actos de la vida cotidiana –el Registro–. La apariencia jurídica como causal legitimada de ciertas situaciones jurídicas jugó en todo esto un rol preponderante (...)”. (p. 547) El agregado es propio.



### 3.4.3.2. Derecho mexicano

Luis Carral y De Teresa (1986) dice que

(...) en México se llama también fides pública, es la llamada legitimación extraordinaria, ofensiva, de disposición. La Teoría de la legitimación extraordinaria, cobra enorme trascendencia al realizar el no titular del derecho subjetivo (titular aparente), actos de disposición; es decir, adquisiciones a non dominio. En esa hipótesis caben dos soluciones: 1º Declarar la ineficacia del acto dispositivo; 2º Declararlo eficaz erga omnes. En el primer caso se protege el derecho subjetivo (Artículo 3006 del C.C, 2125 del Código Napoleón); en el segundo, se protege el tráfico y la buena fe (apariencia jurídica: Artículo 3007 del C.C.). (p. 258)

El citado Artículo 3007 del Código Civil mexicano establece:

No obstante lo dispuesto en el Artículo anterior, los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el registro aparezcan con derecho para ello no se invalidarán, en cuanto a tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este Artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando una ley prohibitiva o de interés público. (s. p.)

Tal disposición requiere de varios requisitos para que el tercero quede protegido en virtud de nulidad o resolución del título de quien le transfiriera y se resumen así:

- a. El derecho del transferente esté registrado.
- b. El derecho pase al tercero mediante acto o contrato traslativo.
- c. El adquirente, tercero, registre su derecho.



- d. La ineficacia debe ser en virtud de título anterior no inscrito.
- e. La ineficacia debe tener lugar como consecuencia de causas que no resulten claramente del mismo registro.
- f. El tercero debe ser de buena fe, la cual consiste, según Carral (1986), “en la ignorancia de la falta de correlación entre la situación registral y la titularidad verdadera; en el desconocimiento del hecho de que la situación es aparente, o sea que no está acompañada de titularidad”. (pp. 258-259)
- g. La adquisición por parte de ese tercero sea a título oneroso.

Con sustanciales diferencias, en Guatemala está vigente el Artículo 1146 que se pronuncia en el mismo sentido que el Artículo mexicano, aunque no contempla situaciones como: buena fe del tercero, pero es obvio que por ética debe existir, el título oneroso y la exclusión de los títulos gratuitos pero existen vigentes otras normas en el Código Civil que sí hacen referencia a esas circunstancias e integran el Artículo 1146.

### **3.4.3.3. Derecho español**

En el derecho español existen dos Artículos el 32 y el 34 de la Ley Hipotecaria. El primero dispone “los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el registro de la propiedad no perjudicarán a terceros”. (s. p.)

El segundo, que

(...) el tercero de buena fe que adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición una vez que haya inscrito su derecho aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo registro. La buena fe del tercero se presupone siempre que no se pruebe que conocía la



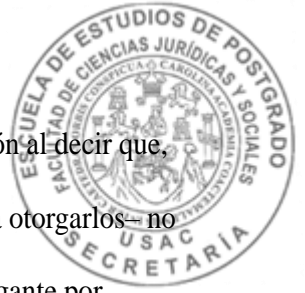
inexactitud del registro. Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral de la que tuviese su causante o transferente. (s. p.)

Rige en el derecho español los dos sentidos del principio de fe pública registral que han quedado explicados: la presunción de integridad, sentido negativo, y la presunción de exactitud, sentido positivo, ambos para la protección del tercero adquirente, quien además debe cumplir los requisitos que la segunda norma señala: la buena fe como “mero desconocimiento o ignorancia de los vicios de que adolece su adquisición o como la necesidad de una actitud diligente”; la onerosidad de su título, que lo haya registrado y que las causas por las cuales se invalida el título de su enajenante, no consten en el Registro.

No se asegura en el derecho español la exactitud de los datos físicos de los inmuebles, la existencia del bien, sus dimensiones o características físicas y tampoco lo relativo a la publicación de derechos personales, ni a las frustraciones del derecho del disponente como consecuencia del estado civil o la capacidad de las personas.

Al comparar estas normas con las contenidas en el Artículo 1148 y 1146 del Código Civil, se encuentra que el Artículo 1148, aunque en términos más generales, regula que únicamente perjudica a tercero lo que se encuentra inscrito o anotado en el registro con lo cual está abarcando los títulos de cualquier naturaleza, tanto traslativos de dominio, de constitución, modificación o extinción de derechos reales como las anotaciones y las cancelaciones. Aunque la norma española parece ser más específica que la guatemalteca, ambas contemplan la inoponibilidad de títulos no registrados al tercero.

Por su parte, aunque el Artículo 1146 no contiene la exigencia de la buena fe del tercero que adquiere ni que su título sea oneroso, como lo hace el Artículo 34 español, pero existen otras normas que sí lo hacen y que se deben tomar en consideración al momento de resolver un conflicto en el que se pretenda afectar al tercero.



El Artículo 1146 del Código Civil permite que el tercero sea mantenido en su adquisición al decir que, una vez inscritos –los títulos adquiridos de persona que en el registro aparezca con derecho a otorgarlos– no se invalidarán en perjuicio de tercero aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante por causas que no aparezcan del Registro.

#### **3.4.3.4. Derecho alemán**

El par 892 del BGB regula:

(...) en beneficio de aquel que adquiere por negocio jurídico un derecho sobre una finca o un derecho sobre tal derecho, el contenido del registro vale como exacto, a no ser que contra dicha exactitud esté practicado un asiento de contradicción o que la inexactitud sea conocida por el adquirente. Si el titular está limitado en la disposición de un derecho inscrito en el registro en beneficio de una determinada persona, la limitación solo es eficaz frente al adquirente, si resulta patente del registro o si es conocida para dicho adquirente. Si para la adquisición del derecho es necesaria la inscripción es decisivo para el conocimiento del adquirente el momento de presentación de la solicitud de inscripción o, si el acuerdo necesario solo tiene lugar más tarde, el momento de dicho acuerdo. (Coghlan, 1991, p. 79)

De ahí, que según Coghlan, el derecho alemán protege al tercero adquirente contra la inexactitud del Registro convirtiéndola en exacta y la exigencia de la buena fe del tercero. A diferencia del derecho español, en el alemán el subadquirente a título gratuito está protegido si lo estuviere su transmitente. Pero en igual forma impone que la causa para perjudicarlo conste en un asiento del registro o sea conocida por el tercero.



### **3.4.4. Antecedentes legislativos y análisis normativo de los Artículos 1148 y 1146 del**

#### **Código Civil**

Los antecedentes de ambos Artículos se remontan al Código Civil de 1877. Respecto al Artículo 1148, en el Código Civil de 1877, se encuentra el Artículo 2101 que disponía que únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito en el Registro; en el Código Civil de 1933 se encuentra el Artículo 1114, únicamente perjudicará a tercero, lo que aparezca en el Registro.

Entre ambas disposiciones hay una diferencia terminológica que estimo no varía el sentido. La primera decía que solo perjudica a tercero lo que “aparezca inscrito” pudiéndose interpretar, aunque no es así, que lo anotado o cancelado no perjudicaba a ese tercero. La segunda, es más amplia al decir “lo que aparezca en el registro”, con lo cual dejó claro que entre los asientos que perjudicaban al tercero incluía todos los operados en el registro fueran de inscripción, anotación, cancelación, inclusive notas marginales u otros operados en el folio real. Sin embargo, estimo que el Artículo 2101 del Código Civil de 1877, al utilizar la frase “lo que aparezca inscrito” no estaba haciendo referencia exclusivamente al asiento de inscripción sino al principio registral de inscripción o registración, abarcando como lo hacía el Artículo 1114, todos los asientos que en aquella época se hubieran practicado en el registro. Lo que quiere decir que la norma del Artículo 2101 debe interpretarse de la forma como la plasmó el legislador de 1933 en el Artículo 1114: únicamente perjudica a tercero lo que aparezca en el registro, misma que a mi criterio debió ser más técnica y debió decir “(...)lo publicado por el Registro”.

Nótese cómo desde aquella época se hacía alusión a que ninguna situación jurídica o ningún título inscribible no registrado podía perjudicar a tercero. En otras palabras, ningún título carente de inscripción en el registro podía ser opuesto al tercero. Nadie podía hacer valer frente a tercero un título, cuyo registro





estaba ordenado en los Artículos 2064 del Código Civil de 1877 y 1102 de Código Civil de 1933, que no hubiera sido registrado. Ese ha sido siempre el espíritu de esa norma.

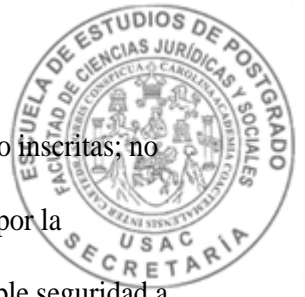
¿Cómo debe interpretarse el actual Artículo 1148 del actual Código Civil si únicamente contempla la inscripción y la anotación? Si sus dos antecedentes dan a entender que solo perjudica a tercero lo que aparezca publicado en el registro, tales antecedentes deben tomarse como la historia fidedigna de la institución (Artículo 10 inciso b) de la Ley del Organismo Judicial) e interpretarse en el sentido de que únicamente perjudica a tercero lo que publique el Registro, se trate de inscripciones, anotaciones, cancelaciones o cualquier otro tipo de asiento. En consecuencia, ningún título, cuyo registro esté ordenado por la ley, Artículo 1125, carente de registro, podrá hacerse valer u oponerse a tercero que haya registrado su derecho. Con ello se deduce que se sigue manteniendo vigente el principio de inoponibilidad de títulos no registrados.

Respecto al principio de inoponibilidad de títulos no registrados, principio de fe pública registral en su aspecto negativo, como lo llama Montes, José Antonio Álvarez Caperochipi (1986), en su libro *Derecho Inmobiliario Registral*, dice que:

(...) la inscripción limpia el bien inmueble de todas las cargas y gravámenes anteriores –y aún ventas o actos de disposición- no inscritos. Los títulos no registrados no pueden oponerse a los actos registrados. – Como consecuencia de este principio en la doble venta es preferido el derecho del primero que inscribe. (p. 145) Así se regula en Guatemala en el Artículo 1808 del Código Civil.

Continúa diciendo:

(...) la inoponibilidad de títulos no inscritos ofrece también una razonable seguridad al acreedor. Es más originariamente, el registro nace más para seguridad del acreedor que para seguridad del comprador. En efecto, la inscripción de un crédito garantiza al acreedor frente a créditos aun anteriores



no inscritos (hipotecas o cargas ocultas), o frente a las ventas del bien, aun anteriores, no inscritas; no garantiza la titularidad del bien inmueble por el deudor ni la identidad de la finca, pero por la usucapión y la investigación de la realidad posesoria de la finca otorga una muy razonable seguridad a un crédito. (Álvarez Caperochipi, José Antonio, 1986, p. 146)

Como antecedentes del Artículo 1146 del actual Código Civil se encuentran los Artículos 2106 y 2107 del Código Civil de 1877 y 1120 y 1121 del Código Civil de 1933, respectivamente.

El Código Civil de 1877 recogía el principio de no convalidación de la inscripción en el Artículo 2106 así: la inscripción no hace válidos los actos o contratos nulos según las leyes. Al igual que el Código Civil de 1933 en el Artículo 1120: la inscripción no convalida los actos o contratos nulos según las leyes. Aunque la proposición normativa está redactada en forma distinta, pues el segundo dice “la inscripción no convalida” para dar a entender en forma categórica que está recogiendo dicho principio; el supuesto jurídico en ambas es el hecho de que existiera un acto o contrato inscribible en el registro que a la vez fuera nulo, cuya consecuencia jurídica en ambas es que, fuere cual fuere la nulidad de que se tratara, la inscripción no la convalidaba. Para determinar en qué casos esos actos o contratos eran nulos debía atenderse a lo que para el efecto disponían las leyes que regulaban la nulidad vigentes en la época.

Los mismos supuestos jurídicos y consecuencia se contienen en la primera proposición normativa del Artículo 1146 del actual Código Civil. La que también remite a las leyes propias para establecer las causas de la nulidad del acto o contrato registrado. Si se trata de acto jurídico en general debe estarse a lo que dispone el Artículo 4 de la Ley del Organismo Judicial; si la nulidad es del instrumento público a lo que dispone el Artículo 32 del Código de Notariado y si es del negocio jurídico o del contrato, a lo regulado en los Artículos 1301, 1303 del Código Civil y las especiales que se hallen en cada contrato.



Lo anterior permite afirmar que tanto el principio de inoponibilidad y el principio de no convalidación de la inscripción han estado vigentes y han regido en el sistema registral guatemalteco por ciento cuarenta y un años, siendo improcedente que vía jurisprudencial se trate de darle otro significado a dicha disposición porque la jurisprudencia, aunque fuente de derecho, solo lo es de manera complementaria y no es equiparable ni tiene rango de ley.

En los dos códigos anteriores se dejó plasmado el principio de no convalidación en un Artículo diferente. En el actual Código Civil, quizá para entenderlo mejor, el contenido de los Artículos 2106 y 2107 del Código Civil de 1933 pasó a formar el actual Artículo 1146. Considero que debió dejarse como se regulaba en los códigos anteriores para que se entendiera con mayor claridad que la nulidad absoluta o relativa de que adolezca el acto inscrito, no se convalida por el registro.

¿Qué significa esto en la práctica? Que el perjudicado por la nulidad, a pesar de la inscripción, puede con entera libertad proceder a demandarla y a obtener a su favor la declaratoria correspondiente. Para la anulabilidad o nulidad relativa debe tenerse presente que la acción debe ejercitarse en los plazos establecidos por la ley, pues es prescriptible; en cuyo caso, la anulabilidad quedará convalidada, por el no ejercicio de la acción pero jamás por la inscripción del acto o contrato en el registro. Los efectos registrales de la declaratoria de nulidad absoluta o relativa dependerán de la existencia o no en el registro de un tercer adquirente.

El Artículo 2107 del Código Civil de 1877 establecía:

(...) no obstante lo declarado en el Artículo anterior, -2106 relativo a la no convalidación- los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo



registro. Solo en virtud de título inscrito podrá invalidarse en perjuicio de tercero, otro título posterior también inscrito. (s. p.)

Por su parte el Código Civil de 1933 en el Artículo 1121 regulaba:

(...) no obstante lo declarado en el Artículo anterior, -1120 no convalidación de la inscripción- los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho a ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, en virtud de causas que no aparezcan del mismo Registro. (s. p.)

¿Cuáles son los supuestos jurídicos de ambas normas? La existencia de un acto o contrato ejecutado u otorgado por el titular registral, persona que en el registro aparezca con derecho a ello; que ese acto o contrato esté inscrito y a la vez haya sido declarado nulo (absoluta o relativamente) o resuelto, posteriormente a la inscripción del tercero y por causas que no constaban en el Registro.

La consecuencia jurídica imputada al acto o contrato así ejecutado u otorgado e inscrito, en ambas normas, es exactamente la misma: el tercero es mantenido en su adquisición al decir, no se invalidarán en perjuicio de tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante.

Las causas por las cuales podía invalidarse el derecho del otorgante sin perjuicio del tercero variaron sustancialmente de un código a otro. En el Artículo 2107 del Código Civil de 1877 se contemplaron dos: la primera, en virtud de título anterior no inscrito haciéndolo coherente con el Artículo 2101, inoponibilidad frente a tercero de título no registrado. La segunda, en virtud de causas que no resulten claramente del mismo registro, coherente también con el 2101.

Para ese Artículo 2107, si el derecho del titular registral, la persona que aparecía en el registro con derecho a ejecutar u otorgar el acto o contrato, era anulado o resuelto en virtud de título anterior no inscrito, el derecho del tercero se mantenía, pues solo por causa de título inscrito podía invalidarse el derecho del



tercero. Situación esta última que fue expresamente regulada en el último párrafo del Artículo 2107 del Código Civil de 1877 al disponer: solo en virtud de título inscrito podrá invalidarse en perjuicio de tercero, otro título posterior también inscrito. Lo que en el derecho alemán se regula como un asiento de contradicción.

En igual forma, la adquisición hecha por el tercero era mantenida aunque el derecho de quien le había otorgado se anulara o resolviera y si la declaratoria de anulación o resolución provenían de causas que no resultaran claramente del registro. Es decir, para que el derecho del tercero se invalidara como consecuencia de la nulidad o resolución del derecho del titular registral, se exigía que la causa a que había dado lugar tal declaratoria constara expresamente en el registro, de lo contrario el tercero quedaba protegido.

En el Artículo 1121 del Código Civil de 1933 se dejó como única razón por la cual podía invalidarse el derecho del otorgante del acto o contrato inscrito sin perjuicio de tercero, el que las causas de la nulidad o resolución de dicho acto o contrato no aparecieran en el Registro. Es decir, para el Código Civil de 1933 era indispensable que las causas de esa nulidad o resolución del derecho de quien había transferido al tercero aparecieran expresa y claramente en el registro para que se le pudiera perjudicar; es obvio que si tales causas no aparecían en los asientos del registro (principio de inoponibilidad) el derecho del tercero subsistía. Por el contrario, si constaban claramente de dichos asientos el tercero perdía su derecho.

La segunda parte del Artículo 1146 del actual Código Civil establece:

Esto no obstante, los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por personas que en el Registro aparezca con derecho a ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, en virtud de causas que no aparezcan del mismo Registro. (s. p.)



¿Cuáles son los supuestos y consecuencias jurídicos de la norma? Como supuestos jurídicos dependientes están, la existencia de un acto o contrato ejecutado u otorgado por la persona que en el registro aparezca con derecho a ello (titular registral); que ese acto o contrato esté inscrito en el Registro y a la vez haya sido declarado nulo (absoluta o relativamente) o resuelto por causas que no constaban en el Registro. La consecuencia jurídica: que dicho acto o contrato (una vez inscrito) no se invalida en perjuicio de tercero.

Las causas que deben aparecer en el Registro para invalidar el derecho del tercero con motivo de la nulidad, resolución, revocación o rescisión del título de quien adquirió, es la anotación de demanda dichas circunstancias. Si la anotación de la demanda no existe, se configura el perfecto tercero registral. Por esa razón, al plantear una demanda por cualquiera de esas causas de ineficacia se debe solicitar como medida precautoria la anotación de la demanda y procurar que a la brevedad posible quede debidamente ejecutada.

Al ser supuestos jurídicos dependientes es indispensable que concurren todos para que el derecho del tercero sea mantenido, con uno solo que falte el tercero pierde su derecho y como efecto, la cancelación total de la inscripción hecha a su favor en el Registro. De lo anterior se desprende entonces una serie de variantes:

- a. Que si por algún defecto en la operación registral, el acto o contrato inscrito que es anulado no fue ejecutado por la persona que en el registro aparecía con derecho a ello y pese a eso el tercero adquiere, su derecho debe ser invalidado porque constaba en el registro que adquiriría de quien no era titular.
- b. Que si por algún defecto en la operación registral, el acto o contrato inscrito que es resuelto no fue ejecutado por la persona que en el registro aparecía con derecho a ello y pese a eso el tercero adquiere, su derecho debe ser invalidado porque constaba en el registro que adquiriría de quien no era titular.



- c. Que si por algún defecto en la calificación el acto o contrato inscrito anulado fue ejecutado por la persona que en el registro aparecía con derecho a ello y la causa de la nulidad sí constaba en el Registro por medio de una anotación de demanda ordinaria de nulidad anterior a la inscripción del tercero, el derecho del tercero se invalida.
- d. Que si por algún defecto en la calificación el acto o contrato inscrito, resuelto, fue ejecutado por la persona que en el registro aparecía con derecho a ello y la causa de la resolución constaba en el registro por medio de una anotación de demanda de resolución anterior a la inscripción del tercero, el derecho de este se invalida. También invalida el derecho del tercero si tanto la condición resolutoria expresa como su cumplimiento constaban inscritas en el Registro con anterioridad a la inscripción de su adquisición.
- e. Que si el acto o contrato inscrito que es anulado fue ejecutado por la persona que en el registro aparecía con derecho a ello, el tercero adquiere de esa persona, respetando el tracto sucesivo, y sin que en el registro conste la causa de la anulación, como una anotación de demanda de nulidad del título del enajenante, el derecho del tercero debe ser mantenido, pues no hay forma de que el tercero se enterara de la existencia de dicha causa sino es por el principio de publicidad del Registro.
- f. Que si el acto o contrato inscrito que es resuelto fue ejecutado por la persona que en el registro aparecía con derecho a ello, el tercero adquiere de esa persona, respetando el tracto sucesivo, y sin que en el registro conste la causa de la resolución, como una anotación de demanda de resolución del título del enajenante, el derecho del tercero debe ser mantenido; pues no había forma de que el tercero se enterara de la existencia de dicha causa sino es por el principio de publicidad del Registro.



Son causas que dan lugar a la nulidad absoluta o relativa que jamás van a constar en el Registro y que escaparían al conocimiento diligente del tercero adquirente y del registrador al calificar el título; la falta de consentimiento, la falta de capacidad si en el título se decía que ambos eran civilmente capaces, y los vicios del consentimiento (todos).

En este punto de la exposición surge otra interrogante, si el acto o contrato inscrito adolece de nulidad absoluta, la que por su naturaleza no produce ningún efecto, ¿la inscripción la convalida al impedir que se invalide el derecho del tercero una vez inscrito ese acto o contrato? Los efectos de la nulidad se dan entre las partes y frente a terceros.

Frente a terceros, especialmente en materia de propiedad y derechos reales, de hecho se producen efectos; pues el Registro está publicando que la persona que aparece como titular registral es el actual propietario, creándose así la apariencia jurídica mencionada por Carral; en consecuencia, tiene derecho a disponer y gravar el bien aunque de hecho ya haya dispuesto del mismo o aunque su título haya sido declarado ineficaz.

Por el principio de publicidad material, el tercero confía en la publicación, apariencia jurídica, hecha por el registro, única forma que tiene de enterarse de la situación jurídica del inmueble o del derecho real, por tanto, las diferentes legislaciones han adoptado el principio de fe pública registral para proteger a quien de buena fe adquiere con base en los asientos del registro, a título oneroso e inscribe su derecho en aras de brindar seguridad tanto a su derecho como al tráfico inmobiliario. Así, aunque se trate de nulidad absoluta por causas que no se desprendan clara, tajante y expresamente del registro (anotación de demanda) el tercero de buena fe que inscribe su derecho adquirido a título oneroso debe ser mantenido en su adquisición.

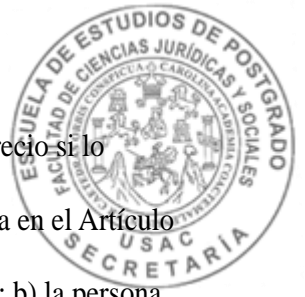




Si bien el Artículo 1146 difiere de los Artículos extranjeros comentados, existen otros Artículos en el Código Civil, coherentes con él y que lo integran, que autorizan a afirmar que no se puede afectar el derecho de tercero aún en virtud de declaratoria de nulidad absoluta o relativa del acto o contrato de quien le otorgó y son, la primera: si a una de las partes le fuere imposible la restitución de la cosa, cumplirá entregando otra de igual especie, calidad y valor, o devolviendo el precio que tenía en el momento de la celebración del negocio; y si la nulidad de la obligación o la imposibilidad de la entrega proviene de mala fe, pagará además los daños y perjuicios que correspondan contenida en el Artículo 1317, efectos de la nulidad absoluta o relativa.

Los supuestos jurídicos de la norma son la existencia de un negocio jurídico o contrato que haya sido declarado nulo (absoluta o relativamente) lo que trae como consecuencia jurídica el deber jurídico de restitución de quien haya recibido alguna cosa. De ahí, surgen otros supuestos: la imposibilidad del obligado a restituir, en cuyo caso la consecuencia jurídica consiste en dos opciones: entregar otra cosa de igual especie, calidad y valor, o devolver el precio que tenía en el momento de la celebración del negocio.

¿Cuáles podrían ser los casos que imposibilitarían la restitución? El haberse destruido la cosa o el haberla transferido a un tercero. Tanto la destrucción de la cosa como su transferencia se pudieron haber verificado de mala fe por parte del obligado a restituir, para lo cual la norma también contempla las respectivas consecuencias: quien obra de mala fe, y no el tercero que adquiere de buena fe, pagará además los daños y perjuicios que correspondan, pero el derecho del tercero subsiste. Si se el negocio jurídico anulado versara sobre un bien registrado tal negocio jurídico no se invalida en su perjuicio, lo que significa en términos registrales que la inscripción hecha a su favor no se cancela; a menos que no cumpla con las condiciones requeridas no por el Artículo 1146 sino por otras expresas disposiciones normativas.



La segunda norma reza: la venta de cosa ajena es nula, y el vendedor debe restituir el precio si lo hubiere recibido y responder de daños y perjuicios si hubiere procedido de mala fe, contenida en el Artículo 1794 del Código Civil. La norma contiene los supuestos siguientes: a) la venta de cosa ajena; b) la persona (vendedor) que ignorándolo vende cosa ajena; y c) la persona (vendedor) que sabiéndolo vende cosa ajena, de mala fe. Las consecuencias jurídicas son: a) la nulidad absoluta en todos los casos; b) tanto quien vendió de buena como de mala fe están obligados a restituir el precio al propietario, si lo hubieren recibido, pero quien procedió de mala fe debe además pagar los daños y perjuicios causados. Nótese que la ley castiga al vendedor que haya procedido de mala fe no al adquirente o comprador de buena fe.

En ninguna parte de esa norma se establece que tanto vendedor como comprador de buena fe quedan obligados a responder al propietario devolviéndole el bien y pagándole daños y perjuicios, disposición que sería contraria a derecho, a la ley y a la ética porque pretender hacer recaer la sanción en alguien que haya procedido de buena fe en su adquisición es ilegal y antiético. La ley castiga a todos aquellos que procedan de mala fe, lógico es que si quien ha adquirido obró de mala fe, también deba ser sancionado haciéndole perder su derecho; por lo que el propietario, dentro del juicio correspondiente, está obligado a probar que tanto vendedor como comprador procedieron de mala fe para lograr la restitución del bien; si no logra hacerlo porque no existe la mala fe en el adquirente, lo único que logrará será la restitución del precio y el pago de daños y perjuicios.

Nótese cómo el ordenamiento jurídico civil y registral guatemalteco es coherente al integrar mutuamente sus normas, mismas que deben ser analizadas conjuntamente. De ahí que, aunque el Artículo 1146 no exija, como sí lo hace la ley española, mexicana y argentina, la buena fe en el adquirente para invalidar su derecho por virtud de nulidad del título de su enajenante, el resto del ordenamiento jurídico sí lo impone; por lo que al momento de resolver un caso concreto en particular, el juez debe tener presente siempre la norma del Artículo 1146 más las relativas a la nulidad, la resolución, rescisión, revocación,



segunda venta, venta de cosa ajena, adquisiciones a título gratuito y las que regulan en cada caso, la buena y mala fe del tercero.

Si bien es cierto que la nulidad absoluta no produce ningún efecto, tratándose de bienes registrables el hecho de la inscripción en el registro de un acto o contrato que adolece de nulidad absoluta, es de hecho un efecto, y por ello el Código Civil contempla normas que han considerado esa circunstancia. Las que en ningún momento impiden al afectado por la nulidad el ejercicio de la acción, porque la inscripción no la convalida. Por el contrario, es indispensable y absolutamente necesario que demande para lograr demostrar la mala fe en el tercero si lo que persigue es la restitución del bien. Sin esa prueba podrá obtener la declaratoria de nulidad, pero no que el bien inmueble retorne a su patrimonio. Pero dado que ese patrimonio disminuyó al salir de su esfera el bien, la ley guarda el equilibrio, al concederle el derecho a obtener su precio y el pago de daños y perjuicios.

En relación con la resolución, es causa que resuelve un contrato que jamás va a constar en el registro, el cumplimiento de la condición resolutoria implícita, Artículo 1535 Código Civil, que existe en todo contrato bilateral, salvo que quien demanda la resolución haya logrado la anotación de demanda con anterioridad a la inscripción del derecho del tercero.

Ahora bien, cabe preguntarse si los supuestos de rescisión, revocación y falsedad evidente del acto, o contrato otorgado a favor del tercero por el titular registral por causas que no consten en el registro, tampoco pueden afectar al tercero, ya que tales supuestos no se encuentran contenidos en el Artículo 1146. Para dar respuesta, a continuación se analizan disposiciones dispersas en el Código Civil que hacen referencia al tercero y los requisitos que debe tener su actuación.



### **3.4.5. Coherencia de disposiciones del Código Civil con las normas de los Artículos 1148 y 1146 del Código Civil**

#### **3.4.5.1. Coherencia con el principio de inoponibilidad, Artículo 1148 del Código Civil**

- a. La división de la cosa común no perjudicará a tercero que hubiere inscrito su derecho antes de la partición. Artículo 502.

Para que el derecho del tercero, un acreedor hipotecario o embargante sobre la totalidad de la finca, por ejemplo, no sea perjudicado por la partición efectuada por los copropietarios, tiene que cumplir con el deber de haber inscrito su derecho. Si su derecho se inscribe antes de la partición, queda protegido y obliga a los copropietarios a obtener su consentimiento para llevarla cabo, por lo que el tercero puede aceptar que su derecho se registre sobre los inmuebles a que dé lugar la partición. La primera condición impuesta a los copropietarios que van a otorgar la partición de la cosa común es la inscripción de la misma, de lo contrario si ingresa el derecho de un tercero antes que la partición ya no podrá perjudicarlo en atención al principio de inoponibilidad de lo no registrado y el principio de prioridad.

- b. Los títulos inscritos o anotados surtirán efectos contra tercero y aun contra los acreedores singularmente privilegiados, desde la fecha de su entrega al Registro. Artículo 1148.

Los títulos que afecten los bienes inmuebles registrados solo pueden ser conocidos por el tercero a partir de la fecha de su entrega al registro, que es la misma de la inscripción o anotación, y no a partir de la fecha de su otorgamiento. Norma coherente con el primer párrafo del Artículo 1148 del Código Civil, y que complementa el principio de inoponibilidad al indicar el momento a partir del cual surten efectos los títulos registrados contra las personas mencionadas en la misma.



- c. El que hipotecare un bien sobre el cual tuviere un derecho eventual o limitado, o sujeto a condiciones suspensivas, rescisorias o resolutorias que consten en el Registro de la Propiedad, lo hace con las condiciones o limitaciones a que está sujeto ese derecho aunque así no se exprese.

En el contrato de constitución de la garantía el propietario debe expresar que tiene un derecho eventual o sujeto a condiciones asentadas en el Registro, el derecho del tercero (acreedor hipotecario) queda sujeto a las mismas aunque en el contrato no se mencionen pues basta con que consten en el folio real para afectarlo, efectos que se producen desde la inscripción en el Registro. Segundo párrafo Artículo 830

### **3.4.5.2. Coherencia con las normas contenidas en el Artículo 1146 del Código Civil**

- a. Si la persona favorecida por la simulación ha transferido a otro sus derechos, la acción contra el tercero solo será admisible si la transmisión tuvo lugar a título gratuito. Si la transmisión se operó a título oneroso, la revocación solo será posible si el subadquirente obra con mala fe. Simulación absoluta o relativa, Artículo 1289 Código Civil.

Para explicar esta norma se plantea este caso hipotético: Juan acuerda con su señora madre en transferirle a ella por medio de donación a título gratuito un bien inmueble registrado a efecto de sustraer de su patrimonio dicho bien para que no pueda ser embargado por la cónyuge de Juan dentro de un posible juicio oral de fijación de pensión alimenticia, lo cual perjudica a la cónyuge de Juan de manera deliberada. El negocio jurídico simulado se inscribe en el registro. A pesar de la simulación, la madre de Juan transfiere a “C” dicho inmueble por medio de otra donación a título gratuito.

Juan y la madre de este tienen la calidad de partes dentro del negocio jurídico simulado de donación a título gratuito celebrado entre ellos, y “C” tiene la calidad de tercero. La cónyuge de Juan se percata de la simulación que perjudica su derecho a obtener el embargo dentro del juicio de fijación de pensión



alimenticia por lo que demanda la simulación del negocio jurídico celebrado entre Juan y la madre de este y también demanda a “C”, como tercero adquirente, pues la inscripción del contrato simulado no convalida la nulidad de que adolece. Demostrada la simulación, como el tercero, “C”, adquirió también a título gratuito, su derecho no puede subsistir y el bien deberá retornar a Juan para que su cónyuge pueda obtener el embargo del mismo.

Muy distinto es el caso en el que la madre de Juan transfiera al tercero, “C”, a título oneroso. Si ese tercero adquiere de buena fe, su derecho subsiste a pesar de la declaratoria de nulidad por simulación; pero si adquiere de mala fe, no; último caso en el que el bien retorna al patrimonio de Juan para que su cónyuge obtenga el embargo sobre el mismo. Esto obliga a que en el juicio de simulación se deba probar la mala fe con la que el tercero, “C”, procedió al adquirir el bien. Sin esta condición el juez debe mantener al tercero en su derecho ya que la acción solo es admisible contra él si adquiere de mala fe.

b. La acción concedida al acreedor contra el primer adquirente, no procede contra el tercer poseedor sino cuando este ha adquirido de mala fe. Acción revocatoria, Artículo 1297.

Este Artículo contiene un caso distinto al analizado anteriormente, se trata de la acción revocatoria concedida al acreedor. Analizando el caso hipotético en el que Juan de manera real transfiere a título oneroso a Pedro un bien inmueble para evitar que sea embargado por su acreedor “X”. A su vez, Pedro transfiere a un tercero “C” dicho inmueble. El acreedor “X”, al enterarse de que Juan ha transferido el único inmueble contra el cual podía haber obtenido embargo, promueve, dentro del plazo legal, la acción revocatoria del negocio jurídico celebrado entre Juan y Pedro en la que también debe demandar al tercero. En el juicio está obligado demostrar que el tercero ha adquirido de mala fe para que proceda la acción contra él. Si el tercero logra demostrar que adquirió de buena fe, la acción no prospera contra él y su adquisición es mantenida, se trate de bien registrado o no.



c. En caso de haberse perjudicado un tercero por la rescisión, se reputará subsistente la obligación solo en lo que sea relativo a los derechos de la persona perjudicada. Rescisión de contratos, Artículo 1580.

Aunque se declare la rescisión del contrato, en forma judicial o extrajudicial, si el derecho objeto de él ha sido transferido a un tercero, el contrato subsiste en relación al tercero. O como establece el Artículo 1146, no se invalida en perjuicio de tercero si las causas de rescisión no constan en el Registro.

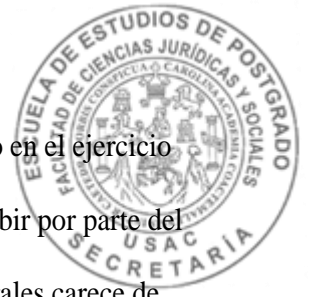
En conclusión, al hacer labor integrativa, aunque la rescisión y revocación del acto o contrato del titular registral no estén contempladas en los supuestos del Artículo 1146 del Código Civil, sí forman parte de los supuestos de dicho Artículo y se les imputa las mismas consecuencias jurídicas: no se cancela (invalida) en perjuicio del tercero el acto o contrato declarado rescindido o revocado por causas que no consten en el Registro.

### **3.4.6. La falsedad del título de quien transfiere al tercero**

A pesar de que en el Artículo 1146 del Código Civil no se contempla una norma que expresamente excluya la falsedad evidente de la protección que brinda el principio de fe pública registral al tercero registral, como sí se hace en otras legislaciones como la mexicana, ha sido la Corte de Constitucionalidad vía doctrina legal, la que ha sentado el criterio de que en este supuesto el tercero de buena fe pierde su derecho.

La Corte de Constitucionalidad ha dicho:

(...) frente a la denuncia de violación al derecho de propiedad por parte del Registrador General de la Propiedad, esta Corte ha optado por otorgar la protección que el amparo conlleva a través de dos modalidades: i) una plena o total en virtud de la cual, dado lo evidente de la falsedad que se denuncia,



se ha ordenado la cancelación de las inscripciones viciadas y el reestablecimiento pleno en el ejercicio del derecho transgredido. En estos casos, los medios de convicción han permitido percibir por parte del Tribunal constitucional, que el instrumento público que motivó las inscripciones registrales carece de validez. Algunas causas de otorgamiento han sido que el notario de quien se dice autorizó la escritura pública, ya había fallecido a la fecha en la que se faccionó tal instrumento o por imposibilidad de los comparecientes para celebrar el acto por ausencia o muerte, siempre que tales extremos los haya constatado el tribunal de amparo de manera evidente. (Sentencia del veintiuno de octubre de dos mil catorce recaída dentro del expediente de apelación de amparo 2920-2014) ii) una parcial o temporal en la que, debido a la falta de medios probatorios suficientes que permitan advertir la falsedad del instrumento público controvertido, y ante la apreciación de circunstancias que puedan generar una duda razonable respecto de la legalidad de las actuaciones objeto de análisis, se otorga la pretensión pero reducida a preservar el derecho del postulante a acudir a la vía jurisdiccional, con el objeto de asegurar con ello que la propiedad de la que se considera despojada no sufra alteraciones registrales durante un tiempo prudencial en que él pueda preparar su demanda, recabar sus pruebas, ubicar a la contraparte legítima y, en general, toda actividad que le garantice acudir a los tribunales en solicitud de reconocimiento y protección a sus derechos y, como consecuencia, se dicte un fallo apegado a la ley y a las constancias procesales.

Se debe aclarar que este trabajo no tiene por objeto analizar a profundidad la protección que vía acción de amparo ha otorgado la Corte de Constitucionalidad, sino establecer los casos en los que la Corte ha decidido no proteger al tercero registral otorgando protección plena al propietario del bien específicamente cuando se trata de “falsedad evidente” del título de quien le ha transferido al tercero aunque éste haya procedido de buena fe.





Son casos que constituyen falsedad evidente según la Corte:

- a. Que el notario autorizante de la escritura pública, ya hubiere fallecido a la fecha en la que se fabricó tal instrumento. Este hecho se hace notorio con la certificación de la partida de defunción del notario extendida por el Registro Nacional de las Personas en la que conste que la fecha de fallecimiento del notario es la misma o anterior a la consignada en el instrumento público. El falsificador, en este caso, puede utilizar hojas de papel sellado especial para protocolos en blanco dejados por el notario al fallecer pendientes de entregar al Archivo General de Protocolos y fabricar en ellas un supuesto contrato traslativo de dominio en las que le consigna una fecha que resulta ser la misma o posterior al fallecimiento del notario; hace comparecer a una persona que no es el dueño del bien y al comprador de buena fe quien, por estar firmando en hojas de papel sellado legítimas, queda convencido de la autenticidad del acto y entrega el dinero; sin embargo, ni el notario ni el vendedor son las verdaderas personas. Se extiende el testimonio usando para el efecto el sello original del notario y se presenta al registro el que, si llena todas las demás formalidades y con base en el principio de presunción de autenticidad del documento autorizado por notario, lo registra.

Al enterarse el propietario, sea porque hay personas extrañas habitando el inmueble o porque están construyendo en el mismo, concurre al registro donde encuentra que el bien ya no le pertenece. Por consiguiente, acude en amparo contra el registro demostrando con la certificación de la partida de defunción del notario que la fecha consignada en el supuesto instrumento es la misma o posterior a su fallecimiento, en casos como este la Corte ha amparado al propietario y la ordenado la restitución del bien a su esfera patrimonial.

- b. Por imposibilidad de los comparecientes para celebrar el acto por ausencia o muerte. Para el caso de ausencia no es indispensable que el propietario haya sido declarado ausente, basta con que se demuestre con una certificación del movimiento migratorio extendido por la Dirección General de



Migración que el propietario se hallaba fuera del país en la fecha consignada en el instrumento para que se considere como falsedad evidente y se le otorgue la protección plena. Para el caso de fallecimiento del propietario, se procede de la misma forma que para el caso de fallecimiento del notario, demostrando con la certificación de la partida de defunción del propietario que la fecha consignada en el supuesto instrumento es la misma o posterior a su fallecimiento. Los tres casos comentados los ha condicionado la corte a que tales extremos los haya constatado el tribunal de amparo de manera evidente mediante el único medio de prueba idóneo, un documento auténtico extendidos por las respectivas autoridades: Dirección General de Migración, si el otorgante está fuera del país; certificación del auto declaratorio de ausencia, si fuera el caso, extendido por juez competente y certificación extendida por el Registro Nacional de las Personas para demostrar la defunción.

Si se tratare de falsedad de la firma del propietario, la cual es necesaria probar mediante dictamen grafotécnico, y estando vivo el notario, habiendo sido vendidas al notario las hojas de papel sellado especial para protocolos y estando vivo y en el país el propietario al momento del otorgamiento del instrumento público, la Corte ha considerado que en este caso no hay falsedad evidente y otorga protección parcial o temporal, remitiendo a la jurisdicción ordinaria a resolver la controversia para lo cual otorga al interesado un plazo de dos años. En este caso el tercero registral de buena fe obligadamente debe quedar protegido en los términos que le brinda el principio de fe pública registral.

En conclusión, la protección no le es brindada al tercero, cuando el acto o contrato de su enajenante adolece de falsedad evidente. Caso en el cual, su derecho cede al del propietario según la muy reiterada doctrina de la Corte de Constitucionalidad y porque dicho supuesto no figura en el Artículo 1146.



### **3.4.7. Alcance del concepto del principio de fe pública registral en el derecho registral guatemalteco**

De lo estudiado se concluye que el principio de fe pública registral sí está contemplado en la legislación guatemalteca y su concepto queda configurado y se extiende a las situaciones siguientes:

- a. Principio de inoponibilidad de título anterior no registrado al tercero, que a su vez constituye el aspecto negativo del principio de fe pública registral.
- b. De lo anterior se deriva la presunción de integridad del Registro General de la Propiedad.
- c. Principio de no convalidación de la inscripción, se trate de nulidad absoluta o relativa.
- d. No cancelación en el registro (no invalidación o inafectación) del derecho del tercero por razón de nulidad, rescisión, resolución o revocación del título inscrito de su enajenante por causas que no consten clara y expresamente en el registro.
- e. De la cual parte la presunción de exactitud del Registro General de la Propiedad.

### **3.4.8. Fe pública notarial, fe pública del registrador y fe pública registral**

Tanto la fe pública notarial como la fe pública del registrador es la que ostenta la persona, notario o registrador como funcionario público en ejercicio de sus funciones para revestir de una presunción de autenticidad los documentos producidos ante ellos. El notario reviste de autenticidad el instrumento público y el acto o contrato contenido en él y el registrador los actos registrales y las certificaciones que emanan del registro. Dichos documentos, al ser autorizados por notario y por el registrador como funcionario público en ejercicio de sus funciones, adquieren la calidad de auténticos, por tanto susceptibles de producir fe y hacer



plena prueba en juicio y fuera de él según el Artículo 186 Código Procesal Civil y Mercantil. Sin embargo, dicha presunción es *iuris tantum* que puede ser destruida por la declaratoria de falsedad. No es la simple impugnación de falsedad la que destruye la autenticidad, sino el hecho de que la falsedad haya sido declarada por juez competente.

Por el contrario, la fe pública registral, como principio, es institucional, pertenece al Registro como institución y está dirigido a revestir todos los asientos registrales con una presunción de pleno derecho, *iure et de iure*, en beneficio y protección del tercero adquirente, en el sentido de hacerle inoponible cualquier título no registrado o la invalidez, rescisión, resolución o revocación del título de su enajenante; siempre y cuando ese tercero cumpla los requisitos de: actuación de buena fe, de haber adquirido a título oneroso, de haber inscrito de su derecho y que las causas por las cuales se deja sin efecto el título de su enajenante no consten expresamente en el registro. Dicha protección redundará en la seguridad jurídica que brinda el registro al tráfico inmobiliario en Guatemala.

### **3.4.9. Concepto de titular y tercero registral**

Se hace indispensable analizar el concepto de tercero registral por ser parte fundamental del principio de fe pública registral, por ser la persona a quien se dirige la protección que le brinda el registro.

El titular registral es la persona que en el registro aparece con derecho a otorgar, celebrar o ejecutar determinado acto o contrato. A quien, según los asientos del registro, le asiste el derecho de disponer en cualquier forma del derecho o bien inscrito, aunque en la realidad extra registro no sea así por haber transferido ese derecho a una persona que por olvido, ignorancia, negligencia e incluso por dolo no haya registrado su adquisición. Ante esta última situación, el titular registral queda como titular a non dominio y el tercero que adquiera de él como adquirente a non dominio.



Respecto a las adquisiciones a non dominio, De Ángel Yáñez, citado por Luis Diez Picaso y Antonio Gullón, (1997) dice que

(...) si los vendedores fuesen siempre propietarios de los bienes que enajenan, si quienes aparentan externamente gozar de un derecho fuesen siempre titulares del mismo, si quienes hacen ostentación de una determinada condición jurídica (heredero, acreedor, etc.) fueran en verdad, siempre, titulares de ella, el Derecho podría moverse exclusivamente por los causes de los principios de lógica jurídica. Por no ser así las cosas, por existir una realidad de hecho que con frecuencia se mueve de espaldas a los esquemas abstractos de la lógica, es por lo que el Derecho se ve precisado a legitimar ciertas situaciones aparentes dotándolas de alguna eficacia. (p. 75)

Diez Picaso y Gullón (1997) dicen que

(...) la protección a la apariencia hunde sus raíces en la protección general del tráfico jurídico y del comercio de los bienes, que tutela la confianza y expectativas puestas por terceros en determinadas situaciones con el sacrificio del titular verdadero. De ahí que se hable en estos casos de adquisiciones a *non dominio*; se consagra la inatacabilidad de la situación del adquirente que reúna determinados requisitos (...) pese que ha adquirido de un no titular. (p. 75)

Los requisitos que debe reunir quien adquiere a *non dominio*, expuestas por Diez Picaso y Gullón se resumen así:

- a. Se trata de una transmisión efectuada por un *non dominus*, es decir, por una persona que aparece como titular en el registro pero que en realidad ya no tiene el dominio.
- b. La adquisición debe hacerse a título oneroso.



c. La buena fe de quien adquiere, tanto subjetiva como objetiva. Subjetiva, el adquirente debe estar convencido de que quien le transfiere está facultado para disponer o desconoce que carece de esa facultad. Objetiva, referida al actuar diligente de quien adquiere. “Debe fundarse en una situación de apariencia que razonablemente permita aquella convicción –el registro–”. (p. 75) El agregado es personal.

El concepto de tercero registral, por su parte, debe dar respuesta a las interrogantes ¿qué se entiende por tercero registral? ¿Cuál es el alcance del concepto? y ¿qué personas comprende la noción tercero registral?

Se entiende por tercero, según el segundo párrafo del Artículo 1148 del Código Civil, el que no ha intervenido como parte en el acto o contrato.

El concepto suministrado por la ley es restringido y confuso pues hace referencia solo a quien no ha sido parte, o sea a quien no concurre con su voluntad a la formación del negocio jurídico atendiendo a su propio interés olvidando que en el registro se hacen constar situaciones jurídicas referidas a derechos reales sobre inmuebles y muebles identificables y a su oponibilidad frente terceros, frente a aquellas personas ante quienes se forma la relación jurídica real, es decir, ante quienes el titular del derecho real tiene facultad de oponerlo y no entre las partes que dieron origen a la relación jurídica que ingresó al registro. Oposición que se puede dar en estos aspectos: frente a quien por olvido, ignorancia, negligencia inclusive dolo, no registró su título dando lugar al *non dominus*; o frente a la persona que pretende invalidar el derecho del tercero por razón de nulidad, resolución, revocación o rescisión del título de quien le transfirió.



### 3.4.10. Noción de tercero en el Código Civil de 1877 y de 1933

El segundo párrafo del Artículo 2101 del Código Civil de 1877 disponía “por tercero se entiende, para lo efectos de este código, el que no ha intervenido en el acto o contrato inscrito, que se halla inmediatamente después de la que establecía que únicamente perjudica a tercero lo que se encuentre inscrito”. De igual forma, el Código Civil de 1933 incluyó el concepto en el Artículo 1114 así, “por tercero se entiende para efectos de esta Ley, el que no ha intervenido en el acto o contrato”. De esa manera se entiende perfectamente que tercero es quien no intervino en el acto o contrato inscrito pues lo único que le puede perjudicar es lo inscrito o registrado. Pero si se dice que lo no registrado no perjudica a tercero el concepto ya no es muy claro y dejaría de ser tercero al tenor de esa norma.

Los tres códigos dan a entender que únicamente tiene la calidad de tercero aquella persona contra quien se hace valer un título no registrado, lo cual no es así. También tiene esa calidad, de conformidad con el Artículo 1146 del Código Civil la persona a quien se le pretende invalidar su derecho por causas desconocidas para él.

En materia registral debe hacerse alusión a tercero registral y no a parte porque no se refiere a quien concurre a la formación del negocio jurídico ejerciendo un interés por cuenta propia, sino a las personas a quienes el derecho real registrado les es oponible, a todas aquellas cuyo derecho se pueda ver afectado un título anterior no registrado o por la nulidad, rescisión, resolución o revocación del título de su enajenante.

La acepción de tercero registral abarca:

- a. La persona cuyo derecho perfecto, título válido y registrado que documenta una situación real, proviene de quien aparece con derecho a otorgarlo en el registro (titular registral) pero fuera del registro ya no tenía esa calidad por haberlo transferido a una persona que por olvido, ignorancia, negligencia o dolo se abstuvo de registrar su adquisición.



b. La persona de buena fe cuyo derecho adquirido a título oneroso perfecto y título válido ingresa al registro pero proviene de un título ineficaz. Es decir, su enajenante tenía un derecho que una vez inscrito, ha sido inválido, resuelto, rescindido o revocado por causas que no constaban en el Registro.

De acuerdo con lo que se ha venido explicando, se pueden distinguir dos tipos de tercero registral: uno, individualizado por la falta de inscripción de un título (falta de integridad del registro) y otro, determinado por la inscripción de un título ineficaz o inválido (falta de exactitud del registro) del cual el tercero adquirió.

De ahí que, para evitar la configuración del tercero registral, en todo documento que ingrese al Registro (especialmente en los notariales) debe solicitarse su anotación preventiva, a fin de que, si el registro suspende la inscripción, anotación o cancelación solicitada y mientras se subsana el defecto, se evite el ingreso de un título válido y oneroso de un tercero de buena fe que impida la registración posterior del derecho contenido en el documento defectuoso. Artículo 1149, numeral 5° del Código Civil.

Finalmente, todo cambio en la realidad jurídica debe registrarse, incluyendo las condiciones resolutorias expresas o su cumplimiento para mantener la integridad del registro. Artículo 1131, numerales 2 y 3 del Código Civil.

### **3.5. De las anotaciones y sus efectos**

#### **3.5.1. Concepto**

La anotación es el asiento provisional que se efectúa en el folio real de una finca para, en términos generales, dar garantía o seguridad al anotante frente a cualquier disposición que pueda hacer el titular; y en términos específicos, para informar a terceros de la existencia de una situación jurídica inmobiliaria en litigio o de la prioridad adquirida por otra persona cuyo título anterior, por adolecer de defectos, no fue





registrado, pero que lo será una vez subsanados, previniendo a ese tercero que, de adquirir en cualquiera de tales circunstancias, se arriesga a perder su derecho.

El acreedor que pretende ser pagado con el inmueble propiedad de su deudor, obtiene garantía de su derecho mediante la anotación del embargo, así evita cualquier transferencia que convierta en incobrable su deuda por la configuración del tercero registral de no existir el embargo en el folio real; obtiene seguridad quien logra la anotación de una demanda de interdicción del titular de los bienes, así como quien reivindica la propiedad o cualquier otro derecho real, incluso los herederos mientras dura el trámite del proceso sucesorio o la persona quien inmoviliza sus inmuebles. Con la anotación, todos ellos pretenden evitar transferencias o gravámenes anómalos de los bienes.

En igual sentido se pronuncia Iván Palacios Echeverría (1994) quien, en su libro *Manual de Derecho Registral*, al denominarlos como inscripciones provisionales, dice que: “son asientos con efectos transitorios que aseguran el resultado de un litigio o bien conservan, más allá de la vigencia del asiento de presentación, la prioridad registral de un título defectuoso mientras se subsanan las faltas o defectos de que adolece”.

(p. 40)

Al respecto, Luis Díez Picazo y Antonio Gullón (1997), quienes se refieren a estos como anotaciones preventivas, dicen que

(...) son asientos de vigencia temporal limitada, con efectos menos amplios que los de las inscripciones y tendentes a enervar la eficacia de la fe pública registral que en otro caso –de no existir la anotación– se produciría en favor de terceros adquirentes. (p. 343). El agregado es propio.

Son asientos de vigencia temporal porque no solo publican una situación jurídica momentánea, transitoria o provisional: el juicio que originó la anotación de demanda o de embargo en algún momento tendrá que terminar por sentencia o de alguna otra forma anormal, por desistimiento o caducidad, lo cual



dará lugar a la extinción de la respectiva anotación, sino que a la vez, ellos mismos son temporales porque aunque la situación jurídica que publiquen se mantenga vigente, pueden ser cancelados por transcurso del tiempo, por ejemplo: el trámite del juicio en el que se haya decretado el embargo se puede prolongar más allá de cinco años, sin embargo, la anotación puede ser cancelada al cumplirse cinco años de haberse practicado. De ahí, que quien la haya logrado debe estar pendiente de solicitar nuevamente la medida en cuanto esté por vencer el plazo de la anotación, a efecto de que su pretensión no quede sin garantía.

Díez Picazo y Gullón dicen que las anotaciones son asientos tendentes a enervar la eficacia de la fe pública registral porque la anotación de demanda de nulidad, rescisión, resolución o revocación del título de quien o quienes hayan transferido al tercero, es la causa que debe constar expresamente en el registro y que requiere el Artículo 1146 del Código Civil para que se pueda afectar el derecho del tercero. La anotación de dicha medida, ordenada por juez competente en forma precautoria o cautelar, informa al tercero que si adquiere, a pesar de la existencia de la anotación, se sujeta a los resultados del juicio en el que se haya dictado la medida, pudiendo derivar en la pérdida de su derecho porque el título de quien pretende enajenarle es nulo, rescindible, revocable o resoluble. Por consiguiente, el tercero no puede alegar buena fe o desconocimiento de dicho juicio pues se presume, por el principio de publicidad, que tuvo pleno conocimiento de la existencia de la anotación por estar asentada en el folio real.

Por ejemplo: en el folio real aparece que “A” transfirió a “B”, pero resulta que la firma de “A” fue falsificada en el título en el que consta dicha transferencia. Al enterarse “A” de la situación, inmediatamente promueve ante juez competente la solicitud de anotación de demanda, la cual puede obtener en forma cautelar mediante providencia de urgencia o como medida precautoria dentro del juicio de nulidad del título supuestamente otorgado a favor de “B”. Si “B” planea transferir a un tercero, “C”, éste último está obligado a examinar los asientos de la finca en los que encontrará la anotación de demanda de nulidad del título de “B”. La actitud de “C” debería ser la de abstenerse de adquirir, pero si lo hace a pesar de la anotación no



podrá alegar buena fe ni desconocimiento de la demanda de nulidad porque dicha demanda constaba anotada en el registro al momento en que realizó su adquisición y traerá como consecuencia la invalidación de su derecho; en tal caso no opera a su favor la protección contenida en el Artículo 1146 del Código Civil.

Por el contrario, si “A” no obtiene la anotación de demanda y se producen otras transferencias legítimas, su acción de nulidad no podrá afectar a ninguno de los terceros que hayan adquirido de buena fe y a título oneroso, pues los protege el Artículo 1146 del Código Civil al establecer que una vez inscrito el derecho (de “B”) no se invalidará en perjuicio de tercero por causas que no consten del registro.

La anotación se diferencia de la inscripción en que cada asiento publica situaciones diferentes: la inscripción, aquellas que son definitivas como la transferencia de dominio o la constitución de derechos reales; la anotación, las transitorias o provisionales como un embargo o una anotación de demanda; la anotación es temporal y provisional, la inscripción es definitiva.

### **3.5.2. Terminología**

En el párrafo VII, título V, libro III del Código Civil de 1877, siguiendo la tradición española, se denominaba a estos asientos anotación preventiva. El Código Civil de 1933 en el capítulo VII, título VII, libro tercero, modos de adquirir la propiedad, los llamaba simplemente como anotaciones, al igual que lo hace el actual Código Civil en el capítulo III, título I del libro IV.

Al examinar los diversos *templates* que se utilizan en el registro para facilitar la operación, se ha encontrado que estos asientos son identificados como anotaciones preventivas, confundiéndolos con el asiento específico regulado en el inciso 5 del Artículo 1149 del Código Civil. Haciéndose indispensable una revisión de dichos *templates* a efecto de que los conceptos usados estén acordes con la regulación que de ellos hace el Código Civil, ya que una incorrecta individualización en cualquier demanda puede dar lugar a



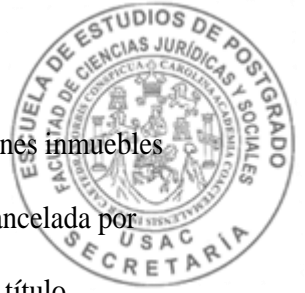
su rechazo, sea porque el interesado no hace alusión al asiento tal como aparece en el mismo o porque lo identifica como lo hace el Código Civil, impidiendo así el ejercicio de la pretensión aunque esté justificada y si el juez es extremadamente literal.

En materia procesal, quien pretende asegurar las resultas de un juicio puede solicitar en forma precautoria, cautelar o como medida de urgencia la anotación de demanda o de embargo de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos que se hallen a nombre de quien reclama algún derecho y conforme lo establecen los Artículos 526, 527, 530 y 532 del Código Procesal Civil y Mercantil, si se trata de un juicio civil. La solicitud debe formularse utilizando la terminología procesal relativa a dichas medidas: la traba del embargo precautorio o cautelar, el juez lo decreta librando despacho al Registro General de la Propiedad institución que procede a hacerlo efectivo mediante el asiento de anotación. Es decir, al juez no se le solicita la anotación del embargo sino que lo ordene, la institución que lo traba es el Registro General de la Propiedad por medio del asiento de anotación.

Con esto se desea hacer hincapié en el uso correcto del lenguaje jurídico, pues cada rama del derecho ha perfilado sus propios conceptos asignándole sus respectivos efectos, aunque estos se entrelacen con los de otra materia jurídica.

### **3.5.3. Objeto**

Según Luis Díez Picazo y Antonio Gullón (1997), el objeto de la anotación está constituido por “(...) derechos y situaciones jurídicas que no son directamente inscribibles, bien por no constituir verdaderos y genuinos derechos reales, o bien porque son situaciones puramente transitorias” (p. 343). No son directamente inscribibles, aquellos títulos que adolecen de requisitos que pueden ser subsanados en el plazo de treinta días pero que se anotan para resguardar la prioridad; y son transitorias las medidas precautorias



ordenadas por los diferentes juzgados como el embargo y la anotación de demanda sobre bienes inmuebles y demás derechos reales sobre los mismos porque, como ya se dijo, la anotación podrá ser cancelada por perder vigencia, por haber concluido el juicio del cual se originó o por haberse presentado el título defectuoso debidamente enmendado.

En Guatemala, el objeto de la anotación en sentido genérico coincide con el señalado por la doctrina, pero en un sentido especial se circunscribe a tres situaciones puntuales: asegurar el resultado del juicio; proteger la prioridad del título defectuoso y conferir seguridad contra transferencias o gravámenes anómalos de los bienes o derechos sujetos a registro, como se verá más adelante.

### **3.5.4. Clasificación de las anotaciones**

- a. De publicidad: dan a conocer una situación jurídica determinada que limita las facultades dispositivas del titular, como la inmovilización o la anotación preventiva por defectos en el título.
- b. De garantía: resguardan la solvencia de una acción o derecho por medio de una anotación de embargo o de demanda.

### **3.5.5. Requisitos del asiento de anotación**

De acuerdo al Artículo 1166 del Código Civil, el asiento de anotación debe contener:

- a. El inmueble o derecho real a que se contraiga: Anotada de (embargo o de demanda o preventivamente) esta finca y las fincas \_\_\_\_\_



- b. El juez que la hubiere decretado: (...) por resolución del juez \_\_\_\_\_ dentro del juicio \_\_\_\_\_ a cargo del oficial \_\_\_\_\_
- c. Las personas a quienes afecte: (...) juicio seguido por \_\_\_\_\_ contra el titular de esta finca (y de las fincas \_\_\_\_\_)
- d. El título de su procedencia: (...) resolución dictada por el referido juzgado dentro del juicio \_\_\_\_\_ el \_\_\_\_\_
- e. El importe de las obligaciones si pudiesen determinarse: (...) quien reclama el pago de la cantidad de \_\_\_\_\_ (si lo indica el despacho)
- f. La fecha y hora de entrega del documento al registro: Despacho librado por el juez en \_\_\_\_\_ el \_\_\_\_\_, ingresando este y su copia electrónica con el número \_\_\_\_\_ el \_\_\_\_\_ a las \_\_\_\_\_ horas. Fecha del asiento.

Aunque el Registro General de la Propiedad, por adopción del sistema electrónico, ha elaborado una serie de *templates* para facilitar la operación registral, los mismos deben cumplir con los requisitos ordenados en el Artículo 1166 del Código Civil.

Ejemplo de *template* de anotación:

Derechos Reales. Anotaciones Preventivas. Inscripción Letra: <INSCRIPCION-LET> <DATOS>. <FINCA-FORMATO>. El Juez <JUEZ-NUMERO> de <OEPT01> en resolución <FECHARES> decretó el embargo <TIPOEM> de esta finca, dentro del juicio No. <JUICIO-NUMERO> seguido por <DEMANDANTE> en contra de <DEMANDADO>. Despacho presentado <FECHA-PRE> a las <HORA-PRE> horas, ingresando éste y su copia electrónica con número: <DOCUMENTO>.



HonorariosQ<HONORARIOI>. Realizada en <PLAZA-OPER>, <FECHA>. Operador <OPERADOR>.<sup>1</sup>

Nótese que dentro del cuerpo del citado *template* se requiere la especificación del tipo de embargo, pues como este puede ser de naturaleza cautelar, precautoria o definitiva, es indispensable que en el asiento conste la clase de embargo para que procesalmente surta los efectos que se persiguen con él y sustantivamente, para que el tercero quede enterado de la incidencia que el embargo pueda tener sobre el bien o derecho que pretende adquirir.

El defecto conceptual de que adolece el citado *template* estriba en que usa anotación preventiva en lugar de simplemente anotación e inscripción en lugar de anotación o asiento. A criterio de la sustentante, lo correcto debería ser simplemente anotación por estas razones: así está regulado en el Código Civil, texto legal que no los utiliza como sinónimos y el hecho de que a este asiento también se le aplique el principio de inscripción no significa que se le deba llamar de esa forma, porque son dos asientos totalmente diferentes a los que el ordenamiento jurídico les asigna consecuencias jurídicas propias y los destina para hacer constar situaciones jurídicas completa y claramente diferenciadas.

La importancia de conocer cada uno de estos requisitos está en el hecho de que la omisión de cualquiera de ellos hace ineficaz la anotación, como si no existiera en el folio real, lo que redundaría en inseguridad jurídica para el anotante por lo que el interesado debe exigir al registro su estricto cumplimiento aunque el *template* no lo contemplare.

---

<sup>1</sup> Información obtenida por medio de la Unidad de Información Pública del Registro General de la Propiedad, Resolución UIP-RR-027-2018, EXPEDIENTE UIP No. 036-2018.



### 3.5.6. Personas legitimadas para pedir anotación y análisis de los supuestos

Según el Artículo 1149 del Código Civil: Podrán obtener anotación de sus respectivos derechos, en los siguientes casos:

- a) El que demandare en juicio la propiedad, constitución, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles u otros derechos reales sujetos a inscripción, o la cancelación o modificación de esta.

Este inciso contempla siete supuestos muy diferentes:

El primero se refiere a la persona que en juicio pretende se reconozca o declare su derecho de propiedad, tal el caso de quien demanda la reivindicación de la propiedad, pues aunque el objeto de este juicio es fundamentalmente hacer retornar el bien al señorío del titular, dentro del mismo se debe demostrar la propiedad, entre otros aspectos. La sentencia declarará, si fuere procedente, la propiedad del demandante sobre el bien reivindicado y su inscripción en el Registro.

Respecto al juicio de reivindicación, la Corte Suprema de Justicia ha sostenido el criterio de que: Siendo la acción reivindicatoria el medio jurídico para obtener la restitución de una cosa que nos pertenece y se encuentra en poder de otra persona, esta Corte es de opinión que quien la ejercita debe acreditar: a) La propiedad de la cosa que reclama. b) La posesión por el demandado de la cosa perseguida y c) la identidad de la misma, o sea que no se pueda dudar cuál es el bien que pretende reivindicar y a la que se refieren los documentos en que se fundamenta la acción. (Expedientes de casación: 33-96, sentencia del 15 de mayo de 1997; 148-96, sentencia del 15 de mayo de 1997; 270-2001, sentencia del 30 de enero de 2002; 146-2002, sentencia del 31 de marzo de 2002; 83-2002, sentencia del 26 de agosto de 2002).

De igual manera puede proceder quien ha adquirido por aluvión o avulsión mientras dura el juicio en que se reconoce la adquisición de la propiedad por dichos sucesos.





El segundo supuesto, hace alusión a la persona que demanda la constitución de un derecho real como podría ser el usufructuario, el habitacionista, el usuario o el acreedor hipotecario cuando dichos derechos reales se hayan constituido de manera diferente a la exigida por la ley para su registro.

Se ha dado casos en los que la hipoteca se constituye en documento privado impidiendo su registro, por lo que el acreedor hipotecario, facultado por lo dispuesto en el Artículo 1576 del Código Civil, puede compeler al deudor al otorgamiento de la escritura pública ya que está en capacidad de probar los requisitos esenciales de la constitución de la garantía por confesión judicial y el medio de prueba escrito consistente en el documento privado. Para asegurarse de que la hipoteca se va a inscribir y evitar la posible transferencia que pudiera hacer el deudor y la consiguiente configuración del tercero registral, en tanto se logra el otorgamiento de la escritura, puede solicitar la anotación sobre la finca dada en garantía.

El tercer supuesto hace referencia a quien demanda la constitución, modificación o extinción de cualquier otro derecho real sujeto a registro. Con esta disposición el Código Civil está reconociendo la posibilidad de constituir derechos reales diferentes a los regulados por él (usufructo, uso, habitación, servidumbre, hipoteca) y por consiguiente que la enumeración que hace de los mismos es *numerus apertus*. Así, aunque no se regula expresamente el derecho de superficie, quien haya edificado en predio ajeno puede pedir la anotación de su derecho, en tanto se tramita el juicio en el que se prueba la constitución de su derecho real. La base de su pretensión de anotación necesariamente es el contenido de este inciso y el del Artículo 526 del Código Procesal Civil y Mercantil.

Dentro del cuarto supuesto podría encajar la persona que en juicio demanda la modificación de un derecho real, tal el caso del nudo propietario que desea restringir las facultades del usufructuario o el usufructuario para ampliarlas.



En el quinto supuesto se puede incluir a la persona que demanda la extinción de determinado derecho real, como el dueño del predio sirviente para disponer del área en la que se hallaba constituida la servidumbre si concurren las causas que dan lugar a ello.

La extinción de la servidumbre por prescripción es un hecho que amerita discusión en juicio, pues se debe demostrar la falta de uso para que se declare extinguida por tal causa. La prescripción de la servidumbre no opera de la misma forma que en la hipoteca; en la servidumbre debe demostrarse la causa de la prescripción, en la hipoteca basta comparar el plazo inscrito con el tiempo transcurrido para que se tenga por prescrita y se pueda solicitar su cancelación.

El sexto supuesto está contemplado para aquellos casos en que se persigue la cancelación de una inscripción por causas diferentes a las contempladas en los Artículos 1169 y 1170 del Código Civil. Un ejemplo podría ser cuando el titular pretende la cancelación total de la hipoteca sin plazo inscrito que pesa sobre la finca de su propiedad; o quien, habiendo logrado la declaratoria de nulidad de un contrato traslativo de dominio, por olvido o descuido, no pidió la cancelación de la inscripción a que tal contrato dio lugar. En ambos casos se puede solicitar la anotación de la finca.

Dicho sea de paso, la pretensión de cancelación de una inscripción que no sea por las causas establecidas en los Artículos 1169 y 1170 del Código Civil, debe ejercitarse en juicio ordinario, ya que para ello no es procedente el recurso contra el registro, porque este solo procede cuando el interesado no está de acuerdo con la denegatoria o suspensión de la inscripción, anotación o cancelación según el Artículo 1164 del Código Civil.

Por último, en el séptimo supuesto puede tener cabida la persona que demanda la modificación de una inscripción, como podría ser el titular inscrito a la última de dominio que demanda a sus respectivos colindantes la modificación de las colindancias que constan en la primera inscripción de dominio.



Todos los casos con los que se ha ejemplificado cada supuesto no se circunscriben ni se limitan a los mencionados, ya que la práctica enseña que la gama de hechos puede ser mucho más amplia. En todos los casos analizados, la medida cautelar o precautoria que procede procesalmente es la anotación de demanda que se hace efectiva en el registro mediante el asiento del mismo nombre.

Lo que el Registro publica con la anotación de demanda es la situación jurídica litigiosa en la que se halla el derecho del titular o el bien registrado y lo que se persigue es que el anotante quede protegido contra el aparecimiento del tercero registral a causa de la enajenación que pudiera hacer el demandado mientras se sustancia el juicio. Se pretende perjudicar al tercer adquirente, quien debe atenerse a las resultas del juicio si adquiere el derecho pese a la existencia de la anotación.

El inciso 1° del Artículo 1149 del Código Civil es coherente con el Artículo 526 del Código Procesal Civil y Mercantil, al disponer que cuando se discuta la declaración, constitución, modificación o extinción de algún derecho real sobre inmuebles, podrá el actor pedir la anotación de demanda. Nótese que al igual que como lo dispone el Código Civil, esta norma no limita los derechos reales a los expresamente contemplados en la ley sustantiva, lo que reafirma el carácter de *numerus apertus* de los derechos reales en el ordenamiento jurídico guatemalteco.

Igualmente, dice el referido Artículo 526, que podrá pedirse la anotación de la demanda sobre bienes muebles cuando existan organizados los registros respectivos. Al momento de elaboración de este trabajo ya se encuentran instituidos el Registro Fiscal de Vehículos, el Registro Mercantil en cuanto a la empresa mercantil, el Registro de Propiedad Intelectual para el caso de los signos distintivos de la empresa mercantil, marca, nombre comercial o señales o expresiones de propaganda, por lo que bien puede solicitarse y decretarse la anotación de demanda sobre los bienes muebles objeto de los mencionados registros.



b) El que obtuviere mandamiento judicial de embargo que se haya verificado sobre derechos reales inscritos del deudor.

En todo juicio en el que se persiga garantizar el pago de alguna cantidad de dinero, como un juicio oral de fijación o modificación de pensión alimenticia o cualquier ejecutivo, inclusive dentro del juicio penal para el pago de daños y perjuicios derivados de hecho delictivo o reparación digna como la denomina la ley procesal penal en el Artículo 124; o en el juicio ordinario laboral para el pago de prestaciones de ese tipo, como medida precautoria, es recomendable que siempre se solicite el embargo de bienes suficientes del deudor a efecto de limitar sus facultades de disposición por traer aparejada la prohibición de enajenar, Artículo 303 del Código Procesal Civil y Mercantil, anunciar al tercero que si adquiere pese a la anotación del embargo puede sufrir la pérdida de su derecho, porque en cuanto el título de adjudicación por remate se presente al registro, el registrador está facultado para cancelar de oficio todo embargo, anotación o inscripción posterior a la inscripción (hipotecaria si fuere el caso) o anotación del derecho (de embargo) que haya motivado el remate, según lo dispone el Artículo 1173 del Código Civil. De ahí que el tercer adquirente nada puede reclamar al registrador por cancelar de oficio la inscripción hecha a su favor en forma posterior a la anotación del embargo que motivó el remate del bien, pues al adquirir de esa forma, quedó impuesto del riesgo que corría. Y, finalmente, garantizar que el monto de lo reclamado pueda ser satisfecho con los bienes embargados.

De conformidad con el Artículo 4 de la Ley del Organismo Judicial, los actos contrarios a normas prohibitivas expresas son nulos de pleno derecho, salvo que en la misma norma se establezca un efecto distinto para el caso de contravención. En el segundo párrafo del Artículo 303 del Código Procesal Civil y Mercantil se establece el efecto contrario que requiere el Artículo 4 de la Ley del Organismo Judicial para evitar que la enajenación del bien embargado sea nula de pleno derecho al regular que, si esta prohibición fuese infringida, el embargante tiene derecho a perseguirla de cualquier poseedor, salvo que el tenedor de la



misma opte por pagar al acreedor el importe de su crédito, gastos y costas de ley; por consiguiente, la enajenación de un bien embargado no es nula de pleno derecho ya que confiere al embargante el derecho de perseguir la cosa o a que sea pagado por el tenedor de la misma; haciendo improcedente, para quien así haya adquirido, una tercería excluyente de dominio pues la preferencia la tiene quien logró la anotación del embargo antes de la inscripción de la transferencia.

Otro de los efectos del asiento de anotación del embargo es que confiere preferencia al acreedor que haya obtenido embargo contra otros acreedores que ostenten título posterior a la anotación, inciso 2º Artículos 1149 y 1155 del Código Civil. Sin embargo, la preferencia no opera de la misma forma entre acreedores.

Respecto de los acreedores de la misma clase, como sería entre acreedores mancomunadamente solidarios, la anotación no confiere preferencia porque cualquiera de ellos o todos conjuntamente pueden demandar el pago íntegro de la deuda, de cualquier clase que ésta sea, si uno de ellos logra la anotación del embargo su anotación beneficia a todos y no es necesario que los demás lo soliciten por su cuenta. Artículo 1352 del Código Civil. Si lo hicieren en juicios diferentes, los procesos tendrían que acumularse de conformidad con el inciso 1º del Artículo 538 del Código Procesal Civil y Mercantil, porque aunque las personas que litigan son diferentes, la causa y la cosa serían las mismas y en este tipo de mancomunidad el pago que haga el deudor a uno de los acreedores extingue la obligación. Por ejemplo, “A” y “B” otorgaron un crédito a favor de “C” por la cantidad de un mil quetzales declarándose expresamente que los acreedores eran mancomunadamente solidarios. Ante el incumplimiento de “C”, el acreedor “B” plantea la demanda de cobro íntegro de la deuda y logra embargo sobre los bienes del deudor; posteriormente en juicio a parte, ante juez diferente y reclamando el pago de la misma deuda el acreedor “A” también demanda y logra embargo. En este caso, la causa, el crédito, y la cosa, la cantidad de un mil quetzales, son las mismas pero las personas son diferentes por lo que el juicio planteado por “A” tendría que acumularse al de “B” el pago



que se le haga a cualquiera de ellos, con el producto de la venta de los bienes embargados, extinguirá la obligación de “C”.

De esta manera se entiende por qué razón la anotación no confiere preferencia entre acreedores de la misma clase, los solidarios, porque cualquiera de ellos separada o conjuntamente tienen derecho a demandar el pago íntegro de la deuda y el pago que haga “C” extingue la deuda y lo libera frente a los otros acreedores.

La situación se presenta muy diferente con los acreedores mancomunadamente simples porque por la simple mancomunidad no tiene derecho cada uno de los acreedores para exigir el total cumplimiento de la deuda. En este caso, el crédito se considera dividido en tantas partes como acreedores o deudores haya, y cada parte constituye una deuda o crédito separado, según el Artículo 1348 del Código Civil. Por consiguiente, si uno de los acreedores solicita la anotación, esta le confiere preferencia sobre los demás por ser créditos diferentes.

Ejemplificando: “A” y “B” son copropietarios de una oficina y la dan en arrendamiento a “C”, por tres mil quetzales de renta mensual, pactando que “A” y “B” son arrendadores-acreedores mancomunadamente simples; en consecuencia, “C” deberá pagar, en forma separada, un mil quinientos quetzales mensuales a cada uno de los arrendadores. Si “C” incumple con el pago de la renta, “A” tiene derecho a demandarle su parte y si logra embargo, la anotación de este le da preferencia sobre “B” quien debe obtener por su cuenta, el embargo que garantice su respectivo crédito.

Al ser acreedores de diferente especie, la anotación confiere derecho de preferencia a aquel que en primer lugar la logre.

Tanto la anotación de demanda como la de embargo, como proceden de providencias judiciales, no se suspenden por apelación u oposición de parte, Artículo 1151 Código Civil. En la práctica se han conocido



casos en los que el demandado pretende se cancele cualquiera de estas anotaciones alegando el haberse opuesto o impugnado la resolución en la que se decretaron y para el efecto acompaña a su solicitud copia del escrito respectivo. El Registro no puede hacer otra cosa que denegarla, pues tales medidas precautorias se practican a pesar de la oposición o impugnación que haga el titular y solo se cancelan por resolución del juez que las decretó. Determinar la razón por la cual el juez decidió ordenar su cancelación no interesa al registro, solo que debe proceder a dar cumplimiento a la orden judicial si cumple los requisitos legales para su operación.

c) Los legatarios y acreedores ciertos del causante en derechos reales de la herencia

Este inciso contempla dos tipos de personas que pudieran contar con un título sobre bienes pertenecientes a la mortal: por un lado los legatarios y por otro, los acreedores ciertos del causante en derechos reales de la herencia.

Legatario, dentro de la sucesión testamentaria, es quien hereda a título particular. Por legatario cierto del causante se entiende el que ha sido designado expresamente en el testamento, por ejemplo, Ana es legataria del usufructo vitalicio sobre un inmueble por lo que tiene derecho a pedir la anotación de su legado.

Por acreedor cierto del causante en derechos reales de la herencia se entiende aquel que ostenta un título otorgado a su favor en vida por el autor de la herencia; tal el caso del mutuante que se ve impedido de cobrar al mutuario por fallecimiento de este; el donatario que acepta la donación posterior al fallecimiento del donante; el promitente comprador que desea hacer efectiva la promesa habiendo fallecido el promitente vendedor o el arrendador que se ve impedido de cobrar las rentas atrasadas por haber fallecido el arrendatario. Acreedorías que obviamente deben constar en un título idóneo para legitimar a la persona a realizar el cobro contra la mortal.



En la época en la que se elabora este trabajo, respecto a la donación entre vivos aceptada posteriormente al fallecimiento del donante, el Registro General de la Propiedad tiene el criterio de que basta con hacer la solicitud de inscripción al registro acompañando los testimonios de las escrituras de donación y de su aceptación y la certificación de defunción del donante para que se opere la inscripción de la donación entre vivos, aceptada posteriormente al fallecimiento del donante. Criterio que no se comparte y se estima ilegal, pues la aceptación que se hace en acto separado debe ser notificada al donante en forma auténtica, la aceptación de la donación entre vivos posterior al fallecimiento del donante es una forma de aceptación posterior y debe ser notificada de la misma forma, auténtica, cosa que solo puede hacer un juez, pero como a quien debe notificarse ya no vive, la notificación debe hacerse entonces a la mortal para que el albacea o el administrador procedan a excluir el bien del haber hereditario a inventariarse y los herederos cumplan con su obligación de entregar la cosa donada. Artículos 1857 y 1858 del Código Civil.

Si el proceso sucesorio no se ha iniciado, el donatario está facultado para hacerlo de acuerdo al Artículo 478 del Código Procesal Civil y Mercantil y solicitar el nombramiento de administrador de la mortal para practicar la notificación. Si el proceso fuere testamentario, el donatario está facultado para concurrir a la junta de herederos de conformidad con los Artículos 462 y 491 último párrafo del Código Procesal Civil y Mercantil para conocer al albacea y de la misma forma proceder a hacer la notificación. Claro, la notificación en ambos casos debe hacerse judicialmente pues el notario no está facultado para ello, a menos que el juez lo designe dentro del procedimiento de que se trate conforme al Artículo 33 del Código Procesal Civil y Mercantil.

Sea cual sea el caso, el donatario está facultado para pedir la anotación del inmueble que en vida le donó el causante.

c.1. Régimen de anotación de los legados y de acreedores de la herencia





El Artículo 1153 del Código Civil regula varios supuestos:

El primero, que el legatario de género o cantidad, no podrá exigir anotación sobre bienes inmuebles o derechos reales legados a otros especialmente. Esta es una norma especial diferente a la comentada en el apartado anterior referida exclusivamente a la persona que haya sido favorecida con legado de género, un lote de zapatos, por ejemplo, o con una cantidad de dinero; ninguno de los dos puede pedir anotación sobre inmuebles designados a otros legatarios o a los herederos. Si Ana Córdova es legataria de cien mil quetzales depositados en una cuenta de banco, no puede pedir anotación sobre inmuebles legados a otros o a los herederos, en todo caso puede solicitar embargo sobre dicha cuenta.

El segundo supuesto contempla el hecho de que el legatario de inmuebles determinados, de créditos o de pensiones asignados sobre ellos, solo puede solicitar anotación sobre esos mismos bienes y no otros. Asumiendo que “A” es legatario de la finca uno, folio uno del libro uno de “x” departamento, solo sobre este bien puede pedir anotación. Si “B” es legatario de la renta (por arrendamiento o renta vitalicia) que produce la finca dos, folio dos del libro dos de “x” departamento, en igual forma, solo sobre este bien puede pedir la anotación.

El Artículo 1154 se refiere al legatario incierto, aquella persona que no ha sido plenamente individualizada en el testamento, como podría ser el hijo de un pariente del testador que estaba por nacer al momento del otorgamiento del testamento y simultáneo fallecimiento del testador, en cuyo caso la anotación de su legado se practica de oficio por el registrador, al anotarse otros legados o al inscribirse la herencia a favor del heredero.

A diferencia de otras anotaciones, la efectuada a favor de legatarios no da preferencia a estos entre sí.

Artículo 1156 del Código Civil.



El Artículo 1157 regula la caducidad de la anotación hecha a favor de dos personas diferentes: del acreedor a la herencia y del legatario que no lo fuera de especie, ni de rentas o derechos reales constituidos sobre un inmueble determinado, fijando el plazo al año de su fecha.

Por ejemplo, la anotación hecha a favor del legatario de un bien inmueble específico, caduca al vencerse el año de haberse practicado en el registro y debe cancelarse de oficio por el registrador, aun cuando haya sido decretada judicialmente. Pero si al vencimiento del año no fuere aún exigible el legado, se considerará subsistente la anotación hasta dos meses después del día en que pueda exigirse. De este régimen se excluye al legatario de cosas en especie, de rentas o de derechos reales (usufructo, uso, habitación, hipoteca) constituidos sobre un inmueble determinado.

El legado pudiera no ser exigible al año de su anotación por encontrarse en trámite el proceso sucesorio testamentario o por alguna condición especial impuesta por el testador. Pero en cuanto estas situaciones sean superadas, la anotación se considerará vigente dos meses después del momento a partir del cual sea exigible el legado posteriormente la anotación caducará.

Respecto de la anotación a favor del acreedor de la herencia contemplada en este Artículo debe hacerse la siguiente diferenciación relativa a las razones jurídicas por las que se solicita la anotación, ya que los efectos asignados a cada una son distintos. Si el acreedor cierto de la herencia (el mutuante, por ejemplo) solicita anotación de su derecho dentro del proceso sucesorio o como providencia de urgencia o cautelar haciendo alusión a su calidad de acreedor cierto de la herencia, es porque lo único que pretende es resguardar su derecho como acreedor a la herencia, aun no persigue el pago porque pudiera ser que el crédito no fuera exigible aún. Es esta anotación la que caduca al año de su fecha y puede ser cancelada de oficio por el registrador. No obstante, si al vencimiento del año no fuere aún exigible el crédito, se considerará subsistente la anotación hasta dos meses después del día en que pueda exigirse.

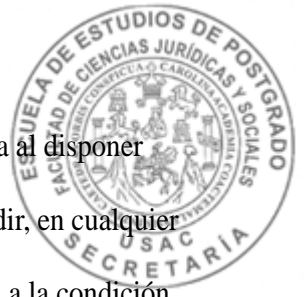


El caso que ilustra esta situación podría ser: “A” otorga un crédito a “B” por el plazo de diez años con garantía hipotecaria y no existe seguro; a los cinco años de otorgado el crédito “B” fallece, convirtiendo a “A” en acreedor cierto en derechos reales de la herencia de “B” pero su crédito no es exigible porque el plazo no ha vencido. “A” tiene el derecho de solicitar la anotación del inmueble, misma que en cualquier otro caso caducaría al año de su fecha y podría ser cancelada de oficio por el registrador, pero como el plazo del crédito de “A” no ha vencido dicha anotación se considera subsistente hasta dos meses después del día en que el crédito sea exigible.

La segunda razón jurídica por la que el acreedor puede solicitar anotación es cuando pretende asegurar el pago con el producto de los bienes de la herencia. Caso totalmente diferente al anterior, en este el crédito ya es exigible por lo que el acreedor promueve el juicio de cobro correspondiente solicitando el embargo de bienes inmuebles que integran la mortal, el juez decreta el embargo y ordena su anotación en el registro.

Nótese que el origen de ambas anotaciones es diferente y así el plazo de caducidad. Con la primera se resguarda el derecho como acreedor en tanto el crédito es exigible y, aunque provenga de orden judicial, debe ser cancelada de oficio por el registrador al año de su fecha por caducidad de la misma. Con la segunda se asegura el resultado del juicio y no puede ser cancelada de oficio por el registrador por haber emanado de orden judicial dictada dentro del juicio en el que se reclama el pago; esta última anotación tiene vigencia de cinco años los que al cumplirse facultan al titular del bien a solicitar su cancelación aunque el juicio no haya finalizado, según el inciso 3º del Artículo 1170 del Código Civil.

El Artículo 1158 confiere derecho al acreedor a la herencia o al legatario a pedir que se anoten otros bienes, si antes de expirar el plazo de la anotación esta resultare ineficaz para garantizar el crédito o legado por razón de las cargas o condiciones especiales de los bienes anotados. Solo si la anotación a favor del acreedor a la herencia o del legatario resultare ineficaz, pueden estos solicitar anotación sobre otros bienes.



El Artículo 1159 regula un caso de conversión de la anotación en inscripción hipotecaria al disponer que el legatario de rentas o pensiones (inciso c del Artículo 1166 del Código Civil) podrá pedir, en cualquier tiempo, que la anotación hecha a su favor se convierta en inscripción hipotecaria, pero sujeta a la condición de que el testador hubiere consignado las porciones sobre inmuebles determinados de la herencia.

El Artículo 1160 confiere derecho al legatario, que hubiere anotado su derecho, a pedir, en cualquier tiempo, la inscripción hipotecaria de los bienes inmuebles de la herencia gravados por el testador, que existan en poder del heredero o legatario obligado a dar la pensión.

d) El que demandare la declaración o presunción de muerte, la incapacidad por interdicción, la posesión de los bienes del ausente, o que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes.

Este inciso también contiene varios supuestos en los que se puede pedir la anotación. El primero, relativo a la persona que solicita la declaración de muerte presunta y aunque el trámite de declaración de muerte presunta e incapacidad se verifica por procedimiento de jurisdicción voluntaria, esta norma faculta a solicitar la anotación de los bienes a favor de quien se solicita la declaratoria de muerte presunta o la interdicción. Su objeto es publicar que el titular del bien podría ser declarado en estado de interdicción o presuntamente muerto y que por tal razón podrían resultar afectados los derechos de quien pretenda adquirir el bien de esta persona.

Si bien la norma no lo contempla, nada obsta a que en el trámite de declaratoria de ausencia también se pueda pedir la anotación de los bienes del presunto ausente y con mayor razón para evitar la transferencia o gravamen fraudulentos, pues es de la ausencia del titular hecho del que habitualmente se valen los usurpadores de inmuebles para despojar al ausente de sus bienes. Estas personas se enteran de que el propietario se halla fuera de la República de Guatemala, por cualquier circunstancia, regularmente porque



ha viajado ilegalmente a otro país, y aprovechan esta situación para falsificar documentos y realizar transferencias fraudulentas; cuando el ausente retorna se encuentra con que el bien inmueble ya no le pertenece.

Para evitar este tipo de sorpresas desagradables se debe en primer lugar promover inmediatamente la declaratoria de ausencia y en segundo lugar, dentro de las diligencias, pedir la anotación de los bienes del ausente con fundamento en esta norma. Igualmente, es recomendable que la persona que va a viajar deje inmovilizados sus bienes.

Procede la anotación en relación a la modificación de la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes, en los casos como el concurso de acreedores y la quiebra. Esto es así porque dentro del régimen de concurso voluntario de acreedores existe la norma que impide al deudor realizar más operaciones que tiendan a disminuir el activo o a aumentar el pasivo, salvo las corrientes; misma que también impide que se reconozcan nuevas obligaciones o se garanticen las pendientes. La anotación tiene como objeto evitar que el deudor realice tales actos. No obstante, si se efectúan, en este caso específico, serán nulos y se presumirán fraudulentos según lo establece el Artículo 368 del Código Procesal Civil y Mercantil, ya que el contenido de este Artículo es especial del concurso, no contiene el efecto distinto para la contravención establecido en el Artículo 303 del mismo Código, comentado anteriormente.

e) El que en cualquier otro caso tuviere derecho a pedir anotación preventiva, conforme a lo dispuesto en el Código Civil o en otra ley.

Con esta disposición, el Código Civil deja abierta la posibilidad a pedir anotación en cualquier otro caso no contemplado dentro de los anteriores y que pudieran surgir tanto de otras disposiciones del Código como de otras leyes coetáneas o posteriores a él. Por ejemplo: el caso de que el vendedor, el donante o los herederos de este, uno de los permutantes, quien transfiere la propiedad en la renta vitalicia se negare a



entregar al inmueble; o también puede pedir anotación quien solicita la inmovilización de un bien inmueble conforme la ley específica.

La jurisprudencia española, según Luis Díez Picazo y Antonio Gullón, interpreta ampliamente los supuestos y considera incluida toda pretensión que debe surtir efectos sobre bienes registrados sin circunscribirse a las acciones reales, tales como “las acciones de carácter personal que conduzcan a provocar una modificación jurídico-real” y señalan como ejemplo la acción que se ejercita contra el vendedor para que cumpla con entregar el inmueble que vendió.

### **3.5.7. Requisitos para solicitar la anotación de embargo o de demanda**

Conforme al principio de publicidad y de fe pública registral, basta con hacer la solicitud de embargo para que el juez decrete la medida, pues si de los asientos del folio real se determina que la persona contra quien se ordenó el embargo no es el titular del inmueble o derecho real sobre el cual se decretó, el registrador está facultado para denegar la operación de la anotación sin su responsabilidad, es decir, sin incurrir en delito de desobediencia.

La existencia del principio de fe pública registral en el sistema registral guatemalteco hace innecesario que los jueces requieran que el demandante acredite la propiedad del deudor sobre los inmuebles o derechos reales que pretende embargar, pues por virtud de dicho principio se presume, de pleno derecho, que el titular registral es el propietario del bien inmueble o derecho real cuyo embargo se solicita. De ahí que, si por alguna razón el registro llegare a operar la anotación de embargo sobre un bien o derecho del cual el demandado no es el titular registral, quien lo sea puede hacer valer su tercería excluyente de dominio o de preferencia conforme a las normas que para ello contemplan los Artículos 547, 548, 550, 551 y 552 del Código Procesal Civil y Mercantil.



Claro, queda a salvo el derecho del demandante de promover las acciones que estime necesarias tendentes a demostrar que la enajenación, inscrita con anterioridad al embargo, se produjo en fraude de su derecho a efecto de hacer retornar el bien al patrimonio del demandado y lograr el embargo.

En cuanto a la anotación de demanda, la situación es diferente; pues esta se opera aunque el demandado no sea el titular del bien. Por ejemplo, cuando se demanda la nulidad del título de quien transfirió al actual titular o la reivindicación de la finca.

Se explicó con anterioridad que si en el folio real de la finca existe la anotación de embargo y el tercero adquiere pese a su existencia, carece de base su argumento de adquisición de buena fe, tampoco puede alegar desconocimiento del juicio del cual provino el embargo pues se presume, por el principio de publicidad, que tuvo pleno conocimiento de la existencia de la anotación por estar asentada en el folio real con anterioridad a su adquisición y de la preferencia que la misma ha dado al anotante.

### **3.5.7.1. Tercería excluyente de dominio**

Mario Aguirre Godoy (1982), en su libro *Derecho Procesal Civil*, dice que “normalmente, esta clase de tercerías se presentan en relación con los procesos de ejecución, cuando se afectan por el embargo bienes del tercero (...)”, y agrega: “Pero nada impide que se planteen en relación con otro tipo de procesos, por ejemplo de cognición, v.gr. cuando se discute la propiedad de un bien que el tercero afirma que (sic) le pertenece” (p. 388).

El procedimiento consiste en plantearla ante el juez que conoce del juicio dentro del juicio mismo acompañando el título registrado y certificación extendida por el Registro General de la Propiedad para que el juez pueda determinar que el derecho fue adquirido con anterioridad al embargo y por quien está planteando la tercería. Resuelta su admisión, se concederá un plazo de prueba de diez días, común a todos



los que litigan, (aunque debió decir todas las partes). No se concederá el plazo si el tercero comparece después de la vista, salvo que el juez decreta auto para mejor fallar.

Dado que en este trabajo se sostiene la vigencia del principio de fe pública registral en el sistema del Registro General de la Propiedad, tratándose del dominio sobre inmuebles debería bastar con la presentación de la certificación extendida por el registro con fecha coetánea a la solicitud de tercería, para que el juez declarara, sin más trámite o sin formar Artículo, la procedencia de la tercería.

La tercería puede interponerse en cualquier proceso: si el proceso es de conocimiento, se resuelve juntamente con el asunto principal. Pero si el proceso es de ejecución, se resuelve por el procedimiento incidental, y no puede ordenarse el remate mientras no esté resuelto el incidente; lo que significa la suspensión de los procedimientos desde entonces hasta que se decida la tercería. Artículos 551 y 552 del Código Procesal Civil y Mercantil.

La Corte de Constitucionalidad consideró, al resolver la apelación de sentencia de amparo recaída dentro del expediente 191-87 el veintisiete de enero de mil novecientos ochenta y ocho, con ocasión del amparo planteado por la tercerista dentro de un juicio ejecutivo en el que ya se había realizado el remate del bien embargado, que:

(...) el derecho de propiedad que ella –la postulante de amparo- afirma tener sobre el bien objeto de la tercería, lo adquirió el 13 (sic) de diciembre de mil novecientos ochenta y cuatro, por escritura que autorizó en esta ciudad el Notario (...) y lo inscribió en el Registro de la Propiedad, Zona Central (sic), el catorce de enero de mil novecientos ochenta y cinco, y, en cambio, el embargo que motiva la ejecución (...) quedó inscrito en el mismo Registro el nueve de diciembre de mil novecientos ochenta y uno. Con base, puede afirmarse que si la postulante adquirió el bien cuestionado con posterioridad al embargo, no puede aceptarse como cierto que el funcionario judicial impugnado, con su proceder (acto





reclamado), haya puesto en peligro el derecho de propiedad que le asiste sobre un bien adquirido de buena fe (...). El destino que pueda tener el inmueble tantas veces mencionado, dentro del ejecutivo en el que se ha planteado la tercería, dependerá no del título de propiedad que ella posea, sino del embargo que con anterioridad fue trabajo sobre el mismo y que ella conocía cuando adquirió dicho inmueble, pues es preciso reiterar que en el presente caso no se trata de que el inmueble haya sido embargado dentro del ejecutivo que se discute, con posterioridad a su adquisición por la reclamante, sino, todo lo contrario: la señora (...) compró el inmueble ya con la anotación de embargo. En tal sentido, de tales actos y sus consecuencias solo ella podrá ser responsable, sin que tales efectos jurídicos se puedan imputar al acto reclamado ni a la autoridad jurisdiccional que lo ha emitido (...).

(Gaceta 7, p. 116)

Aunque la Corte no lo menciona, el fundamento jurídico de su fallo se encuentra en los principios de fe pública registral contenido en el Artículo 1148 del Código Civil y de prioridad. Respecto al primero, porque únicamente perjudica a tercero lo que se halle anotado en el registro, pues el embargo decretado dentro del referido ejecutivo figuraba en el folio real con anterioridad a la adquisición, por ello el derecho de la postulante no podía subsistir ni dar base a la tercería deducida; en cuanto al principio registral de prioridad, en el aspecto de prelación, por haberse anotado el embargo primeramente a la adquisición este debía prevalecer necesariamente sobre la última. La aplicación de ambos principios y el contenido del Artículo 323 del Código Procesal Civil y Mercantil trajo como lógica consecuencia la pérdida del derecho de la tercerista y la protección al derecho del embargante.

No aplica en este caso el principio de fe pública contenido en el Artículo 1146 del Código Civil, porque el juicio no se trataba de la nulidad, rescisión, revocación o resolución del título de quien le había trasladado a la amparista, sino de la existencia de la anotación de embargo en el folio real con anterioridad a su



derecho de propiedad, lo que motivó a la desestimación del amparo planteado pues el juez obró con sobrada razón al rechazar la tercería.

### 3.5.7.2. Tercería excluyente de preferencia

El trámite de la tercería de preferencia difiere con el de la de dominio en que el incidente debe resolverse antes del remate o del pago en los procesos de ejecución. El pago no puede ordenarse en tanto no se dicte la resolución que gradúa los créditos, pues el pago debe hacerse al acreedor que tenga mejor derecho. Mientras se decide la tercería, se ordena el depósito del precio de la venta en la Tesorería del Organismo Judicial.

Los que intervengan como terceros de preferencia, pueden instar en el curso de la ejecución mientras conserven interés en la misma. Artículos 550, 551 y 552 del Código Procesal Civil y Mercantil.

De ahí que se estime atinada la resolución del juez en la que, previo al remate, ordene la presentación de certificación reciente de los inmuebles embargados emitida por el Registro General de la Propiedad, pues con ella logra establecer si existe algún acreedor con mejor derecho a quien le asista el derecho de tanteo dentro del remate según el Artículo 316 del Código Procesal Civil y Mercantil.

Respecto a las tercerías excluyentes, Mario Efraín Nájera Farfán (2006) dice que:

(...) el tercero es un opositor (...) porque se coloca en oposición al demandante y demandado. Reclama frente a los dos y como suyo el derecho en litigio, de donde resulta que su ingreso al proceso lo hace mediante la presentación de una demanda sin más conexión con la primera, que la identidad del *petitum*. Identidad de lo que se pide porque al igual que el primer demandante, el tercero pretende se



declare a su favor, con exclusión de aquel, la cosa objeto del litigio amparada por un mejor título” (p. 185)

Como ya se estudió, las tercerías excluyentes pueden ser de dominio o de preferencia y para su configuración es indispensable que el derecho se halle inscrito (dominio o hipoteca) o anotado (embargo) en el registro. Las tercerías no producen efecto en el registro. Por el contrario, son los asientos del registro los que producen efectos procesales al dar sustento al ejercicio dentro del proceso de las tercerías excluyentes. No obstante, debe tenerse presente que frente a varias anotaciones de embargo tiene siempre preferencia la inscripción hipotecaria hecha con anterioridad a todas ellas, pues rematada la finca en virtud de la ejecución de la hipoteca, el inmueble se transfiere al adjudicatario libre de toda inscripción o anotación posterior a la hipoteca que originó el remate. Artículo 1163 del Código Civil.

### **3.5.8. Transferencia del bien inmueble o derecho real anotado de demanda o de embargo**

Al tenor del ordenamiento jurídico guatemalteco, es permitido transferir a un tercero un bien anotado de demanda o de embargo; sin embargo, se deben determinar cuáles son los efectos que produce esa transmisión.

Como regla general, el Artículo 1163 establece que los bienes inmuebles o derechos reales anotados podrán enajenarse o gravarse, pero sin perjuicio del derecho de aquel a cuyo favor se haya hecho la anotación.

En principio, no solo los bienes inmuebles se pueden anotar, también pueden serlo aquellos derechos reales susceptibles de anotación de demanda o de embargo como la hipoteca y los frutos del usufructo.



La ley protege a quien obtuvo la anotación concediéndole el derecho de perseguir la cosa, de solicitar el embargo definitivo y el ulterior remate si fuera el caso, pese a la transmisión hecha por el titular.

Como norma especial en cuanto a la compraventa y a la permuta, el Artículo 1805 del Código Civil preceptúa que pueden venderse las cosas o derechos litigiosos, o con limitaciones, gravámenes o cargas, siempre que el vendedor instruya previamente al comprador de dichas circunstancias y así se haga constar en el contrato, para que este acepte y adopte la actitud que estime conveniente, sea pagando al acreedor o corriendo el riesgo de perder la cosa si no lo hiciera.

Se deduce de lo expuesto que la anotación no provoca el cierre registral a posteriores disposiciones, pues el titular puede enajenar a pesar de la anotación, pero quien adquiere queda sujeto al resultado del juicio.

Esto implica que:

- a. Los asientos practicados con posterioridad a la anotación sean cancelados.
- b. Si existe un asiento efectuado posteriormente a la anotación pero derivado de otro asiento practicado con anterioridad a la anotación, no se cancela. Por ejemplo, si se otorgó un usufructo vitalicio a favor de dos personas pero por error del registro se operó solo a favor de una, es posible rectificar la inscripción para que en el folio real aparezcan los dos titulares del usufructo.
- c. Asientos efectuados con base en títulos datados con anterioridad a la anotación pero registrados con posterioridad a la anotación se deban cancelar porque si bien, quien adquiere, al examinar los asientos del registro determinó que no existía la anotación pero en el lapso en que se otorga el título y se registra, ingresa al registro el despacho de anotación, en principio el registrador no debe operar la enajenación pero si lo hiciera, tal inscripción deberá igualmente cancelarse.



- d. ¿Cuál es el efecto de que el deudor venda los bienes antes de que se anote preventivamente el embargo y que el adquirente inscriba su derecho después de realizada la anotación del embargo? La adquisición queda firme, sin perjuicio del acreedor de entablar acciones de revocatoria o de simulación
- e. Según la ley procesal, el embargo apareja la prohibición de enajenar pero si se infringe tal prohibición, la infracción no implica nulidad de la transmisión pues la misma norma regula dos efectos distintos para el caso de contravención: uno, el embargante tiene el derecho de perseguir la cosa y dos, el adquirente, el de optar por pagar al embargante a fin de evitar perder la cosa. Artículo 303 Código Procesal Civil y Mercantil. Aunque se opere la transmisión de un inmueble anotado de embargo dicha enajenación no perjudica al anotante.
- f. La existencia de la anotación de embargo da a conocer a terceros el riesgo que corren de adquirir el bien con la anotación de embargo. Pero si alguna persona tiene inscrito un derecho con anterioridad a la anotación del embargo, su derecho no se ve afectado, pues opera a su favor como tercero el principio de inoponibilidad del embargo no registrado y lo autoriza a plantear una tercería excluyente.
- g. La anotación del embargo otorga al anotante, frente a acreedores o embargantes de fecha posterior a la anotación, un derecho de preferencia para el cobro.

En todos los casos en que proceda solicitar la anotación derivada de una situación jurídica litigiosa, el anotante debe, al plantear la demanda, solicitar la anotación de la finca para evitar el surgimiento del tercero registral, especialmente cuando se está demandando la nulidad, revocación, resolución y rescisión del contrato registrado para que dicha causa conste claramente en el registro y en virtud del Artículo 1146 del Código Civil, principio de fe pública registral, se pueda perjudicar al tercer adquirente de buena fe y a título oneroso.



### 3.5.9. Anotación preventiva

El inciso “e” del Artículo 1149 del Código Civil faculta a quien presentare título cuya inscripción no puede hacerse definitivamente por faltas que sean subsanables en el término de treinta días, para solicitar su anotación preventiva. Como puede verse, el actual código solo denomina anotación preventiva a la regulada en este Artículo, el asiento en general es simplemente, anotación.

Este tipo de anotación fue introducida en el ordenamiento jurídico civil hasta el Código de 1933 en el numeral 5° del Artículo 1147 y es aplicable al caso en que el título formal, instrumento público, resolución judicial, el despacho judicial o la resolución administrativa, carezca de formalidades y su corrección pueda hacerse en el plazo de treinta días. Los errores de forma cometidos en el instrumento público deben ser corregidos por medio de una escritura de aclaración o ampliación cuya autorización no debería tomar más de un día hábil.

La escritura de ampliación o aclaración por sí y ante sí solo puede ser autorizada por el notario que faccionó la escritura que se amplía o aclara. Cuando se trata de ampliar o aclarar aspectos de fondo, la escritura complementaria debe ser otorgada por todas las partes que en ella intervinieron.

Corregido el error se presenta al registro nuevamente el documento original y el testimonio de la ampliación o aclaración, según el caso, con sus respectivos duplicados. Si el notario autorizante de la escritura corregida, hubiere fallecido antes de los treinta días, el duplicado del testimonio debe ser extendido por el Director del Archivo General de Protocolos, si es que el depositario del protocolo o los parientes del notario fallecido ya han entregado el protocolo al Archivo. De lo contrario, debe solicitarse la prórroga de la anotación preventiva. Artículo 81 Código de Notariado y Artículo 1165 del Código Civil.

El plazo de treinta días está referido a días hábiles y admite, según el Artículo 1165 del Código Civil, solo una prórroga.



### **3.5.9.1. Procedimiento para solicitar la anotación preventiva**

Puede incluirse la solicitud de anotación preventiva dentro del cuerpo del título que contiene el acto o contrato objeto de inscripción o en memorial a parte mencionando en este último, el documento en el que se encuentra el contrato inscribible y cuya anotación preventiva se solicita; en tal caso, ambos documentos se presentan al registro simultáneamente.

La solicitud de anotación preventiva debería ser una práctica notarial sana y legalmente fundamentada que los notarios deberían implementar en todos los instrumentos públicos que autoricen y deban ingresar al registro con la finalidad de evitar que, durante el tiempo que tomará al notario autorizar la escritura complementaria para corregir los errores, ingrese y se registre otro título que configure el perfecto tercero registral, como la venta de cosa ajena o una segunda venta.

### **3.5.9.2. Efectos de la anotación preventiva. Artículo 1149, inciso 5, del Código Civil**

El primer efecto y más importante de la anotación preventiva es resguardar la prioridad de quien adquiere la propiedad, constituye, modifica o extingue cualquier derecho real en tanto subsana los defectos de que adolece su título. Esto porque durante el tiempo en que se tarda en corregirlo, el titular podría disponer nuevamente del bien (otorgar una segunda venta) y con ello perjudicar al primer adquirente si no anotó preventivamente; pues si el título del adquirente posterior carece de defectos y tiene acceso al registro, siendo esta última adquisición por principio de prioridad la válida por la preferencia que le otorga el registro (Artículo 1808 del Código Civil), el primero ya no podría registrar su título pero tendría expeditas acciones contra quien le vendió.



Otro efecto de la anotación preventiva es el hecho de que al solicitarse su conversión a inscripción definitiva, la prioridad se retrotrae a su fecha aunque la inscripción definitiva se haya realizado en fecha posterior, pero siempre dentro de los treinta días. Esto es así, pues el Artículo 1162 del Código Civil establece que cuando la anotación preventiva se convierta en inscripción definitiva de un derecho, surtirá sus efectos desde la fecha de tal anotación. De ahí que el registrador esté facultado para cancelar las inscripciones de fecha posterior a la anotación preventiva a solicitud escrita de quien la hubiere obtenido.

Lo dicho se ilustra en este caso: “A” y “B” celebran contrato de compraventa de bien inmueble; se presenta el testimonio al registro el cual es suspendido por adolecer de un defecto de forma: el notario omite dar fe de que los otorgantes le aseguran hallarse en el libre ejercicio de sus derechos; sin embargo, dentro del instrumento las partes solicitan al registrador la anotación preventiva del contrato. El registro procede a efectuar el asiento el quince de junio por lo que el comprador tendrá hasta el veintisiete de julio, treinta días hábiles, para presentar el testimonio debidamente subsanado. El vendedor se percató que la compraventa a favor de “B” no ha sido registrada, por lo que ignorando los efectos de la anotación preventiva que ya consta en el folio real, decide realizar una segunda venta a favor de “C” quien inmediatamente presenta su título al registro el que lo inscribe el cinco de julio del mismo año, dentro del plazo de vigencia de la anotación preventiva hecha a favor de “B”. El seis de julio “B” presenta su título debidamente subsanado, el testimonio del compraventa y el testimonio de la escritura complementaria, con base en el Artículo 1162 del Código Civil y con base en la prioridad resguardada por la anotación preventiva solicita al registrador tres cosas, las dos primeras de carácter fundamental: a) la conversión de la anotación preventiva a inscripción definitiva a su favor por estar presentando el título subsanado en tiempo; b) la cancelación total de la inscripción de la compraventa a favor de “C”, pues esta se hizo en fecha posterior a la anotación preventiva y dentro del plazo de vigencia de la anotación preventiva; y c) la cancelación de la anotación preventiva.





Como el registrador con base en el principio de legalidad que rige su actuar, sin su responsabilidad, procede a convertir la anotación y a cancelar la inscripción posterior a esta; “C” nada tiene que reclamar al registrador pero si a “A”.

La anotación preventiva publica que existe un título pendiente de registro que por errores subsanables no se pudo registrar, pero que está por ingresar al registro dentro del plazo de ley para su inscripción definitiva, pues su prioridad quedó protegida con la anotación; por lo que el adquirente posterior, aunque haya logrado registrar su título sin errores dentro del plazo de vigencia en el folio real de la anotación preventiva, quedará perjudicado ya que a solicitud de quien la hubiera obtenido se cancelará las inscripciones de fecha posterior a la anotación preventiva, según lo regula el Artículo 1162 del Código Civil. La condición *sine qua non* para que proceda la cancelación de las inscripciones de fecha posterior a la anotación preventiva es que el título corregido se presente durante el plazo de su vigencia, de lo contrario, quedan vigentes las inscripciones posteriores a dicha anotación.

En conclusión, la anotación preventiva tiene como efecto perjudicar a tercero, es decir, a quien pretende adquirir o adquiere y registra dentro del plazo de vigencia de la anotación preventiva porque con este asiento se resguarda la prioridad de quien ostenta un título anterior que por defectos subsanables no ha podido ser registrado.

### **3.5.9.3. Derecho de quien registra pese a la existencia de la anotación preventiva**

De producirse el hecho de que existiendo en el folio real la anotación preventiva, y estando vigente esta, el registro llegare a operar la inscripción de un título otorgado posteriormente al que quedó preventivamente anotado, la consecuencias jurídicas para quien logró la inscripción posterior son: primera, según quedó analizado en el apartado anterior, se arriesga a que se cancele totalmente la inscripción hecha a



su favor si se llegare a presentar en tiempo el título debidamente corregido; y segunda, si el título que se está corrigiendo no ingresa al registro dentro del plazo de vigencia o de la prórroga de la anotación preventiva, ésta se tiene por caducada y debe ser cancelada de oficio por el registrador según lo dispone el Artículo 1165 del Código Civil, quedando con plenos efectos jurídico registrales la inscripción de fecha posterior.

En consecuencia, quien obtiene la anotación preventiva está obligado a presentar el título debidamente subsanado dentro del plazo legal o de su prórroga para evitar que la anotación preventiva sea cancelada de oficio y pierda la prioridad que había ganado por disposición legal.

#### **3.5.9.4. Caducidad de la anotación preventiva**

Este tipo de anotación pierde sus efectos a los treinta días de operada o al vencimiento de la prórroga que se hubiere otorgado, por lo que el registrador está facultado por la norma para proceder a cancelarla de oficio, quedando firme, como ya se explicó, cualquier inscripción hecha con posterioridad a la anotación preventiva que ha caducado.

#### **3.5.9.5. Cancelación de la anotación preventiva**

La anotación preventiva deberá ser cancelada a solicitud escrita de quien la obtuvo; del titular del bien o mediante la presentación del despacho judicial que así lo disponga. La persona que obtuvo la anotación preventiva puede solicitar por escrito su cancelación si, por cualquier razón, ya no le interesa registrar su título.



Quien logró la inscripción de su derecho posteriormente a la anotación preventiva, pero dentro de su vigencia, puede solicitar su cancelación pasados los treinta días sin que se haya presentado el título corregido.

En igual forma, pasado el plazo de vigencia de la anotación preventiva sin que se haya presentado el título corregido, el titular del bien puede solicitar por escrito su cancelación total a efecto de disponer del mismo.

La ley no lo establece así, pero es obvio que si se obtuvo la anotación preventiva es porque el anotante tiene interés en que la prioridad de su título quede resguardada mientras corrige los errores de que adolece su título y que en función de ese interés presentará en tiempo el título subsanado; por lo que la anotación no puede ser cancelada de oficio ni a solicitud de ninguna otra persona sino hasta que se haya cumplido el plazo señalado o su prórroga. Si el anotante, pese al beneficio concedido, no presenta el título subsanado dentro del plazo fijado por la ley, es lógico que ante su negligencia, se le sancione con la pérdida de la prioridad mediante la cancelación de oficio, por caducidad de la anotación preventiva, o la cancelación de la misma a solicitud del titular del bien o derecho o de quien haya adquirido con posterioridad al anotante.

La anotación preventiva también puede ser cancelada por resolución judicial que lo disponga. Podría darse el caso, por ejemplo, que entre quien inscribió posteriormente a la anotación preventiva y el anotante surja algún conflicto que amerite su discusión judicial, o si el registro, no obstante la claridad de la ley, se niega a inscribir el título corregido presentado en tiempo por haber inscrito uno posterior a la anotación preventiva, el interesado debe acudir al órgano jurisdiccional competente a dilucidar la situación. La resolución judicial que se dicte deberá decretar la cancelación total de la anotación preventiva y la inscripción del derecho que deba prevalecer conforme a las reglas ya explicadas.



En todo caso, el registrador pondrá razón al margen del libro de toda cancelación o prórroga de la anotación preventiva. Artículo 1165 del Código Civil.

### **3.5.10. Anotación de inmovilización**

Debido al gran número de casos de usurpación y fraude inmobiliario y de las acciones de amparo interpuestas contra el registrador por inscripciones llevadas a cabo con base en documentos apócrifos, el legislador guatemalteco se vio obligado a emitir una disposición que permite a los propietarios de bienes inmuebles registrados limitar la enajenación o gravamen fraudulentos de sus bienes por el plazo máximo de tres años. Dicha disposición se encuentra contenida en el Decreto 62-97 del Congreso de la República, Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, en cuyo segundo considerando se encuentra la razón de la misma: “(...) es necesario proveer los mecanismos que permitan a los propietarios de bienes inscritos en los Registros, su inmovilización, con lo que se evitará cualquier mala práctica que pudiera perjudicarlos con el consiguiente menoscabo de la seguridad registral”. (s. p.)

El nombre de la ley no es el más adecuado pues contiene una contradicción: ¿cómo es posible que pueda inmovilizarse un bien que por su naturaleza es inamovible? Se estima aquí que debió elegirse otro nombre que hiciera referencia a la facultad del titular del bien o derecho inscrito a limitar su disposición o gravamen, como Ley de limitación voluntaria de enajenación o gravamen de bienes registrados, o Ley de inmovilización del folio real de bienes registrados. Pero no Ley de inmovilización de bienes, pues cuando se aplica a bienes inmuebles se hace evidente la contradicción y la poca técnica legislativa con la que fue concebido su título.

En Perú, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos o Sunarp, que es un organismo autónomo descentralizado del Sector Justicia, rector del Sistema Nacional de Registros Públicos en ese país,



creó un mecanismo similar que permite a los titulares registrales inmovilizar la partida o folio real para evitar operaciones anómalas, fijando el plazo de inmovilización en diez años. Lo que se inmoviliza es el folio, y no los bienes lo cual se estima jurídicamente correcto pues el inmueble no se puede mover de su lugar aunque se verifiquen varias enajenaciones o gravámenes, en cambio el folio real sí sufre modificaciones cada vez que ingresa un título para su registro sea traslativo o constitutivo de gravamen.

En ambos casos, lo que se persigue es que el propietario no sea despojado de sus bienes por medio de la realización de un acto registral basado en títulos inexistentes, que además ponen en riesgo la seguridad jurídica que brinda el registro y la fe pública notarial, pues la mayoría de documentos de ese tipo son de carácter notarial.

La Ley de inmovilización voluntaria de bienes registrados permite que cualquier propietario, máxime quien se va a ausentar del país, pueda solicitar al registro la anotación de la referida limitación cumpliendo los requisitos contenidos en ella, y así evitar la disposición o la constitución de algún gravamen en forma fraudulenta, ya que los usurpadores aprovechan la circunstancia de la ausencia del titular o de falta de operaciones en el folio real, para llevar a cabo el despojo ilegal de la finca.

### **3.5.10.1. Procedimiento para solicitar la anotación**

La solicitud debe hacerse por escrito mediante memorial firmado por el titular o dentro del instrumento público en el que se esté adquiriendo el bien. Artículo 1 Ley de inmovilización voluntaria de bienes registrados. Cualquiera que sea la forma como se realice la solicitud la misma debe contener:

- a. Si fuera por medio de memorial, designación del registro al que se dirige, ya que puede ser al que tiene su sede en la ciudad de Guatemala o al que la tiene en la ciudad de Quetzaltenango.



- b. Nombre, edad, estado civil, nacionalidad, profesión, oficio u ocupación, domicilio del titular o titulares si fueren varios.
- c. Descripción del documento con el que se acredita la representación con la que actúa el solicitante, debidamente facultado.
- d. Formularse bajo juramento de decir verdad de que no existe cesión a ningún título ni hipoteca pendiente de inscribir, otorgados con anterioridad a la fecha de suscripción de la solicitud.
- e. Identificación de los bienes que se desea afectar.
- f. Indicación del plazo por el cual se desea limitar la enajenación o gravamen. El plazo máximo o legal es de tres años pero el interesado puede elegir un plazo menor. Si no se fijare plazo, la anotación se hace por el plazo máximo contemplado en la ley.
- g. Firma e impresión digital del solicitante
- h. Legalización notarial de la firma cuando la solicitud se hace mediante memorial. Al respecto, debe aclararse que lo que legaliza el notario, conforme al Código de Notariado, es la firma y no la impresión dactilar del interesado, si la legalización se redacta en los últimos términos, el registro está facultado para suspender la operación de la anotación.

En el sitio web del Registro General de la Propiedad, en la sección de gobierno electrónico, la institución ha puesto a disposición de los interesados un modelo de solicitud de inmovilización, la cual no puede ser presentada por ellos si no cuenta con la intervención notarial en la legalización de la firma.



### **3.5.10.2. Prórroga del plazo de la anotación de inmovilización**

El plazo legal o voluntario fijado en la anotación puede ser prorrogado, por uno o más períodos iguales, cumpliendo los mismos requisitos que la primera solicitud. La ley no autoriza que la solicitud de prórroga de la anotación de inmovilización se haga antes de que venza el plazo, por el contrario, se entiende que la prórroga debe solicitarse al vencimiento del mismo no antes.

La prórroga de la anotación de inmovilización no opera de la misma forma que la renovación de una marca, para la cual la ley establece expresamente que la solicitud de renovación debe hacerse dentro del año anterior a la expiración de cada período, también puede hacerse dentro del plazo de gracia de seis meses a la fecha del vencimiento pero pagando, además del arancel, un recargo. Artículo 32 de la Ley de Propiedad Industrial. Una disposición similar a esta no se incluyó en la ley de inmovilización por lo que la solicitud de prórroga debe hacerse a su vencimiento, de lo contrario se estaría aumentando el plazo legal.

### **3.5.10.3. Efectos de la anotación de inmovilización**

Los efectos que produce esta anotación se resumen así, siendo el primero de ellos el más importante o esencial.

- a. Impedir que los usurpadores traten de efectuar una transferencia o gravamen fraudulento sobre el bien o derecho registrado. Anuncia a terceros que la finca sobre la que pesa la anotación no puede ser objeto de ningún contrato traslativo de dominio o constitutivo de gravamen en tanto permanezca vigente la anotación y que si alguna persona ofrece a un tercero la transferencia el bien o la constitución de gravamen sobre el mismo, la anotación de inmovilización permite al tercero presumir que dichos actos podrían ser fraudulentos.



b. No impide que se efectúen inscripciones, anotaciones o cancelaciones de cualquier naturaleza, originadas de orden judicial, ni afectan operaciones ya inscritas. Artículo 5 Ley de inmovilización voluntaria de bienes registrados. El folio real queda inmovilizado solo para enajenaciones o constitución de gravámenes posteriores a la anotación, no así para otros actos ordenados por juez competente como anotaciones de demanda, adjudicaciones judiciales o embargos.

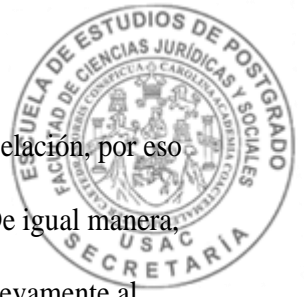
#### **3.5.10.4. Anotación de inmovilización biométrica**

Dado que en la práctica personas inescrupulosas se han ingeniado la forma de falsificar las solicitudes de cancelación de las anotaciones de inmovilización, el registro se vio obligado a implementar, mediante acuerdo, la anotación de la inmovilización biométrica la cual se practica previo a ingresar la solicitud de inmovilización, pero el mismo día; para ello el titular del bien o derecho debe presentarse personalmente al registro a proporcionar ciertos datos físicos que contribuyen a identificarlo, a autenticarlo y a la seguridad de la anotación. Esta inmovilización se diferencia de la otra en cuanto al tipo de tecnología utilizada para realizarla pero sus efectos son los mismos.

A la biometría se le define como la ciencia dedicada al estudio estadístico de las características cuantitativas de los seres vivos como son: peso, longitud, etc. Este término es utilizado para referir a los métodos automáticos que analizan determinadas características humanas con el fin de identificar y autenticar a las personas. (Pró, L., Gonzáles, J., Contreras, W. y Yáñez, C. 2018).

Respecto de la implementación del sistema biométrico para inmovilizar bienes en el segundo Registro General de la Propiedad de la ciudad de Quetzaltenango, Minera (2018) dice: “(...) que el sistema biométrico de inmovilización de bienes inmuebles es un sistema que se basa en las características físicas de las personas que pueden ser reconocidas o verificadas de manera automatizada (...)”. (s. p.)





Este sistema permite llevar a cabo tanto la anotación de la inmovilización como su cancelación, por eso se requiere que el titular del bien o del derecho registrado acuda personalmente al registro. De igual manera, en cuanto desee cancelar la anotación antes del vencimiento del plazo, deberá presentarse nuevamente al registro para que pueda verificar con un alto grado de certeza de que se trata del titular registral, la misma que persona que inmovilizó.

### **3.5.11. Conversión de la anotación**

De acuerdo con la legislación registral actualmente vigente, la anotación puede ser convertida a otro tipo de asiento en los casos que se resumen a continuación:

- a. Cuando el legatario de rentas o pensiones pida, en cualquier tiempo, que la anotación hecha a su favor se convierta en inscripción hipotecaria, si el testador hubiere consignado las porciones sobre inmuebles determinados de la herencia. Artículo 1159 del Código Civil.
- b. Cuando se presenta el título subsanado dentro del plazo de vigencia de su anotación preventiva por lo que debe solicitarse no solo que se convierta en definitiva, que se cancele tanto la anotación preventiva como cualquier otra inscripción de fecha posterior a la anotación preventiva. Artículo 1162 del Código Civil. Aunque la norma es positiva y se encuentra vigente, en la práctica, al presentarse el título subsanado, el registro procede a registrarlo normalmente cuando debería hacer constar en el asiento que se realiza la inscripción por conversión de la anotación preventiva a cuya fecha se retrotraen los efectos de la inscripción para respetar el derecho de prioridad que se pretendió salvaguardar con dicha anotación.



En los *templates* que el Registro usa para facilitar la operación, no se encontró uno que hiciera referencia a la conversión de la anotación preventiva a inscripción definitiva o de anotación a inscripción hipotecaria, lo que hace necesario que se instruya a los operadores que, cuando algún interesado solicite la conversión, lo haga constar así aunque el *template* no lo contemple o no exista uno adecuado al caso.

### **3.5.12. Efectos de la anotación en general**

De todo lo expuesto y explicado, se resumen los efectos de la anotación de la manera siguiente:

- a. Hace operativo el principio de fe pública registral contenido en el Artículo 1146 del Código Civil, en cuanto a que la causa que debe constar expresamente en el registro para invalidar el derecho de tercero por virtud de nulidad, rescisión, revocación o resolución del título de quien o quienes le han transferido, es la anotación de la referida demanda; de lo contrario el derecho del tercero no se puede afectar. De ahí que, quien adquiere conociendo la existencia en el folio real de la anotación de demanda de nulidad, rescisión, revocación o resolución no puede invocar a su favor la protección contemplada en el Artículo 1146 del Código Civil.
- b. Proteger el crédito del anotante frente al derecho de disposición o de gravamen que tiene el titular del bien inmueble o derecho real anotado; protección que se traduce en que esa transferencia se hace sin perjuicio de quien la obtuvo. Si se trata de anotación de embargo, el anotante tiene el derecho de perseguir la cosa de cualquier tenedor o a exigir a ese tenedor el pago de su crédito.
- c. Sujetar a quien adquiere conociendo la existencia en el folio real de la anotación, a las resultas del juicio en que se haya dictado; las que podrían derivar en la pérdida del bien o derecho.



- d. Resguardar la prioridad de la persona que tiene un título anterior que por defectos subsanables no se ha podido registrar, frente a una nueva disposición o gravamen que pudiera hacer el titular.
- e. Dar garantía y seguridad al titular del bien inmueble o derecho real cuyo folio real ha sido inmovilizado, contra gravámenes o transferencias fraudulentas.
- f. Hacer efectivo el principio de prioridad en su aspecto de preferencia entre anotantes, especialmente entre quienes obtienen el embargo del bien inmueble o derecho real. Con lo cual la anotación produce efectos procesales al fundamentar la tercería excluyente de preferencia. No obstante, también fundamenta la tercería excluyente de dominio pues, aunque ésta se basa primordialmente en la titularidad inscrita, la misma se ve afectada por la anotación de embargo, de tal manera que es indispensable la presentación de la certificación extendida por el registro al momento de plantear la tercería para que el juez pueda constatar ambas situaciones: que la titularidad en que se apoya la tercería es anterior al embargo y que la anotación de éste se hizo pese a que el bien o derecho no se encontraba inscrito a favor del demandado.

## **3.6. De las cancelaciones**

### **3.6.1. Concepto**

En sentido jurídico, cancelar significa “dejar algo sin efecto”. Aunque en lenguaje corriente se acostumbra utilizar “cancelar” como sinónimo de pagar, jurídicamente no es lo correcto; pues el modo típico de cumplimiento de las obligaciones es el pago, no la cancelación. Con el vocablo cancelar se está haciendo alusión a una situación distinta al cumplimiento de una obligación o de un negocio jurídico. Ni las obligaciones ni el negocio jurídico se extinguen por cancelación, aunque este término signifique dejar sin efecto.



También se suele usar incorrectamente el vocablo anular como sinónimo de cancelar, cuando se pretende dar a entender que cierto acto jurídico registral, una inscripción o una anotación, ha quedado sin efecto. Si bien es cierto que anular significa que un acto o negocio jurídico ha perdido eficacia, las causas por las que esto ocurre son muy distintas a las que producen la cancelación de la inscripción o la anotación.

La nulidad es el grado más alto de ineficacia de un acto jurídico en sus dos modalidades: nulidad absoluta y nulidad relativa o anulabilidad; de ellas la absoluta es la más grave. La primera ocurre cuando el acto jurídico es contrario a normas prohibitivas o imperativas expresas las cuales no contemplan un efecto distinto para el caso de contravención, conforme al Artículo 4 Ley del Organismo Judicial. Con respecto de los actos jurídicos registrales, la inscripción es nula por haber sido hecha con inexactitud o por la omisión de las circunstancias que deba contener y que, como consecuencia de ellas, el tercero o una de las partes resulte perjudicada, según el Artículo 1145 del Código Civil. Igual efecto se produce cuando en el negocio jurídico hay ausencia (falta total) o no concurrencia (falta parcial) de requisitos esenciales o cuando su objeto es contrario al orden público, según el Artículo 1301 del Código Civil. La nulidad relativa o anulabilidad, conforme el Artículo 1303 del Código Civil, tiene lugar por incapacidad relativa de una de las partes o por vicios del consentimiento.

Ejemplos de esta confusión del uso de los términos antes señalados se encuentran en sentencias como las emitidas por la Corte de Constitucionalidad, el veinticuatro de junio de dos mil catorce en el expediente de apelación de amparo 628-2013, en la que resuelve el amparo interpuesto por Comunidad Indígena Vecinos de la Aldea de Chuarrancho, del municipio de Chuarrancho, departamento de Guatemala, contra el Registrador General de la Propiedad, por haber asentado el estado de conservación de la finca de su propiedad a favor de la Municipalidad de Chuarrancho, una entidad totalmente distinta; y en la sentencia del veinticinco de noviembre de dos mil quince dictada en el expediente de apelación de amparo 5955-2013 interpuesto por las comunidades indígenas ancestrales q'eqhís K'ix ha' (Caserío Quixcan); Se' Y'abal



(Caserío La Llorona), Roqi ha' (Caserío Las Quebradas), Se'Tzuul (Santa María La Llorona), Chipunit' (Caserío Chipunit), Raxruha' (Caserío San Marcos Raxruhá), Jalaute' (Caserío Jalauté) y Saltul' (Caserío El Zapotal) contra el Registrador General de la Propiedad, por haber inscrito a favor de un particular, mediante un acuerdo gubernativo falso, una finca cuya propiedad la han tenido ancestralmente dichas comunidades.

La primera sentencia sostiene que:

(...) deberá entenderse que la conservación electrónica de la finca, folio y libro allí descritos es a favor de quienes aparecen como propietarios en la inscripción física que se conserva; y en consecuencia, deberá también anular y dejar sin efecto todas las inscripciones, anotaciones posteriores que derivaron del cambio de titular del bien inmueble que se deja sin efecto en el presente fallo. (s. p.) El subrayado es propio.

Nótese la confusión conceptual que presenta el fallo. Los asientos que se mencionan en el mismo efectivamente debían quedar sin efecto pero no por anulación sino por medio del asiento idóneo contemplado por la ley para ese efecto: la cancelación, pues el término anular significa cosa distinta. Además, el registrador no es la autoridad competente para hacer tal declaratoria. Por lo que el fallo debió decir: “En consecuencia, se ordena al Registro General de la Propiedad proceder a cancelar totalmente todas las inscripciones y anotaciones posteriores que derivaron del cambio de titular (...)”. (s. p.)

En la sentencia del veinticinco de noviembre de dos mil quince dictada en el expediente de apelación de amparo 5955-2013, se comete el mismo error conceptual, inclusive en el voto razonado. La sentencia dice:

(...) ii) de existir el título, este se produjo al margen de las leyes positivas y vigentes que regían la adquisición de terrenos baldíos durante el período temporal en el cual ejerció la presidencia de (sic) Manuel Lisandro Barillas Bercián –a quien se consignó como su responsable-. Este vicio de ilegalidad



deriva en la manifiesta nulidad de la indicada inscripción registral, por carecer de base jurídicamente válida. (s. p.)

Lo correcto debió haber sido, que la Corte de Constitucionalidad ordenara la cancelación total de la inscripción hecha con base en un título inexistente.

El voto razonado dice que: “(...) no compete a un tribunal de amparo sino a un tribunal de jurisdicción ordinaria evidenciar tales vicios y declarar la nulidad de esas inscripciones”. (s. p.)

Según el amplio análisis del caso que se efectúa en esta segunda sentencia, las ilegalidades de las que adolece el supuesto título que sirvió de base para operar la inscripción impugnada, son innegables; sin embargo, no son causa, según la ley vigente actualmente, para declarar la nulidad de las inscripciones sino su cancelación total. Así ha procedido la Corte en aquellos casos en que, ante lo evidente de la falsedad de los documentos sobre los cuales se han operado inscripciones en el registro, aparte de otorgar la protección con efectos plenos ha ordenado la cancelación total tanto de la inscripción objetada como de todos los asientos posteriores a ella.

De ahí que sea más apropiado decir que la obligación se ha pagado, cumplido o terminado y no que se ha cancelado, porque en su acepción específica relativa a la materia del registro, cancelar es la acción de dejar sin efecto algún asiento registral con el objeto de que no continúe afectando a tercero; y cancelación, como sustantivo, es el asiento que publica la extinción de otro. Lo anterior quiere decir que, en virtud de la falsedad o nulidad del título que originó la inscripción, esta se cancela y no que se anula; pues la nulidad es una sanción que impone el ordenamiento jurídico a un acto jurídico que adolece de irregularidades. Por el contrario, cancelar es la forma de extinción de un asiento anterior, una inscripción o una anotación, y no una sanción.



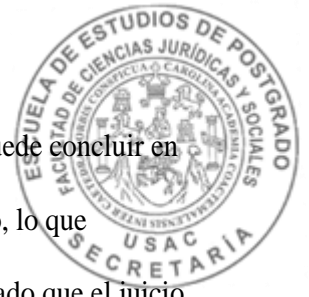
Cuando conforme el ordenamiento jurídico guatemalteco se considere que la nulidad o falsedad del título da lugar a la nulidad de los asientos registrales operados con base en él y se emita la disposición en ese sentido, en ese momento los litigantes estarán facultados para pedir y los jueces para declarar, la nulidad de tales asientos como consecuencia de la nulidad o falsedad del título. Pero en tanto esto no ocurra, cancelar y anular seguirán siendo, en el derecho guatemalteco, conceptos distintos.

En conclusión, cancelación y anulación no son sinónimos, son formas o grados de ineficacia propias de actos jurídicos muy diferentes cuyas causas también son distintas.

Ninguna situación jurídica es perpetua, incluidos los actos registrales. Así como el acto, negocio jurídico o contrato terminan de alguna forma, los actos registrales también lo hacen pero no por las mismas causas que la relación jurídica publicada, sino por medio del asiento de cancelación cuyo objeto es precisamente dejar sin efecto otro asiento.

Según Cornejo (1994), la cancelación es “un asiento que se practica en el registro y que tiene la virtualidad de extinguir total o parcialmente a otro u otros asientos anteriores”. (p. 193) Palacios (1994) dice que los asientos de cancelación “son las formas de extinguir o dejar sin efecto una inscripción o una anotación. Tienen origen en diversas causas (...)”. (p. 40)

El asiento de cancelación extingue una situación puramente registral, un asiento anterior a la misma, pero no es el medio de, ni tiene por objeto, dar por terminado el derecho que se halla registrado. La terminación de ese derecho se produce fuera del registro por las causas contenidas en las normas o leyes que lo rigen. Al registro ingresa el título perfeccionado en el que consta dicha terminación y con base en el cual se procede a operar la cancelación. La solicitud de cancelación debe fundamentarse en el documento o título en el que conste haberse extinguido el derecho inscrito o anotado, porque es con base en este último con el que el registro procede a cancelar. Por ejemplo:



En el caso de un juicio dentro del cual se ordena el embargo del inmueble, ese juicio puede concluir en sentencia favorable al demandado o por algún modo excepcional de terminación del proceso, lo que procesalmente implica el levantamiento del embargo; pero para que el tercero quede informado que el juicio ya concluyó y por ende que el embargo no puede afectarlo, debe solicitarse al registrador la cancelación total de la anotación de embargo, lo cual hará el funcionario con base en el despacho en el que conste la resolución judicial que así lo ordene. Si no se cancela la anotación de embargo, esta continuará produciendo efectos frente a terceros por todo el tiempo que continúe vigente aunque el juicio ya haya concluido.

En resumen, una cosa es la extinción del derecho inscrito o anotado y otra la del asiento que publica su vigencia. La primera tiene lugar fuera del registro con base en el actuar de las partes, el juez, el notario o la administración pública mediante los mecanismos que la ley pone a su disposición. La segunda se verifica dentro del registro por medio del asiento de cancelación con base en el título en el que aquella conste. Pero, para que el folio real refleje exactamente que el derecho inscrito o anotado ha terminado y por consiguiente que no afecta más a tercero, debe solicitarse la cancelación del asiento en el que se encontraba registrado.

### **3.6.2. Cancelación de la inscripción**

El Artículo 1167 del Código Civil establece: “las inscripciones se cancelarán en virtud del documento en que conste haberse extinguido legalmente los derechos u obligaciones inscritos”. El contenido del citado Artículo hace suponer que no todas las inscripciones pueden ser canceladas sino únicamente aquellas que publican derechos u obligaciones que de conformidad a su propio régimen legal se extinguen. Tal es el caso de los derechos reales limitados de goce o de garantía, contratos como el arrendamiento, la promesa y la opción; el patrimonio familiar, las capitulaciones matrimoniales, la declaratoria de interdicción y la propiedad horizontal al extinguirse el régimen.





De acuerdo con el Artículo 738 del Código Civil, el usufructo se extingue por muerte del usufructuario; por vencimiento del plazo por el cual se constituyó, o por realizarse la condición resolutoria a la cual estaba sujeto el usufructo; por la reunión del usufructo y de la propiedad en una misma persona, por prescripción, por renuncia del usufructuario, por la pérdida de la cosa usufructuada, por la anulación o cesación del derecho del que constituyó el usufructo, siendo estas las mismas causas por las cuales terminan el uso y la habitación, según el Artículo 750 del Código Civil.

En caso de fallecimiento del usufructuario vitalicio, la cancelación de la inscripción se practica con base en la solicitud formulada por el titular del bien a la cual debe acompañar la certificación de la partida de defunción del usufructuario.

La cancelación del usufructo por reunión o por renuncia debe hacerse con base en el testimonio de la escritura en la que conste la reunión o la renuncia. En el caso de la reunión, la solicitud de cancelación del usufructo debe constar en el mismo instrumento en el que se hace la adquisición de la propiedad del inmueble alegando haber operado la reunión del usufructo y la propiedad en la misma persona. En este punto se debe tener presente que estos derechos reales terminan por reunión y no por confusión, esta última constituye un modo propio de extinción de las obligaciones y no de los derechos reales de goce.

La hipoteca se extingue por vencimiento del plazo convenido o legal, por prescripción o por cumplimiento de la obligación garantizada. Si el plazo ha vencido se presume que la obligación ha sido pagada por lo que la cancelación de la inscripción debe hacerse con base en el testimonio de la escritura de carta de pago total extendida por el acreedor hipotecario. Este derecho real de garantía también se extingue por prescripción al igual que la inscripción en la que consta, pudiendo solicitar la cancelación de dicho asiento el titular del bien gravado mediante solicitud del titular fundamentada en el inciso primero del Artículo 1170 del Código Civil, cuya firma se encuentre legalizada por notario.

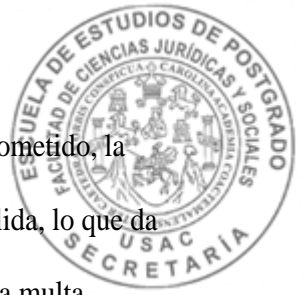


El arrendamiento registrado de conformidad con el inciso 6° del Artículo 1125 del Código Civil, termina por las causas establecidas en los Artículos 1928, 1929 y 1930 del mismo Código, por consiguiente, el título con base en el cual debe solicitarse la cancelación del arrendamiento depende de la forma como haya terminado el contrato. Si se produjo por convenio expreso o se rescindió por mutuo acuerdo, se deberá presentar al registro el testimonio de la escritura en el que conste tal convenio o la rescisión. Pero si la rescisión se declaró judicialmente, lo que debe presentarse para obtener la cancelación de la inscripción es la certificación de la sentencia que así lo haya declarado. Los únicos actos judiciales que ingresan al registro mediante despacho, de conformidad con el Artículo 1171 del Código Civil, son las anotaciones de demanda o de embargo y la orden para su cancelación, cualquier otra resolución judicial debe constar en la certificación de la misma según el Artículo 171 de la Ley del Organismo Judicial.

La promesa y la opción, como contratos preparatorios de la celebración de uno futuro, necesariamente deben sujetarse a plazo, si no se hace se entiende que las partes adoptan el plazo legal de dos años cuando se trata de inmuebles; caso en el cual la inscripción en la que constan dichos contratos debe cancelarse tanto al vencerse el plazo como al otorgarse el contrato definitivo dentro del plazo de los mismos.

En la práctica se han dado casos en los que las partes pretenden rescindir una promesa cuyo plazo ha vencido. Al respecto, cabe aclarar que para que se produzca la rescisión de un contrato válidamente celebrado debe existir lesión a alguna de las partes y debe estar pendiente de cumplimiento, pues así lo dispone el Artículo 1579 del Código Civil.

La promesa bilateral, válidamente celebrada, puede ser rescindida cuando concurren los dos factores mencionados: que cause lesión, generalmente económica, a una de las partes y que esté pendiente de cumplimiento.



Si el plazo de la promesa bilateral se ha vencido sin que se haya otorgado el contrato prometido, la promesa ya no está en la fase de “pendiente de cumplimiento”; por el contrario, está incumplida, lo que da lugar a exigir el otorgamiento del contrato prometido, la devolución de las arras, el pago de la multa convenida o el pago de daños y perjuicios si la cosa se ha transferido a tercero de buena fe. La promesa bilateral, solo puede rescindirse antes de que venza el plazo legal o el convencional sin haber otorgado el contrato prometido.

Por otro lado, solo puede rescindirse por mutuo acuerdo la promesa bilateral, no así la unilateral pues esta es la estipulación hecha a favor de una persona y no hay reciprocidad de obligaciones. En tal caso, se revoca.

Un contrato bilateral no puede rescindirse extrajudicialmente por voluntad de una sola de las partes. Para que opere la rescisión extrajudicial o voluntaria de un contrato bilateral debe haber mutuo consentimiento, según lo establece el Artículo 1579 del Código Civil.

De acuerdo con el Artículo 1580 del Código Civil, el cual integra el Artículo 1146 del mismo Código, si la rescisión perjudica a un tercero, la obligación se reputa subsistente solo en lo relativo a los derechos de ese tercero.

Por lo que si se llegara a presentar al registro testimonio de escritura pública en la que conste la rescisión de la promesa inscrita cuyo plazo ha vencido y con tal testimonio se pretende la cancelación de la inscripción, el registro está facultado para rechazarlo; pues no es en ese título en el que consta la extinción de la promesa. Ha sido el vencimiento del plazo el que le ha puesto fin, por lo que basta hacer la solicitud de cancelación de la inscripción mediante memorial dirigido al registrador y comparar el plazo inscrito con el tiempo transcurrido para que opere la cancelación.

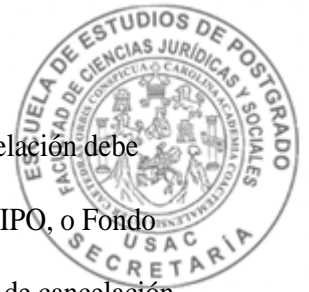


En cuanto a la resolución de la promesa debe tenerse presente que, se produce la resolución de cualquier contrato cuando existe una condición resolutoria expresa y se cumple o cuando en un contrato bilateral, según el Artículo 1535 del Código Civil, en el que siempre hay condición resolutoria pero implícita, una de las partes falta al cumplimiento de la parte que le corresponde. Así, si la promesa, bilateral o unilateral, se sujeta a condición resolutoria y ésta se cumple, la promesa se resuelve.

Si en la promesa bilateral, en la que existe condición resolutoria implícita, cualquiera de las partes falta al cumplimiento de la obligación que le asiste, la promesa debe resolverse. A esto se refiere el Artículo 1683 del Código Civil al establecer que la promesa se resuelve en el pago de daños y perjuicios cuando, llegado el momento de otorgar el contrato prometido, la cosa ya ha pasado a tercero de buena fe. Entre paréntesis se puede decir que el contenido de este Artículo refuerza el argumento de que el derecho del tercero que adquiere de buena fe está protegido a lo largo del Código Civil.

De ambas promesas, la única que puede resolverse por cumplimiento de condición resolutoria implícita es la bilateral. En tal virtud, el documento en el que consta la extinción de la promesa por resolución y que debe presentarse al registro para solicitar la cancelación de la inscripción, depende de la forma como se haya resuelto. Si se resolvió por condición expresa bastará una solicitud por escrito dirigida al registrador, pero si se resolvió por cumplimiento de la condición resolutoria implícita, la cancelación de la inscripción solo puede ordenarla un juez porque es necesario probar en juicio el incumplimiento de la obligación por parte de quien debía ejecutarla. Por lo que el documento en este último caso debe ser la certificación de la sentencia que declare resuelto el contrato.

La inscripción del patrimonio familiar con plazo inscrito se hace con base en la solicitud del titular de los bienes, pues basta comparar el plazo que consta en el asiento con el tiempo transcurrido para que se pueda proceder a su cancelación. No obstante, existen patrimonios familiares otorgados por instituciones estatales como el antiguo Banco Nacional de la Vivienda, BANVI, o por el Instituto Nacional de



Transformación Agraria sin plazo inscrito, por lo que para poder solicitar al registro su cancelación debe obtenerse previamente de la autoridad correspondiente, Unidad de Vivienda Popular, UDEVIPO, o Fondo de Tierras, respectivamente, la declaratoria de que el patrimonio ha terminado; a la solicitud de cancelación total del patrimonio se debe acompañar la resolución dictada por la respectiva autoridad administrativa de que ha terminado el patrimonio familiar.

Hasta aquí las inscripciones que pueden cancelarse por haberse extinguido los derechos u obligaciones inscritos, pero existen inscripciones que no pueden cancelarse como las de dominio aunque el titular haya transferido a otro su derecho, se le haya expropiado el inmueble o se haya decretado en su contra la extinción de dominio por delito.

A diferencia de otros sistemas, en el Registro General de la Propiedad la transmisión del dominio u otro derecho real inscrito no da lugar a la cancelación del asiento practicado a favor del transferente, especialmente la primera inscripción de dominio. Al respecto Cornejo (1994) dice:

(...) el asiento registral en el cual consta el derecho del transmitente -que éste pierde a raíz de la transmisión-, no es objeto de un asiento especial de cancelación, sino que deja de dar publicidad a la titularidad hasta entonces vigente a causa del ingreso de un nuevo documento que contiene la transmisión y que, al ser inscrito, produce una modificación de la situación registral. (p. 195)

A pesar de ello, existen inscripciones de dominio que datan de la época en la que empezó a funcionar el registro, que aparecen canceladas totalmente por haber sido operadas, a favor del nuevo adquirente, otra inscripción de dominio. Esta práctica tenía fundamento en el Artículo 2125 del Código Civil de 1877 que establecía: “Las inscripciones no se extinguirán (sic) en cuanto a tercero sino por su cancelación ó (sic) por la inscripción de la transferencia del dominio ó (sic) derecho real inscrito á (sic) favor de otra persona”. (s. p.)



Esta norma ya no fue incluida en los dos códigos posteriores; hecho que pudo deberse a la vigencia del principio de fe pública registral, que necesita para su plena configuración del tracto sucesivo, el cual parte de la primera inscripción de dominio. Sin el requisito de la primera inscripción de dominio no puede inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien, como lo dispone el Artículo 1130 del Código Civil. Si se cancela totalmente la primera inscripción de dominio el resto de asientos quedan sin sustento, pues es a partir la primera inscripción que inicia el encadenamiento del resto de inscripciones y demás operaciones registrales.

Se afirma que sin el tracto sucesivo no sería factible el principio de fe pública registral, pues es el sucesivo enlace de inscripciones el que permite establecer qué se hallaba inscrito o anotado al momento en que el tercero adquirió para que se le pueda afectar, así como la prioridad entre títulos. Sin el tracto sucesivo, el contenido del Artículo 1148 del Código Civil: únicamente perjudica a tercero lo que se halle inscrito o anotado en el registro, carecería de sentido y fundamento. Cualquier título no registrado sería fácilmente oponible al tercero.

Por la misma razón del tracto sucesivo es que no se cancela la inscripción con base en la cual el acreedor hipotecario constituye subhipoteca, ni la inscripción de arrendamiento que sustenta el subarrendamiento; porque si se cancela la inscripción hipotecaria o la de arrendamiento ya no sería factible inscribir la sub hipoteca o el sub arrendamiento. En otras palabras, para que se pueda inscribir una subhipoteca o un subarrendamiento debe estar inscrita la hipoteca o el arrendamiento, respectivamente.

Ahora bien, si el inmueble pasa a propiedad del acreedor hipotecario, el Artículo 885 del Código Civil dispone que la hipoteca se extingue y la subhipoteca pasa a ocupar el lugar de la hipoteca; en este caso, la cancelación de la inscripción hipotecaria en la que se basaba la subhipoteca no rompe el tracto sucesivo porque la subhipoteca se convirtió en hipoteca y el asiento con el cual se enlazó es el de la inscripción de dominio a favor del nuevo titular del bien, de aquel que había constituido la subhipoteca, de la misma forma



como se encadenaba la inscripción de dominio del anterior titular con la inscripción hipotecaria del acreedor subhipotecante. Por lo anterior, el registrador debe tener cuidado de que al proceder a cancelar las inscripciones posteriores a la inscripción hipotecaria que dio origen al remate de conformidad con el Artículo 1173 del Código Civil, entre ellas no se encuentre la de la subhipoteca porque esta, por imperativo legal del Artículo 885, pasa a ocupar el lugar de la hipoteca, por lo tanto, no puede cancelarse.

Respecto del arrendamiento y subarrendamiento, y al usufructo y su enajenación, la situación cambia. El arrendatario, en cualquier contrato de arrendamiento, incluyendo el registrado, tiene, por imperativo legal, el derecho de subarrendar en todo o en parte la cosa arrendada si no le ha sido prohibido expresamente, según el Artículo 1890 del Código Civil; pero cesado el arrendamiento caducan los subarrendamientos aunque su plazo no hubiere vencido, como lo establece el Artículo 1892 del Código Civil.

¿Qué significa lo anterior? Significa que, cuando vence el plazo del arrendamiento, caducan los subarrendamientos, cualquiera que sea su plazo. Si el arrendamiento está inscrito y su plazo ha vencido debe solicitarse la cancelación total, tanto de la inscripción de arrendamiento como la del subarrendamiento, sin importar que el plazo de este no haya concluido.

Situación similar se da con el usufructo. De acuerdo con el Artículo 716 del Código Civil, el usufructuario puede gozar por sí mismo de la cosa usufructuada, arrendarla a otro y enajenar su derecho de usufructo, pero todos los contratos que como tal celebre terminarán al fin del usufructo. Por eso, si el usufructuario vitalicio o a plazo determinado da en arrendamiento a otro o enajena su derecho, tanto el arrendamiento como la enajenación terminarán al fallecer el usufructuario vitalicio o al vencerse el plazo del usufructo, lo que permitirá al titular del bien (nudo propietario) a solicitar la cancelación total tanto de la inscripción del usufructo vitalicio como la del arrendamiento o enajenación que hubiere hecho el usufructuario.



En conclusión, las inscripciones que se cancelan son aquellas que hacen públicos derechos que se extinguen por su propio régimen, mas no pueden cancelarse las inscripciones de dominio u otros asientos que impliquen vulnerar el tracto sucesivo de la finca.

### **3.6.3. Cancelación de anotación**

La anotación se cancela, según el Artículo 1172 del Código Civil, no solo cuando se extinga el derecho anotado, sino cuando en escritura pública se convenga, o en providencia judicial se disponga convertirla en definitiva.

La anotación debe cancelarse con base en tres supuestos: cuando se extinga el derecho anotado; cuando en escritura pública se convenga convertirla en inscripción definitiva o cuando en resolución judicial se disponga convertirla en inscripción definitiva.

El primer supuesto, el derecho del anotante puede extinguirse cuando haya terminado, en forma normal (sentencia a favor del demandante o sentencia absolutoria) o de cualquier modo excepcional, el procedimiento dentro del cual se decretó la anotación de demanda o de embargo; cualquiera que sea la forma, la terminación del procedimiento da lugar, procesalmente, al levantamiento de la medida y registralmente a la cancelación de la anotación de embargo o de demanda, según el caso.

Por el hecho de que el proceso puede terminar de modo excepcional (desistimiento total, caducidad de la instancia o transacción) es que el Artículo 1171 del Código Civil dispone que las anotaciones decretadas judicialmente en los casos establecidos en los incisos 1º, 2º, 4º y 6º del Artículo 1149 del mismo Código, se cancelan en cualquier tiempo a la presentación del despacho que contenga la resolución judicial que así lo disponga. Es decir, una anotación proveniente de orden judicial no puede ser cancelada sino por orden judicial.





No obstante, la regla anterior tiene como excepción el hecho de que las anotaciones de demanda o de embargo pueden ser canceladas, a solicitud de parte interesada, por el transcurso de cinco años de su fecha, como lo dispone el inciso 3° del Artículo 1170 del Código Civil. Constituye una excepción, porque en este caso no se requiere de la orden judicial sino de que la parte interesada, que no puede ser nadie más que el titular del bien o del derecho registrado, formule la solicitud al registrador, para lo cual bastará comparar la fecha de la anotación con el tiempo transcurrido para que se proceda a su cancelación. La cancelación de la anotación se verifica independientemente de que el juicio en el que se haya decretado continúe tramitándose al momento en que se cumplan los cinco años. Por esa razón, el anotante debe volver a solicitar el otorgamiento de la medida dentro del juicio en cuanto esté por vencer el plazo para evitar que su pretensión se quede sin garantía y dé lugar a la configuración del tercero registral.

El segundo supuesto se refiere al caso de la anotación preventiva operada de conformidad con el inciso 5° del Artículo 1149 del Código Civil cuando, dentro del plazo de la anotación, se presenta el título corregido mediante una escritura complementaria de aclaración o ampliación y en esta última las partes convienen en solicitar al registrador que dicha anotación se convierta en definitiva.

El tercer supuesto relativo a que en resolución judicial se disponga convertir la anotación en inscripción definitiva, puede darse en el caso en que surja conflicto entre el anotante y quien, dentro del plazo de vigencia de la anotación preventiva, haya logrado una inscripción. Controversia que deberá ser resuelta ante juez competente quien, con vista de la certificación del historial completo de la finca, podrá determinar si existe el asiento de anotación preventiva, si la inscripción posterior se hizo dentro del plazo de aquella y finalmente, si el anotante presentó en tiempo su título debidamente corregido para que el juez pueda ordenar la conversión de la anotación si no la hubiere hecho el registro, a pesar del imperativo legal contenido en el Artículo 1162 del Código Civil.



Dentro del supuesto indicado cabe también mencionar el caso de quien, de conformidad con el Artículo 1161 del Código Civil, logró la anotación provisional del patrimonio familiar pero encuentra resistencia en el registrador para que sea convertida en inscripción definitiva u oposición de algún heredero. El juez, con base en lo que cada parte haya probado, puede disponer la cancelación de la anotación provisional del patrimonio familiar y ordenar su conversión a inscripción definitiva.

Lo mismo sucede en el caso en que el legatario de rentas o pensiones que ha logrado anotación de su derecho conforme al Artículo 1159 del Código Civil, encuentra que el registrador se niega a cancelar la anotación para convertirla en inscripción hipotecaria. Caso en el cual se puede recurrir al juez para que ordene su conversión.

#### **3.6.4. Clases de cancelación**

Según Palacios Echeverría (1994) “los asientos de cancelación, aunque son negativos, son principales pues tienen sustantividad propia e independiente aunque están relacionados con otros asientos, que se cancelan”. (p. 41)

Son negativos porque presumen que el derecho inscrito o anotado ha terminado y el asiento en el que figuraban también se ha extinguido. Son principales porque producen consecuencias jurídicas propias y muy distintas de la inscripción y de la anotación siendo estos: dejar sin vigencia aquellos dos asientos.

El Código Civil hace mención a dos tipos o clases de cancelación: la total y la parcial y para cada una regula situaciones específicas que se entran a analizar a continuación.



### 3.6.4.1. Cancelación total

Los casos en que tiene lugar la cancelación total contenidos en el Artículo 1169 del Código Civil son:

- a. Cuando se extingue por completo el inmueble. Casos de desmembración, anexión y unificación.

La extinción del inmueble implica la cancelación total de la finca en el registro con lo que automáticamente y sin necesidad de operar un asiento de cancelación de cada una de las inscripciones de dominio se entiende que todas han quedado extinguidas.

Un inmueble puede extinguirse tanto por hechos como por actos jurídicos. Entre los hechos jurídicos están los sucesos naturales como las inundaciones provocadas por ríos o por los océanos, las crecidas de los lagos o los deslaves, como el ocurrido en el lugar conocido como El Cambray en el municipio de Santa Catarina Pinula, Departamento de Guatemala, el dos de octubre de dos mil quince, el que produjo la desaparición total de la mayoría de los inmuebles que allí existían. Por lo que las fincas relativas a los inmuebles que como consecuencia de ese deslave hayan desaparecido deben ser canceladas totalmente para evitar alguna negociación anómala. Tales inmuebles ya no pueden ser objeto de ningún acto jurídico entre vivos ni *mortis causa*.

Las inundaciones provocadas por ríos o por las crecidas de los lagos pueden provocar la extinción de los inmuebles colindantes con ellos si estos quedaran permanentemente bajo el agua, debiendo ser canceladas totalmente las fincas relativas a los mismos. Esto es aplicable a aquellos inmuebles que se hallan dentro de las dos excepciones contempladas en el Artículo 122 de la Constitución Política de la República de Guatemala, es decir, a aquellos bienes ubicados en áreas urbanas o sobre los que existen derechos inscritos en el Registro General de la Propiedad, con anterioridad al primero de marzo de mil novecientos cincuenta y seis. No así a los que se encuentren ubicados dentro de la faja terrestre de tres kilómetros a lo largo de los océanos contados a partir de la línea superior de las mareas; de doscientos metros alrededor de



las orillas de los lagos; de cien metros a cada lado de las riberas de los ríos navegables, por ser considerados como reserva territorial del Estado de Guatemala según el Artículo 122 de la Constitución Política de la República.

Entre los actos jurídicos que pueden provocar la extinción de un inmueble se encuentran la desmembración, la anexión y la unificación de fincas.

La subdivisión o segregación de fincas, conocida o llamada en Guatemala como desmembración, se da cuando se produce la separación de una parte del bien inmueble inscrito y genera otra finca en el registro; aquella, la finca matriz, conserva su número original pero a la parte segregada se le asigna un nuevo número y folio y se registra en libro diferente con fundamento en lo dispuesto por el Artículo 1 de la Ley de Parcelamientos Urbanos y por el Artículo 11 del Reglamento de los Registros Generales de la Propiedad.

La subdivisión puede deberse a un hecho natural como la avulsión o a actos jurídicos entre vivos o *mortis causa*. La avulsión se produce cuando la corriente de un arroyo, torrente o río segrega de su ribera una porción conocida de terreno y la transporta a las heredades fronteras o inferiores, según el Artículo 676 del Código Civil. Como el dueño de la finca que orillaba la ribera segregada conserva la propiedad de la porción de terreno que el río ha incorporado a otro, debe ejercer su derecho dentro de los seis meses; posteriormente debe elaborar el plano de la porción segregada, otorgar la desmembración a favor de sí mismo y solicitar al registro la inscripción de la porción de terreno segregada como nueva finca con su propio folio real.

También puede otorgarse la subdivisión a favor de tercero (mediante contrato traslativo de dominio) o de sí mismo o provenir de la partición o división de la cosa común. En este último caso, si llegare a quedar área a la finca matriz se debe indicar en qué concepto queda ese resto, si se adjudica a uno de los propietarios o si se constituye servidumbre sobre la misma.



La desmembración dará lugar a la cancelación de la finca cuando esta se quede sin área registral o física. Si como resultado de las continuas subdivisiones el área registral de la finca llegare a diferir con la física, se deberá promover las diligencias voluntarias de rectificación de área reguladas en el Decreto Ley 123-85 del Jefe de Estado o en caso contrario, solicitar la cancelación total de la finca para no afectar derechos de terceros.

Respecto a la desmembración Cornejo (1994) dice: “Es necesario confeccionar y aprobar un plano al efecto. Luego de ello se procede a la anulación del folio correspondiente al inmueble subdividido y se confeccionan tantos nuevos folios como nuevos inmuebles resulten de la subdivisión”. (p. 102)

En relación con la anexión y unificación el mismo autor dice:

De varios inmuebles surge uno solo. También es exigencia la confección y aprobación de un plano al efecto. Luego de ello se anulan los folios correspondientes a los inmuebles anexados o unificados y se confecciona uno nuevo con base en los datos resultantes del plano, colocándose la nueva titularidad que surge del instrumento jurídico o portante del negocio que genera la unificación”. (Cornejo, 1994, p. 102).

Aunque en ambas citas, Atilio Cornejo se refiere a “anulación del asiento” lo correcto en el sistema registral guatemalteco es “cancelación del asiento” ya que la desmembración, anexión o unificación de inmuebles no es causa de nulidad de los asientos registrales, según se desprende del contenido de los Artículos 1145, 1176 y 1177 del Código Civil.

En Guatemala, solo si las fincas desaparecen con la unificación se cancelan totalmente para evitar perjudicar derechos de terceros que pudieran basar su derecho en la subsistencia de asientos de las fincas que ya no existen registralmente por haber pasado a formar finca nueva.



Si la unificación da lugar a la formación de finca nueva, en la escritura en la que consta la unificación deberá solicitarse la cancelación de las fincas unificadas. Si la unificación es por anexión de una finca a otra, también deberá pedirse la cancelación de la finca anexada.

Ahora bien, es preciso acotar que, aunque también son actos jurídicos, la expropiación o la extinción de dominio en virtud de delito, no extinguen el inmueble y tampoco dan lugar a la cancelación de las inscripciones de dominio, sino que obligan al Registro a operar la inscripción de dominio a favor del Estado o de las entidades a cuyo favor se haya decretado la expropiación o extinción, dichas inscripciones pasan a formar parte del tracto sucesivo de la finca.

De ambas leyes, Ley de Expropiación y Ley de Extinción de Dominio, la última es la única que, en el Artículo 51, contempla el ente a cuyo nombre debe ser registrado el bien objeto de extinción de dominio, de esta forma:

Al ordenarse la extinción del dominio sobre bienes sujetos a inscripción en los registros públicos correspondientes, bastará con la resolución de la autoridad judicial competente para que la sección respectiva de dicho registro proceda con la inscripción o traspaso del bien a favor del Consejo Nacional de Administración de Bienes en Extinción de Dominio. Dicha inscripción o traspaso estará exenta del pago de todos los impuestos, tasas, cánones y cargas de transferencia y propiedad, así como del pago de timbres o derechos de traspaso o inscripción. (s. p.)

Por consiguiente, la finca no se cancela totalmente en virtud de que se haya decretado la extinción de dominio sino da lugar a que se opere, siguiendo el tracto sucesivo, la inscripción correspondiente a favor del Consejo Nacional de Administración de Bienes en Extinción de Dominio, por lo que se convierte en bien de dominio público lo que a su vez significa que lo único que se extingue es el dominio de un particular sobre el bien para pasar a ser dominio del Estado por medio del Consejo Nacional de Administración de Bienes en



Extinción de Dominio. De esa cuenta, la ley debería llamarse Ley de Extinción del dominio particular, pues es éste el que se extingue por motivo de delito pero el dominio subsiste a favor del Estado.

b. Cuando se declara la nulidad del documento en cuya virtud se haya hecho la inscripción.

Esta disposición fundamenta el argumento que se ha esgrimido a lo largo de este trabajo de que la nulidad de la inscripción no es consecuencia de la nulidad (de fondo o de forma) del título que la originó, ni que anulación es sinónimo de cancelación, ya que para ser nula es necesario que la inscripción contenga los defectos o causas específicas que se mencionan en el Artículo 1145 del Código Civil.

Las causas de nulidad de la inscripción y de ineficacia de la anotación, incluso de nulidad de la propia cancelación son diferentes a las causas de nulidad del negocio jurídico y del instrumento público; por lo que al demandarse la nulidad de cualquiera de ellos no puede a su vez pedirse que como consecuencia de tal declaratoria se decrete también la nulidad de la inscripción si en el juicio no se ha deducido por separado la pretensión de nulidad de la inscripción con base en las causas específicas contenidas en el Artículo 1145 del Código Civil.

Por consiguiente, lo que debe solicitarse al juez como consecuencia de la declaratoria de nulidad del título (material o formal), entre otras, es la cancelación total de la inscripción a que dicho título haya dado lugar. Esto se debe a que la legislación guatemalteca en materia de registro no reconoce, mediante una disposición expresa, la nulidad material de los asientos registrales por lo que frente a la de nulidad del título el juez no puede hacer otra cosa que ordenar la cancelación de la inscripción a que haya dado origen, si se le pidió expresamente, mas no puede declarar la anulación de la inscripción si dicha pretensión no fue oportunamente deducida.



c. Cuando se declara la nulidad de la inscripción.

Si la inscripción está extendida con inexactitud o adolece de las circunstancias que la misma deba contener condicionadas a que con ello un tercero o una de las partes aparezcan perjudicadas en el registro, de acuerdo al Artículo 1145 del Código Civil, la inscripción es nula; así, aunque el título (material o formal) sea válido su inscripción podría no serlo por lo que debe demandarse su nulidad para que deje de producir efectos frente a terceros. La consecuencia de la declaratoria de nulidad de la inscripción es su cancelación total.

La pretensión de nulidad de la inscripción puede ser deducida juntamente con la nulidad del título (acto, negocio jurídico, instrumento público o cualquier otro documento) que la haya originado siempre y cuando las causas y la condición a la que la sujeta la ley se hayan verificado; de lo contrario solo podrá pedirse y el juez solo podrá ordenar, la cancelación total de la respectiva inscripción.

### **3.6.4.2. Cancelación parcial**

Acerca de la cancelación parcial, el Artículo 1168 del Código Civil solo dispone que deberá indicarse con claridad la parte respecto de la cual se hace la cancelación, por lo que vía deducción deben establecerse cuáles podrían ser los casos en los que procede:

- a. Si el usufructo vitalicio se halla inscrito a favor de dos o más personas, al fallecer una de ellas debe solicitarse la cancelación parcial de la inscripción exclusivamente del derecho que le correspondía a la persona fallecida, acompañando obviamente la certificación de su defunción.
- b. Cuando en la primera inscripción de dominio se incluye la inscripción del patrimonio familiar, al extinguirse este, se cancela parcialmente el asiento en relación al patrimonio familiar. Pero si el registro





operó una inscripción diferente exclusiva del patrimonio familiar será esta última la que deba cancelarse totalmente, a solicitud del titular registral.

c. Cuando se reduzca el derecho inscrito o anotado.

La hipoteca se reduce, de acuerdo con el Artículo 826 del Código Civil, cuando el deudor hubiere pagado más del cincuenta por ciento de la deuda, siempre que el valor de los inmuebles que continúen gravados, guarde una justa relación con el saldo deudor. La hipoteca se puede constituir sobre varios inmuebles, pero en cuanto el deudor haya pagado más del cincuenta por ciento de la deuda puede pedir al acreedor la reducción o liberación de la hipoteca, y el acreedor deberá otorgar la carta de pago parcial en la que se deberá indicar las fincas que quedarán excluidas de la hipoteca para que el registro proceda a efectuar la cancelación parcial de la inscripción hipotecaria sobre las fincas señaladas.

d. Cuando se solicita la cancelación parcial de la inscripción de dominio que contiene pacto de reserva de dominio.

El pacto de reserva de dominio no se inscribe de la misma forma como la hipoteca, el registro ha acostumbrado a inscribirlo dentro del asiento de dominio a que dicha reserva se refiere, por ello, al pagarse totalmente el precio de la venta y extenderse la carta de pago total, se solicita la cancelación parcial de la inscripción en la que aparece el pacto de reserva de dominio exclusivamente en lo que a dicho pacto se refiere. Excepto si el registro realizó un asiento diferente, en cuyo caso, se solicita la cancelación total del mismo.



### **3.6.4.3. Cancelación por orden judicial**

Se cancelan por orden judicial los asientos como:

- a. La anotación de demanda y de embargo a que se refieren los incisos 1º, 2º, 4º y 6º del Artículo 1149 del Código Civil. Estas anotaciones solo pueden cancelarse por resolución judicial a la presentación del despacho que contenga la resolución judicial que así lo disponga, según lo ordena el Artículo 1171 del Código Civil.

Sin perjuicio de que sean canceladas, a solicitud de parte interesada, por el transcurso de cinco años de su fecha.

- b. La inscripción basada en título evidentemente falso, por orden del tribunal de amparo cuando otorga la modalidad de protección con efectos plenos. En cuyo caso, el tribunal de amparo ordena la cancelación total de la inscripción realizada con base en el documento inexistente y todos los asientos derivados de esa inscripción hechos con posterioridad a la misma.

### **3.6.4.4. Cancelación a solicitud de parte interesada**

La cancelación se hace al presentar el testimonio de la escritura pública en la cual exprese su consentimiento la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, sus causahabientes o representantes legítimos. La crítica que merece esta disposición es que aunque la solicitud sea formulada por el representante de la persona a cuyo favor se haya hecho la inscripción o anotación siempre se considera formulada por este último, pues la representación solo faculta a que se actúe en nombre del representado, a que los derechos sean ejercidos en su nombre y en su caso, el único patrimonio afectado o beneficiado por la intervención del representante es el del representado.



¿Quién puede solicitar la cancelación? En primer lugar, quien obtuvo la inscripción, el acreedor hipotecario, por ejemplo; o quien obtuvo la anotación, el titular registral que logró la inmovilización.

En segundo lugar, el causahabiente de la persona a cuyo favor se practicó la inscripción o anotación. Por causahabiente se entiende aquella persona a quien el titular ha transferido el derecho inscrito o anotado, a cualquier título, entre vivos o mortis causa, oneroso o gratuito.

Por último, el representante del titular del derecho inscrito o anotado. Pudiendo ser el mandatario debidamente facultado para disponer de bienes del mandante; el representante legal de incapaces (menores de edad, declarados en estado de interdicción y a quienes la ley los priva de capacidad, según el Artículo 13 del Código Civil). El representante legal de entidades privadas o de entidades o instituciones públicas.

A manera de ejemplo, quienes ostentan la representación legal de sociedades mercantiles según el Artículo 164 Código de Comercio de Guatemala son el presidente del consejo de administración o el administrador único en la sociedad anónima, quienes deben acreditar su nombramiento con acta notarial inscrita en el Registro Mercantil.

A solicitud de parte interesada se procede a cancelar:

- a. La anotación preventiva cuando en escritura pública se convenga convertirla en definitiva, según el Artículo 1172 del Código Civil.
- b. Las inscripciones hechas con fecha posterior a la anotación preventiva, si el título subsanado se presentó durante la vigencia de la anotación, conforme al Artículo 1162 del Código Civil.
- c. El régimen de propiedad horizontal al extinguirse este según el Artículo 558 del Código Civil.



- d. Las inscripciones de derechos reales sobre inmuebles con plazo inscrito, cuando hubieren transcurrido diez años del vencimiento del plazo o de la prórroga inscritos. La solicitud en este caso debe formularla el titular del bien (propietario).
- e. Las inscripciones de derechos sobre bienes muebles identificables, cuando hubieren pasado tres años desde el vencimiento del plazo o de la prórroga inscritos.
- f. Las anotaciones de demanda y de embargo después de cinco años de su fecha. Esta norma permite al titular registral (propietario) solicitar la cancelación total de esta clase de anotaciones si han transcurrido más de cinco años de su fecha; por lo que para evitar que su derecho quede sin garantía, el anotante debe volver a solicitar al juez la anotación, si es que el juicio en el que la obtuvo no ha finalizado aún.
- g. La prenda agraria después de dos años del vencimiento del plazo fijado en el contrato. A pesar de que ya estaba derogada la prenda tácitamente por la Ley de Garantías Mobiliarias, una reforma expresa a la misma contenida en el Artículo 27, inciso a, del Decreto 4-2018 del Congreso de la República de Guatemala la derogó expresamente y dispuso en el Artículo 26 que:
- Las prendas que se encuentren inscritas en el Registro General de la Propiedad o en el Segundo Registro de la Propiedad, deberán inscribirse en el Registro de Garantías Mobiliarias sin costo alguno, en un plazo no mayor de dos meses contados a partir de la vigencia de la presente reforma. (s. p.)
- h. La anotación de inmovilización en tanto no haya vencido el plazo legal o convencional. El supuesto del Artículo 4 de la Ley de Inmovilización de Bienes Inmuebles Registrados se refiere a la cancelación de la anotación de inmovilización cuando todavía está vigente, para ello la ley requiere que: el titular formule solicitud al Registro de la forma siguiente: en acta notarial de declaración jurada en la que conste la decisión del propietario (debió decir titular) de cancelar la limitación que recaiga sobre el bien.
- Asimismo, dejará impresa su huella dactilar.



- i. Acreditar fehacientemente la propiedad del bien. No se encuentra la razón de ser de este requisito, pues al proceder a calificar la solicitud y a contrastarla con los asientos de la finca, por el principio de fe pública registral, el registro constatará si quien formula la solicitud está legitimado o no para solicitar la cancelación de la inmovilización.
  
- j. Certificación extendida por el Registro de Vecindad del lugar en donde se haya extendido la Cédula de Vecindad del solicitante, en que conste el número de Cédula, folio y libro en que se encuentre inscrita. Este requisito debe entenderse que hace alusión al Documento Personal de Identificación y que es de este documento que se debe presentar certificación extendida por el Registro Nacional de las Personas.

### **3.6.4.5. Cancelación de oficio**

El actuar oficioso del Registro es legalmente excepcional. Solo procede el registrador a efectuar un acto registral de oficio cuando la ley se lo ordena, de lo contrario debe actuar a petición del titular del derecho inscrito, por orden judicial o providencia administrativa. Entre las excepciones, referidas a las cancelaciones de oficio, el Código Civil establece los casos en el Artículo 1173:

- a. Todo embargo, anotación o inscripción posterior a la inscripción o anotación del derecho que hubiere motivado el remate. Incluyendo inscripciones hipotecarias posteriores.
  
- b. La anotación de demanda de nulidad o falsedad del título que haya dado lugar a la ejecución y remate.

El contenido del Artículo 1173 es coherente con lo dispuesto en el Artículo 846 del Código Civil:

Los bienes rematados por ejecución de un acreedor hipotecario, pasarán al rematario o adjudicatario libres de las hipotecas de grado inferior que sobre ellos pesaren y también de los demás gravámenes,



inscripciones y anotaciones inscritas con posterioridad a la inscripción de la hipoteca motivo de la ejecución. (s. p.)

Hipotecas de grado inferior significa, las inscritas con posterioridad a la que dio origen al remate. El derecho del acreedor que inscribe en primer lugar no cierra el registro a la inscripción de otras hipotecas, sino las coloca en un grado inferior. Esto derivado de la facultad que otorga el Artículo 836 del Código Civil al deudor de volver a hipotecar si no se trata de crédito bancario. No obstante, los acreedores hipotecarios de grado inferior tienen derecho a participar en el remate para que se gradúen sus créditos y puedan ser pagados en orden que les corresponde.

Es por la prioridad de rango que confiere el registro que todas las hipotecas o anotaciones posteriores a la que originó el remate se cancelan totalmente y de oficio.

#### **3.6.4.6. Cancelación por reunión**

La reunión es un concepto propio de los derechos reales y se produce cuando el titular de un derecho real limitado, de goce o aprovechamiento, o de un derecho real de garantía adquiere la propiedad. Por lo que si el usufructuario, usuario, habitacionista o acreedor hipotecario adquiere la propiedad del bien sobre el cual se haya constituido el derecho real, la cancelación de su inscripción se debe solicitar por haberse verificado la reunión y no por confusión, pues este último concepto pertenece al derecho de obligaciones.

Al respecto el inciso 3º del Artículo 738 es claro al referirse a la extinción del usufructo por reunión, situación que por disposición del Artículo 750 del Código Civil es también aplicable al uso y a la habitación. Pero si la reunión se verifica solo en una cosa o parte de lo usufructuado, en lo demás subsiste el



usufructo, por lo que deberá tenerse cuidado en la forma cómo se solicita la cancelación al registro en este último caso.

La hipoteca se cancela por reunión, cuando el acreedor hipotecario adquiere la propiedad del bien que ha recibido en garantía. La confusión se producirá en la obligación que dicho gravamen garantizaba.

### **3.6.4.7. Cancelación por confusión**

La confusión es una de las formas de extinguir obligaciones y se produce cuando en una misma persona se verifican la calidad de acreedor y deudor. Por lo que en rigor técnico, solo los asientos que reflejan la existencia de derecho de obligaciones son las que deberían de cancelarse por confusión, por ejemplo el arrendamiento, cuando el arrendatario adquiera la propiedad del inmueble arrendado.

La confusión opera en el plano del derecho de crédito y la reunión en el de los derechos reales. La hipoteca participa de los dos planos. El crédito garantizado se extingue por confusión, pero la hipoteca se extingue por reunión y así es como debería solicitarse la cancelación de su inscripción en el registro, con base en el testimonio de la escritura en la que constan tales actos.

### **3.6.4.8. Cancelación por imperativo legal. Caso inmovilización de bienes inmuebles registrados**

El Artículo 3 de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados regula que

(...) el plazo de la inmovilización es el fijado por el titular de lo contrario se aplica el legal, máximo de tres años. Ambos pueden ser prorrogados mediante solicitud que contenga los requisitos establecidos



en esa ley, por uno o más períodos iguales. Vencido el plazo respectivo, la anotación dejará de surtir efectos sin necesidad de gestión alguna. (s. p.)

La disposición transcrita contiene un caso de cancelación por disposición legal, pues deja sin efecto la anotación de inmovilización al vencer el plazo de la misma sin necesidad de que el titular lo solicite expresamente. Por lo que, no se trata de un caso de cancelación de oficio porque la ley no faculta al registrador para que la cancele, sino que por imperativo legal se entiende que la anotación de inmovilización se ha extinguido.

Nuevamente se aprecia un error en la ley, pues el legislador debió agregar cualquiera de estas opciones: que la anotación debía tenerse por cancelada o que el registrador quedaba facultado para cancelarla de oficio, pero como ninguna de las mismas fueron contempladas, el registrador se abstiene a cancelar si no media solicitud del titular. Por consiguiente, obra infundadamente el registro cuando se niega a realizar algún acto registral sobre algún inmueble cuya anotación de inmovilización ha superado el plazo convencional o legal y su prórroga, pues la misma ha dejado de producir efectos de pleno derecho y no es necesario que se formule solicitud por el titular registral.

### **3.6.5. Requisitos del asiento de cancelación**

Entre los requisitos del asiento de cancelación que contempla el Artículo 1176 del Código Civil están:

- a. Clase de documento en cuya virtud se haga. Pudiendo ser escritura otorgada por el interesado (titular del derecho) o su representante o resolución judicial. Si bien el título que se presenta al Registro es el testimonio de la escritura o certificación de la resolución judicial o despacho en su caso, en el asiento se identifica la escritura o la resolución.





- b. Fecha del documento. Requisito exigido para proteger derechos de terceros y cumplimiento de principio de prioridad junto con la exigencia de la consignación de la hora de presentación y fecha del asiento, pues si el asiento de cancelación se opera con fecha posterior al ingreso de cualquier título dispositivo, este último no puede ser registrado porque de acuerdo al folio real el asiento que pudiera limitar su registro aún se encuentra vigente. Por ejemplo, si la cancelación del embargo se realiza en fecha posterior al título de venta, este no puede registrarse. Pero si el asiento de cancelación es anterior, el título dispositivo debe quedar registrado.
- c. Designación del juez que hubiere expedido el documento o del notario. Este requisito es para establecer el origen del documento, su autenticidad, ya que el registro procede con base en el principio de presunción de autenticidad de los documentos que ingresan al registro.
- d. Nombres de los interesados, para que el registrador establezca si se cumple con el consentimiento.
- e. Inscripción o anotación que se cancela. Por principio de determinación y publicidad es necesario este requisito, de lo contrario el tercero no podría saber si algún asiento está vigente o no. La omisión de este requisito haría nulo el asiento de cancelación en perjuicio tercero, según lo establece el Artículo 1176, inciso 1º, del Código Civil.

### **3.6.6. Características de la cancelación**

- a. Asiento definitivo, porque la cancelación no puede admitir el carácter condicional ni temporal.
- b. Se trata de un asiento principal porque produce efectos frente a terceros diferentes a los generados por la inscripción y la anotación. Publica la extinción de esos otros dos asientos.



- c. Deja sin efecto un asiento anterior. El asiento que se deja sin efecto continúa existiendo (material o físicamente) en el folio real, como representación escrita o electrónica de una realidad registral pasada, pero al ser cancelado pierde vigencia, validez o eficacia. Un asiento pierde vigencia cuando está sujeto un plazo y este se cumple, como la anotación preventiva por transcurso de los treinta días o la anotación de inmovilización por el transcurso del plazo máximo fijado en la ley. Un asiento deja de ser válido cuando en juicio se declara su nulidad con base en sus propias causas, como la nulidad de la inscripción. El asiento pierde eficacia cuando fuera del registro se produce una causa de extinción del derecho lo que hace imperativo que se proceda a su cancelación en el registro, por ejemplo la cancelación del usufructo vitalicio por muerte del usufructuario. En cualquiera de los tres casos, el asiento idóneo para publicar la pérdida de vigencia, validez o eficacia es el de cancelación.
- d. Hace presumir extinguido el derecho a que se refiere el asiento cancelado. Este es el efecto derivado del principio de fe pública registral, cancelado un asiento se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiere. Es una apariencia jurídica, pues pudiera ser que el derecho no se haya extinguido realmente fuera del registro, dando lugar a lo que en doctrina y otras legislaciones se conoce como inexactitud registral.

### **3.6.7. Diferencias de la cancelación con la inscripción y la anotación**

La cancelación se diferencia de la inscripción en que la inscripción publica en general derechos reales de dominio o gravámenes y por excepción derechos personales como un contrato de arrendamiento, de opción de compra y promesa sobre inmuebles; es de duración indefinida y solo se cancela por los casos expuestos: nulidad del título que la originó o por unificación de fincas. La inscripción es un asiento positivo



porque publica la constitución y modificación del derecho registrado; en cambio, la cancelación publica su extinción o la pérdida de vigencia o validez de la inscripción, por eso es un asiento negativo.

La anotación publica situaciones jurídicas transitorias, caduca, puede ser convertible; en ciertos casos, puede limitar la facultad de disposición y de constituir gravámenes del titular, y por su misma naturaleza transitoria es cancelable a solicitud de parte, por orden judicial y hasta de oficio. Tanto la inscripción como la anotación pueden estar sujetas a plazo, la cancelación por su definitividad no lo está sujeta. No es jurídicamente posible que se cancele provisional o temporalmente un asiento anterior.

La cancelación es un asiento definitivo, publica la extinción del inmueble o del derecho inscrito y es de duración indefinida.

### **3.6.8. Diferencia entre el estado de conservación y el caso contemplado en el Artículo 1178 del Código Civil**

El estado de conservación es el asiento que se practica al inicio de la información electrónica en la columna dominio de cada finca y resulta de todas las inscripciones y anotaciones vigentes al momento en que la finca se traslada al sistema electrónico, este traslado no faculta al registrador a cancelar ningún asiento porque para ello se requiere la solicitud del interesado.

Como actualmente ya no es posible realizar ningún asiento en los libros físicos, si presentado un documento que da lugar a la cancelación de alguno de los asientos de la finca que no ha tenido operaciones electrónicas, el operador debe previamente realizar el estudio jurídico de la finca o solicitar al departamento encargado del mismo llevarlo a cabo; posteriormente, debe asentar el estado de conservación y finalmente realizar la cancelación solicitada. De la misma forma se debe proceder con los demás asientos.



En cambio, el caso contenido en el Artículo 1178 del Código Civil es para facilitar la publicidad de la finca que por lo numeroso de las inscripciones de dominio o hipotecarias se dificulta su estudio y la obtención de la titularidad de la misma o de los gravámenes, por ello la ley faculta al registrador para que las cancele y abra una nueva con los datos que resulten de todas las vigentes transcribiendo a ella toda inscripción (de patrimonio familiar, arrendamiento o derechos reales diferentes al dominio) o anotación que estuviere vigente.

### **3.6.9. Efecto de la cancelación**

Presupone la extinción del derecho que originó el asiento. Como ya se explicó, supone que fuera del registro el derecho, cuya inscripción o anotación se cancela, se ha extinguido, aunque de hecho no sea así por otras razones.

La cancelación del usufructo vitalicio supone que el usufructuario ha fallecido. La cancelación de la inscripción del arrendamiento supone la terminación del contrato de arrendamiento. La cancelación de oficio de todo embargo o inscripción hipotecaria posterior a la inscripción que originó el remate supone que el juicio ejecutivo en vía de apremio finalizó con la adjudicación al ejecutante del bien.

Si en los casos anteriores el derecho cuyo asiento se ha cancelado sigue vigente fuera del registro, es un asunto que el interesado debe hacer valer ejercitando las acciones correspondientes para lograr que el juez competente declare su existencia y ordene al registro darle vigencia al asiento cancelado.



### **3.6.10. Nulidad de la cancelación**

#### **3.6.10.1. Concepto de nulidad de la cancelación**

La nulidad es el grado más alto o grave de ineficacia de los actos jurídicos y se produce por una serie de causas que impiden que el acto produzca las consecuencias jurídicas que le asigna el ordenamiento jurídico. La cancelación tiene como principal efecto, se dijo anteriormente, publicar que la inscripción o anotación se ha extinguido lo que hace suponer al tercero que el derecho que tales asientos hacían constar ha vencido o se ha extinguido. Al ser nula la cancelación, el asiento que se pretendía extinguir continúa vigente, aunque fuera del registro el derecho haya terminado.

La nulidad de la cancelación consiste entonces en la pérdida de eficacia del asiento de cancelación por contener una causa que perjudica a tercero o por causas, que por no constar en el asiento, la hacen ineficaz aunque no perjudiquen a tercero.

#### **3.6.10.2. Clases de nulidad de la cancelación**

##### **3.6.10.2.1 En perjuicio de tercero, Artículo 1176 Código Civil**

a. Cuando no dé a conocer claramente la inscripción cancelada.

Se considera que el contenido de este Artículo debió decir “cuando no dé a conocer claramente el asiento cancelado”, pues la cancelación deja sin efecto tanto la inscripción como la anotación.



Ejemplos:

- A la finca le aparecen tres inscripciones hipotecarias a favor del mismo titular hipotecario y se solicita la cancelación de una hipoteca, pero el asiento de cancelación no indica cuál de las tres se cancela.
  - A la finca le aparecen varios embargos anotados a diferentes letras, ordenados por juez diferente, a solicitud de la misma persona pero derivados de juicios diferentes y el asiento de cancelación no indica cuál de los embargos se cancela.
  - El inmueble tiene inscritos un usufructo a plazo y un arrendamiento por tres años y el asiento de cancelación solo indica: “se cancela por vencimiento del plazo” sin hacer constar cuál de las dos inscripciones sujetas a plazo está dejando sin efecto.
  - La finca tiene inscrito patrimonio familiar dentro de la primera inscripción de dominio y el asiento de cancelación no indica que la parte que se cancela de la primera de dominio es solo el patrimonio familiar.
  - Cuando sobre la finca pesa una hipoteca y una subhipoteca y el asiento de cancelación no indica cuál de las dos inscripciones deja sin efecto.
  - Se unifican varias fincas para dar origen a una nueva completamente diferente a las anteriores, por lo que se debe proceder a la cancelación de las fincas canceladas, pero el asiento de cancelación no indica qué fincas son las canceladas.
- b. Cuando en la cancelación parcial no se dé a conocer la parte del inmueble que haya desaparecido o la parte de la obligación que se extinga y la que subsista.

Se hace referencia a dos situaciones diferentes: la primera, la parte del inmueble que haya desaparecido; los ejemplos de hechos que dan lugar a la desaparición de un inmueble o parte del inmueble



que ya se mencionaron anteriormente son: la crecida de los ríos que arrancan porciones de los terrenos colindantes sin agregarlos a otros terrenos; los deslaves que sepultan inmuebles o los desaparecen; las crecidas de los lagos, como el de Atitlán en el departamento de Sololá o el de Flores en el departamento de Petén, que dejan bajo el agua porciones de terrenos que antes colindaban con el lago. Por lo que la cancelación será nula si no indica qué parte del inmueble ha desaparecido habiéndolo indicado el título.

La segunda situación es la relativa a la falta de indicación de la parte de la obligación que se extingue y la que subsiste.

Ejemplos:

- La inscripción se refiere a un usufructo vitalicio a favor de dos personas, al fallecer una de ellas y proceder a la cancelación del usufructo vitalicio, el asiento de cancelación no indica el derecho de quién de los usufructuarios se cancela.
  - Cuando una misma hipoteca grava dos inmuebles diferentes y el acreedor por pago parcial o reducción de la deuda libera uno de los inmuebles, o una fracción para que la fracción pase libre del gravamen a formar finca nueva y el asiento de cancelación no indica el inmueble que se libera en el primer caso o que la hipoteca queda subsistente en el resto de la finca matriz y no así en la finca nueva, en el segundo.
- c. Cuando la cancelación no contenga la fecha de la entrega al registro del instrumento en que se haya convenido por las partes u ordenado por el juez.

En la actualidad, dado que los asientos se operan electrónicamente, la fecha de entrega en el Registro del documento en el que se solicita la cancelación o se ordena por el juez, se hace automáticamente en el asiento de cancelación; como el sistema actual del Registro General de la Propiedad es electrónico el operador solo ingresa los datos relativos a número de inscripción o letra de anotación que se cancela, fecha del documento en virtud de la que se hace, nombre del titular del derecho que solicita la cancelación notario



autorizante del instrumento o juez que la haya ordenado pues la fecha de entrega la incluye el sistema automáticamente.

Podría encontrarse esta falencia en los asientos hechos en forma manuscrita en los libros físicos pero, aunque no imposible, es más difícil que falte en los asientos electrónicos.

Nótese que lo común en estas causas es el hecho de que las mismas deben aparecer en el asiento de cancelación para que el asiento de cancelación sea nulo con base también en el principio de que solo perjudica a tercero lo que conste asentado en el Registro.

### **3.6.10.2. Nulidad de la cancelación sin perjuicio de tercero**

Cuando la cancelación se declare nula por causas que no aparezcan en el asiento, tal nulidad no podrá perjudicar a tercero, según el Artículo 1177 del Código Civil. Por ejemplo, se cancela una hipoteca con base en una carta de pago que ha sido declarada nula, esta nulidad es una causa que no aparece en el asiento de cancelación y si por ella se ha declarado nula también la cancelación, esta nulidad no perjudicará a tercero que haya adquirido el inmueble creyéndolo libre de gravámenes, pues el tercero basó su adquisición en la información publicada por el registro de que la hipoteca aparecía cancelada. Si posteriormente se declara que esa cancelación también era nula el derecho del tercero ya no se podrá perjudicar.

### **3.6.10.3. Efectos de la nulidad de la cancelación**

Declarada la nulidad de la cancelación, el registro tendría que operar un asiento de cancelación de la cancelación, pues el Código Civil no regula un asiento diferente para este caso y tampoco puede operar un asiento de anulación de la cancelación porque esa anulación es competencia exclusiva de un juez.





La consecuencia de la nulidad de la cancelación consiste en que dicho asiento deja de ser eficaz, es decir, deja de publicar que el asiento de inscripción o anotación se ha extinguido y por consiguiente que continúan produciendo todos sus efectos. Por esa razón, a la par de ordenar dejar sin efecto el asiento de cancelación se debe ordenar al registro hacer constar que el asiento que se pretendía extinguir continúa vigente.

Por ejemplo, se obtuvo la declaratoria de nulidad de la cancelación de la segunda inscripción hipotecaria; en la sentencia, si así se pidió en la demanda, el juez debe ordenar al registro dejar sin efecto la cancelación, pero que a la vez haga constar que la segunda inscripción hipotecaria a que hacía referencia, continúa produciendo todos sus efectos.

### **3.7. Principio de publicidad, certificaciones del Registro**

#### **3.7.1. Principio de publicidad, rango constitucional**

Al igual que los principios de seguridad registral, rogación y legalidad, el de publicidad registral es de rango constitucional, pues se encuentra contenido en las disposiciones de los Artículos 30 y 31 de la Constitución Política de la República de Guatemala que regulan la publicidad de los actos de los organismos del Estado, sus instituciones y entidades centralizadas y descentralizadas.

El primer Artículo contiene el principio general de que todos los actos de la administración son públicos; lo cual significa que todo cuanto se realice en los organismos del Estado y sus entidades descentralizadas, autónomas semiautónomas e instituciones es susceptible de ser conocido por la población, así se trate de actos de organización, de funcionamiento, procedimentales o de cualquier otra índole. Las únicas excepciones al principio de publicidad son las contenidas en el mismo Artículo y aquellas que atañen



a la intimidad, la vida privada, el honor y la imagen de la persona, que aunque no están incluidos en la norma son derechos que por su naturaleza no pueden ser del conocimiento público.

Si bien el Artículo no lo contempla, es obvio que el derecho a conocer los actos de la administración debe ser ejercido cumpliendo los requisitos establecidos en leyes ordinarias y reglamentos; de tal forma que si la autoridad se niega infundadamente a permitir el acceso a la información, habilita al interesado a acudir a la justicia constitucional. La negativa a brindar información se considera infundada si habiéndose cumplido los requisitos legales y no encontrándose el asunto del cual se requiere la información dentro de las excepciones reguladas por la misma norma constitucional, la autoridad se rehúsa a proporcionarla.

Tiene derecho a la información cualquier persona que manifieste querer conocer algún acto administrativo sin necesidad de acreditar un interés especial. La autoridad está obligada a brindarla por medio de informes, copias, reproducciones y certificaciones o mediante la exhibición de los expedientes, según el caso. La información puede ser solicitada en cualquier tiempo, pero cumpliendo los requisitos que para cada caso en particular contemplan las normas infraconstitucionales.

Al respecto, en sentencia del cuatro de abril de dos mil dieciséis recaída en el expediente 5047-2015 la Corte de Constitucionalidad dijo:

(...) la posibilidad de toda persona de poder solicitar a cualquier autoridad la entrega de información de carácter público, remarcando la norma que **“todos los actos de la administración son públicos”** esto significa que para poder ejercer tal derecho, el ciudadano no tiene más que manifestar su legítima voluntad de conocer sobre el asunto o la información requerida, siendo en esto que radica el **“interés”** que preceptúa la norma suprema. En otro extremo, el ejercicio de ese derecho implica entonces una obligación para la autoridad frente al solicitante, de extender informes, reproducción y certificaciones sobre documentos o actuaciones requeridas, salvo como lo preceptúa la norma suprema asuntos



militares o diplomáticos de seguridad nacional o de datos suministrados por particulares bajo garantía de confidencialidad (...). (s. p.) Los resaltados son propios del texto.

La Corte de Constitucionalidad ha interpretado correctamente, a entender de la sustentante, que en el contenido del Artículo 30 constitucional se encuentra el derecho subjetivo que tiene toda persona de solicitar la entrega de información por medio de copias, certificaciones o consulta de expedientes, y como contrapartida, el deber jurídico de la autoridad de extender esos informes y certificaciones. Que la simple manifestación de conocer sobre el asunto convierte a quien lo hace en interesado, de lo cual se desprende, según la citada sentencia, que no es necesario indicar la razón por la que se solicita ni el destino o uso que se dará a la información para que la autoridad tenga el deber de proporcionarla. Es obvio que la alteración o uso en forma inadecuada de la información obtenida hace incurrir a la persona en las responsabilidades reguladas por la ley ordinaria.

En sentencia del treinta de noviembre de dos mil once dictada dentro de los expedientes acumulados 1373-2009; 1412-2009 y 1413-2009, la misma Corte dijo:

(...) el referido precepto constitucional encierra el reconocimiento expreso de que todos los actos de la administración son públicos -pese al equívoco que puede propiciar su epígrafe, que en todo caso carece de contenido normativo-; así como del derecho de la población de acceder a esa información, como titular de la soberanía nacional, de la que sus poseedores son sólo (sic) mandatarios. Ello explica que para ejercerlo el ciudadano no tenga más que manifestar su legítima voluntad de conocer la organización, el funcionamiento y los procesos de adopción de decisiones del aparato gubernamental destinado a procurar su bienestar y el de sus pares; es en esto que se entiende configurado su interés sobre el asunto de que se trate, y no en la acepción netamente procesal del vocablo, que queda



descontextualizada al ser desechada la tesis de que la publicidad de los actos administrativos es el único objeto de la disposición de mérito. (s. p.)

En dicho fallo la Corte reconoce que el derecho del ciudadano a conocer los actos de la administración es bastante amplio, pues se extiende tanto a los actos de organización y funcionamiento como a los procesos de adopción de decisiones de la administración pública y al contenido de estas. Derecho que le asiste por ser el titular de la soberanía y del poder público, quedando la autoridad obligada a proporcionar la información requerida, pues el ciudadano ha delegado en ella el ejercicio del poder público.

En ese orden de ideas, al hablar del Registro General de la Propiedad, es el Código Civil el que regula su organización y funcionamiento siendo actos de esta índole los que estructuran la oficina del Registro desde la autoridad superior hasta los conserjes, les asigna sus funciones y atribuciones y establecen el procedimiento registral, últimos que se encuentran regulados en el Reglamento de los Registros Generales de la Propiedad y en el Manual de Procedimientos del Registro General de la Propiedad los que se refieren en forma específica a las operaciones de la institución, atribuciones y funciones de sus funcionarios y empleados, entre otros.

En relación con los actos puramente registrales es el Código Civil el que indica cuáles son estos actos, los requisitos que cada uno debe contener y señala el procedimiento de impugnación de las suspensiones o denegatorias.

Es importante conocer esta diferencia para que el interesado sepa a qué departamento, unidad o sección de la institución debe acudir para formular su solicitud. Así, quien desee información acerca de la organización, funcionamiento y procesos registrales debe acudir a la Unidad de Acceso a la Información Pública del Registro; y quien, de conformidad con el Artículo 1180 del Código Civil, pretenda conocer el estado jurídico de una finca u obtener algún duplicado obrante en el archivo del registro, debe solicitarlo por



medio del procedimiento específico que los registros han implementado para ello y acudir a la ventanilla dispuesta para presentar materialmente su solicitud.

La negativa de la oficina o unidad de acceso a la información pública de extender certificación de la finca no constituye vulneración al derecho de acceso a la información pues no es su atribución, según la Ley de Acceso a la Información Pública. Para obtener una certificación de esa circunstancia, el interesado debe acudir a la oficina dispuesta para ese efecto pudiendo el registro negarse a extenderla cuando el interesado haya consignado equivocadamente los datos registrales o cuando la finca no corresponda a dicho registro o no exista, sin que tal negativa constituya vulneración de derecho alguno.

Volviendo al análisis del Artículo 30 constitucional, la parte más específica del contenido del Artículo es la que se refiere a los asuntos que la constitución ha establecido como excepción al principio general de publicidad de los actos administrativos y son tres: los asuntos militares o diplomáticos, referidos ambos a seguridad nacional, u otros, que contengan datos suministrados por particulares bajo garantía de confidencia.

Solo se puede impedir a una persona interesada obtener una certificación, informe o la consulta de algún expediente de carácter militar o diplomático cuando ese asunto militar o diplomático verse sobre seguridad nacional. Pero no todos los actos administrativos del Ministerio de Relaciones Exteriores pueden ser calificados como diplomáticos de seguridad nacional. Por ejemplo, si lo que se desea consultar es el seguimiento que el Ministerio ha dado a un suplicatorio en el que se ha solicitado a un tribunal extranjero la comisión de alguna diligencia judicial conforme lo establecido en el Artículo 115 de la Ley del Organismo Judicial, la consulta debe ser permitida, pues la misma versa sobre asuntos de interés particular y no de seguridad nacional. Así, el trámite del suplicatorio de la notificación de la resolución que da trámite a una demanda, no se trata de un asunto diplomático en que se vea comprometida la seguridad nacional sino de un asunto de interés estrictamente privado y su consulta debe ser permitida.



La tercera excepción se relaciona con aquellos datos suministrados por particulares con garantía de confidencia. La interpretación de cuáles son los datos suministrados bajo esa garantía se encuentra en la Ley de acceso a la información pública la que incluye otros que atañen a derechos fundamentales no mencionados en la norma constitucional como el derecho a la intimidad y a la vida privada. Así lo ha sostenido la Corte de Constitucionalidad en sentencia del veintisiete de septiembre de dos mil, recaída dentro del expediente 438-2000:

(...) al principio de publicidad invocado, podría oponérsele el del derecho a la intimidad o de la vida privada que también tienen rango constitucional, y que se extrae de lo previsto en los Artículos 23, 24, 30 y 35, de cuyo respectivo tenor se interpreta que preservan: la intimidad del hogar –lo que incluye la protección de valores subjetivos–; la inviolabilidad de documentos (los realizados por la intermediación pública que no dejan de tener carácter privado, como es un acuerdo sobre alimentos para un niño); la salvedad de datos proporcionados por los particulares con garantía de confidencialidad (que sería la que la ley reconozca); y el respeto a la vida privada (aunque referido al ejercicio de la emisión del pensamiento, es indicativo de ese valor). (s. p.)

Aunque el Registro General de la Propiedad hace constar datos suministrados por particulares, por su naturaleza no se reciben bajo garantía de confidencialidad ni se trata de asuntos relativos a la intimidad del hogar ni a la vida privada de quienes los suministran. El estado jurídico de las fincas, sus datos de ubicación, superficie, linderos, titulares, gravámenes y limitaciones proporcionados por los particulares mediante los títulos correspondientes, son datos que necesariamente deben ser conocidos por la población para que, por un lado, el titular pueda oponer su derecho real a terceros y, por otro, para que esos terceros puedan realizar algún acto o negocio jurídico sobre el derecho o inmueble registrado. Sin la posibilidad de conocer tales datos se vulneraría el principio de seguridad jurídica, pues se haría extremadamente riesgoso el tráfico de inmuebles si no se pudieran conocer los titulares de los bienes o los gravámenes a que están



sujetos los inmuebles o derechos reales sobre los mismos, datos esenciales para la celebración de cualquier contrato de creación, modificación, transmisión o extinción de los bienes o derechos registrados.

Acerca del Artículo el 31 de la Constitución Política de la República de Guatemala, independientemente del hecho histórico que pudo haber motivado su inclusión en el texto constitucional, el contenido del Artículo es aplicable al derecho que tiene la población de conocer lo que de ella consta en los registros públicos de cualquier clase que sean, derecho que se extiende a conocer el uso que se le da a tales datos, a solicitar su actualización, rectificación, a la reserva de confidencialidad y a la exclusión en circulación informativa abierta o restringida.

Así lo ha sostenido la Corte de Constitucionalidad en sentencia del diez de febrero de dos mil quince recaída dentro del expediente de amparo 3552-2014:

La plena eficacia de este derecho a la autodeterminación informativa debe permitir a su vez, a la persona: a) el derecho a la actualización de sus datos; b) el derecho a la rectificación por información errónea, incompleta o inexacta de sus datos; c) el derecho a la reserva (confidencialidad) de cierta información que sobre ella se obtenga, y que aun cuando ésta pueda ser legalmente requerida, se mantenga en grado de confidencialidad para terceras personas ajenas a la situación que motivó el requerimiento; y d) el derecho a la exclusión, en circulación informativa abierta o restringida, de cierta información que pueda considerarse en extremo sensible para el interesado, y que sea producto de noticias o datos que, sólo a este último conciernan; exclusión que para ser admitida, también debe tomar en cuenta los parámetros de trascendencia social o interés social legítimo antes indicados. (s. p.)

Se encuentra en la disposición del citado Artículo 31 el fundamento al derecho que, en materia de registro civil de las personas y de ciudadanos, tiene el titular de modificar sus datos. En el caso del Registro General de la Propiedad ese derecho se traduce la facultad que confiere el Artículo 1130 del Código Civil de



modificar la primera inscripción de dominio, la ubicación y dirección catastral de la finca; a solicitar que el registro inscriba la declaración jurada de identificación de persona, la identificación de tercero o el cambio de nombre del titular. Actos que son indispensables para el tracto sucesivo de la finca y la operatividad del principio de rogación y de consentimiento. Si el nombre del titular no coincide con el que se indica en el título que se presenta para su registración, el registrador se verá obligado a rechazarlo porque la solicitud no se está realizando por quien en el registro aparece con derecho a ello.

Al respecto, Moisset de Espanés (1981) dice que:

(...) junto al interés público la publicidad protege el interés privado; por ejemplo cuando una de las partes desea celebrar un contrato le permite conocer si su futuro deudor cuenta con bienes que, dentro de aquel concepto de que el patrimonio es la prenda común de los acreedores, constituyan una garantía suficiente para responder por las obligaciones que surjan del contrato. (s. p.)

De todo lo anterior se deduce la razón por la cual el principio de publicidad es de rango constitucional, pues en la medida en que el Estado provea a sus habitantes de mecanismos que les permitan conocer la forma de ejercer y proteger sus derechos y los actos que se llevan a cabo para alcanzar el fin supremo, el bien común, y el desarrollo integral de la persona, así será el grado de seguridad jurídica que alcancen los derechos subjetivos. Sin publicidad no hay seguridad jurídica y sin seguridad jurídica no hay paz.

### **3.7.2. Concepto de publicidad**

De acuerdo con el *Diccionario de la Lengua Española*, publicidad es tanto “la cualidad o estado de público” como el “conjunto de medios que se emplean para divulgar o extender la noticia de las cosas o de los hechos”. (s. p.)





Público significa, según dicho diccionario, “lo conocido o sabido por todos”. Como adjetivo: “el dicho de una cosa que se hace a la vista de todos” (s. p.), o que es accesible a todos. Es decir, lo notorio, lo patente, lo evidente. De ahí que la calidad de público puede obtenerse tanto de la actividad de divulgación, de la propia naturaleza de la cosa, como de lo que pertenece o se relaciona con el Estado. Aunque pueden haber sucesos o acontecimientos que son públicos por su trascendencia o relevancia o por la forma como acaecieron, por ejemplo una fuerte erupción volcánica, un deslave de grandes proporciones o una inundación. Hay otros que necesitan de una serie de acciones para que sean conocidos. Necesitan ser divulgados porque se producen en la esfera de los intereses privados de las personas como las declaraciones de voluntad o los negocios jurídicos.

En conclusión, público, publicidad y publicar son conceptos distintos; público es el adjetivo, la cualidad que logra un hecho o una cosa por la publicidad. La publicidad hace que un hecho o cosa adquiera la cualidad de público. Publicidad es el sustantivo que hace referencia a una actividad, a la acción de divulgar o de publicar. Se dice que el concepto publicidad es sustantivo porque a su vez puede ser calificada como buena, general, específica, amplia, restringida, limitada. No es la acción en sí, por eso no es gramaticalmente un verbo, sino un sustantivo que da la idea de una actividad o conjunto de actividades o procedimientos llevados a cabo por ciertos entes o instituciones con la finalidad de publicar.

Finalmente, el concepto publicar es el verbo, la acción en sí de dar a conocer ciertas situaciones está contenido en el concepto de publicidad. No es posible entender el concepto de publicidad sin el de publicar. Pero sí es dable entender el concepto de público desligado del de publicidad cuando se habla de actos o situaciones relacionadas con el Estado.

A esta situación hace mención Ahumada (1998) al decir que “la publicidad (que implica hacer público) es acción, es actividad de divulgación dirigida al conocimiento, a ella accedemos o llegamos a través de la acción de publicar”. (p. 90)



La publicidad implica difusión y conocimiento que constituyen las dos características de lo publicitario que, a decir de Manzano, solo es un concepto convencional, vulgar o meramente periodístico carente de trascendencia para el derecho, pues aunque se realice por medio de una publicación impresa, un medio oral o visual lo que importa es el conocimiento efectivo de la noticia o de la obra, quedándose únicamente en la difusión de la noticia o evento sin ningún otro efecto. Para que la publicidad interese al derecho debe producir consecuencias jurídicas como la protección de ciertos derechos, brindar seguridad jurídica al tráfico con la correspondiente libertad de acceder a los hechos publicados para obtener pleno conocimiento de ellos.

Jurídicamente, dice Manzano (1991), publicidad es la “exteriorización o divulgación de una situación jurídica para producir cognoscibilidad general o posibilidad de conocer siempre que se cuente con el medio oficial que permita conocer esa situación jurídica”. (p. 27)

Dos notas importantes deben señalarse al concepto publicidad para que tenga carácter jurídico: primera, que lo divulgado sea una situación jurídica como el otorgamiento de un mandato o la adquisición de la propiedad sobre un inmueble; y la segunda, que se cuente con un medio oficial encargado de llevar a cabo el procedimiento idóneo para divulgar esa situación jurídica pudiendo ser una institución dotada o no de personalidad jurídica.

Si bien la Dirección General del Diario de Centro América del Ministerio de Gobernación, se organiza para la edición del Diario de Centroamérica, conocido como Diario Oficial, mediante el cual se publican diversas situaciones jurídicas como leyes, reglamentos o edictos para su conocimiento por el público, no tiene el carácter de publicidad jurídica sino de publicación. De ahí que se deba separar aquellas situaciones que aunque jurídicas solo son publicadas para crear notoriedad, de aquellas otras que son publicadas con el objeto de proteger ciertos de derechos, incluido el tráfico y el crédito.



Dentro de las primeras se encuentran la publicación de los diversos edictos como el de identificación de tercero, que si bien da a conocer una situación jurídica su finalidad es solo divulgar que se pretende la identificación de una persona para que la comunidad tenga conocimiento y oportunidad, quien se considere afectado con la identificación, de oponerse. A esto se le conoce como publicación.

Entre las segundas, se encuentran aquellos eventos que son publicados con la finalidad de proteger derechos y dar seguridad jurídica al tráfico y al crédito, como las modificaciones reales sufridas por los inmuebles, sea por cambio de titular o por la constitución de algún gravamen; se habla entonces de publicidad registral.

Por lo que, según Manzano (1991), existe un concepto más:

(...) el concepto más estricto y técnico de publicidad supone un sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscibles a todos determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico (...) cuando ese sistema de divulgación se instrumenta a través de un órgano operativo, creado y organizado por el Estado para tal fin (...) estamos ante la publicidad jurídica registral. (p. 27)

Al hablar de publicidad jurídica registral se está ante la que se asigna a los registros públicos. De ahí que cuando el Estado considera que determinados hechos y actos jurídicos necesitan de una especial protección y divulgación organiza una institución específica para cada uno de ellos, dotándolos de seguridad. La institución u órgano operativo encargado de hacer posible la publicidad jurídica de bienes inmuebles y demás derechos reales sobre los mismos es el Registro General de la Propiedad; la encargada de la publicidad jurídica de los actos de comercio es el Registro Mercantil y la de los bienes de propiedad intelectual, el Registro de la Propiedad Intelectual.



La publicidad en sentido jurídico registral es, según Manzano (1991), “Una señalización declarativa, proveniente de órganos públicos, dirigida a poner de manifiesto la verificación de hechos idóneos a producir modificaciones que pueden interesar a la generalidad de los ciudadanos”. (p. 28)

Para que haya publicidad jurídica registral la ley debe atribuir la facultad de hacer una señalización declarativa, es decir, la facultad de indicar a la colectividad de la producción de un suceso de relevancia jurídica llevada a cabo y perfeccionada entre particulares; facultad que debe estar atribuida necesariamente a un órgano operativo, creado y organizado por el Estado y que forma parte de la administración pública: el registro o registros. Consecuentemente, no todos los registros son jurídicos, solo lo son aquellos que, aparte de publicar hechos jurídicos, tienen la finalidad de protegerlos brindando seguridad jurídica al tráfico y al crédito como el Registro General de la Propiedad, el Registro Mercantil, el Registro de la Propiedad Intelectual y el Registro Civil de las Personas. Cualquier otro registro carente de estas finalidades aunque público será solo de control o fiscalización, mas no jurídico. En esta última categoría se ubican los registros como el Registro Electrónico de Poderes, el Registro Electrónico de Notarios, el Registro de Procesos Sucesorios, etc.

En conclusión, tres son los significados, sentidos o acepciones de la palabra publicidad: el sentido genérico y amplio: publicidad; en sentido restringido: publicidad jurídica; en sentido estricto y técnico: publicidad jurídica registral la cual es llevada a cabo por los registros como instituciones y no como simples órganos de control, archiveros o recopiladores de datos.

La publicidad registral es la referida a la actividad administrativa destinada a dar a conocer, a divulgar a producir cognoscibilidad de la constitución, transformación o extinción de ciertas situaciones jurídicas de trascendencia general mediante la cual se hace efectiva la seguridad estática, de derechos, y la seguridad dinámica o del tráfico.



### 3.7.3. Características de la publicidad jurídica registral

Resumiendo las notas distintivas que los autores (Manzano, Corrado y García García) le señalan a la publicidad jurídica registral tenemos que:

- a. Es necesario que la publicidad se lleve a cabo por un órgano o institución pública para que la actividad sea continuada y sistematizada.
- b. El pronunciamiento hecho sea de naturaleza jurídica, por lo que su función debe basarse en la legalidad y presunción de veracidad y exactitud de lo publicado.
- c. Además de producir cognoscibilidad permita el acceso a obtener el conocimiento efectivo de lo publicado.

La cognoscibilidad legal implica la presunción de conocimiento, por todos, del contenido registral. Sustituye al conocimiento efectivo y las consecuencias se producen aunque no se dé ese conocimiento. Se garantiza el tráfico sobre el derecho subjetivo. (Principio de Publicidad material)

Esto implica que, a partir del momento en que determinada situación jurídica es registrada queda protegida y se presume que es del conocimiento no solo de las partes intervinientes sino de la comunidad entera. Además, que el derecho registrado está respaldado por otras circunstancias, como el hecho de que no le será oponible ningún otro derecho anterior no registrado. Por lo que la publicidad material está íntimamente ligada al principio de fe pública registral.

La posibilidad de conocimiento efectivo, es decir, la publicidad jurídica incluye la posibilidad de hacer efectivo el conocimiento del contenido registral mediante acceso a los libros y posibilidad de obtener informes, copias o certificaciones. (Principio de Publicidad formal)



Para que determinada persona se entere plenamente de que algún hecho o acto jurídico le puede perjudicar, debe concurrir a la oficina o sede del registro a imponerse por sí misma, sea por la consulta directa de los libros, consulta electrónica o certificación, de lo que conste en el registro.

Los efectos sustantivos o materiales del contenido registral derivan del hecho publicitario y no del negocio publicado. Esto quiere decir que los efectos que se generan del negocio publicado son distintos de los que produce su publicidad. Mediante el negocio jurídico se crean, modifican, transmiten o extinguen obligaciones. La publicidad de ese negocio jurídico mediante el registro hacer presumir que la colectividad ha quedado enterada de la titularidad de algún derecho real, la libertad o gravamen del derecho o inmueble registrado.

Todo acto jurídico, en términos muy genéricos, es productor o fuente de obligaciones. El efecto del hecho publicitario es presumir el conocimiento por la colectividad de lo publicado permitiéndole a la vez tener acceso u obtener el conocimiento efectivo del mismo mediante informes, copias, certificaciones o la exhibición de los libros. Para ello es necesario que el título ingrese al registro perfeccionado; así, al encontrarse inscrita una hipoteca, el asiento informa de la existencia de la garantía e indica a terceros que se atiene a las consecuencias de la ejecución de la hipoteca registrada con anterioridad a la adquisición o a la constitución de la segunda hipoteca.

#### **3.7.4. Publicidad jurídica y figuras afines**

Entre las figuras parecidas a la publicidad jurídica se encuentran la publicación y la notificación. La publicación produce una situación de notoriedad, pero no de publicidad. Tiene carácter episódico y carece de la organización institucional que exige la publicidad jurídica. Tal el caso, como ya se dijo, de los diversos edictos que se publican en el Diario Oficial. La publicidad, por el contrario, puede conseguirse por el medio



apto para hacer posible a todo tercero conocer determinadas modificaciones jurídicas pero, como esta función exige la conservación de la documentación solo se logra por medio de los registros.

La notificación produce efectivo conocimiento de una muy específica situación: el estado de algún trámite ante la administración o su decisión final, el emplazamiento dentro de un juicio civil para el ejercicio del derecho de audiencia y de defensa o el contenido de la sentencia; va dirigida a un destinatario específico, el demandante, el demandado o el tercero emplazado; por eso es una declaración recepticia, necesariamente debe ser recibida por ese destinatario, pero no en el sentido material de que físicamente se halle en posesión de la cédula de notificación sino en el sentido de que está plenamente enterado del contenido que le perjudica o beneficia.

La publicidad, a diferencia de la publicación y la notificación, produce cognoscibilidad legal o sea posibilidad de un conocimiento efectivo, va dirigida a la colectividad no a un destinatario en particular.

Respecto a la diferencia entre publicidad registral y notificación, la Corte de Constitucionalidad (1986) ha sostenido doctrina legal en cuanto a que:

(...) la alegación de extemporaneidad hecha por el juez de Primera Instancia, con base en que, siendo el Registro de la Propiedad una institución en que sus libros son públicos y por ello lo que se opere en los mismos debe suponerse que es conocido por los interesados, la Corte de Constitucionalidad no puede acoger dicho criterio, porque, como lo declaró en su sentencia de fecha siete de julio del año en curso, y que ahora reitera, el carácter público de las operaciones registrales no es equiparable en sus efectos jurídicos a una notificación legal. Además, sin prueba en contra, no puede tenerse dicho carácter público como noticia o información de lo que se haya asentado en los libros del Registro de la Propiedad. (Sentencia dictada el 28 de noviembre de 1986 dentro del expediente 126-86).

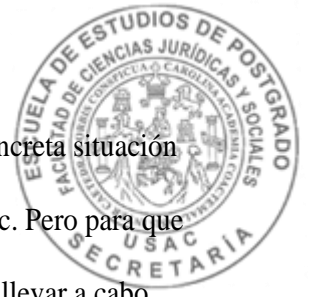


(...) el carácter público de las operaciones registrales no es equiparable en sus efectos jurídicos a una notificación legal, operando únicamente como tal en el momento de tenerse conocimiento de la respectiva inscripción registral. De ahí que en el presente caso debe tenerse por cierto lo afirmado en el escrito introductorio del amparo en cuanto a que, no fue sino hasta el veintiocho de enero del año en curso que el postulante se enteró de la ampliación de la sentencia dictada dentro del juicio en mención. En consecuencia no puede estimarse extemporaneidad, y el amparo fue interpuesto dentro del plazo legal. (Corte de Constitucionalidad, Sentencia del 12 de julio de 1991, expediente 71-91).

(...) ya es jurisprudencia reiteradamente sostenida por esta Corte que las inscripciones en el Registro de la Propiedad no tienen carácter de notificación a las partes interesadas, por lo que en el presente caso, opera lo dispuesto en la segunda parte del Artículo 20 de la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad, en el sentido de que el plazo empieza a correr desde el momento de conocido por el postulante el hecho que a su juicio le perjudica (...). (Corte de Constitucionalidad, Sentencia del 11 de febrero de 1992, expediente 287-92)

La Corte de Constitucionalidad no podía, bajo ningún aspecto, acoger el criterio de que las operaciones registrales equivalen a notificación porque la publicidad de las mismas solo produce cognoscibilidad, posibilidad de conocimiento, mas no conocimiento efectivo. El conocimiento efectivo se logra por medio de informes, reproducciones, copias, certificaciones o la exhibición de los libros. La notificación hace efectivo el derecho de audiencia dentro del debido proceso, es el acto procesal mediante el cual el órgano jurisdiccional hace saber a una persona de determinada situación procesal a su favor o en su contra para que esta adquiera pleno conocimiento de dicha situación y adopte la actitud procesal que considere pertinente. Si estando legalmente notificado el interesado opta por ignorar el contenido de la notificación, solo hasta en ese momento surgirán las consecuencias jurídicas que las normas procesales le asignan a la actitud asumida.





El efecto material de la notificación es producir conocimiento efectivo y pleno de la concreta situación jurídica procesal acaecida: la demanda, la apertura a prueba, la comparecencia al tribunal, etc. Pero para que el demandado pueda participar en juicio y tanto él como los otros sujetos procesales puedan llevar a cabo actos procesales (aportar prueba, asistir a diligencias, impugnar las resoluciones judiciales) es indispensable la notificación, la cual debe realizarse cumpliendo los requisitos establecidos en cada ley procesal, función que no cumplen los actos registrales de inscripción, anotación o cancelación. Aunque en el registro se halle anotado un embargo, por ejemplo, esta anotación no equivale ni sustituye a la notificación de la resolución en la que se haya decretado.

Para que el afectado por la anotación de embargo pueda hacer valer sus derechos dentro del juicio, debe ser notificado o darse por notificado de la resolución en la que se le emplaza, haciendo uso del derecho que le confiere el Artículo 78 del Código Procesal Civil y Mercantil para los juicios de esa materia. La sola existencia de la anotación no lo vincula al juicio ni con ella se pueden afectar los derechos procesales del demandado; el único acto jurídico que permite cumplir con las fases del debido proceso, ser citado para ser oído y poder ser vencido y pone en movimiento el procedimiento, es la notificación.

No obstante lo dicho, existe un caso en el proceso civil en el que el requerimiento y embargo dentro del juicio ejecutivo en vía de apremio se pueden hacer por medio de una publicación en el Diario Oficial y es el contenido en el Artículo 299 del Código Procesal Civil y Mercantil, cuando no se supiere el paradero del deudor ni tuviere domicilio conocido. Claro, esta disposición no excluye el hecho de que paralela o simultáneamente deba tramitarse la declaratoria de ausencia para el nombramiento de defensor judicial. Fuera de este caso, las actuaciones judiciales deben hacerse saber a las partes de la forma en que se encuentran reguladas en las respectivas leyes procesales.

Otra figura jurídica que podría considerarse similar a la publicidad es la forma de los actos jurídicos; sin embargo, esta se ubica en el proceso de creación y perfeccionamiento de los derechos. Está preordenada,



incluso la solemne, en interés de las partes y no se relaciona con la cognoscibilidad del negocio por terceros. La publicidad desempeña esa función además asegura los derechos creados fuera del registro.

### **3.7.5. Publicidad jurídica registral y seguridad jurídica**

Moisset de Espanés (2003) dice que:

Sea que se trate de la seguridad dinámica, o de la seguridad estática, la publicidad persigue como fin preservar un valor de primordial importancia para el ordenamiento jurídico, el valor “seguridad”, la razón por la cual debemos afirmar que no se reduce a tutelar intereses privados, sino que está en juego el interés público, ya que contribuye a afianzar la paz social y hacer efectivo el valor supremo del ordenamiento, la justicia. (p. 21)

Y agrega el mismo autor (2003):

Si el fin primordial de la publicidad es garantizar la seguridad jurídica para proteger el interés general, es indudable que interesa al Estado crear un medio adecuado para que todos puedan conocer o verificar determinadas situaciones o relaciones jurídicas, logrando así la seguridad del tráfico. (p. 22)

Más adelante, Moisset de Espanés (2003) dice:

Sea que afirmemos que la seguridad es un valor jurídico fundante, que se encuentra por debajo del valor fundado: la Justicia; sea que en lugar de llamarle valor, digamos como Chico Ortiz que es un principio del ordenamiento, o un medio del que se vale el ordenamiento para obtener el valor principal, advertiremos que el derecho registral se encuentra al servicio del valor seguridad. (p. 366)



De tal manera que,

(...) la seguridad exige un adecuado conocimiento de la ley y de las situaciones jurídicas. El Registro contribuye a la seguridad haciendo cognoscibles esas situaciones jurídicas, lo que da mayor certeza tanto a las partes de una relación, cuanto a los terceros que se pueden ver afectados por ella. (p. 367)

Ahumada (1998) también dice: “(...)la publicidad –registral- tiene por objeto la protección de los derechos y la seguridad del tráfico jurídico”. (p. 94)

### **3.7.6. Publicidad formal**

Ya quedó explicado que la publicidad jurídica registral es la cognoscibilidad o posibilidad de conocer lo que consta en el Registro, pero no constituye el conocimiento efectivo; ese conocimiento se logra en el momento en que el interesado hace uso del derecho a obtener copias, informes o certificaciones, derecho que en el Registro General de la Propiedad se concretiza por medio de las certificaciones, las consultas electrónicas, a distancia o la consulta directa, por los interesados, en la llamada biblioteca virtual del registro, en cualquier momento.

Francisco Hernández Gil, citado por Daniel Ahumada (1998), dice que: “El derecho que el particular tiene a conocer el contenido de los libros da lugar al principio que se ha denominado de publicidad formal” (p. 95) Por su parte, Montes (1986) dice que “semejante derecho a conocer el contenido de los pronunciamientos registrales configura el denominado principio de publicidad formal”. (p. 269)

En síntesis, el principio de publicidad formal consiste en el derecho que tiene el interesado de imponerse del contenido registral incluyendo lo que de él conste en el registro mediante el acceso directo o indirecto mediante copias, informes, certificaciones o consultas electrónicas, y la correlativa obligación del



registrador a proporcionar tales copias, informes, certificaciones o exhibición de los libros mediante la biblioteca virtual en cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 30 de la Constitución Política de la República de Guatemala.

### 3.7.7. Certificaciones del Registro

De acuerdo con la definición proporcionada por el *Diccionario de la Lengua Española*, certificación es el documento en que se asegura la verdad de un hecho.

Las certificaciones son, según Montes (1986), “traslados, bajo la fe del Registrador, del contenido de los asientos registrales” (p. 270)

Al decir que los traslados del contenido de los asientos registrales a la certificación se hacen bajo la fe del Registrador, significa que, con base en la fe pública que en su carácter de tal ostenta, el funcionario está dotando de autenticidad al documento, a la certificación, y por ende que los asientos certificados reproducen fiel y exactamente lo que aparece en el folio real. La certificación hace fe y produce plena prueba de la liberación o gravamen del inmueble. A eso se limita la fe pública de que está investido el registrador como funcionario público, la cual es muy distinta al principio de fe pública registral que pertenece a la institución, mediante el cual el tercero que registra queda protegido contra cualquier título anterior no registrado o contra la ineficacia (por nulidad, rescisión, revocación o resolución) del título de su enajenante.

En la III Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad, celebrada en Santa Fe, Argentina, en 1966, citada por Cornejo (1994), se dijo que certificación: “Es la constancia emanada del registro, a petición de parte, que publicita la situación jurídica de los inmuebles y de las personas, produciendo simultáneamente el cierre registral”. (p. 148)



El certificado es, dice Moisset de Espanés (2003),

Una constancia expedida por el registro que no solamente hace conocer la situación en que se encuentran actualmente los bienes, sino que garantiza su inmutabilidad durante un plazo que establece la propia ley registral, es decir, se proyecta hacia el futuro, para dar seguridad a los interesados de que el negocio jurídico que piensan celebrar con respecto a esos bienes, no se va a ver afectado por un cambio de la situación registral, como sería la aparición de gravámenes, inhibiciones o embargos posteriores. (p. 282)

Para López de Zavalía (1983) la certificación es:

Un documento público emitido por el Registro a, solicitud del escribano o funcionario que se propone autorizar un instrumento público de mutación real o por un delegado notarial de éste y que tiene por fin informar a tenor de los asientos, garantizando patrimonialmente la exactitud y la inmutabilidad de lo informado dentro del plazo y las condiciones subjetivas y objetivas que resultan de la ley y dando lugar a un asiento en el folio que provoca un cierre condicional del mismo. (s. p.)

De acuerdo con el Artículo 186 del Código Procesal Civil y Mercantil por ser extendidas por un funcionario público en ejercicio de sus funciones, las certificaciones del registro tienen el carácter de documentos públicos auténticos para hacer fe y producir plena prueba del contenido registral. Son los únicos documentos con los cuales se puede acreditar la liberación o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos según el Artículo 1179 Código Civil.

Como elementos que permiten entender en qué consiste la certificación según las definiciones anteriores están, en primer lugar, que se trata de un documento escrito, con calidad de auténtico, expedido por el registrador; en segundo lugar, se hace constar, transcribiéndolo, el contenido de los asientos que reflejan el estado jurídico de la finca. Y, en tercer lugar, que puede ser pedida o extendida a solicitud de



parte interesada, así se trate del titular del bien o del derecho real, de la persona que pretenda celebrar con ese titular algún contrato sobre el bien o derecho registrado o el notario que va a formalizar el contrato o cualquier funcionario público.

A diferencia de la legislación argentina, en Guatemala la emisión de la certificación por el Registro General de la Propiedad no produce cierre registral, no implica reserva de prioridad, la ley no fija plazo para el otorgamiento del contrato ni obliga al notario a tener a la vista la certificación del inmueble al momento de autorizar un instrumento relativo a ese bien. No obstante, el Registro consigna en la certificación el hecho de encontrarse pendiente de operación algún documento cuyo objeto sea la finca que se certifica en cumplimiento a lo dispuesto por el segundo párrafo del Artículo 1181 del Código Civil pero sin los efectos de reserva de prioridad.

En atención al principio de seguridad jurídica, se hace necesaria la reforma de las disposiciones que regulan las certificaciones extendidas por el Registro General de la Propiedad que incluya, entre otros, los aspectos mencionados para evitar afectar derechos del tercero que confía en el pronunciamiento hecho en la certificación y que pese al mismo, por carecer de la norma que lo disponga expresamente, el registrador opera un título ingresado entre la fecha de la emisión de la certificación y el otorgamiento del contrato que produce la modificación real, impidiendo así la registración del título de la persona que basó su adquisición u otorgamiento de un crédito en la certificación solicitada.

### **3.7.8. Formalidades de la certificación**

El Código Civil no regula los requisitos que debe cumplir la certificación, tampoco lo hace el Reglamento de los Registros Generales de la Propiedad, pero, en principio, debe decirse que la certificación debe ser emitida en forma de documento escrito aunque la finca sea en su totalidad electrónica, siguiendo la



redacción propia de este tipo de documentos administrativos; obviamente incluyendo los datos registrales de la finca o acto que se certifica, las hojas en las que va contenida, la firma del registrador auxiliar, del certificador y del revisor.

El avance de la tecnología de reproducción documental ha obligado a que los registros emitan certificaciones por medio de copias fotográficas legalizadas por el registrador, según el Artículo 1183 del Código Civil, mismas que también se emiten mediante impresiones del sistema electrónico y que sustituyeron las certificaciones transcritas.

Para que el Registro pueda emitir certificaciones totalmente electrónicas, se hace necesario que el personal que el registrador designe para ello cuente con firma electrónica avanzada, proporcionada por un Prestador de Servicios de Certificación inscrito en el Registro de Prestadores de Servicios de Certificación y conforme a la Ley para el Reconocimiento de las comunicaciones y firma electrónica.

No obstante la ausencia de regulación de los requisitos, las certificaciones deben ser emitidas a solicitud escrita del interesado pagando para ello el monto que fija el arancel de los registros. A diferencia de las certificaciones parciales expedidas por los tribunales u otras oficinas, las que extiende el registrador se hacen sin citación alguna. Artículo 1180 del Código Civil y 171 de la Ley del Organismo Judicial.

### **3.7.9. Efectos de la certificación**

Mediante la certificación se prueba la libertad o gravamen de los inmuebles o derechos reales sobre los mismos, este es uno de los efectos que el Artículo 1179 del Código Civil le atribuye a la certificación. Pero también se demuestra la titularidad de la propiedad o de algún otro derecho real.



Para el ejercicio de acciones reales, como la reivindicación de la propiedad, el reivindicante queda legitimado cuando además del título de su adquisición razonado por el registro presenta certificación de la finca, la cual hace fe y produce plena prueba de que no ha dispuesto de ninguna forma de la propiedad y mucho menos al poseedor ilegal que por ello le asiste la facultad de hacer la reclamación.

En cuanto al tercero, por aplicación del principio de fe pública registral, ante cualquier reclamación judicial, la única forma que tiene de oponer su derecho a quien no haya registrado o a quien pretenda invalidarlo es con la certificación. Pues por su carácter de documento público y auténtico prueba plenamente el movimiento de la finca (tracto sucesivo) antes y después de la inscripción del derecho del tercero.

Por otro lado, el juez que conoce de las acciones reales solo puede tener acceso a los asientos registrales, a conocer el tracto sucesivo y los títulos con base en los cuales se hicieron las operaciones, con la certificación tanto de la finca como de los títulos de los cuales se originaron los mismos, situación que puede reforzar solicitando al registrador informe de los títulos, según el Artículo 30 de la Constitución Política de la República de Guatemala.

Otro efecto contenido en el Artículo 1184 del Código Civil es que, a pesar que la certificación es la manifestación concreta del principio de publicidad formal, ante cualquier diferencia entre el contenido de esta y el de los asientos, se deberá estar siempre a lo que de estos últimos resulte. En cualquier caso, el juez ante quien penda un litigio que verse sobre acciones reales puede pedir al registrador informe en el que se indique si la certificación está completamente acorde a los asientos, o bien puede constituirse al Registro y mediante reconocimiento judicial establecer la coincidencia entre ambos documentos.

La razón de esta disposición puede encontrarse en el hecho de que, antes de la modernización del registro, el certificador copiaba literalmente los asientos del folio real físico, lo que daba lugar a errores de





transcripción que podían consistir en la omisión de algún asiento, con el consecuente perjuicio para las partes, pues cualquiera de ellas podía aprovecharse del error para dañar a la otra basada en lo expresado por la certificación, de ahí que se haya optado por darle prevalencia al contenido de los asientos obrantes en el folio real por sobre lo expresado en la certificación.

No obstante, dicho Artículo deja a salvo el derecho del perjudicado a exigir la indemnización correspondiente al registrador que hubiere cometido la falta.

### **3.7.10. Otros documentos emitidos por el Registro General de la Propiedad**

Además de las certificaciones, lo registros extienden, a quien lo solicite, un documento denominado “consulta electrónica”, mediante el cual es posible conocer de forma inmediata el contenido de los asientos que obran en el folio real de la finca, aunque es una forma del principio de publicidad formal no tiene la naturaleza de documento auténtico, conforme los términos del Artículo 186 del Código Procesal Civil y Mercantil, que tiene la certificación, tampoco cumple la función que le atribuye el Artículo 1179 del Código Civil a la certificación sino únicamente da noticia o información al interesado permitiéndole tener acceso a los asientos electrónicos del registro en forma inmediata mas no puede ser utilizada como medio de prueba para acreditar la titularidad de un derecho real, ni la liberación o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos.

Si bien el Código Civil solo regula la certificación como medio para conocer el contenido del folio real, lo que pudiera interpretarse como que el registrador solo está facultado para extender ese tipo de documento o que la certificación es el único documento expedido por el registro para conocer el movimiento del folio real, conforme al Artículo 30 constitucional, analizado al inicio de esta sección, el registrador también está facultado para emitir informes, copias o reproducciones de los asientos registrales,



además de las certificaciones reguladas por el Código Civil y de la exhibición de los libros por medio de la biblioteca virtual de los registros.

Esos otros documentos, como las copias y reproducciones, dentro de los cuales puede ubicarse la consulta electrónica y los informes que pudiera extender el registrador respecto de lo que consta en el Registro, aunque estos últimos sí tienen el carácter de auténticos, solo dan noticia de ese contenido, permiten al interesado formarse una idea del estado jurídico de la finca, mas no pueden ser utilizados para probar plenamente la liberación o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, porque esa función solo es atribuida a las certificaciones por el Artículo 1179 del Código Civil.

Para oponer a un tercero el derecho de propiedad o la titularidad de un derecho real o para que el tercero pueda hacer valer su derecho frente a quien no haya registrado o frente a quien pretenda invalidarlo, debe necesariamente contar con certificación expedida por el registrador, de conformidad con la ley. Ningún otro documento cumple esta función aunque el Artículo 30 constitucional autorice a cualquier autoridad administrativa, incluyendo a los registradores generales de la propiedad, a extender copias, reproducciones o informes del contenido registral.

Se hace preciso hacer referencia a la facultad que tiene el registrador de emitir informes, misma que se encuentra fundamentada en el Artículo 30 constitucional y en el Artículo 33 de la Ley de Amparo y Exhibición personal y de Constitucionalidad, pues dentro del trámite del amparo la autoridad reclamada está obligada a remitir al tribunal de amparo, informe circunstanciado de las actividades que dieron origen al acto impugnado. Esta obligación no es exclusiva de funcionarios o empleados de otras instituciones, dependencias u oficinas diferentes al registro; por el contrario, al registrador general de la propiedad también le compete esa obligación especialmente cuando se plantean amparos en su contra por haber realizado inscripciones con base en documentos apócrifos, en cuyo caso, a pedido de los tribunales, del Ministerio Público o de los tribunales de amparo, el registrador debe remitir informe de aquellos actos que



dieron origen a los actos registrales reclamados y no limitarse a enviar al tribunal de amparo la certificación, pues dicho documento solo refleja el estado jurídico, la libertad o gravamen de la finca, mas no los documentos que pudieron haber dado lugar a los actos reclamados, como el duplicado del testimonio con base en el cual se operó la inscripción, anotación o cancelación objeto de la acción constitucional.

En conclusión, además de las certificaciones, por imperativo constitucional los registradores de la propiedad están facultados para extender, cuando se les solicite, copias, reproducciones o informes del contenido registral. Los informes pueden ser rendidos por orden de cualquier órgano jurisdiccional o de los tribunales de amparo, dentro del trámite de este tipo de acción por asientos operados con base en documentos falsos. La obligación de informar no se limita ni es exclusiva al trámite de amparo, debe hacerse a cualquier autoridad judicial dentro de cualquier juicio y cuando ésta lo ordene y no puede ser cumplida mediante la remisión de certificación por ser un documento totalmente distinto.



## CAPÍTULO IV

### 4. De las inscripciones especiales

#### 4.1. Disposiciones generales

Por la especialidad de la materia objeto de registración, en este apartado se estudian los requisitos propios de la inscripción de cada uno de los actos que se mencionan en el Artículo 1185 del Código Civil; mismos que deben ser observados por los dos registros generales de la propiedad.

Los actos cuya inscripción tienen un tratamiento especial en el Código Civil son:

- a. Actos *mortis causa*: testamentos y donaciones por causa de muerte.
- b. Propiedad horizontal.
- c. Fábricas inmovilizadas.
- d. Buques y aeronaves.
- e. Canales muelles, ferrocarriles y otras obras públicas de índole semejante.
- f. Minas e hidrocarburos.
- g. Bienes muebles identificables.

Dado que la prenda y sus otras modalidades fueron derogadas en forma expresa por la Ley de Garantías Mobiliarias, reformada mediante Decreto 4-2018 del Congreso de la República, en el presente trabajo no se hace mención a las inscripciones de la prenda común, prenda ganadera, industrial y comercial.



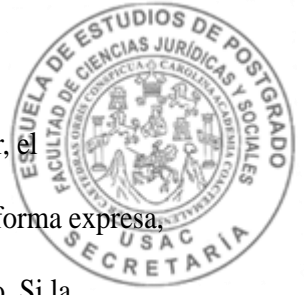
## 4.2. Inscripción de testamentos y donaciones por causa de muerte

La regulación de la sucesión hereditaria, del testamento y de la donación por causa de muerte se encuentra contenida en el libro III del Código Civil; la del proceso sucesorio testamentario en el Código Procesal Civil y Mercantil; la tributaria en la Ley de Herencias, Legados y Donaciones y la de la inscripción tanto del aviso de otorgamiento como de la inscripción de cualquiera de esos actos por causa de muerte, en el libro IV del Código Civil.

El testamento, de acuerdo al Artículo 935 del Código Civil, es el acto jurídico puramente personal y revocable por medio del cual una persona dispone, del todo o parte, de sus bienes para después de su muerte. Es un acto jurídico, pues el testador lo realiza buscando deliberadamente las consecuencias jurídicas que el ordenamiento le asigna al testamento, mismas que puede modificar a voluntad sin que por ello deje de tener validez o eficacia. Para que el testamento produzca todos los efectos buscados por el testador es importante otorgarlo cumpliendo las formalidades establecidas en la ley.

Al ser personal, al otorgamiento del testamento solo debe concurrir el testador, los testigos y el notario que deba formalizarlo; característica que explica la prohibición contenida en el Artículo 938 del Código Civil, de que dos o más personas otorguen testamento en un mismo acto. De ahí que la escritura de testamento común abierto debe ser firmada solo por el testador, los testigos instrumentales, el notario y los intérpretes si hubiese sido necesaria su intervención.

Esta misma característica también explica la razón de la prohibición de conferir mandato para testar o donar por causa de muerte, contenida en el Artículo 1688 del Código Civil, ni siquiera para modificar o revocar tales disposiciones se permite el mandato.



Otra de las características del testamento es la de ser eminentemente revocable. Es decir, el otorgamiento del testamento no impide al testador dejarlo sin efecto en cualquier tiempo en forma expresa, tácita o presunta pero siguiendo las mismas formalidades que se exigen para su otorgamiento. Si la revocación incumple formalidades es nula, mas no el testamento que se pretendía revocar.

La revocación es una de las formas de ineficacia propia de los actos jurídicos unilaterales y una facultad concedida por el ordenamiento jurídico al otorgante para dejarlos sin efecto y sin que exista causa especial para ello; exceptuándose la donación entre vivos en la que es indispensable la ingratitud por parte del donatario para revocarla.

Dentro de la libertad de testar, la ley concede al testador la facultad de modificar el testamento o la donación por causa de muerte, en cualquier tiempo, pero cumpliendo las formalidades requeridas tanto para el acto de otorgamiento de la modificación como para la autorización del instrumento público que lo formalice. De lo contrario, la modificación sería nula. La omisión de formalidades en el otorgamiento de la modificación del testamento obviamente no tiene por qué afectar la validez del testamento que se pretendía modificar.

Esa misma libertad confiere al otorgante la facultad de disponer de sus bienes en la forma que mejor le parezca; sin olvidar que debe, principalmente, disponer de la propiedad de los mismos pues de lo contrario convertiría la sucesión en intestada o, si no existieren parientes, en vacante. Con esto se pretende decir que, si el testador constituye únicamente derechos reales limitados sobre sus bienes (usufructo, uso o habitación) pero no instituye heredero o legatario de la propiedad o nuda propiedad, el proceso sucesorio testamentario se sigue en relación al derecho de goce limitado, pero para determinar a quién le corresponde la propiedad o nuda propiedad se debe radicar el proceso sucesorio intestado.



Como los efectos tanto del testamento como de la donación por causa de muerte se producen precisamente después de acaecido el hecho de la muerte del testador; es decir, que el hecho que permite establecer el momento a partir del cual empiezan a surgir las consecuencias de los actos *mortis causa*, es el fallecimiento del otorgante; esas consecuencias no se producen antes ni en el preciso instante de la muerte del testador, sino después de acaecida esta.

Por tal razón, aunque la persona haya dictado testamento o donación por causa de muerte, el heredero instituido o el donatario no puede entrar a tomar posesión de los bienes sino hasta después de la muerte del causante quien, no obstante, conserva su derecho a disponer en vida de todos bienes objeto del acto *mortis causae*. Si tal fuera el caso, el Artículo 985 del Código Civil considera el acto revocado en forma presunta.

De igual manera, por ser actos *mortis causae* la institución de heredero solo surge con el otorgamiento de estos y no por actos entre vivos; por eso es incorrecto llamar heredero al donatario entre vivos o herencia a lo así donado, pues el contrato otorgado produce efectos en vida de ambos otorgantes.

En igual forma, no es jurídica ni legalmente correcto que una persona dé por sentado ser heredera de sus padres o de su cónyuge, porque esta calidad solo la va a obtener al momento en que se le reconozca como heredero legal o testamentario.

Concluyendo, la transferencia de la propiedad de los bienes a título oneroso o a título gratuito que en vida hace una persona a otra, no es sinónimo de testamento, de entrega de herencia ni convierte al adquirente, por ese título, en heredero del otorgante. Por el hecho de que una persona cuente con bienes no queda obligada a transferirlos, por actos entre vivos o por causa de muerte, únicamente a sus parientes. El propietario de bienes es libre de disponer de ellos en la forma que mejor le convenga y plazca sin más limitaciones que las establecidas en la ley.



Respecto a la donación por causa de muerte solo resta decir que, según el *Diccionario de la Lengua Española*, es –aquella- donación que se hace para después del fallecimiento del donante y se rige por las reglas de las disposiciones testamentarias. (s. p.) Así lo dispone el Artículo 943 del Código Civil.

La donación *mortis causa* es un regalo u obsequio que el titular de los bienes hace a determinada persona o personas, de alguno o algunos de sus bienes, para después de su muerte; es decir, el derecho del donatario por causa de muerte a exigir la entrega de la cosa donada surge hasta después del fallecimiento del donante y después de haber concluido el proceso sucesorio testamentario en el que se reconozca la legitimidad de la donación o su plena vigencia. Por la donación *mortis causa*, no queda obligado el donante a entregar la cosa en vida al donatario ni este con derecho a exigirla, a diferencia de la donación entre vivos.

De conformidad con el Artículo 983 del Código Civil, la donación por causa de muerte otorgada con anterioridad al testamento, caduca por el otorgamiento de este, salvo que el testador haya dispuesto lo contrario, por lo que en la resolución final del proceso sucesorio se debe hacer declaración de que, a pesar de la existencia del testamento, la donación tiene plena vigencia por haberlo dispuesto así el testador.

Los requisitos de la inscripción del aviso y que son manifestación del principio registral de determinación, se encuentran regulados en el Artículo 1193 del Código Civil, así:

a. El nombre del testador o donante.

El nombre del testador o donante debe consignarse en la inscripción del aviso tal como aparece en dicho aviso, el que a su vez debe ser tomado de la escritura de otorgamiento de esos actos. Cualquier diferencia en el nombre del testador o donante que surgiere entre la inscripción del aviso, el testamento o del testimonio de las partes conducentes del testimonio del proceso sucesorio impedirá la inscripción del testamento o del proceso sucesorio testamentario.





b. Todas las identificaciones que aparezcan en el testamento:

Se refiere a todos los datos de identificación personal que se consignan tanto en la escritura del testamento como en la de donación por causa de muerte y que permiten individualizar plenamente al testador o donante como su edad, estado civil, nacionalidad, profesión, oficio u ocupación, domicilio y documento personal de identificación. Datos que deberán incluirse también en el aviso de testamento especial, en lo que fuera aplicable.

c. Lugar, fecha y hora del otorgamiento.

Este requisito facilita la determinación de la capacidad del testador y su presencia física o personal el día del otorgamiento, pues al demostrarse en juicio que ese día el testador se hallaba fuera del país o declarado civilmente incapaz, el testamento devendría nulo absolutamente.

Para precisar mejor el lugar de otorgamiento, la práctica notarial guatemalteca ha acostumbrado a indicar en el instrumento no solo la ciudad o municipio en que se otorga sino a señalar, además, la dirección del sitio exacto en el que dicho otorgamiento se lleva a cabo.

La fecha, según el *Diccionario Panhispánico de Dudas* de la Real Academia Española,

(...) es la indicación del día, mes y año en que sucede o se hace algo (...) En los países latinos se utiliza habitualmente el orden ascendente, esto es, día, mes, año: 31 de diciembre de 1992. Entre el día y el mes, así como entre el mes y el año, se intercala la preposición de. (s. p.)

Así, la fecha en la inscripción debe tomarse del aviso enviado por el notario la cual debe cumplir las reglas de la Real Academia Española. Por lo que si se sigue el orden de día, mes, año es innecesario intercalar dichas palabras en la fecha. Es decir, no es correcto escribir la fecha como: “el día 31 del mes de



diciembre del año de 1992”. Otro aspecto que debe tomarse en cuenta es que los nombres de los días y de los meses se escriben con minúscula.

Respecto del requisito de la hora y ante la impugnación de una escritura de testamento en la que faltaba indicación de la hora de finalización del acto de otorgamiento del mismo, la Corte Suprema de Justicia, en sentencia del dieciséis de octubre de dos mil tres recaída dentro del expediente de casación ciento setenta y cinco guion dos mil tres, sostuvo que:

(...) la escritura (...) -de testamento común abierto-, llena los requisitos de validez, pues no omite la hora del otorgamiento, siendo que el Artículo 42 del Código de Notariado ya citado, en su numeral uno, exige únicamente la hora y sitio del mismo. Esta cámara es del mismo criterio esgrimido por la Sala, en el caso que nos ocupa, la exigencia legal de la hora de realización del acto está cumplida, pues consta la hora de realización del testamento, no habiéndose violentado el Artículo 42, numeral uno tantas veces citado (...). (s. p.) El agregado es propio.

La sentencia se dicta en atención a que en la escritura de testamento el notario omitió la hora de terminación del acto. La consignación de hora de inicio y de finalización del acto es una práctica de los notarios guatemaltecos que si bien confiere certeza de que el otorgamiento se realizó en un solo acto (principio de unidad de acto) la omisión de la hora de finalización no invalida el instrumento público en el que se encuentra contenido y mucho menos el testamento.

d. Número y registro del papel sellado especial para protocolos en que estuviere extendido el original.

Aunque no lo dice, se entiende que el número a que hace referencia esta disposición es el número de orden de las hojas de papel sellado especial para protocolos. Ese número se encuentra en el acápite de la hoja; el de registro, en el lado izquierdo de la misma. Ambos números deben consignarse en el aviso.



e. La constancia de haber firmado el testador o donante o el nombre de la persona que firmó a su ruego.

Esta formalidad contribuye a establecer que el testamento fue otorgado personalmente por el testador en atención a que es un acto puramente personal. Si el notario hace indicación de que por el testador firma un mandatario especial con representación, el testamento es nulo absolutamente, por violación a la norma prohibitiva expresa contenida en el párrafo segundo del Artículo 1688 del Código Civil. Declaración que no le compete hacerla al registrador, al empleado encargado de recibir el aviso como tampoco al operador que va a realizar la inscripción del aviso sino al juez.

De faltar este requisito, el Registro debe limitarse a denegar la inscripción fundamentado en que carece del requisito que se contempla en este inciso, el que a su vez encuentra sustento en la ya mencionada característica de acto personal contenida en el Artículo 935 del Código Civil.

f. Si el testamento otorgado es cerrado, deberá enviarse copia íntegra del acta que protege el testamento.

Al respecto, el Artículo 963 del Código Civil establece que autorizado el testamento cerrado, el notario está obligado a transcribir en el protocolo, con el número y en el lugar que le corresponde, el acta de otorgamiento del testamento; por lo que se entiende que lo que el notario debe adjuntar al aviso es copia simple legalizada de la escritura pública en la que hizo aquella transcripción, no puede ser copia del acta notarial porque esta se facciona sobre la cubierta del testamento, el cual puede ser entregado al testador o a otra persona designada por él y porque el procedimiento de formalización de testamento cerrado no concluye con el levantamiento del acta notarial sobre la cubierta sino con su transcripción en el protocolo.

De igual manera, se debe enviar al Registro aviso del otorgamiento de la ampliación, revocación o nulidad del testamento o de la donación por causa de muerte, a efecto de dar a conocer, a quien pretenda iniciar el proceso sucesorio testamentario, que el mismo fue ampliado, modificado, revocado o declarado nulo.



La obligación de enviar este aviso al Registro para su inscripción encuentra su razón de ser en el mandato contenido en el último párrafo del Artículo 455 del Código Procesal Civil y Mercantil, pues, dentro del trámite del proceso sucesorio, obliga a solicitar al registro informe sobre si existen testamentos o donaciones por causa de muerte otorgados por el causante y como son dos los registros que funcionan actualmente en Guatemala, con competencia territorial distinta, es lógico que dicho informe deba ser solicitado a ambas instituciones.

Por consiguiente, la función del aviso es única y exclusivamente proporcionar, al juez o notario ante quien se tramita el proceso sucesorio, información sobre la existencia de testamentos o donaciones por causa de muerte otorgados por el causante. Esto debido a que la existencia de tales actos genera efectos distintos en cada tipo de proceso sucesorio.

En el testamentario, la existencia de testamento otorgado con anterioridad o posterioridad, determina la eficacia del que sirve de base al proceso sucesorio o de la donación por causa de muerte. En el intestado, el otorgamiento o no de un acto *mortis causae* permite que el proceso continúe como tal o como testamentario.

La inscripción del aviso no constituye inscripción de los bienes a favor de los herederos, legatarios o donatarios instituidos. Para que esto último suceda se debe presentar al registro el testimonio de las partes conducentes del proceso sucesorio testamentario el que debe cumplir los requisitos establecidos en el Artículo 497 del Código Procesal Civil y Mercantil. Sin este título, el Registro no efectúa ningún asiento a favor de los herederos, legatarios o donatarios.

Al ser presentado el testimonio del proceso sucesorio al Registro para su inscripción, el registrador debe calificar que se haya insertado los pasajes que contengan el reconocimiento de los herederos, que no es otra cosa que la resolución final, la aprobación de las actuaciones, en su caso, la liquidación fiscal y el testimonio del testamento.



Se ha resaltado la frase en su caso, pues el Registro General de la Propiedad, al momento de ser elaborado este trabajo, tiene el criterio de que el dictamen emitido por la Procuraduría General de la Nación constituye la aprobación de las actuaciones notariales y que es el documento que contiene tal opinión, el que debe ser incluido dentro del testimonio. Criterio que se estima errado, a criterio de la sustentante, toda vez que la indicada frase hace suponer que dentro de la tramitación del proceso sucesorio pudo haber o no aprobación de las actuaciones, misma que tiene lugar solo cuando el expediente es sometido a conocimiento del juez en los casos contemplados en los Artículos 493 y 495 del Código Procesal Civil y Mercantil.

El notario está obligado a remitir el expediente a la Procuraduría General de la Nación para recabar su parecer, así lo ordena el Artículo 492 del Código en mención. En ninguna parte del citado Artículo se establece que el envío del expediente a la Procuraduría General de la Nación sea para su aprobación.

Ahora bien, si la Procuraduría emite dictamen desfavorable, como es vinculante para el notario, el Artículo 493 del Código Procesal Civil y Mercantil confiere dos opciones: que los interesados cumplan las observaciones formuladas o que el notario, en caso de que las observaciones no fueran compartidas, someta el expediente al juez competente para que, en la “forma establecida para los incidentes”, resuelva la cuestión. Al estar firme la resolución, el juez devuelve las diligencias al notario con certificación de lo que hubiere resuelto. Este es el primer caso por el cual se somete el expediente a conocimiento del juez.

El segundo caso en el que juez conoce el expediente notarial es cuando el notario lo ha remitido por estimarlo conveniente.

Cualquiera sea el caso, es el juez a quien el Artículo 495 del Código Civil expresamente le confiere competencia para aprobar las actuaciones dentro del proceso sucesorio en sede notarial y no a la Procuraduría General de la Nación, institución que tiene limitadas sus atribuciones dentro del proceso sucesorio notarial a lo indicado en el Artículo 493:



- a. Pedir la presentación de los documentos que estime necesarios.
- b. Pedir la enmienda de los ya acompañados si fueren defectuosos.
- c. Impugnar el inventario.
- d. Pronunciarse acerca de quiénes son las personas llamadas a heredar al causante.
- e. Aprobar la calificación de los bienes gananciales que contenga el inventario.

Dos cosas se desprenden de los Artículos analizados: la única aprobación que hace la Procuraduría General de la Nación por imperativo legal es la calificación hecha de los gananciales que contenga el inventario, no de las diligencias y que la autoridad facultada para aprobar la totalidad de las actuaciones solo es el juez, cuando el expediente es sometido a su conocimiento en los casos ya mencionados.

Por consiguiente, si este ha sido el caso, es la certificación del auto emitido por el juez aprobando las diligencias la que se debe acompañar al testimonio del proceso y no el dictamen de la Procuraduría General de la Nación, pues no es esta institución la competente para aprobarlas.

Volviendo al testimonio de las partes conducentes del proceso sucesorio testamentario, además de los documentos ya indicados, se debe acompañar el testimonio registrado del testamento.

El registro del testamento debe hacerse previo a la radicación del proceso sucesorio, tal como lo establece el Artículo 1194 del Código Civil. Con el testimonio del testamento razonado por el Registro, se procede a la radicación del proceso sucesorio testamentario o a la continuación del intestado como testamentario.



### 4.3. Registro de la propiedad horizontal

La propiedad horizontal es una forma especial de propiedad en la que confluye simultáneamente la propiedad individual y la copropiedad. La primera se ejerce sobre los distintos pisos, departamentos y habitaciones susceptibles de aprovechamiento independiente, que tengan salida a la vía pública o a determinado espacio común que conduzca a dicha vía y la segunda, la copropiedad, sobre los elementos comunes del edificio.

Esta forma especial de propiedad no se reguló en Guatemala sino hasta el 7 de octubre de 1959 al ser promulgado el Decreto 1318, Ley de la Propiedad Horizontalmente Dividida, misma que fue derogada expresamente por el actual Código Civil, aunque dicha derogatoria fue en cuanto a las disposiciones ya contenidas en el Código Civil de hecho es solo este último el que se aplica a la propiedad horizontal.

El tercer Congreso Internacional de Derecho Registral, cuyas conclusiones se encuentran bajo la denominación de Carta de Puerto Rico, respecto a la propiedad horizontal sostiene: “El documento constitutivo del régimen debe tener acceso al Registro de la Propiedad a fin de que su inscripción surta los efectos respecto de tercero que permitan los principios aplicables en cada sistema registral”. (Centro Internacional de Derecho Registral, IPRA-CINDER, 1977, s. p.)

En el sistema registral guatemalteco, los principios de prioridad y fe pública registral determinan cuáles son esos efectos: el hecho de que solo lo que conste inscrito o anotado en el Registro perjudica a tercero y la no invalidación del derecho del tercero inscrito por declaratoria de nulidad, rescisión, resolución o revocación del derecho del enajenante por causas que no consten en el Registro; principios que se encuentran contenidos en los Artículos 1148 y 1146 del Código Civil, respectivamente.



Igualmente, se recomienda que la inscripción del régimen deba contener, la descripción suficiente de los dos elementos característicos de la propiedad horizontal ya mencionados: las partes de atribución privativa, partes comunes, cuotas de participación y reglas estatutarias con trascendencia real que no son otra cosa que el reglamento de copropiedad y administración.

Por último, la Carta de Puerto Rico concluye que para lograr la citada finalidad se debe utilizar cualesquiera técnicas de registración, siempre que con ellas se cumplan los principios consagrados en la Carta de Buenos Aires de 1972.

El V Congreso Internacional de Derecho Registral llevado a cabo en la ciudad de Roma, durante los días del 8 al 12 de noviembre de 1982, en el que se trató el tema de los conjuntos inmobiliarios, urbanizaciones, complejos residenciales, industriales y turísticos, se concluye que:

Los conjuntos inmobiliarios se caracterizan por la existencia de una pluralidad de inmuebles conectados entre sí, a través de elementos o servicios comunes, o de un régimen de limitaciones y deberes entre los mismos, con vocación de pertenecer a una multiplicidad de titulares, para la consecución y mantenimiento de los intereses generales y particulares de los partícipes. (IPRA-CINDER, 1982, s. p.)

De la anterior conclusión, se deduce que el concepto conjunto inmobiliario ha quedado referido tanto para la propiedad horizontal como para el conocido como condominio. Ambos están integrados por varios inmuebles conectados entre sí por elementos comunes: garita de control, parqueo para visitas, áreas para circulación vehicular y peatonal, acceso a la vía pública o a un espacio común que conduce a dicha vía. Servicios comunes: agua potable, alumbrado eléctrico, servicios de mantenimiento, seguridad, entre otros. En ambos existe un régimen de limitaciones, derechos y obligaciones reales y la multiplicidad de propietarios.





En Guatemala, la propiedad horizontal es la que cuenta con mayor regulación. Para la constitución de condominios se suele observar las disposiciones de la propiedad horizontal y su régimen es configurado, mayormente, por la autonomía de la voluntad de los constituyentes y de quienes adquieren las unidades habitacionales al establecer normas de convivencia o de vecindad.

No obstante, en las conclusiones del referido V Congreso Internacional de Derecho Registral, en relación con esta práctica, que al parecer ya se llevaba a cabo por muchos países miembros del centro en la época en la que se celebró el congreso, se afirma que:

Si bien el régimen de la propiedad horizontal viene siendo aplicado en la generalidad de los países para regular los conjuntos inmobiliarios, se estima que los caracteres especiales de dichos conjuntos exigen el establecimiento de una normativa específica que atienda adecuadamente sus peculiaridades. (IPRA-CINDER, 1982, s. p.)

Guatemala continúa sin una disposición normativa específica sobre condominios y muy a menudo se les confunde con la propiedad horizontal, a pesar de que presentan acusadas diferencias; especialmente en cuanto a que, el llamado condominio, no es un edificio y aunque puede estar compuesto por unidades habitacionales de dos plantas, a estas no se les puede llamar edificio. La propiedad horizontal, en cambio, se constituye sobre un inmueble de más de una planta, conocido como edificio.

Se afirma aquí que es práctica general constituirlos sobre edificios, pero no existe disposición expresa que impida o prohíba sujetar al régimen de propiedad horizontal un inmueble como una casa de habitación si esta reúne los requisitos exigidos por el Artículo 528 del Código Civil, que sea de más de una planta, que cada piso sea susceptible de aprovechamiento independiente y que tenga salida a la vía pública o a un lugar que conduzca a dicha vía pública.



Antecedente del caso anterior es el expuesto por Luis Diez Picazo y Antonio Gullón en el libro Sistema de Derecho Civil al que califican como una forma especial de constitución de la propiedad horizontal originándose por extinción de la copropiedad sobre un inmueble y se apoyan en el segundo párrafo del Artículo 401 del Código Civil español (1997):

(...) si sus características lo permiten, a solicitud de cualquiera de los comuneros, la división podrá hacerse mediante la adjudicación de pisos o locales independientes, con sus elementos comunes anejos, en la forma prevista por el Artículo 396 – del citado código –”. (p. 248) El agregado es propio.

Aunque no existe una disposición similar en la legislación guatemalteca, se estima viable someter al régimen una casa de habitación de más de una planta que reúna los requisitos ya mencionados, pues la disposición normativa usa el término genérico inmueble cuya extensión conceptual abarca cualquier tipo de bien de esa clase que cumpla con las características contempladas en el Artículo 528 del Código Civil. El *Diccionario de la Lengua Española* define edificio como una construcción estable, hecha con materiales resistentes, para ser habitada o para otros usos, no limita el concepto a lo que habitualmente en Guatemala se conoce como edificio. Y el Código Civil, en esta parte, no dispone qué debe entenderse por edificio a efectos de la constitución de la propiedad horizontal.

#### **4.3.1. Origen y constitución de la propiedad horizontal**

De acuerdo con el Artículo 529 del Código Civil, la propiedad horizontal se puede originar de tres formas:



Primera: cuando el propietario o los propietarios comunes de un edificio decidan someterlo a este régimen para efectuar cualquier negocio jurídico con todos o parte de sus diferentes pisos, una vez se hayan inscrito en el Registro General de la Propiedad como fincas independientes.

La ley contempla la posibilidad de que un inmueble, ya existente, pueda ser sometido al régimen de propiedad horizontal; siempre y cuando cumpla con las condiciones que establece el Artículo 528 del Código Civil, sin necesidad de que se trate de un edificio.

Segunda: cuando una o varias personas construyan un edificio con el mismo propósito.

En este caso, una o varias personas se unen para construir un edificio con el objeto de someterlo al régimen de propiedad horizontal. No importa si para ello tuvieron que adquirir el terreno o si este ya era propiedad de uno de los constituyentes.

Tercera: cuando en disposición de última voluntad se instituya a los herederos o a algunos de ellos como legatarios de pisos de un mismo edificio susceptible de propiedad horizontal.

Quizá por su complejidad, no se tiene conocimiento de que este último caso haya sido llevado a la práctica pero existe la posibilidad jurídica y legal de que el testador, propietario de un edificio que no está sometido al régimen de propiedad horizontal, al dictar su testamento, deje uno o varios pisos a sus herederos, sin constituir o constituyendo la propiedad horizontal en el testamento. Pero para que se cumpla su voluntad, se hace necesario que el testador nombre albacea y lo instruya para que, previo a hacer la entrega de los referidos pisos a cada heredero, se constituya la propiedad horizontal, si no lo hizo en el testamento; lo faculte para estipular los requisitos exigidos en el Artículo 530 del Código Civil, para el otorgamiento de escrituras complementarias, si fuere el caso y, una vez terminado el trámite, entregue a los herederos los pisos designados por el testador o donante por causa de muerte.



El notario contratado por el albacea para formalizar la constitución del régimen, si es que no se hubiere hecho en el testamento, debe tener a la vista dos testimonios: el de las partes conducentes del proceso sucesorio testamentario y el del testamento para proceder a faccionar la escritura de constitución de la propiedad horizontal, pues es la disposición testamentaria la que está dando origen a la misma.

Toda persona puede hacer lo que la ley no prohíbe y en cuanto a la constitución de la propiedad horizontal, no existe prohibición que impida su constitución en el testamento o en una donación por causa de muerte; pero el notario debe ser sumamente cuidadoso al redactar el instrumento, pues si el instrumento deviene nulo, como consecuencia lo será el testamento y también el régimen. De ahí, que sea más aconsejable, pero no prohibido, que el testador o el donante solo dejen instituidos a los herederos o donatarios, indicados los pisos que les hereda o dona y las instrucciones o facultades que se le otorgan al albacea para la constitución del régimen una vez concluido el proceso sucesorio.

De lo dicho, se desprende que el origen y la constitución de la propiedad horizontal son diferentes. La propiedad horizontal puede originarse por cualquiera de los casos comentados y jamás llegar a constituirse. Entre las causas que pudieran impedir la constitución del régimen están las de índole económica o financiera, técnica, administrativa, notarial y registral; pues en la constitución no solo interviene el notario sino una serie de profesionales y entidades que dan las autorizaciones necesarias para la edificación, tales como las municipalidades, la Dirección de Aeronáutica Civil, para el caso de los edificios que se pretendan construir en el corredor aéreo de las ciudades que cuentan con aeropuerto, o las dependencias que velan por la protección del medio ambiente y dictaminan sobre el impacto que pudiera provocar la construcción del edificio, entre otras.

Entre las razones técnicas, pueden considerarse las que se refieren a la viabilidad estructural del diseño del edificio y entre las registrales, a las del costo que representa la inscripción provisional o definitiva del régimen incluidos los honorarios de las posibles suspensiones por omisión de requisitos.



#### **4.3.2. Formalidades de la escritura de constitución de propiedad horizontal**

A continuación se presenta la descripción de las formalidades que debe contener la escritura de constitución de propiedad horizontal. La descripción es muy general, pues el contenido de la escritura, su mayor o menor amplitud, dependerá del edificio que se someta al régimen.

Además de las formalidades esenciales y no esenciales del instrumento público contenidas en los Artículos 29 y 31 del Código de Notariado, la escritura en la que se constituye la propiedad horizontal debe reunir las formalidades que señala el Artículo 531 del Código Civil y como no existe un reglamento del Código de Notariado ni del Registro que obligue al notario a llenar determinado número de cláusulas en la escritura de constitución del régimen, el notario es libre de distribuir las formalidades de la manera que estime conveniente, lógica, coherente y claramente para su inscripción, pero sin que le falte ninguno de los requisitos establecidos en el Código Civil, que son:

- a. Declaración del propietario o propietarios de someter a este régimen el inmueble de su propiedad.

En la redacción de cualquier escritura, el notario debe seguir un orden lógico en su exposición, de ahí que la cláusula primera de este tipo de escritura debería contener lo relativo a la descripción del inmueble que se desea someter al régimen con indicación de los datos registrales, si consiste en terreno sin construcción y la indicación que sobre él se va a edificar o si se trata de edificio ya construido.

A continuación, se debe consignar la declaración del propietario o propietarios de someter el edificio a propiedad horizontal o que se va a proceder a construir uno para el efecto.

- b. Situación, medidas y colindancias del terreno, así como la descripción total del edificio y mención de sus servicios de agua, electricidad y cualesquiera otros de que goce.



El requisito de situación se refiere tanto a la dirección catastral como al municipio y departamento donde se encuentra ubicado el inmueble, describiendo las medidas y colindancias del terreno. También se debe hacer la descripción total y detallada del edificio que se encuentra construido en él o del que se va a construir. Esta descripción debe hacerse cumpliendo, además, con los requisitos que establece el Artículo 1131 del Código Civil y conforme al plano elaborado por el profesional encargado de la obra.

La descripción no se queda solo en eso, además se debe hacer mención de los servicios de agua, electricidad y cualesquiera otros de que goce como garita de seguridad, portón de acceso, vestíbulo, elevadores, escaleras internas o para incendio, piscina, área deportiva, de recreación o social, número de sótanos y a qué se destinan, número de parqueros, si los hubiere, etcétera.

c. Descripción de cada piso con los datos que sean necesarios para su identificación.

Cada piso debe ser descrito de conformidad con el Artículo 1131 del Código Civil, puesto que cada nivel del edificio va a formar una finca filial diferente, y aun cuando no lo vaya a ser. La descripción debería incluir la de los pasillos, gradas, ubicación de los elevadores, ventanales, lugar de colocación de los extintores y el número departamentos de que se compone, si fuera el caso. Seguidamente, se debe describir cada uno de los departamentos y áreas para parqueo.

Existen en la ciudad de Guatemala edificios que cuentan con helipuerto, por lo que también debe ser descrito especificando si va a ser área común, su acceso general y el acceso privado del piso que colinde con el mismo.

Para el efecto de este inciso y el anterior, con el testimonio de la escritura de constitución se debe presentar los planos tanto del edificio como de cada unidad o piso, según obligan los Artículos 1195 y 1196 del Código Civil. Dichos planos deben ser realizados por ingenieros civiles o arquitectos que se encuentren colegiados activos en la República de Guatemala. Aunque el inciso primero del Artículo 1131 permite que



los planos sean elaborados también por ingenieros agrónomos, se estima que para el caso de la propiedad horizontal los profesionales mejor calificados y capacitados para diseñar el edificio como para verificar la viabilidad del diseño, la edificación y sus aspectos técnicos son los arquitectos e ingenieros civiles.

De acuerdo con el Artículo 1196 del Código Civil, los planos deben detallar la situación, dimensiones y colindancias del terreno, así como una descripción del edificio, incluyendo sus servicios de agua, electricidad y cualesquiera otros de que goce; así como la descripción de cada piso o unidad, su situación, colindancias y datos que sean necesarios para identificarlos.

d. Declaración que el inmueble está libre de gravámenes, limitaciones, anotaciones o reclamaciones. En caso contrario, debe hacerse constar el consentimiento expreso de las personas a cuyo favor aparecieren inscritos tales gravámenes, limitaciones o reclamaciones.

Se hace esta declaración por mandato del Artículo 530 del Código Civil y no del Artículo 30 del Código de Notariado, último que no es aplicable a la constitución de la propiedad horizontal, pues, por su posterioridad, es el Artículo 530 del Código Civil el que prevalece derogando al segundo.

Si el inmueble soporta algún embargo, anotación de demanda, hipoteca o derecho real limitado, para que se pueda constituir el régimen, se debe hacer cualquiera de estas dos cosas: uno, solicitar al Registro la cancelación total de los mismos a efecto que el edificio aparezca libre de toda limitación presentando para el efecto los documentos en que conste la extinción de los mismos; o dos, hacer comparecer en la escritura a los titulares de dichas limitaciones o gravámenes para que expresen su consentimiento permitiendo la constitución del régimen pero con subsistencia de la limitación o gravamen sobre el edificio y unidades singulares. De lo contrario, el registrador tiene facultad para suspender la inscripción del régimen en tanto no se cumpla con el imperativo contenido en el inciso “d” del Artículo mencionado.



e. Inserción de la constancia extendida por la respectiva municipalidad o por el profesional director de la obra, que la construcción del edificio está terminada, según lo dispone el Artículo 1202 del Código Civil.

Para la inscripción del régimen se requiere que la construcción del edificio esté terminada, circunstancia que se acredita con la constancia extendida por la municipalidad del lugar donde se encuentra el edificio o bien por el ingeniero director de la obra, cualquiera que sea debe ser insertada en la escritura.

No obstante, puede solicitarse la inscripción del régimen aunque el edificio no se encuentre construido, en cuyo caso la inscripción tiene el carácter de provisional.

Esta situación se conoce en doctrina como estado de prehorizontalidad, tema que se aborda más adelante.

f. El valor del inmueble y el de cada piso.

Al concluir la descripción del edificio y de cada piso o departamento, se debe consignar el valor de cada uno. Lo cual dependerá de la forma como se pretenda negociarlos. Si se va a negociar por piso, cada piso constituirá una finca filial y se le deberá asignar un valor. Pero si lo que se va a negociar es cada departamento, es entonces a cada uno de estos a los que se les asigna el valor.

La asignación del valor depende de muchos factores, entre otros: costo del terreno, costo de la construcción del edificio, plusvalía, honorarios de todos los profesionales que hayan intervenido en la constitución, honorarios del Registro General de la Propiedad conforme a arancel de los registros, etcétera.

g. Descripción de los elementos y partes comunes del edificio y de los elementos y partes comunes limitados a las unidades independientes.

Agotada la descripción del terreno, edificio, piso y departamentos se debe seguir con la descripción de lo que constituyan los elementos comunes, como las paredes, muros perimetrales, gradas, garitas, vestíbulo,





elevadores, instalaciones de energía eléctrica general para el edificio, bombas de distribución de agua potable, desagües, tuberías para agua fría o caliente, cableados; ubicación, área, medidas y colindancias de las áreas de recreación o social, parqueos para visitantes o áreas de rodamiento vehicular.

h. Cualquier otro dato que consideren conveniente los otorgantes.

En este punto, debe incluirse circunstancias o características muy particulares del edificio y que los otorgantes consideren conveniente incluirla en la escritura para el conocimiento de todas las personas que adquieran las unidades singulares.

i. Reglamento de copropiedad y administración. Artículo 559 del Código Civil.

El objeto del reglamento es la regulación de las recíprocas relaciones de vecindad y condominio, así como lo relativo a la administración y atención de los servicios comunes, por lo que los otorgantes del régimen deben aprobar e incluir en la escritura de constitución, el reglamento de copropiedad y administración.

La Ley de la Propiedad Horizontalmente Dividida regulaba con mayor amplitud este tema, pues contemplaba detalladamente los aspectos que el reglamento debía incluir como:

a) Forma de administración; forma de designación del administrador y de la persona que deba hacer sus veces; facultades y obligaciones del administrador; tiempo que ha de durar en funciones y lo referente a su remoción; b) forma de proporción de los aportes de los propietarios a los gastos comunes, manera de recaudar dichos aportes y empleo o reintegro de cualesquiera sobrantes; c) época para la celebración de las asambleas ordinarias de propietarios; mayorías especiales para casos no contemplados en la ley; persona que ha de presidir la asamblea y persona que debe llevar el libro de actas, en que se hagan constar los acuerdos, el cual ha de ser debidamente habilitado por un juez de 1a. Instancia del Ramo Civil; d) enumeración de las cosas comunes generales o limitadamente comunes y especificación de las partes de



propiedad exclusiva del edificio; e) uso de las cosas y servicios comunes; f) destino de las diferentes partes del inmueble; y g) en general, la fijación de los derechos y obligaciones de cada uno de los propietarios en el edificio, especificando con la mayor claridad las limitaciones a que quede sujeto el derecho de usar, tanto de los bienes comunes como de los propios y cualquier otro dato o disposición que se considere conveniente.

El hecho de que en el Artículo 539 del Código Civil se establezca únicamente que en el reglamento se debe determinar las formas de mayoría para los casos de aprobación de los actos y negocios que requiera el voto de los propietarios, no significa que solo a estos aspectos debe limitarse el reglamento, pues por lo especial del régimen y las relaciones de vecindad a que da lugar, el reglamento debe incluir aspectos relativos a los derechos, obligaciones y prohibiciones a los condóminos, el órgano que tiene a su cargo el gobierno del condominio, la forma de convocar a las asambleas, clases de asambleas y época en la que deben verificarse, documentación de las asambleas, las sanciones que se imponen a los condóminos por infracción al reglamento y a reglas de convivencia, su gradación y órgano que las debe hacer efectivas; la administración, facultades, atribuciones y prohibiciones al administrador.

Al respecto, debe tenerse presente que facultades y atribuciones son diferentes. Las facultades son los poderes que se le otorgan al administrador pudiendo ser generales y especiales. Entre las generales, el administrador, por imperativo legal y sin necesidad de registro, es el representante legal de los copropietarios en todos los asuntos judiciales y extrajudiciales comunes relacionados con el edificio, sea que se promuevan a nombre o en contra de ellos, según lo establece el Artículo 548 del Código Civil. El administrador representa legalmente a los propietarios no al edificio o al régimen de propiedad horizontal, pues este carece de personalidad jurídica, no es persona jurídica. Las únicas personas jurídicas son los copropietarios.



La existencia de la representación legal de los propietarios y del edificio ha ocasionado serios problemas en la práctica, por un lado se ha estimado que el administrador representa al régimen de propiedad horizontal lo que no es así. El administrador representa legalmente a los copropietarios, judicial y extrajudicialmente, para ello el Artículo 549 del Código Civil le otorga las facultades generales de todo mandatario pudiendo conferírsele facultades especiales tanto en el reglamento como en otro tipo de disposición tomada por los propietarios con el voto favorable de la mayoría. Esta equivocación ha provocado que las demandas planteadas por el administrador como representante legal de los copropietarios sean rechazadas por los juzgados con el argumento de que se debe indicar que se representa al régimen lo cual es equivocado.

Por otro lado, los juzgados repelen las demandas porque el nombramiento del administrador no está registrado. Cosa absurda, el régimen de administración contemplado en el Código Civil en sus Artículos del 547 al 551 no requiere el registro del nombramiento del administrador, la representación la tiene por imperativo contenido en el Artículo 548 del Código Civil, por eso es representación legal y como tal el administrador está facultado para comparecer a juicio. Lo que está sujeto a registro es el reglamento, por lo que basta que en él se indique lo relativo a la administración, las facultades y atribuciones del administrador para que se considere suficiente el nombramiento tanto para comparecencia a juicio como fuera de él, pero haciendo hincapié en que representa legalmente a los copropietarios no al régimen de copropiedad y mucho menos al edificio.

La equivocación también ha dado lugar a que se constituyan paralelamente asociaciones de vecinos del edificio en la idea errónea que como estas cuentan con personalidad jurídica, para el administrador es más fácil demandar y realizar sus atribuciones. En cuyo caso se tienen dos representantes legales, el administrador y el representante de la asociación con las mismas facultades y atribuciones.



Por atribuciones del administrador debe entenderse la serie de actividades que puede y debe realizar en beneficio de los copropietarios, por ejemplo el cobro de las cuotas ordinarias y extraordinarias que acuerde la asamblea, el pago de los servicios del edificio, salarios, si fuere el caso, e impuestos con el producto de lo recaudado, velar por el mantenimiento del edificio como de las áreas comunes y velar porque se cumpla el reglamento de copropiedad y administración, el reglamento de convivencia o vecindad y otros que la asamblea apruebe.

### **4.3.3. Documentos que deben acompañarse al título de constitución de la propiedad horizontal**

De acuerdo con el Artículo 559 del Código Civil, con el testimonio de la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal se debe presentar los planos tanto del edificio como de cada unidad singular o piso. Dichos planos deben estar realizados por ingenieros civiles o arquitectos que se encuentren colegiados activos en la República de Guatemala, según lo dispone el Artículo 1131 del Código Civil.

Con la finalidad de resguardarlos, el notario puede proceder a protocolizar los planos en la propia escritura de constitución mediante la cláusula pertinente y conforme la facultad otorgada por el Artículo 65 del Código de Notariado o mediante un acta de protocolización diferente.

La constancia emitida por el profesional director de la obra o la municipalidad correspondiente de que la construcción del edificio se encuentra totalmente terminada debe ser insertada por el notario en el instrumento público. Si la construcción no ha finalizado, se debe solicitar al registro su inscripción provisional, la cual se convertirá en definitiva cuando así lo pida el interesado acompañando la referida constancia.



#### 4.3.4. Prehorizontalidad

Si no estuviere concluida la construcción, la inscripción tendrá carácter provisional y se convertirá en definitiva a solicitud del interesado acompañando la constancia a que se refiere el Artículo 1202 del Código Civil.

Esta situación ya había sido reconocida en el tercer Congreso Internacional de Derecho Registral, Carta de Puerto Rico y en otras legislaciones, para dar certeza y seguridad jurídica a los negocios jurídicos que se celebran antes de la finalización de la obra, o en “preventa” como le denominan los desarrolladores. Pero fue el Código Civil el que, en el Artículo 1202, la contempló antes del citado congreso, aunque sin denominarla prehorizontalidad; este concepto fue introducido hasta 1977 en la Carta de Puerto Rico.

Como justificación, la Carta de Puerto Rico, sostiene:

La incesante multiplicación de complejos inmobiliarios sujetos al régimen de propiedad horizontal ha provocado en los últimos años un aumento notable de problemas jurídicos en la fase previa a su nacimiento, como consecuencia de la actividad realizada en su promoción, por lo que se considera de primordial importancia delimitar esta situación como «prehorizontalidad». (Centro Internacional de Derecho Registral, IPRA-CINDER, 1977, s. p.).

La única limitación a la inscripción del régimen como provisional es el argumento de los desarrolladores de que el proyecto se encarece, pues dentro de los costos del régimen deben incluir lo que el registro debe cobrar por la inscripción provisional y por la inscripción definitiva del régimen. A criterio de la investigadora, este es un argumento carente de sustentación, pues la falta de inscripción supone siempre incertidumbre e inseguridad jurídica, las obligaciones se tornan inexigibles tanto para el desarrollador como para los adquirentes. La inseguridad se presenta cuando la mayoría de los jueces, con pleno fundamento, repelen el trámite de las demandas de ejecución de la promesa de compraventa de un bien que se iba sujetar



a propiedad horizontal o de cobro por parte del desarrollador; en primer lugar, por haberse celebrado en documento privado con firma legalizada y en segundo lugar y como consecuencia de ello, por no estar inscrita en el Registro General de la Propiedad. Una vez más se sacrifica la seguridad jurídica del tráfico de inmuebles por la economía y el notario, quien actúa en la fase normal del derecho, se convierte en generador de conflictos al aconsejar, redactar y legalizar las firmas en este tipo de documentos y al abstenerse de sugerir la inscripción provisional del régimen para sustentar cualquier negocio jurídico sobre las unidades que aún no están construidas.

Agrega la Carta de Puerto Rico:

El estado de prehorizontalidad nace con la formulación del proyecto de construcción de un complejo inmobiliario susceptible de enajenación por unidades privativas, y concluye con la inscripción del régimen de propiedad horizontal en los términos señalados en los apartados segundo y tercero del capítulo precedente. (Centro Internacional de Derecho Registral, IPRA-CINDER, 1977, s. p.).

La prehorizontalidad surge con el proyecto que formula el desarrollador inmobiliario, al constituirse la propiedad horizontal y al quedar inscrita, el estado de prehorizontalidad finaliza. Pero como en la prehorizontalidad se pueden celebrar negocios jurídicos, la inscripción provisional del régimen tiene como finalidad dar seguridad jurídica a terceros, inclusive al desarrollador quien al registrar los títulos en los que constan los negocios celebrados durante la prehorizontalidad se garantiza la ejecución de los mismos. Al respecto, la Carta de Puerto Rico sostiene:

Tercero: De los diferentes intereses legítimos que concurren en la fase de prehorizontalidad, algunos están suficientemente amparados en el ámbito del derecho de obligaciones, mientras que otros, especialmente el de los adquirentes de elementos privativos, exigen una protección más enérgica a través de la publicidad del Registro (...). A este fin se recomienda que la situación de prehorizontalidad



acceda al Registro mediante la práctica del asiento precedente, en el que se contengan los datos esenciales, de carácter técnico y jurídico, definidores del complejo inmobiliario proyectado. En dicho asiento deberán constar las facultades de disposición del titular del dominio del suelo, en tanto subsista la fase de prehorizontalidad (...). Se recomienda, asimismo, la instrumentación de los medios registrales suficientes para que, en la fase de prehorizontalidad, los adquirentes de elementos privativos accedan a la publicidad registral, de forma que los efectos de la misma puedan evitar la realización de actos o negocios jurídicos en perjuicio de sus legítimos intereses. (Centro Internacional de Derecho Registral, IPRA-CINDER, 1977, s. p.).

La inscripción provisional del régimen fundamenta el otorgamiento de promesas de compraventa durante el estado de prehorizontalidad, que las mismas puedan ser registradas, tal como lo ordena el Artículo 1680 y el inciso segundo del Artículo 1125 del Código Civil, y que se puedan ejercitar las acciones derivadas de del incumplimiento de las mismas. Sin inscripción, no quedan protegidos derechos de terceros, de los titulares ni de los adquirentes. Esta inscripción debe realizarse para que los adquirentes, como lo sostiene la Carta de Puerto Rico, puedan tener acceso a la publicidad registral y a los datos del edificio que se tienen proyectados.

#### **4.3.5. Aspectos de la inscripción de la propiedad horizontal**

La propiedad horizontal se inscribe en la finca sobre la que se constituye; el edificio, como finca matriz, se registra en la finca con cuyo número aparezca inscrito el terreno y el régimen se inscribe formando tantas fincas separadas como pisos o unidades tenga la edificación. Su inscripción debe expresar las circunstancias contenidas en el Artículo 1131 del Código Civil, en lo que fueren aplicables.



Cada piso, departamento o habitación que reúna los requisitos ya mencionados, se inscribe como finca independiente de la finca matriz (edificio) cada una de las fincas así formadas debe tener notas marginales (conforme lo permita el actual sistema electrónico del registro) de mutua referencia.

El titular de la finca matriz será la persona o personas que hayan constituido el régimen, a cuyo favor se deben consignar, en la primera inscripción, los elementos comunes y los que correspondan a cada piso, departamento o habitación; posteriormente, al ser negociadas las unidades singulares, esta finca pasa a ser copropiedad por partes iguales de los titulares o dueños de las fincas filiales o unidades que lo conforman.

Para que cada piso, departamento o habitación, pueda inscribirse independientemente de la finca matriz, es indispensable que se encuentre terminada su construcción. El registrador calificará que tal hecho se acredite mediante constancia extendida por la respectiva municipalidad o por el ingeniero director de la obra y que el notario la haya insertado en el instrumento público. No obstante, como ya se dijo anteriormente, aunque el edificio no esté terminado se puede solicitar su inscripción con el carácter de provisional.

La parte proporcional o porcentaje en los elementos comunes que corresponda al titular de cada piso o unidad, se entiende transmitida o gravada conjuntamente con este, sin necesidad de inscribir dicha transmisión o gravamen de la parte proporcional de esos elementos en la finca matriz. Esto significa que no es necesario que en la escritura de transmisión o gravamen de cada unidad singular se indique que también se enajena o grava el porcentaje equivalente de la finca matriz sobre la cual se aparecen inscritos los elementos comunes, porque el Artículo 1203 del Código Civil es claro al disponer que se entiende transmitidos o gravados conjuntamente. Tampoco se debe realizar una inscripción adicional en la finca matriz. No obstante la permisión contenida en el citado Artículo, el Registro procede a hacer tales asientos, a cobrar por los mismos, lo cual encarece la constitución o a suspender los títulos de enajenación o gravamen si no se indica que también se dispone del porcentaje correspondiente sobre la finca matriz.





La adición de nuevos pisos o la adquisición de nuevas porciones de terreno colindantes para que formen parte de los elementos comunes del edificio debe ser acordada por la totalidad de los titulares debiéndose inscribir en la finca matriz con la cual deben unificarse las nuevas parcelas adquiridas. Así lo establece el Artículo 1204 del Código Civil.

La cancelación total o parcial de gravámenes que afecten el edificio en general y las anotaciones sobre el edificio o elementos comunes del mismo en su totalidad, se deben practicar en la finca matriz dejando anotación marginal en las fincas filiales. Dado que el sistema, según se desprende de los *templates* para operación registral, no contempla uno específico para este tipo de anotaciones el operador procede a hacerla como anotación sobre las fincas filiales.

Debe entenderse que la anotación que se menciona en el Artículo 1205 del Código Civil se refiere simplemente a anotación, pues la anotación preventiva es la contenida en el inciso 5 del Artículo 1149 del Código Civil.

#### **4.4. Otros registros especiales**

Como regla general, las inscripciones especiales de este apartado se hacen con los requisitos exigidos para toda clase de inscripciones, en cuanto fueren aplicables, y se anotan al margen de la inscripción de cada uno de los inmuebles que afecten

Entre los otros registros especiales se encuentran la inscripción de los buques y naves aéreas, canales muelles, ferrocarriles, otras obras públicas de índole semejante y los derechos reales que los afecten, los que deben inscribirse en el Registro General de la Propiedad con sede en la ciudad de Guatemala, según el Artículo 1207 del Código Civil.



#### 4.4.1. Inscripción de concesión

La palabra concesión tiene varios significados en el *Diccionario de la Lengua Española*, pero el que aquí interesa es el que se refiere al “negocio jurídico por el cual la administración – pública - cede a una persona facultades de uso privativo de una pertenencia del dominio público o la gestión de un servicio público en plazo determinado bajo ciertas condiciones”. (Real Academia Española, s. p.) Es por consiguiente un contrato de naturaleza administrativa aquel por el cual el Estado cede a una persona la construcción de canales, muelles, ferrocarriles y obras públicas de índole semejante, como carreteras.

La construcción de canales y muelles está a cargo de las portuarias: Empresa Portuaria Nacional Santo Tomás de Castilla, Empresa Portuaria Quetzal y Empresa Portuaria Nacional de Champerico.

Las carreteras y su mantenimiento están a cargo de la Dirección General de Caminos del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, es esta dirección general la que formula la licitación conforme los Artículos 17 o 54 de la Ley de Contrataciones del Estado. Concluido el procedimiento de licitación se suscribe el contrato el cual, una vez aprobado, debe ser presentado al registro para su inscripción.

La primera inscripción de la obra debe contener la naturaleza y descripción de la obra y todo lo que ella comprenda como necesario para su existencia o explotación. Las estaciones, almacenes, presas, puentes, acueductos y demás obras que constituyen parte integrante de la vía o canal, como necesarias para su existencia o explotación se deben incluir en la inscripción general de la obra, excepto las fincas rústicas o urbanas que adquiera la concesionaria y que estén separadas de la vía o canal las que deben inscribirse separadamente.

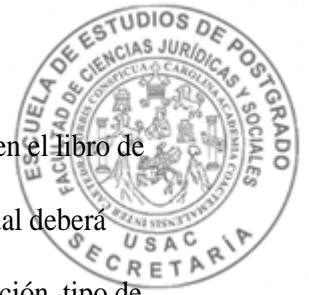


#### 4.4.2. Inscripción de naves y aeronaves

El Acuerdo Ministerial 16-2008 del Ministerio de la Defensa Nacional que contiene la Normativa de procedimientos de inscripción, matriculación y abanderamiento de buques, embarcaciones y artefactos navales crea el Registro Nacional de Buques y Embarcaciones, RENABE, que es el sistema para llevar el registro, control, rectificación y modificación de todos los actos y hechos relacionados con buques, embarcaciones y artefactos navales; indistintamente podrá llamársele RENABE. Este tipo de registro no es institucional como el Registro General de la Propiedad por tanto las inscripciones hechas en él no tienen el carácter jurídico de las de aquel ni generan publicidad material. Por esa razón, la registración del dominio, la constitución, modificación o extinción de derechos reales sobre los mencionados bienes está a cargo del Registro General de la Propiedad.

Dicho Acuerdo Ministerial contiene definiciones como barco, buque, nave, embarcación, artefacto naval, abanderamiento, inscripción, entre otras. Entre los tres primeros entiende toda construcción flotante con medios de propulsión propios destinada a la navegación por agua, que se utiliza en el comercio para el transporte de carga o para remolcar naves dedicadas al transporte marítimo, incluyendo los barcos pesqueros comerciales e industriales.

Por embarcación, toda construcción flotante destinada a navegar por agua o en su superficie, siempre que exista un vínculo físico con ella para su sustentación. Artefacto naval es la construcción flotante, que carece de propulsión propia, que opera en el medio marino, auxiliar o no de la navegación o de extracción de recursos, tales como diques, grúas flotantes, plataformas fijas o flotantes, balsas y otros similares. Pero excluye las obras portuarias aunque se internen en el agua. Abanderamiento es el acto posterior a la matrícula e inspección que consiste en la asignación de la bandera nacional por parte de la Autoridad Marítima, confiriendo privilegios y obligaciones que señala el referido acuerdo. Inscripción es el acto



administrativo mediante el cual el comandante y capitán de Puerto inscribe, anota o asienta en el libro de matrículas, las características distintivas de todo buque, embarcación o artefacto naval; lo cual deberá incluir el nombre, eslora, manga, calado, puntal, color, uso a que se destina, tipo de embarcación, tipo de máquina y fuerza, material del casco, lugar de construcción, capacidad pasajeros, tonelaje de registro neto y bruto, año de construcción y los datos personales y laborales del propietario o armador.

La primera inscripción del buque es la de propiedad y se hace a la presentación del testimonio de la escritura y copia certificada de la matrícula del buque extendida por el RENABE. Dicha inscripción debe contener la descripción del buque y demás circunstancias que sirvan para identificarlo. El cambio de matrícula se hace constar en nueva inscripción.

Al igual que los buques, las naves aéreas y los derechos reales que las afecten deben inscribirse en el Registro General de la Propiedad con sede en la Ciudad de Guatemala en los libros destinados a dichos bienes. En lo relativo a la asignación de las marcas de matrícula (asegurando la aplicación de las normas internacionales en esta materia) la inscripción o anotación de los actos relativos a la situación jurídica de las aeronaves, tales como matrícula, certificado de aeronavegabilidad, documento, contrato o resolución, que acredite la propiedad de la aeronave, su transferencia, modificación o extinción y la emisión de informes sobre los documentos aeronáuticos está a cargo del Registro Aeronáutico Nacional de la Dirección General de Aeronáutica Civil.

#### **4.4.3. Inscripción de minas**

De conformidad con el Artículo 17 de la Ley de Minería, la licencia de explotación se considera un derecho real de plazo limitado, mas no está calificado como derecho real de servidumbre. Es de naturaleza completamente diferente.



No es derecho real limitado de simple goce porque el subsuelo en el que se hallan los minerales es propiedad del Estado, es sobre este bien que se hace la explotación no sobre el inmueble del particular.

Apoya la afirmación de que no puede ser un derecho real de servidumbre el hecho que el Artículo 1212 del Código Civil establezca que

El dominio del Estado sobre los hidrocarburos naturales en sus diferentes condiciones, los carbones minerales y las sustancias minerales metálicas que se encuentran en el subsuelo, es inalienable e imprescriptible y deberá inscribirse con tales requisitos en un libro especial, formando un inmueble separado del fundo en cuyo subsuelo se encuentre ubicado el yacimiento o la mina respectiva. En la inscripción de dicho fundo se anotará la desmembración del dominio del subsuelo y en la nueva finca que se forme a favor del Estado, se expresarán el número, folio y libro de la finca en cuyo subsuelo se formó el nuevo inmueble. (s. p.)

Disposición que es congruente con la norma contenida en el inciso e) del Artículo 121 de la Constitución Política de la República: “Son bienes del estado: (...) El subsuelo, los yacimientos de hidrocarburos y los minerales, así como cualesquiera otras sustancias orgánicas o inorgánicas del subsuelo”. (s. p.)

La licencia es un título susceptible de inscripción en el Registro de la Propiedad y se realiza como lo establece el Artículo 1213 del Código Civil:

El dominio útil de los hidrocarburos, carbones minerales y minas, se inscribirá en el mismo libro, a favor de los concesionarios, con las condiciones establecidas en el respectivo contrato que se hará constar en escritura pública y asimismo se inscribirán las transferencias de dominio y derechos reales que los afecten, que se regularán por las prescripciones comunes. (s. p.)



Como el derecho se confiere por licencia en el caso de las minas y por contrato de operaciones petroleras, en el caso de hidrocarburos según la ley de la materia, debe entenderse que las personas a que se contrae el Artículo 1213 es el licenciatario. Sin embargo, para su inscripción no es necesaria la escritura pública según lo establece la Ley de Minería y su reglamento.

Los contratos para operaciones petroleras se inscriben en el Registro Petrolero creado por la Ley de Hidrocarburos.

Los derechos mineros pueden ser transmitidos por actos *mortis causa* y también pueden ser gravados. El derecho real otorgado, como tal, es susceptible de gravamen para el efecto exclusivo de obtener financiamiento de las operaciones propias de una licencia de explotación.

Respecto de la transmisión *mortis causa* de los derechos mineros, el Artículo 11 de la Ley de Minería establece:

Cuando fallezca el titular de un derecho minero, el mismo es transmisible a favor de sus herederos, quienes están obligados a presentar previamente ante la Dirección, fotocopia autenticada de la certificación de la partida de defunción del titular del derecho minero de que se trate, así como fotocopia autenticada del auto final correspondiente donde se reconozca o declaren herederos y figuren como herederos de dicho derecho minero, debiéndose inscribir la titularidad de los mismos en el Departamento de Registro del Ministerio. La Dirección, a solicitud de parte interesada y con el fin de que las operaciones del derecho minero no se vean interrumpidas, podrá autorizar para que en forma provisional se continúe con las mismas. (s. p.)

Previo a la inscripción a favor de los herederos del derecho minero en el Departamento de Registro es condición *sine qua non* la radicación y finalización del proceso sucesorio del titular de la licencia.



Son bienes del Estado el subsuelo, los yacimientos de hidrocarburos y los minerales, cualesquiera otras sustancias orgánicas o inorgánicas del subsuelo, de conformidad con el inciso “e” del Artículo 121 de la Constitución Política de la República de Guatemala.

Al respecto, el Artículo 4 de la Ley de Hidrocarburos agrega los yacimientos que se hallen en la plataforma continental y zona económica exclusiva en la forma establecida en las leyes del país o en los convenios internacionales ratificados por Guatemala. Las características de tales yacimientos son su inalienabilidad e imprescriptibilidad reguladas en el Artículo 8 Ley de Minería y en el Artículo 1212 de Código Civil.

La propiedad de los yacimientos está regulada por la Constitución Política de la República de Guatemala a favor del Estado pero el otorgamiento de los contratos para operaciones petroleras está regido por la Ley de Hidrocarburos y a cargo del Ministerio de Energía y Minas.

Para la inscripción de la cesión de derechos derivados de los contratos relacionados con el petróleo, se debe presentar documento que contenga la manifestación auténtica del interés de la cesionaria, y de que asumirá todas las obligaciones y responsabilidades inherentes al contrato de operaciones petroleras de que se trate; así lo establece el Artículo 30 del Reglamento de la Ley de Hidrocarburos.

Como conclusión, el dominio sobre los derechos mineros y de hidrocarburos se inscribe en el Registro General de la Propiedad a favor del Estado, así como la licencia para su explotación, pero el otorgamiento de la licencia y la determinación de la titularidad de la misma está a cargo del Ministerio de Energía y Minas. Como puede verse, en la titulación de estos derechos la función notarial es casi inexistente, por cuanto el notario no interviene en la formalización de las licencias ni de los contratos petroleros.



#### 4.4.4. Inscripción de bien mueble

Los bienes muebles que se inscriben en el Registro General de la Propiedad son aquellos que tienen como característica especial el ser fácilmente identificables por número de serie, modelo y marca u otro dato que facilite su diferenciación con los demás de un mismo género o especie, según lo establece el Artículo 13 del Reglamento de los Registros de la Propiedad –aunque debió decir Reglamento de los Registros Generales de la Propiedad para estar en concordancia con la denominación que le da la Constitución Política de la República de Guatemala, lo cual en ningún caso debe tomarse como cambio de la misma porque el reglamento jamás podrá ser superior a la Constitución–.

La inscripción se efectúa en un libro especial a la presentación del testimonio de la escritura o documento legalizado en que conste la transferencia de dominio con los requisitos que además establezca el citado reglamento y son: a) descripción completa del bien; b) valor estimado del bien y nombre de la persona de la que se adquirió; c) los gravámenes que pesen sobre el bien; d) declaración jurada del interesado indicando que el bien mueble no se encuentra inscrito, cuando sea el caso; y e) la advertencia del notario respecto al delito de perjurio.

Para realizar la inscripción de un bien mueble identificable es competente el registro del lugar en que se celebró el contrato. Sin embargo, la garantía mobiliaria sobre este tipo de bienes se inscribe en el Registro de Garantías Mobiliarias el que remite aviso al Registro General de la Propiedad para su anotación.







## CAPÍTULO V

### 5. De los Registros y de los registradores

#### 5.1. Establecimiento e inspección de los Registros

##### 5.1.1. Registro

###### 5.1.1.1. Concepto

De acuerdo con el Diccionario de la Real Academia Española, la etimología de la palabra registro deriva del latín medieval *registum*, y este del latín tardío *regesta*, *-orum*, registros, memorias, deriva del latín *regerere*, consignar, transcribir, (s. p.)

De la palabra registro se encontró en el *Diccionario de la Real Academia Española* veinticuatro significados entre ellos:

lugar desde donde se puede registrar o ver algo; lugar y oficina en donde se registra; en las diversas dependencias de la Administración pública, departamento especial donde se entrega, anota y registra la documentación referente a ellas; asiento que queda de lo que se registra. (s. p.)

El *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales*, al exponer las acepciones que Guillermo Cabanellas y Alcalá-Zamora asignan a este vocablo, presenta las siguientes: “padrón. Matrícula. Protocolo. Oficina donde se registran actos y contratos de los particulares o de las autoridades. Libro en que se anotan unos y otros. Cada uno de los asientos, anotaciones o inscripciones de ellos”. (Ossorio, s. f., s. p.)



En sentido amplio, explica Cornejo (1994), los registros “son los organismos mediante los cuales se produce la publicidad jurídica” (p. 7). La publicidad jurídica da a conocer hechos jurídicos y su finalidad es la producción de efectos jurídicos. No hay publicidad jurídica si no hay efectos derivados de esa publicidad.

Partiendo de la etimología, registro hace referencia tanto a la oficina o dependencia de la administración pública encargada de registrar los títulos, documentos, hechos, actos, negocios jurídicos o contratos como a los asientos mismos que en ellos se practican consistentes en inscripciones, anotaciones y cancelaciones. Sin embargo, registro (referido al Registro de la Propiedad) no es una simple oficina o local destinado a la recepción y archivo de documentos sino una organización con carácter de institución destinada a dar a conocer hechos jurídicos (en el sentido más amplio de la palabra) y a la producción de efectos de esa naturaleza.

Algunos Registros cuentan con personalidad jurídica, tal el caso del Registro Nacional de las Personas y el Registro de Información Catastral. No obstante, el concepto también abarca a aquellas oficinas públicas a las que el derecho solo les atribuye la función de control administrativo o tributario que generan publicidad formal no jurídica y que por tanto no requieren de una organización especializada como el Registro General de la Propiedad o el Registro Mercantil. En este último sentido se encuentra el Registro Electrónico de Poderes, el Registro Electrónico de Notarios, el Registro de Procesos Sucesorios, el Registro Tributario Unificado, el Registro de Abogados.

Registrar significa, según el *Diccionario de la Real Academia Española*, “transcribir o extractar en los libros de un registro público las resoluciones de la autoridad o los actos jurídicos de los particulares; anotar, señalar; inscribir en una oficina determinados documentos públicos, (...)”. (Real Academia Española, s. p.) Todos los registros públicos, inclusive los privados se encargan de registrar, pero solo en una parte de ellos lo registrado produce efectos jurídicos. Registrar, en los registros públicos, equivale a realizar tres operaciones que a la vez constituyen actos jurídicos inscribir, anotar o cancelar hechos jurídicos.



### 5.1.2. Clases de Registros

En principio se distingue entre registro público y registro privado. El registro público se refiere a las oficinas públicas en que un funcionario debidamente autorizado e investido de fe pública autentica ciertos actos. El privado es el relativo a

(...) toda anotación, escrita por una persona física o abstracta. Su valor probatorio se limita a lo que conste con claridad y se demuestre que le es atribuible, pero hay que aceptar lo que perjudique si se alega en parte para propio favor. (Ossorio, s. f., s. p.)

Un ejemplo de registro privado lo constituye el registro de acciones nominativas que debe llevar la sociedad anónima de conformidad con el Artículo 125 del Código de Comercio de Guatemala. Por su naturaleza, los asientos o las constancias que se extiendan con base en ellos, por sí, no hacen fe ni producen plena prueba en juicio como sí lo producen los asientos y certificaciones emitidas por registros como el de la propiedad. A lo sumo, el juez tendrá por auténtico lo que conste en ellos si las partes lo aceptan según el valor probatorio que le asigna el Artículo 186 del Código Procesal Civil y Mercantil a los documentos privados.

Núñez Lagos, citado por Cornejo (1994), clasifica los registros así:

a. Registro de hechos, en el que se anota y da a conocer simplemente un hecho como el Registro Civil.

“El hecho se ha producido independientemente de su registración la que tiene como finalidad facilitar la prueba del hecho; la certificación de la partida prueba el nacimiento o la defunción”. (p. 9) El Registro Mercantil también se puede incluir en esta clase de registros porque la inscripción de comerciantes y constitución de empresas mercantiles tiene como finalidad probar la calidad de comerciante o la existencia de la empresa mercantil que se ha adquirido o constituido anteriormente al registro. La calidad de comerciante se adquiere por el ejercicio del comercio, de alguna actividad mercantil, según lo dispone el



Artículo 2 del Código de Comercio de Guatemala, cuya inscripción, al igual que la de auxiliares de comercio, de las empresas y establecimientos mercantiles, debe solicitarse dentro de un mes de haberse constituido, así lo establece el penúltimo párrafo del Artículo 334 de ese mismo Código, pues su registro es declarativo.

b. Registro de actos y contratos

El acto jurídico o el contrato no existen si no se celebran en el registro en el cual quedan incorporados. Cornejo (1994) dice que en esta clase se incluye el registro notarial porque según él la escritura pública no existe si no es autorizada por un notario inscrito en un registro notarial. En Guatemala, para ejercer el notariado y poder autorizar instrumentos públicos, el notario, además de los otros requisitos señalados en el Artículo 2 del Código de Notariado, debe haber registrado su firma y sello en la Corte Suprema de Justicia, específicamente en el Registro de Notarios, ahora electrónico.

Obviamente, sin este requisito no puede ejercer el notariado lo que equivale a que tampoco puede adquirir papel sellado especial para protocolos ni autorizar instrumentos públicos. Sin embargo, los contratos se perfeccionan por el consentimiento independientemente de la forma (o consignación en el registro notarial), salvo que la ley establezca determinada formalidad como requisito esencial de validez. Deberán constar en escritura pública y obviamente en el protocolo, aquellos en los que la forma notarial sea impuesta por la ley como requisito de prueba o de validez.

c. Registro de documentos

“(…) se registra el documento como un hecho, incorporándolo pero sin someterlo a un análisis o calificación, salvo en lo relativo a la propia competencia del registro”. (Cornejo, 1994, p. 9) El autor cita como ejemplo el registro de testamentos y el de mandatos como también lo son dichos registros en el medio guatemalteco. De ahí que, la calificación de los testimonios de mandatos realizada por el Registro



Electrónico de Poderes, del Archivo General de Protocolos de Guatemala, no debe ser extremadamente rigurosa ni pretender equipararse a la función calificadora del Registro General de la Propiedad porque la publicidad del registro de poderes es únicamente formal y la del Registro de la Propiedad es eminentemente jurídica, destinada a examinar la legalidad íntegra del título objeto de registro para la debida protección de terceros. Al igual que el registro de testamentos que, aunque es llevado en el Registro General de la Propiedad conforme al Artículo 1193 Código del Civil, carece de los efectos que la ley asigna al de la propiedad y otros derechos reales que se registran en él.

#### d. Registro de títulos

(...) el acto o el contrato existe aunque haya sido celebrado, fuera del registro, si se realizó ante otro funcionario -juez o escribano- que ha sometido el acto o contrato al pertinente examen de legalidad. El acto o contrato ingresa en el registro incorporado a un documento, pero en estos casos el documento no es considerado como un hecho, sino como un elemento portante de un negocio jurídico causal (título) que es, en definitiva, el objeto de la registración. (Cornejo, 1994, p. 9)

Aquí la calificación de legalidad es más rigurosa y amplia que en el registro de documentos o de hechos. Estos registros producen publicidad material o jurídica, es decir, todo lo registrado afecta a terceros. Están constituidos como institución, sus asientos se sustentan en el principio de fe pública registral y sus funcionarios están investidos de fe pública para revestir de autenticidad los documentos que emanen de tales registros. En ese orden, el Registro General de la Propiedad es un registro de títulos.

Atendiendo a la naturaleza y finalidad de los registros, Cornejo da esta clasificación de los registros:

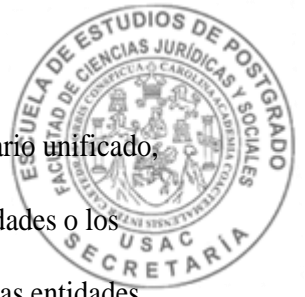
- a. Personales y reales: si el eje principal es el titular, la persona o el objeto de registro, la cosa, sea bien inmueble o mueble. El registro real (de cosas, de bienes inmuebles o muebles) puede utilizar para



efectos de publicidad el folio real o el folio personal. En Guatemala, el Registro General de la Propiedad usa la técnica de folio real, referido a la cosa que se registra.

- b. Transcripción e inscripción: “Si la operación de registro se verifica por transcripción literal e íntegra del documento, o si se realiza mediante extracto de las circunstancias que la ley ordena sean publicadas”. (s. p.) El Registro General de la Propiedad pertenece a la clasificación de registros de inscripción porque el asiento únicamente contiene ciertas circunstancias que la ley exige para la publicidad del bien y de todos actos realizados en él pero ligado al título que le dio origen. Tal como se desprende de Artículos como el 1131, 1135, 1136 del Código Civil.
- c. Declarativos y constitutivos: atendiendo a si el derecho se adquiere, existe o se perfecciona fuera del registro o con él. En los declarativos el derecho perfeccionado ingresa al registro y es objeto de una minuciosa calificación de la legalidad del mismo; en el constitutivo el derecho se adquiere con la registración. Ejemplo en Guatemala de registro constitutivo es el registro de la marca, pues el derecho de propiedad sobre la misma se adquiere por su inscripción en el Registro de la Propiedad Intelectual, Artículo 17 de la Ley de Propiedad Industrial. Dentro los declarativos están el Registro General de la Propiedad, el Registro Mercantil y el Registro Civil del Registro Nacional de las Personas.

Además de las clasificaciones anteriores, se propone una más por parte de la sustentante, y es aquella que atiende a la clase de publicidad que efectúa el registro: publicidad formal y publicidad material o jurídica. Son registros de publicidad formal o de puro control administrativo: el registro electrónico de poderes, el registro de procesos sucesorios, el registro de notarios, el registro de abogados, el registro de ciudadanos, el registro de información catastral, el Registro de Prestadores de Servicios de Certificación.



Entre los registros de publicidad formal o puro control tributario están el registro tributario unificado, el registro fiscal de vehículos, la matrícula fiscal y los registros catastrales de las municipalidades o los departamentos encargados de la administración del Impuesto Único sobre Inmuebles de dichas entidades.

Los registros a cargo de la publicidad jurídica o material y por ende registros jurídicos, son el Registro General de la Propiedad, el Registro Mercantil, el Registro Civil del Registro Nacional de las Personas, el Registro de la Propiedad Intelectual, el Registro de Bienes Culturales, el Registro de Cooperativas, entre otros.

Las nuevas tecnologías acogidas por el Estado han permitido que, sin perder su naturaleza ni principios inspiradores y sin dejar de lado la seguridad, los registros utilicen un soporte diferente al papel para realizar los asientos, dando lugar al registro electrónico mas no automatizado.

La idea de registro electrónico hace alusión al hecho de que el registro realiza sus operaciones en medios electrónicos. La Ley de Garantías Mobiliarias en su Artículo 2 contiene lo que ese mismo Artículo denomina definiciones, y entre ellas las siguientes:

“Electrónico: Se refiere a toda forma de generación, envío, comunicación, procesamiento, recepción, almacenamiento o visualización de datos o información, por medio de tecnológicas eléctricas, digitales, magnéticas, ópticas, electromagnéticas, fotónicas, vía facsímil y cualquier otra tecnología semejante”. Y por documento electrónico: “Cualquier documento generado, enviado, comunicado, procesado, recibido, almacenado o visualizado por medios electrónicos, dotado de las medidas de seguridad indispensables”. Además, dicha disposición contempla que para los efectos de la misma, “cualquier requerimiento de un documento manuscrito podrá satisfacerse por medio de un documento electrónico siempre y cuando éste cumpla con los requisitos de seguridad y autenticación establecidos en esta ley o en la legislación aplicable al comercio electrónico”. (s. p.) La ley que regula el comercio electrónico es la Ley para el reconocimiento





de las comunicaciones y firma electrónica la que entre las medidas de seguridad para las comunicaciones, documentos y asientos de ese tipo que ingresan o emite el registro, regula la firma electrónica avanzada.

Aunque la Ley de Garantías Mobiliarias regula este tipo de garantías y el registro de las mismas, no existe otra ley que pudiera aplicarse, aunque supletoriamente al Registro General de la Propiedad, para decir que este, al igual que el Registro de Garantías Mobiliarias, es un registro electrónico pero lo es, pues genera, envía, comunica, procesa y almacena documentos electrónicos permitiendo su visualización por medio de tecnologías eléctricas o digitales. Ejemplo de ello es la consulta a distancia que el registro ha puesto a disposición de los usuarios en su página de internet *www.rgp.org.gt*, para tener acceso a la biblioteca virtual del registro (la consulta del libro mayor y los asientos electrónicos); en igual forma se puede dar seguimiento a los documentos presentados al registro desde su ingreso hasta su retiro; se puede verificar que la razón puesta en el documento concuerde con el asiento practicado ingresando a esa misma página, en validación de razones, el número de verificación juntamente con el número de inscripción que aparece en dicha razón. Adicionalmente, el Registro envía un mensaje de texto al celular o móvil o correo electrónico proporcionados previamente por el notario autorizante del documento en el que informa del ingreso del documento o que el mismo ya puede ser retirado. Entre otros servicios electrónicos que presta el registro.

Los documentos electrónicos que el Registro genera, almacena y cuya visualización permite en esa forma están: el testimonio escaneado y los asientos registrales, de los cuales se hacen las copias que ordena el Artículo 19 del Reglamento de los Registro Generales de la Propiedad.

Aunque el Registro General de la Propiedad fue autorizado como prestador de servicios de certificación el doce de mayo de dos mil quince mediante resolución del Registro de Prestadores de Certificación PSC-01-2015, el registrador general, el registrador sustituto y registradores auxiliares han carecido de firma electrónica avanzada para certificar los asientos y demás documentos electrónicos que el



Registro genera. La firma que al momento de elaborar este trabajo se estampa en los asientos electrónicos es firma electrónica mas no firma electrónica avanzada.

Firma electrónica avanzada es la firma electrónica que cumple los requisitos siguientes: a. estar vinculada al firmante de manera única; b. permitir la identificación del firmante; c. haber sido creada utilizando los medios que el firmante puede mantener bajo su exclusivo control; d. estar vinculada a los datos a que se refiere, de modo que cualquier cambio ulterior de los mismos sea detectable, requisitos contenidos en el Artículo 2 de la Ley para el Reconocimiento de las comunicaciones y firma electrónica.

Entre las conclusiones obtenidas en el XVIII Congreso Internacional de Derecho Registral celebrado en Amsterdam, Holanda en 2012 se sostuvo:

El registro electrónico debe estar articulado sobre el uso de la firma electrónica, tanto en la documentación electrónica que accede al mismo, como en la extensión del correspondiente asiento de modo que se permita la identificación de los firmantes, la integridad, la autenticación, el no repudio, el sellado de tiempo, y la seguridad de los procedimientos registrales. (IPRA-CINDER, 2012, s. p.)

Lo anterior permite afirmar que para garantizar plenamente la seguridad jurídica que debe brindar el registro electrónico además, sus funcionarios deben contar con firma electrónica avanzada.

Según el *Diccionario de la Real Academia Española*, versión digital, automatizar significa aplicar la automática a un proceso o a un dispositivo. Es decir, sería registro automatizado aquel al que se envían los documentos electrónicos por esa misma vía y el sistema automáticamente genera el asiento sin que participe en la operación ningún funcionario o empleado del registro ni en la calificación, que deja de existir, ni en el asiento. Esto no es posible en un registro jurídico como el de la propiedad que por su finalidad de brindar seguridad jurídica, protección a terceros que confían en los asientos del registro, requiere de una rigurosa



calificación de legalidad de los documentos presentados al registro, calificación que desaparece en un registro automatizado.

En conclusión, el registro electrónico es aquel que genera, envía, comunica, procesa, recibe, almacena, visualiza o permite la visualización de datos o información por medio de tecnologías eléctricas, digitales, magnéticas, ópticas, electromagnéticas, fotónicas, vía facsímil y cualquier otra tecnología semejante tenga o no firma electrónica avanzada, que es lo más recomendable. El registro electrónico no es ni debe ser confundido con el automatizado porque en este la inscripción sería automática sin ninguna calificación acerca de las formalidades del documento por lo que el razonamiento del título tendría que ser de la misma forma.

Al respecto, el XVIII Congreso Internacional de Derecho Registral realizado en Amsterdam, Holanda en 2012 concluyó que:

El registro electrónico debe ser una herramienta al servicio de la función registral, en ningún caso ha de modificar el proceso de inscripción, la calificación de los documentos, la inscripción de los derechos y situaciones jurídicas ni, en su caso, la atribución de efectos o derechos derivados de la inscripción tanto en soporte papel como en formato electrónico. En ese sentido, no son recomendables los sistemas registrales de contenido estructurado en cuanto limiten el ámbito de la voluntad de las partes. La documentación electrónica facilita la remisión de los negocios al registro de la propiedad, si bien no son admisibles procedimientos automatizados de inscripción, puesto que en todo caso es necesaria la previa calificación del registrador al objeto de decidir sobre la práctica del asiento y verificar su adecuación a la legalidad, como requisito para que el Estado reconozca la existencia de un derecho de propiedad y demás derechos reales ejercitables erga omnes (...). (IPRA-CINDER, 2012, s. p.)



La tecnología debe contribuir a la descentralización de los registros, tal como lo impone la Constitución Política de la República de Guatemala en el Artículo 224, la remisión de los documentos y la agilización de los procesos u operaciones registrales pero nunca debe limitar, modificar o suprimir los efectos que la ley le asigna a los asientos registrales ni a la función calificadora del registro.

### **5.1.3. Registro de la Propiedad**

#### **5.1.3.1. Concepto**

En las conclusiones del primer Congreso Internacional de Derecho Registral, contenidas en la Carta de Buenos Aires, se encuentra el concepto de Registro de la Propiedad, así:

III. — Los Registros Públicos Inmobiliarios de carácter jurídico, son instituciones específicas organizadas por el Estado y puestas a su servicio y al de los particulares, para consolidar la seguridad jurídica, facilitar el tráfico, garantizar el crédito y el cumplimiento de la función social que tiene la propiedad, compatible con la libertad, el progreso y el desarrollo de los pueblos. (1973, p. 579).

Ya se explicó que el carácter de registro se lo da el hecho que se produce publicidad material y protege derechos de terceros por ello es un registro jurídico cuya finalidad es la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario. Y agrega,

IV. — En el estado actual de la ciencia y técnica jurídicas, los registros inmobiliarios constituyen el medio más eficiente para la publicidad de los derechos reales sobre inmuebles, los gravámenes que los afectan y las medidas que limiten o condicionen su libre disponibilidad, sin perjuicio del



distinto valor y alcance que se asigne a la inscripción dentro de las modalidades de las legislaciones. (1973, p. 579).

En Guatemala solo dos Códigos han contemplado lo que debe entenderse por registro de la propiedad el Código Civil de 1933 y el actual. El Artículo 1076 del Código Civil de 1933 lo regulaba como una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación, cancelación y la publicidad de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales.

El Artículo 1224 del actual Código Civil dice que es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, con excepción de las garantías mobiliarias que se constituyan de conformidad con la Ley de Garantías Mobiliarias. Con la reforma introducida por la Ley de Garantías Mobiliarias el Registro General de la Propiedad ya no tiene competencia para la inscripción de las garantías sobre bienes muebles la cual se reservó al Registro de Garantías Mobiliarias. De ahí que, aunque en el Registro General de la Propiedad se inscriben los vehículos automotores, por imperativo del numeral 13 del Artículo 1125 del Código Civil, la garantía que sobre estos se constituya se registra en el Registro de Garantías Mobiliarias.

### **5.1.3.2. Competencia**

Por Acuerdos de 10 y 28 de julio de 1933, 12 de junio de 1934 y 1 de junio de 1936, el Ejecutivo dispuso que el Registro General, llamado en aquella época Primer Registro, ejerciera jurisdicción en los departamentos de: Guatemala, Escuintla, Sacatepéquez, Chimaltenango, Santa Rosa, Chiquimula, Zacapa, Izabal, Suchitepéquez, Retalhuleu, Petén, Sololá, Alta y Baja Verapaz, Jalapa y Jutiapa; y el Segundo, con



sede en Quezaltenango, la ejerciera en los departamentos de Quezaltenango, San Marcos, Huehuetenango, Quiché y Totonicapán.

Actualmente, el Registro General de la Propiedad con sede en la ciudad de Guatemala, tiene a su cargo el registro de inmuebles ubicados en los departamentos de Guatemala, Sacatepéquez, Chimaltenango, Escuintla, Santa Rosa, Jutiapa, Jalapa, El Progreso, Zacapa, Chiquimula, Izabal, Baja y Alta Verapaz y Petén. El Registro General de la Propiedad con sede en la ciudad de Quetzaltenango se ocupa de inmuebles ubicados en Quetzaltenango, Totonicapán, Quiché, Huehuetenango, San Marcos, Retalhuleu, Sololá y Suchitepéquez.

Ambos registros realizan la inscripción, anotación y cancelación de actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Sus actividades son regidas por el Código Civil y demás leyes especiales.

El concepto competencia de los registros, en sentido restringido, hace referencia tanto a la materia objeto de registración (estado civil de las personas, bienes inmuebles y demás derechos reales sobre los mismos, actos de comercio, propiedad industrial) como a la demarcación geográfica donde tales bienes están ubicados o se realizan los actos objeto de registro.

### **5.1.3.3. Denominación**

El Artículo 230 de la Constitución Política de la República Guatemala dispone que: “el Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal”, por lo que tanto la denominación del Registro con sede en la Ciudad de Guatemala como el que la tiene en la ciudad de Quetzaltenango es Registro General de la Propiedad.



A diferencia del registro de los actos de comercio cuya regulación está a cargo del Código de Comercio de Guatemala a partir del Artículo 332, disposición que no ha sufrido modificación expresa ni tácita vía constitucional o ley posterior, la denominación de dicha institución es Registro Mercantil y no Registro Mercantil General de la República.

Es registro General de la Propiedad por englobar tanto la propiedad sobre inmuebles como sobre muebles identificables ubicados en todo el territorio de la República y porque, fundamentalmente, es la denominación que le asignó el constituyente. Es Registro General de la Propiedad tanto el registro ubicado en la ciudad de Quetzaltenango como el de la ciudad capital, pues no existe norma vigente que le atribuya esa calidad exclusivamente al registro de la capital como lo hacía el Código Civil de 1933.

El Código Civil de 1877 lo denominaba Registro de la Propiedad Inmueble, Artículo 2064; el Código de 1933 lo denominaba Registro de la Propiedad.

El Artículo 1124 del actual Código Civil lo denomina Registro de la Propiedad especificando el tipo de bienes sobre los cuales se otorgan los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales que se inscriben, anotan y cancelan en el registro, con excepción de la inscripción de las garantías mobiliarias de las cuales se encarga el Registro de Garantías Mobiliarias.

Se estima que Registro General de la Propiedad es la denominación más adecuada para dicha institución porque en ella se registran actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales tanto de bienes muebles como inmuebles y aquellos que la ley reputa como tales.

Para diferenciar el Registro de la ciudad capital con el de Quetzaltenango se ha dado en llamar al primero, Registro General de la Propiedad de la Zona Central porque así lo establece el Artículo 1216 del Código Civil, olvidando que no existe una ley de zonificación sino de regionalización olvidando que dicha ley no divide el territorio nacional por zonas sino por regiones. Esa ley es la Ley Preliminar de



Regionalización, Decreto 70-86 del Congreso de la República de Guatemala. Sin embargo, a ninguno de los dos citados registros se le puede agregar a su denominación una determinada región, pues ambos tienen competencia para registrar títulos relativos a bienes inmuebles ubicados en distintas regiones. Esto solo sería posible si se cumpliera el mandato constitucional de crear físicamente un registro por cada región establecida en aquella ley.

En todo caso, atendiendo las circunstancias territoriales al momento en que este trabajo se ha elaborado, la denominación del registro de la ciudad capital debería ser Registro General de la Propiedad, sede ciudad de Guatemala en lugar de primer registro o registro de la zona central; y la de Quetzaltenango, Registro General de la Propiedad, sede ciudad de Quetzaltenango en lugar de segundo registro.

#### **5.1.3.4. Organización o establecimiento de los Registros**

Dentro de las normas que regulan la organización del Registro están las que contemplan su establecimiento, quién es la persona que lo dirige (registrador o director), los requisitos para optar al cargo, incompatibilidades, atribuciones y facultades, competencia registral, responsabilidades, posición administrativa, es decir, si tiene categoría de dependencia o dirección general o si se le atribuye autonomía; demarcación geográfica, libros del Registro y si se llevan en forma manual o electrónica.

Respecto del Registro General de la Propiedad, dichas normas se encuentran fundamentalmente en la Constitución Política de la República de Guatemala la que en el Artículo 230 establece el Registro y cuántos debe haber; en el Código Civil, en el Reglamento de los Registros Generales de la Propiedad y en los manuales operativos del registro.





La Norma Constitucional, Artículo 230, además de señalar el nombre del registro, ordena que se organice de tal manera que en cada departamento o región halla un registro. Mandato que no se ha cumplido.

La Constitución Política de la República de Guatemala en el Artículo 224, hace la división administrativa del territorio nacional en departamentos. La Ley Preliminar de Regionalización la hace por regiones cumpliendo dicha disposición constitucional, por lo que deberían haber tantos registros como departamentos tiene la República; o tantos registros como regiones contempla la Ley Preliminar de Regionalización, siendo estas:

- I. Región Metropolitana: Integrada por el departamento de Guatemala.
- II. Región Norte: Integrada por los departamentos de Alta y Baja Verapaz.
- III. Región Nororiente: Integrada por los departamentos de Izabal, Chiquimula, Zacapa y el Progreso.
- IV. Región Suroriente: Integrada por los departamentos de Jutiapa, Jalapa y Santa Rosa.
- V. Región Central: Integrada por los departamentos de Chimaltenango, Sacatepéquez y Escuintla.
- VI. Región Suroccidente: Integrada por los departamentos de San Marcos, Quetzaltenango, Totonicapán, Sololá, Retalhuleu y Suchitepéquez.
- VII. Región Noroccidente: Integrada por los departamentos de Huehuetenango y Quiché.
- VIII. Región Petén: Integrada por ese departamento.

Indudablemente, al disponer que el Registro debe ser organizado por departamentos o regiones, el constituyente previó la necesidad de un mejor funcionamiento del Registro de la Propiedad, un mayor control, que la publicidad de los bienes y derechos sujetos a registro abarcara toda la República, que la atención a los usuarios de cada región fuese más eficiente evitándoles gastos que el traslado del lugar donde



otorgaron el acto registrable hasta la sede del registro les genera brindando una mejor certeza y seguridad jurídica, todo ello congruente con otro mandato constitucional contenido en el Artículo 224 de la Constitución que la administración sea descentralizada.

Sin embargo, después de treinta y tres años de haberse promulgado la Constitución Política de la República de Guatemala, el imperativo constitucional no se ha hecho efectivo. Las razones, que van desde el aspecto presupuestario hasta el político referido a la actitud de quienes están al frente del Ejecutivo, han impedido el establecimiento de un Registro de la Propiedad, si no en cada departamento, en cada región.

En el aspecto presupuestario se podría argumentar la falta de fondos para llevar a cabo la tarea, pues se requiere contar con la infraestructura que albergue adecuadamente la sede del Registro, la implementación de la tecnología con la que cuentan los dos actuales Registros, el traslado de las competencias técnico jurídicas a los nuevos operadores, la contratación de personal (operadores) capacitado para atender los requerimientos de la institución; decidir el traslado de los libros físicos y demás documentos al registro que se trate o que los mismos queden en custodia de los dos existentes.

El Registro de la ciudad capital ha instalado oficinas de recepción de documentos en algunos departamentos como Zacapa y Alta Verapaz y el de Quetzaltenango en San Marcos y Huehuetenango para facilitar a los usuarios de esos departamentos la presentación de sus títulos sin tener que viajar a la sede de cada Registro, pero no ha sido suficiente, pues cualquier recurso debe ser planteado en el Juzgado de Instancia Civil del departamento en el que tenga su sede el registro.

Desde la promulgación del Código Civil de 1877 ya se contemplaba que cada departamento contara con un Registro de la Propiedad; el Artículo 2064 disponía establecerlo en cada capital de departamento. Esta norma no existe en el Código Civil de 1933 ni en el actual, su rango es ahora constitucional como ya se



ha explicado pero sin efectividad material complicando así la publicidad, facilitando los bienes sin registro y las usurpaciones.

El Artículo 1216 del Código Civil dispone, contradiciendo la Constitución Política de la República de Guatemala y la Ley Preliminar de Regionalización, que el Registro de la Propiedad de la zona central con sede en la ciudad capital tendrá a su cargo las demás zonas que no lo tengan propio y como registro general, el control y vigilancia de los demás registros de la propiedad. Contradice el Artículo 230 de la Constitución porque, de acuerdo con este, solo se le denomina Registro General de la Propiedad. Igualmente, contradice la Ley Preliminar de Regionalización, emitida con posterioridad al Código Civil, por cuanto dicha ley hace la división administrativa del territorio en regiones y no en zonas. Por lo que la denominación de los dos registros se debe adecuar a la actual legislación.

Como ya se dijo en otro apartado, al Registro que tiene su sede en la ciudad capital no se le puede llamar “de la región central” pues, de acuerdo con la Ley Preliminar de Regionalización, abarca los departamentos de Chimaltenango, Sacatepéquez y Escuintla, con lo cual se dejaría fuera otros departamentos sobre los cuales tiene competencia dicho registro. Al Registro que tiene su sede en Quetzaltenango tampoco se le puede denominar “de la región occidental”, pues la Ley Preliminar de regionalización contempla la región sur occidental y la región noroccidental. A este efecto, se propone la eliminación de la frase “zona central” de la denominación del Registro con sede en la Ciudad de Guatemala por ser contraria a la ley y por no existir una ley que haga referencia a que la ciudad capital sea la zona central y en su lugar se agregue la sede en la que se encuentra ubicado cada Registro, así: “Registro General de la Propiedad, con sede en la ciudad capital o en la Ciudad de Guatemala” y “Registro General de la Propiedad, con sede en la ciudad de Quetzaltenango”. Para ello no es necesaria la reforma expresa al Código Civil sino la aplicación de lo dispuesto por el Artículo 8 de la Ley del Organismo Judicial: las leyes se derogan por leyes posteriores y en este caso, la Ley Preliminar de Regionalización, por ser posterior al



Código Civil, en cuyo articulado no se contemplan zonas sino regiones, deroga tácitamente la disposición que hace referencia a “zona central”.

Esto sin perjuicio de que el Registro con sede en la ciudad capital continúe siendo el que tenga a su cargo el control y vigilancia del otro o de los otros que en el futuro, en cumplimiento al mandato constitucional, se establezcan.

#### **5.1.4. Inspección**

La inspección de cada Registro está a cargo del juez de Primera Instancia del ramo civil, cuando lo hubiere en su jurisdicción. En la ciudad capital, atendiendo a que son varios los juzgados de Primera Instancia Civil, es el presidente del Organismo Judicial quien fija anualmente el juzgado al que le corresponde la inspección del registro, según el inciso “d” del Artículo 95 de la Ley del Organismo Judicial. La visita debe ser realizada cada tres meses.

¿Qué actividades debe llevar a cabo el juez que realiza la inspección? El Artículo 1218 del Código Civil inicia estableciendo que es para “darse cuenta”, redacción poco técnica, pues la inspección no es tan simple como eso. El juez llega a constatar el correcto funcionamiento y dirección del Registro, el estado de los libros y archivos (físicos y electrónicos) así como la actividad y competencia del personal. Aunque la disposición usa el término competencia, debe entenderse que es en sentido de la preparación y experiencia del personal en materia de operación registral, de que sean personas idóneas para realizar, especialmente, las operaciones registrales de inscripción, anotación y cancelación de los títulos sujetos a registro no está siendo usada en su acepción procesal.



De todo ello, el juez extiende acta en la que hace constar tanto sus observaciones como si encuentra al día o si sufre atraso la oficina, enviando copia al presidente del Organismo Judicial, pues es este quien lo designa según el Artículo 95 de la Ley del Organismo Judicial. Si fuere el caso, se dictan las medidas que estime convenientes.

Es evidente la falta de técnica en la formulación de las anteriores disposiciones, ya que las sanciones (medidas que deben tomarse en caso de atraso y de falta de formalidad en el modo de llevar el registro) deben ser fijadas en forma clara, expresa y precisa por el legislador para evitar vulneración del principio de legalidad y de derechos y garantías fundamentales. Al faltar claridad y precisión, se hace imposible su aplicación; de ahí que se desconozca si alguna vez se le han aplicado al registrador medidas por su atraso o por alguna falta de formalidad en los asientos registrales.

## **5.1.5. De los registradores**

### **5.1.5.1. Facultades y atribuciones**

Se hace necesario hacer la distinción entre atribución y facultad, pues en algunos cuerpos legales que regulan los diferentes registros en Guatemala, el Artículo 162 de la Ley de Propiedad Industrial, por ejemplo, agrupa algunas actividades como atribuciones y otras como facultades. Al respecto, el *Diccionario de la Real Academia Española* define atribución como cada una de las facultades o poderes que corresponden a cada parte de una organización pública o privada según las normas que las ordenen. Y facultad, como la aptitud, potencia física o moral; el poder o derecho para hacer algo. De ahí que, para efectos de este trabajo, se entiende por facultad el concepto genérico que abarca el poder o la aptitud concedida por el ordenamiento jurídico al registro o registrador para llevar a cabo actividades propias del



Registro como institución jurídica: realizar la registración de los títulos, dar fe del contenido de los libros y de los asientos en determinada materia y área geográfica. Y por atribución, la serie de actividades que de sus facultades se derivan.

El citado Artículo 162 de la Ley de Propiedad Industrial, entre las facultades del registrador, le asigna la de admitir y resolver solicitudes, así como de emitir certificaciones e informes que le soliciten otras autoridades. Entre las atribuciones, esa misma norma regula las de: organizar y administrar el registro de los derechos de propiedad industrial y desarrollar programas de difusión, capacitación y formación en materia de derechos de propiedad intelectual.

Respecto del Registro General de la Propiedad, son facultades del registrador la registración de los actos y contratos relativos a inmuebles y muebles identificables así como derechos reales sobre los mismos, dar fe de los asientos, emitir certificaciones e informes, aunque esto último no se regule en el Código Civil sino en la Constitución. Y sus atribuciones son, organizar y administrar el registro.

### **5.1.5.2. Requisitos para ser registrador general de la propiedad**

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

Para saber a qué se refiere el Artículo 1226 del Código Civil con guatemalteco de origen es indispensable acudir a la Constitución Política de la República de Guatemala, la que en el Artículo 144 designa a los nacidos en el territorio de la República de Guatemala, naves y aeronaves guatemaltecas y los hijos de padre o madre guatemaltecos nacidos en el extranjero. Es decir, que cualquier persona nacida en el territorio guatemalteco, en una nave o aeronave guatemalteca puede ser nombrado registrador general de la propiedad. Igualmente, la persona que ha nacido en el extranjero cuyo padre o madre sea guatemalteca.



Ahora bien, la Constitución también considera guatemaltecos de origen a los nacionales por nacimiento de las Repúblicas que constituyeron la Federación de Centroamérica condicionado a que adquieran domicilio en Guatemala y manifiesten ante autoridad competente, el Ministerio de Relaciones Exteriores, su deseo de ser guatemaltecos.

De igual forma, en el último párrafo del Artículo 19 las disposiciones transitorias y finales de la Constitución Política de la República de Guatemala, los beliceños de origen se sujetan al régimen que la Constitución establece para los originarios de los países centroamericanos en cuanto a nacionalidad, es decir, también son considerados guatemaltecos de origen si adquieren domicilio en Guatemala y manifiestan ante el Ministerio de Relaciones Exteriores su deseo de ser guatemaltecos. En ambos casos conservan su nacionalidad de origen.

En cuanto a la profesión, el Código Civil exige que sea primordialmente notario, es decir, que haya ejercido con preferencia el notariado, pues en Guatemala al estudiar la carrera de Ciencias Jurídicas y Sociales se obtiene ambos títulos, tanto el de abogado como el de notario. Sin embargo, para ser registrador general de la propiedad se debe contar con ambos títulos pero haber ejercido con preferencia la carrera de notario y además debe ser colegiado activo, o sea, estar al día con el pago de la colegiación profesional.

Tanto el registrador propietario como el sustituto deben reunir los mismos requisitos.

El nombramiento de ambos funcionarios lo hace el presidente de la República mediante Acuerdo Gubernativo emanado del Ministerio de Gobernación. De la misma forma se procede a su permuta, traslado o cesación.

El registrador sustituto es nombrado por el presidente de la República a propuesta y bajo responsabilidad del propietario. Actúa en los casos de ausencia, enfermedad o incompatibilidad en el



desempeño de las funciones del propietario. Si el registrador sustituto excediere en sus funciones más de un mes en la interinidad, deberá prestar garantía en los mismos términos que el propietario.

También puede actuar accidentalmente cuando el registrador propietario, su cónyuge o sus parientes intervengan en un documento que sea registrable o sean parte en el juicio de que proceda el mandamiento u orden para una inscripción o anotación.

Sin embargo, cuando la incompatibilidad sea en ambos registradores, el Ministerio de Gobernación designará, en cada caso, al notario que deba autorizar las operaciones. Esta disposición ha dejado de ser aplicada, pues cuando se debe registrar un documento en el que es parte el registrador propietario, el sustituto, sus cónyuges o parientes, son los registradores auxiliares los que firman las operaciones y las razones que se adquieren a los títulos.

Para ser registrador auxiliar se debe tener las mismas calidades que se requieren para el propietario; es designado por el propietario bajo su responsabilidad y firman las razones, documentos, asientos en general, que determine el propietario.

Además de las calidades antes dichas, tanto registrador propietario, el registrador sustituto como los auxiliares deben prestar garantía de las responsabilidades en que pudieren incurrir. Dicha garantía puede consistir en hipoteca o fianza, siendo el Ministerio de Gobernación el que fija el importe de la garantía atendiendo a la importancia del Registro entre un mil y diez mil quetzales. Importe que se estima insuficiente atendiendo a que ambos Registros son igual de importantes pues ambos manejan un nivel considerado de negocios cuyo importe ha dejado de ser ínfimo comparado con el que iniciaron ambos registros.





### **5.1.5.3. Incompatibilidades en el ejercicio del cargo de registrador**

El cargo de registrador es incompatible con el ejercicio de las profesiones de abogado y notario así como con todo empleo o cargo público. Si bien se exige la calidad de notario y abogado por la íntima relación que estas profesiones tienen con la función registral, especialmente la de notario, al asumir el cargo de registrador el profesional queda inhabilitado para el ejercicio de ambas profesiones, para el efecto está obligado a enviar aviso al Archivo General de Protocolos que ha sido designado como tal y que no puede ejercer el notariado.

No existe obligación de enviar aviso al registro de abogados, pero por ser un cargo que se ejerce a tiempo completo no es posible el ejercicio de la profesión de abogado.

### **5.1.6. Responsabilidad del registrador. Alcance de la responsabilidad del registrador general de la propiedad**

Responsabilidad significa la obligación de una persona de reparar o indemnizar un daño o perjuicio ocasionado a otra, obligación que se fundamenta en el principio general de que todo daño debe indemnizarse o repararse. El Artículo 1645 del Código Civil establece que toda persona que cause daño o perjuicio a otra, sea intencionalmente, sea por descuido o imprudencia, está obligada a repararlo, salvo que demuestre que el daño o perjuicio se produjo por culpa o negligencia inexcusable de la víctima.

El registrador general de la propiedad no está exento de responsabilidad. Si causa daño o perjuicio a otra persona, está obligado a repararlo aunque el daño o perjuicio ocasionado no haya sido intencionalmente. Sin embargo, debe deslindarse entre el daño o perjuicio que pueda causar en su ámbito personal como cualquier ciudadano, del que pueda ocasionar en su actuar como funcionario público en



ejercicio de sus funciones a cargo del Registro General de la Propiedad. En el primer caso, responderá atendiendo al tipo de responsabilidad de que se trate, contractual o extracontractual. En el segundo caso, en su calidad especial de funcionario público.

El registrador, dice Wilson Gómez (2007) en su libro *Derecho Inmobiliario Registral*, es el protagonista principal de la aplicación de la seguridad jurídica al tráfico inmobiliario. (p. 94) De ahí que su responsabilidad revista especial importancia, pues un error en la calificación podría dar lugar a afectar el tráfico jurídico de bienes sujetos a registro.

Un solo hecho puede dar lugar a una o varias responsabilidades concurrentes. Si hay defecto en una inscripción, el registrador puede ser responsable civilmente; si hubiere falsificación en algún acto registral, si aceptare o recibiere dádivas, si distrajere fondos del registro para negocios que no son propios de la institución, puede incurrir en responsabilidad penal.

Como elementos de la responsabilidad civil la doctrina (Pérez Fernández del Castillo, 1986, s. p.) reconoce la realización de un daño, la culpa y el nexo causal entre ambos. No obstante, la legislación civil guatemalteca ha optado por la teoría objetiva del daño, pues la culpa de quien lo causa se presume; estando obligado el afectado únicamente a demostrar el daño y su relación con el hecho que lo provocó, sea que se haya causado intencionalmente o por culpa del agente. Por culpa se entiende el obrar descuidado o negligente, imprudente o con impericia.

La fuente de la responsabilidad del registrador es legal, porque aunque se pague los honorarios que fija el arancel para que el registro lleve a cabo actos registrales, ese pago no deriva de un contrato celebrado con el usuario o interesado sino de la relación jurídica que es creada por la ley al imponer que ciertos actos o contratos realizados por particulares están sujetos a registro y el deber del registrador de llevarlos a cabo a petición de aquellos.



Sea cual sea la naturaleza jurídica de la responsabilidad del registrador, por su calidad, requiere de una preparación académica altamente especializada para atender el registro y realizar en debida forma la función registral.

### **5.1.6.1. Resarcimiento de daños y perjuicios**

Comprobado el nexo causal entre el daño y perjuicio causado y el hecho que lo originó, el registrador queda obligado a reparar y a indemnizar. Se entiende por daño, el daño emergente (la pérdida de algún inmueble, de alguna cantidad de dinero por haberse cancelado indebidamente algún gravamen) y por perjuicio el lucro cesante, la ganancia lícita lo que se deja de percibir con el bien o derecho perdido.

El Código Civil configura los daños y perjuicios así: Los daños que consisten en las pérdidas que el acreedor sufre en su patrimonio, y los perjuicios, que son las ganancias ilícitas que deja de percibir, deben ser consecuencia inmediata y directa de la contravención, ya sea que se hayan causado o que necesariamente deban causarse. De esta disposición queda claro que la responsabilidad es de tipo objetivo, pues prescinde del elemento culpa o dolo.

Nótese que el Código Civil exige la relación de causalidad para deducir responsabilidad al exigir que los daños perjuicios sean consecuencia inmediata y directa de la contravención contractual o legal. El incumplimiento al contrato o la ley.

El registrador puede causar daños y perjuicios en los casos siguientes: a) por abstenerse injustificada e infundadamente de realizar algún acto registral. Por ello cada suspensión o denegatoria debe estar debidamente fundamentada, según lo impone el Artículo del 1128 Código Civil, por lo que no basta con que en la razón de suspensión o denegatoria se cite este Artículo, sino además debe expresar o explicar la causa del rechazo y la disposición en la que se apoya para repeler el título; b) por su actuación tardía: los actos



registrales deben realizarse dentro del plazo de ocho días; si implica varias operaciones, ese plazo se extiende a seis días más, conforme al Artículo 1127 del Código Civil, por lo que la realización de alguna operación registral fuera de ese plazo que genere daños y perjuicios debe ser resarcido; c) por abuso de sus funciones como pretender declarar la nulidad de algún título presentado para su registro; d) por defecto en una inscripción, como el caso de los errores registrales por cuya causa se haya privado al titular de su derecho o se haya perjudicado al tercero. Por ejemplo, cuando se trata de transferencia de una fracción del inmueble y se opera la transferencia de la finca total, en cuyo caso se despoja indebidamente al titular del bien generándosele tanto daños como perjuicios. También se puede deducir responsabilidad al registrador en los cursos de queja, tal como lo dispone el Artículo 1235 del Código Civil.

De lo expuesto se deduce la razón de la exigencia de que el registrador preste garantía antes de entrar a ejercer el cargo, la que puede consistir en fianza o hipoteca, última que debe quedar abierta; es decir, si hubiere saldo insoluto al momento de rematarse el bien a consecuencia de haber sido condenado al pago de daños y perjuicios, el registrador deberá responder con otros bienes. Aunque en la hipoteca no hay saldo insoluto, el caso del registrador constituye la excepción a la regla.

Si bien la garantía se cancela, según el Código Civil, después del año de haber entregado el cargo, la responsabilidad, como funcionario público, subsiste hasta por veinte años, que es el plazo de prescripción de la responsabilidad de los funcionarios públicos regulado en la Constitución Política de la República de Guatemala en el Artículo 155 cuando en el ejercicio de su cargo infrinja la ley en perjuicio de particulares.

#### **5.1.6.2. La responsabilidad del registrador, de los registradores auxiliares y del sustituto**

La solidaridad debe ser expresa por convenio entre las partes o por disposición de la ley conforme al Artículo 1353 del Código Civil. En el caso de los registradores auxiliares la ley no establece expresamente



que deban responder solidariamente con el registrador propietario lo que no significa que estén exentos de responsabilidad, pues por un lado la ley los sujeta a las mismas limitaciones del propietario y exige garanticen la responsabilidad en que puedan incurrir con fianza o con hipoteca, Artículo 1225 Código Civil.

Por otro lado, al igual que el registrador propietario, por ser funcionario público, su responsabilidad prescribe en el plazo de veinte años según el Artículo 155 constitucional. Por lo que deben responder de la misma forma que el propietario.

### **5.1.6.3. Regulación de la responsabilidad de los funcionarios públicos en la Constitución Política de la República**

El Artículo 155 de la Constitución Política de la República de Guatemala establece que,

(...) cuando un dignatario, funcionario o trabajador del Estado, en el ejercicio de su cargo, infrinja la ley en perjuicio de particulares, el Estado o la institución estatal a quien sirva, será solidariamente responsable por los daños y perjuicios que se causaren. (párr. 1)

Varias circunstancias deben analizarse en este primer párrafo: en primer lugar se refiere a dignatario, funcionario o trabajador. La disposición constitucional menciona a tres personas diferentes, por dignatario puede entenderse los diputados al Congreso de la República. Pero para saber qué se entiende por funcionario público definitivamente debe acudir a las leyes ordinarias: el Artículo I de las disposiciones generales del Código Penal dispone que funcionario público es la persona que por elección o nombramiento ejerce una función ejecutiva, administrativa o jurisdiccional, en forma temporal o permanente, remunerada; el Artículo 4 Ley de Probidad y responsabilidades de funcionarios y empleados públicos: son todas aquellas personas investidas de funciones públicas permanentes o transitorias, remuneradas o gratuitas especialmente a los dignatarios, autoridades, funcionarios y empleados públicos que por elección popular nombramiento,



contrato o cualquier otro vínculo presten sus servicios en el Estado, sus organismos, los municipios, sus empresas, y entidades descentralizadas y autónomas.

Al tenor de tales disposiciones, el registrador general de la propiedad es un funcionario público por estar investido de una función pública de tipo administrativa, presta sus servicios para el Estado, en forma permanente y remunerada.

En segundo lugar, el segundo párrafo del Artículo 155 Constitucional se refiere a que dichas personas, funcionario público en ejercicio de su cargo infrinja la ley en perjuicio de particulares. En principio es requisito que la comisión del daño o perjuicio se verifique mientras el funcionario se encontraba ejerciendo el cargo, es decir, los hechos que den lugar a daños y perjuicios cometidos antes de que tome posesión u ocurridos después de haber entregado el cargo no le son imputables al funcionario, únicamente aquellos que hayan ocurrido tanto en el tiempo en que ejerció el cargo y no estuvo ausente. Porque es obvio que el período en el que estuvo ausente no pudo ejercer el cargo ni tampoco se le puede imputar un hecho dañoso. Dado que la función registral se verifica con base en el principio de legalidad cualquier infracción a la ley que cause daño y perjuicio debe ser resarcida por el registrador. Por particular, en el caso del Registro, debe entenderse tanto al titular del derecho o bien inscrito como al tercero. Se causaría un perjuicio al titular del derecho cuando se opera la ya mencionada transferencia de finca total cuando se trata únicamente de una fracción de la misma o cuando se cancela totalmente una hipoteca cuando debía hacerse en forma parcial o era otra la que debía cancelarse.

En tercer lugar, el citado párrafo del Artículo 155 constitucional hace responder en forma solidaria a la institución a la que sirve, por lo que constitucionalmente el Registro General de la Propiedad, como institución, queda obligado solidariamente con el registrador a responder de los daños y perjuicios causados por aquel.



En el procedimiento registral intervienen varias personas, desde los cajeros receptores, los operadores, los registradores auxiliares y los contadores. Pero quienes materialmente realizan los actos registrales son los operadores registrales. Para que tanto a los funcionarios del Registro (registrador y registradores auxiliares), como a los trabajadores del Registro (operadores registrales y demás trabajadores involucrados en el procedimiento registral), se les pueda deducir responsabilidad por daños y perjuicios, la Constitución exige que en el ejercicio de su cargo infrinjan la ley en perjuicio de particulares.

Comprobados los extremos mencionados, la institución estatal, el Registro, como el registrador, registrador auxiliar o trabajador (operador) registral serán solidariamente responsables de los daños y perjuicios que causaren.

#### **5.1.6.4. Prescripción de la responsabilidad civil**

El segundo párrafo del Artículo 155 constitucional reza: “La responsabilidad civil de los funcionarios y empleados públicos, podrá deducirse mientras no se hubiere consumado la prescripción, cuyo término será de veinte años”. Como ya se mencionó, aunque la garantía hipotecaria prestada se cancele al año o después del año de haber entregado el cargo, la responsabilidad de los funcionarios y empleados del registro puede ser deducida en cualquier tiempo, en tanto no se consuma el plazo de prescripción de veinte años. En cuyo caso, la hipoteca debe permanecer abierta durante todo el plazo constitucional.

Se computa ese plazo a partir de que el funcionario o empleado haya tomado posesión porque es desde ese momento que debe constituir garantía.



### **5.1.6.5. Prescripción de la responsabilidad penal**

La responsabilidad criminal, según el texto constitucional que se analiza, se extingue, por el transcurso del doble del tiempo señalado por la ley para la prescripción de la pena. ¿A qué ley se refiere la Constitución? A la ley que regula la prescripción de la pena, lo cual es diferente a prescripción de la responsabilidad penal.

Al respecto el Código Penal establece en el Artículo 110:

Las penas impuestas por sentencia firme prescriben por el transcurso de un tiempo doble de la pena fijada, sin que pueda exceder de treinta años. Esta prescripción empezará a contarse desde la fecha en que la sentencia quede firme, o desde el día del quebrantamiento de la condena. (s. p.)

Eso significa que debe establecerse la pena impuesta para luego determinar su prescripción, pues la constitución no alude a la prescripción de la responsabilidad penal.

### **5.1.6.6. Clase de responsabilidad del registrador**

- a. Responsabilidad Civil que se deriva de las relaciones entre particulares y la posibilidad de causarles algún daño o perjuicio, sea al titular registral o al tercero. El tercero puede ser un particular o la propia institución a la que sirve o el Estado. Los daños y perjuicios provenientes de la responsabilidad civil se harán efectivos con arreglo al Código Civil y demás disposiciones legales vigentes sobre la materia, salvo que la acción civil se decida dentro de la acción penal en forma conjunta.
- b. Responsabilidad Penal. Genera responsabilidad penal la decisión, resolución, acción u omisión realizada que, de conformidad con la ley penal vigente, constituya delito o falta, conforme al Artículo 10 de la Ley de probidad. En este tipo de responsabilidad quedan comprendidos todos los hechos ilícitos que se





deriven del ejercicio de la función del registrador y no se limitan a la obligación de denunciar la comisión de un delito o falta por algún otro funcionario o empleado del registro derivado del ejercicio de su puesto. La responsabilidad comprende hechos como la falsificación de asientos registrales o de certificaciones, pedir o aceptar dádivas, malversar fondos de la institución, etc. No obstante, el registrador no es juez ni parte interesada como para determinar la posible comisión de hechos ilícitos en los títulos sujetos a registro, su actuación, derivada del principio de calificación registral, se limita a denegar o suspender algún documento. Si derivada de la calificación el Registro detecta la posible falsedad del título debe limitarse exclusivamente a denegarlo y a denunciar su posible comisión sin calificarlo de falso. No debe olvidarse que los documentos que se presentan al registro, por ser la mayoría de ellos públicos (extendidos por juez, autoridad administrativa o por el notario) que están revestidos de una presunción de legitimidad, es decir, en ellos se ha cumplido con todas las formalidades legales “necesarias” tanto en el fondo como en la forma, solo es el juez el competente para declarar la falsedad del título, no el registrador quien, se insiste, se limita a suspender o a denegar citando la disposición legal en que se apoya.

- c. Responsabilidad administrativa: La responsabilidad es administrativa conforme al Artículo 12 de la Ley de Probidad. cuando la acción u omisión contraviene el ordenamiento jurídico administrativo y las normas que regulan la conducta del funcionario público, asimismo, cuando se incurriere en negligencia, imprudencia o impericia o bien incumpliendo de leyes, reglamentos, contratos y demás disposiciones legales relativas a la institución estatal ante la cual están obligados a prestar sus servicios; además, cuando no se cumplan, con la debida diligencia las obligaciones contraídas o las funciones inherentes al cargo, así como cuando por acción u omisión se cause perjuicio a los intereses públicos que tuviere encomendados el registrador o bien se incurra en falta o delito. Sin embargo, no hay una oficina para corregir las faltas que en el procedimiento registral cometa el registrador. Los trabajadores del registro de



la propiedad, como lo establece el Pacto Colectivo de Condiciones de Trabajo del Registro General de la Propiedad, sí están sujetos a sanciones.

- d. Grados de responsabilidad administrativa: La responsabilidad es principal cuando el sujeto de la misma esté obligado por disposición legal o reglamentaria a ejecutar o no ejecutar un acto, y subsidiaria cuando un tercero queda obligado por incumplimiento del responsable principal.

### **5.1.6.7. Procedimiento para conocer la responsabilidad civil del registrador**

El procedimiento para este caso es el juicio sumario contemplado en el Artículo 246 del Código Procesal Civil y Mercantil. Es juez competente el de primera instancia civil, y tienen legitimidad activa para promoverla el perjudicado o sus sucesores.

## **5.2. De los libros del Registro**

### **5.2.1. Libros del Registro y el patrimonio cultural documental de la nación**

De acuerdo con el Artículo 2 de la Ley para la Protección del Patrimonio Cultural de la Nación forman el patrimonio cultural de la nación, los bienes e instituciones que por ministerio de ley o por declaratoria de autoridad lo integren y constituyan bienes muebles o inmuebles, públicos y privados, relativos a la paleontología, arqueología, historia, antropología, arte, ciencia y tecnología, y la cultura en general, incluido el patrimonio intangible, que coadyuven al fortalecimiento de la identidad nacional.

Esa misma ley clasifica el patrimonio cultural en dos grupos: patrimonio cultural tangible y patrimonio cultural intangible. Dentro del primer grupo, incluye tanto bienes inmuebles como muebles y dentro de



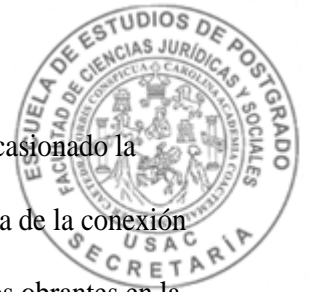
estos últimos los manuscritos incunables y libros antiguos, mapas, documentos y publicaciones; los periódicos, revistas, boletines y demás materiales hemerográficos del país; los archivos, incluidos los fotográficos, cinematográficos y electrónicos de cualquier tipo. Los bienes culturales pueden ser de propiedad pública o privada.

Por su importancia histórica y cultural, el patrimonio documental está protegido y conservado, según el caso, por el Archivo General de Centro América, por las autoridades de la administración pública, judiciales, eclesiásticas, municipales, y por particulares, quienes son responsables de su guarda y conservación.

El Registro General de la Propiedad fue establecido formalmente mediante el Código Civil de 1877, los libros se llevaban en forma manual o manuscrita, de ahí la razón de las disposiciones que establecen que los libros debían ser autorizados por el juez mediante una razón al inicio de los mismos. Por su importancia histórica los libros son bienes muebles de naturaleza documental que integran el patrimonio cultural tangible de la nación por lo que, aquellos que datan de la época de su fundación hasta 1935 se encuentran bajo cuidado y conservación del Archivo General de Centroamérica, el resto, es de suponerse, se encuentra bajo el cuidado, protección y conservación del registrador, tanto del Registro con sede en la ciudad de Guatemala como el que la tiene en la ciudad de Quetzaltenango.

Pero no solo los libros físicos en los que se encuentra el estado jurídico de las fincas son patrimonio cultural de la nación, sino que también lo constituyen los índices, cuando los había, los libros de entrega, los libros de diario, los tomos, duplicados y cuanto documento se encuentra en ambos registros y está o ha estado relacionado con la operación registral.

Debido a la protección de que gozan tales documentos, ninguna autoridad registral puede disponer de ellos ni declarar, que por su antigüedad, carecen de importancia y deben ser destruidos. La falta de



conocimiento de la naturaleza de patrimonio cultural de la nación de estos documentos ha ocasionado la pérdida o destrucción de algunos tomos o diarios y de duplicados con la consiguiente pérdida de la conexión que debe existir entre los asientos de los libros de registro con los demás libros o documentos obrantes en la oficina de la institución, mismos que contribuyen a la integración del historial de una finca o a una posible reposición por pérdida, destrucción o deterioro de los libros de registro o libro mayor.

Actualmente, con la modernización de los dos Registros hacia la informática y con la emisión de la Ley para el Reconocimiento de las Comunicaciones y Firma Electrónica, los libros y demás documentación de los registros son tanto de naturaleza manuscrita como electrónica, ambos gozan de protección y ambos integran el patrimonio cultural tangible documental de la nación.

El patrimonio documental del Registro General de la Propiedad no puede ser exportado del país. Como dependencias del Estado, los Registros Generales de la Propiedad deben velar por la adecuada conservación de los libros de acuerdo con la ley especial de la materia, la que determina la organización y funcionamiento de los fondos documentales que forman parte del patrimonio cultural de la nación.

De ahí la doble y trascendental importancia que revisten los libros del registro, por un lado constituyen patrimonio cultural tangible documental de la nación y por otro, son documentos registrales en los que se halla no solo el historial jurídico de las fincas sino que además están destinados a producir determinados y especiales efectos jurídicos.

Como documento registral, su régimen, aunque escaso, pues no se regula lo relativo a la guarda y conservación de los libros físicos, se encuentra regulado en el Código Civil el que contempla cuatro libros principales: el de entrega de documentos, de inscripciones (uno por departamento, según lo establece el Artículo 12 del Reglamento de los Registros Generales de la Propiedad), de cuadros estadísticos y de



índices por orden alfabético de los propietarios y poseedores de bienes inmuebles; en este último caso, se entiende de aquellos poseedores que hayan logrado obtener su título supletorio.

Además el reglamento de los registros determina los siguientes: de propiedad horizontal; de inscripciones especiales; de vehículos motorizados; de naves y aeronaves; de minas; de concesiones otorgadas por el Estado para la explotación de cualquier recurso natural renovable o no renovable; de avisos notariales de testamentos y donaciones por causa de muerte; libro de entrega de documentos; y cualquier otro que sea necesario para el buen funcionamiento de la institución.

Aunque en el Registro General de la Propiedad se registran la propiedad y demás derechos reales sobre vehículos, la garantía sobre los mismos se inscribe en el Registro de Garantías Mobiliarias, de acuerdo con las reformas introducidas a la Ley de Garantías Mobiliarias por el Decreto 4-2018 del Congreso de la República de Guatemala.

Por aplicación fundamentalmente del Artículo 30 de la Constitución Política de la República de Guatemala, desarrollado en el Artículo 1222 del Código Civil, los libros del Registro son públicos, disposición que es manifestación del derecho subjetivo conferido a todo ciudadano a consultar por sí los libros u obtener copias o certificaciones de los mismos contenido en el citado Artículo 30. No obstante, con el sistema informático del Registro, los libros pueden ser consultados en la propia oficina del Registro directamente en la biblioteca virtual puesta a disposición del público usuario o a distancia, por internet.

Por seguridad y debido a que muchos de los libros físicos han aparecido mutilados y porque los mismos constituyen patrimonio cultural de la nación, es que el Artículo 1222 del Código Civil prohíbe sacar los libros de la oficina del Registro y ya no es posible su consulta directa. La consulta sigue siendo permitida pero en forma electrónica, pues todos los libros físicos fueron escaneados o trasladados al sistema



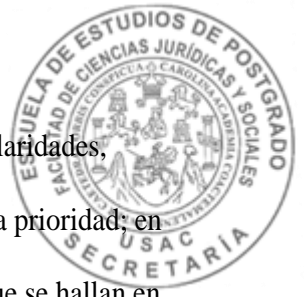
informático del Registro. Derivado de tal prohibición, las diligencias judiciales y extrajudiciales que exijan la exhibición de los libros físicos deben practicarse precisamente en la misma oficina del Registro.

La modernización del Registro dio lugar a dos clases de libros: los físicos, manuscritos, manuales o libro mayor, como se les denomina en el registro, y los electrónicos. Las fincas cuyo origen o inicio se encuentra en los libros físicos, aunque a partir de su conservación todas las operaciones se hagan electrónicamente, mantienen su mismo número de registro sin ningún agregado especial. A diferencia de las que fueron creadas exclusivamente en forma electrónica, a las que a la tercera cifra de su número de registro, se les agrega la “E” para informar que son exclusivamente electrónicas y carecen de libro físico o mayor y por consiguiente de asiento de conservación, último que es propio de las fincas con antecedente manuscrito.

Finalmente, solo los libros que hayan sido llevados conforme a la ley harán fe en juicio conforme a la fe pública de que está investido el registrador como funcionario público de conformidad con el Artículo 186 del Código Procesal Civil y Mercantil.

### **5.2.2. Reposición de los libros del Registro**

Existe diferencia entre los conceptos pérdida, destrucción y deterioro de los libros del Registro. Pérdida significa carencia o privación de los libros. Destrucción es su inutilización total; en este caso, los libros están en poder del Registro, pero no es posible utilizarlos ni obtener de ellos ningún dato. Deterioro es la degeneración o desgaste que se produce en los libros físicos por el paso del tiempo o por las condiciones del ambiente donde se encuentran, humedad, polvo o calidad de la tinta con la que fueron escritos que tiende a desvanecerse.



En los tres casos se impide al registrador y a los terceros establecer con claridad las titularidades, extensión, cargas, plazos, naturaleza de los bienes o derechos inscritos, el tracto sucesivo y la prioridad; en general, el estado jurídico de la finca. No es posible efectuar actos registrales en los libros que se hallan en cualquiera de los estados indicados, ni siquiera es posible trasladarlos al sistema electrónico, ya que no se puede establecer el tracto sucesivo, la prioridad y la titularidad del bien inmueble o de cualquier otro derecho real sobre el mismo.

En consecuencia, se hace necesaria su reposición cuyo procedimiento depende del tipo de libro que se trate, manual o electrónico.

Respecto de los electrónicos, quizá el único supuesto que pueda darse es que se pierda la información contenida en ellos, como ya sucedió, mas no es dable su deterioro o destrucción de la misma forma que los físicos. Para destruir un libro electrónico, es necesario destruir todo el sistema informático del Registro y, por ende, quedarían destruidos todos los libros electrónicos.

### **5.2.2.1. Procedimiento para reponer los libros, tanto físicos como electrónicos**

Si en los libros físicos concurren los supuestos de destrucción o deterioro, de tal manera que sea difícil su consulta, se debe proceder a su reposición por el registrador, previa autorización judicial y bajo responsabilidad del registrador. Es decir, no es el interesado quien debe promover judicialmente la reposición de esta clase de libros sino es el registrador quien la hace transcribiendo los asientos a un libro nuevo; al estar hecha, cierra el nuevo libro con una razón en que hace constar estar confrontados y conformes con el original todos los asientos transcritos. Actualmente, dicha transcripción y razón tendrían que hacerse en un libro electrónico abierto especialmente para ese efecto.



Sin embargo, derivado de la falsificación de documentos y de la usurpación de inmuebles se encuentra con que varios de los libros físicos o mayores carecen de algunos folios. En este caso, no es posible la aplicación del procedimiento anterior porque el registrador no tiene forma de establecer la conexión entre los asientos y los duplicados por lo que tampoco puede hacer ninguna transcripción, por lo que, en la práctica registral, el secretario del Registro levanta acta y pone en custodia el libro para proteger el derecho, especialmente de terceros.

Para el caso de los libros electrónicos, de acuerdo con el Artículo 19 del Reglamento de los Registros Generales de la Propiedad, diariamente se hacen copias de respaldo de los asientos y de los documentos escaneados. Al final de la semana se efectúa otra copia de respaldo y ambas se entregan a secretaría general. Se hace una tercera copia mensual la cual se guarda en las bóvedas del Banco de Guatemala u otro banco del sistema, instituciones responsables de su resguardo. Con tales copias se reponen los libros electrónicos.

Es evidente las ventajas que, en materia de reposición de libros, presenta el sistema electrónico del Registro, pues permite la realización de varias copias con el mismo grado de validez y de autenticidad, aparte que evita el deterioro o la mutilación de los libros que pudieran hacer personas inescrupulosas. Si llegare a aparecer alguna certificación o consulta electrónica diferente a los asientos electrónicos obrantes en el registro, le es aplicable la misma disposición relativa a las certificaciones: se está a lo que conste en los asientos, sin perjuicio de las acciones que se pudieran promover para establecer si la mencionada certificación o consulta electrónica es falsa o no y la autoría de la misma.

### **5.2.3. Errores en los libros. El concepto de inexactitud registral**

Existe, con alguna frecuencia, la posibilidad de que los asientos registrales no concuerdan con la realidad jurídica extra registro; hay un desacuerdo o discordancia con esta que causa perjuicio. Esa





discordancia puede encontrarse entre los asientos y los títulos o entre los asientos y la realidad física de los inmuebles debido a errores cometidos en los asientos o por la falta de presentación al registro de los títulos.

Pero aunque los asientos del Registro sean “exactos” y concuerden con la realidad extra registral, el desacuerdo puede presentarse entre los asientos y la publicidad que de ellos da el Registro mediante las certificaciones o consultas electrónicas.

El concepto de inexactitud registral no se encuentra en ninguno de los Códigos que en Guatemala han regulado el Registro, a diferencia de legislaciones como la de Argentina y la española que contienen, cada una, una disposición expresa que la regula: “Se entenderá por inexactitud del Registro todo desacuerdo que, en orden a los documentos susceptibles de inscripción, exista entre lo registrado y la realidad extrarregistral”. (Ley 17.801, Artículo 34, capítulo 8, Argentina).

“(...) todo desacuerdo que en orden a los derechos inscribibles exista entre el Registro y la realidad jurídica extra registral” (Ley Hipotecaria Española, s. p.)

No obstante, se ha contemplado una variante de la inexactitud en las disposiciones relativas a los errores en los libros.

Para Francisco Hotz (2019), inexactitud registral, en términos generales, es cuando “(...), nos referimos a todo tipo de discordancia que exista entre la realidad registral y el verdadero estado jurídico del inmueble y viceversa”. (s. p.)

El Registro es exacto cuando quien adquiere con registro limpio de quien aparece en el Registro con derecho a transferir, es mantenido en su adquisición. Al respecto, el Artículo 1146 del Código Civil establece que, a pesar de que la inscripción no convalida actos nulos de conformidad con la ley, los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por personas que en el Registro aparezca con derecho a ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante,



en virtud de causas que no aparezcan del mismo Registro. Esto significa que la persona afectada por una nulidad conserva su derecho de demandarla, pero si comete el error de no solicitar al Registro la anotación de la demanda y el bien es transferido a un tercero, el derecho de este no se invalida pues no aparecía en el Registro aquella anotación. De haberse efectuado, el tercero hubiera quedado sujeto a las resultas del proceso y no hubiera podido alegar buena fe pues ya aparecía en el registro una causa que invalida su derecho.

La Carta de Buenos Aires sostiene: “XIV.- El registro se presume exacto e íntegro, tanto cuando proclama la existencia de un derecho como cuando publica su extinción, mientras por sentencia firme inscripta no se declare lo contrario”. Y se reafirma en la Carta de Roma, así: “27.- Constituye principio universalmente aceptado del Derecho Registral que el Registro se presume exacto e íntegro cuando publica la existencia o extinción de un derecho o situación jurídica, mientras por sentencia firme no se declare lo contrario”. Se presume exacto el registro tanto por lo inscrito o anotado como por lo cancelado. Es decir, si aparece cancelado un usufructo vitalicio se presume que el mismo se ha extinguido, salvo que en sentencia firme se demuestre lo contrario, se haya anotado la demanda e inscrito la sentencia.

Respecto de la subsanación, la Carta de Roma recomienda:

28. Que en caso de inexactitud, es necesario que los medios para subsanarla se inspiren en principios de agilidad, eficacia, seguridad. La consecución de estos medios y la integración de la realidad registral y la extrarregistral, a través de su más completa adecuación, deben ser fines primordiales de toda legislación registral. (s. p.)



### 5.2.3.1. Inexactitud y error

El error implica una actitud equivocada por parte del Registro que no consigna correctamente los elementos de los títulos inscribibles; la inexactitud, en cambio, tiene su origen en diversas causas, una de ellas es el error registral. Francisco Hotz (2019) señala las siguientes:

### 5.2.3.2. Clases de errores

#### a. Error de concepto

Cuando alguna de las palabras expresadas en la inscripción alteren o varíen su verdadero sentido. Los errores de concepto no pueden rectificarse sino por acuerdo unánime de los interesados, y en defecto de tal acuerdo, mediante resolución judicial que ordene la rectificación. Por ejemplo, se solicita la inscripción de determinado contrato en la finca 12, folio 122 del libro 2152 y el Registro la lleva a cabo en la finca 12, folio 122 del libro 2125. Estando inscrito el usufructo vitalicio a favor de dos personas, al fallecer una de ellas el Registro cancela ambos usufructos. Cuando se solicita la inscripción de compraventa de fracción de bien inmueble y el registro inscribe venta de la finca total. Cuando del título se desprende que el bien o derecho se adquiere por dos o más personas y el registro efectúa el acto registral solo a nombre de una de ellas. Cuando se inscribe un contrato de mutuo por comodato.

Nótese cómo varía el sentido del asiento, pues no es lo mismo realizar la operación en la finca descrita en el título que en otra diferente o registrar una fracción que la totalidad de la finca a favor de una persona. Todos los casos ejemplificados producen efecto frente a tercero por lo que el interesado, al percatarse del error, debe proceder en forma inmediata a solicitar su rectificación, de lo contrario pueden crearse otras situaciones jurídicas de mayor complejidad en su solución.



#### b. Error material

Hay error material, según el Artículo 1244 del Código Civil, cuando se han escrito unas palabras por otras sin cambiar por eso el sentido general de la inscripción, ni, el de ninguno de sus conceptos. Ejemplos: usar préstamo por mutuo; omitir la expresión de alguna circunstancia cuya falta no causa nulidad; equivocar los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título como cuando se consigna erróneamente la fecha del contrato o al equivocar el nombre propio de algún colindante o el nombre del notario autorizante del documento.

También son errores materiales el consignar mal el nombre de uno de los comparecientes en el contrato; omitir el número de orden de escritura del título que se inscribe; omitir una cifra al consignar el valor del contrato, consignar el primer nombre del otorgante como segundo u omitir uno de los nombres propios; inscribir con errores ortográficos el nombre del propietario del bien: Maria por María. Jose por José; Gonzalez por González. Hay error ortográfico porque según las reglas de la gramática del idioma español establecidas por la Real Academia Española, los nombres y apellidos siguen las mismas reglas que el resto de palabras del idioma por consiguiente, también configuran error material.

### **5.2.3.3. Procedimiento para la rectificación de los errores cometidos en los libros**

Para la rectificación de los errores se debe contar con mecanismos ágiles, eficaces y que garanticen la seguridad jurídica de los asientos.

La rectificación en libros físicos consistía en que, todas palabras testadas o intercaladas debían ser salvadas antes de la firma del registrador. De lo contrario, cualquier error u omisión que se hiciera con tachas o intercalando palabras entre líneas después de haber sido firmados los asientos, era inválida, así se



dispone en los Artículos 1242 y 1243 del Código Civil. La rectificación posterior a la firma debía hacerse mediante la emisión de un nuevo asiento.

Constatado el error, por el registrador o por el interesado, se debe formular un nuevo asiento que debe extenderse a la presentación del mismo título ya inscrito, aunque el registrador reconozca su error o el juez lo declare.

La solicitud de rectificación, cuando se trata de error cometido por el Registro, la realiza, regularmente, el interesado directamente ante la Oficina de Rectificaciones puesta a disposición del usuario por los registros.

Siempre que se rectifique un error en virtud del mismo título antes presentado, son de cuenta del registrador los gastos y perjuicios que del error se originen. Es decir, el interesado no tiene por qué pagar honorarios al Registro para que efectúe la rectificación de un error cometido por la institución.

Si el error ha sido cometido a causa de la redacción vaga, ambigua o inexacta del título presentado a registro y las partes convienen en ello, o se declara así por resolución judicial, se debe presentar tanto el título original como el que lo corrige. Es decir, si el error se encuentra en la escritura pública que dio origen al asiento, se debe presentar al Registro el testimonio de esta escritura con la razón registral y el testimonio de la escritura de aclaración o ampliación, según el caso, con su respectivo duplicado y siguiendo el procedimiento normal de presentación de documentos al registro. En la escritura de aclaración o ampliación se deberá indicar en qué consiste el error y solicitar la rectificación del respectivo asiento.

En este último caso, el interesado deberá pagar los honorarios que fija el arancel de los registros para la realización del asiento en forma correcta.



#### **5.2.3.4. Efectos frente a terceros de los errores**

Los asientos pueden ser rectificadas en la forma indicada, siempre que los terceros no se hayan apoyado en los asientos del registro, de lo contrario se necesita declaración judicial. Por ejemplo, cuando en virtud de haberse inscrito la finca total en lugar de una fracción a favor de un tercero y este dispone de la totalidad de la finca, se hace necesaria la rectificación judicial mediante el procedimiento establecido en la ley procesal para dejar sin efecto la disposición anómala hecha por el tercero.

#### **5.2.4. Inexactitud por lo no registrado**

No perjudica a tercero lo que no se halle inscrito o anotado en el Registro, (fe pública registral contenido en el Artículo 1148 del Código Civil) constitutiva de registro íntegro. Cualquier inexactitud, derivada de actos o contratos no inscritos, no perjudica a tercero. Esta inexactitud se produce por la falta de coincidencia entre la realidad registral y extrarregistral debido a la omisión en la presentación de algún título al registro lo cual da lugar al propietario a non dominio constituido por quien aparece en el registro como titular del derecho y con facultad para disponer de él pero realmente no es el propietario.

La buena fe del tercero se presume siempre que no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

#### **5.2.5. Certificación emitida obre base de una información errónea**

Según la doctrina, la apariencia jurídica que presupone frente al adquirente la certificación registral (en la que no aparece un embargo, por ejemplo) por elementales razones de seguridad jurídica tiene que ser oponible al asiento registral en donde (sí) figura con un embargo el inmueble implicado. Sin embargo, en Guatemala, no es aplicable esta solución en virtud de lo expuesto por el Artículo 1184 del Código Civil de

que cuando las certificaciones que expida el registrador no fueren conformes con los asientos a que se refieren, se estará a lo que de éstos resulte, salvo la acción del perjudicado por aquellas para exigir la indemnización correspondiente del registrador que hubiere cometido la falta.



Es decir, la equivocada consignación de los asientos vigentes o no en la certificación origina responsabilidad civil al registrador.



## CONCLUSIÓN

Al iniciar la elaboración del trabajo se tenía la expectativa de que, la regulación del Registro de la Propiedad en Guatemala había experimentado una considerable evolución en las instituciones registrales respecto de los Códigos anteriores a él. De hecho, ha sucedido evolución y avances, pero también retrocesos que se han traducido en la deformación del sistema, en la proliferación de títulos sin registro, la vulneración del derecho del tercero, la usurpación de bienes inmuebles; en general en inseguridad en el tráfico de inmuebles y del crédito.

Dentro de los retrocesos se ha encontrado que disposiciones como el principio de obligatoriedad del Registro que existió en el Código Civil de 1877, suprimido en el Código de 1933 y jamás considerado en el vigente; las normas que imponían el deber del notario de instruir a los otorgantes de la obligación de presentar el testimonio de la escritura al Registro, el plazo en el que debía ser presentado y la sanción por falta de presentación en el tiempo que fijaba el arancel ha provocado la proliferación de títulos sin registro y vulneración a la seguridad jurídica que fue la principal razón que llevó al establecimiento del registro mediante el Código Civil de 1877.

Se ha llegado a discutir e instaurar como polémica jurídica si es obligación o no del notario de hacerse cargo de la presentación del título al registro o si por el contrario lo es del interesado, quien por su desconocimiento o por economía opta por no presentar el título. Si bien es cierto que en ninguno de los tres Códigos que han estado vigentes ni en el Código de Notariado se impone al notario la obligación de efectuar dicha presentación, atendiendo a que la función notarial es integral y que el notario también es un instrumento para el fortalecimiento de la seguridad jurídica, dada su preparación y fe pública, el notario está obligado a velar por que los contratos que autoriza logren la efectiva publicidad y protección que confiere el registro a los derechos reales.



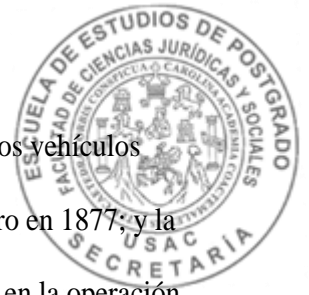


Es decir, se hace imperativo que el sistema del registro inmobiliario sea expresamente obligatorio sin dejar de ser declarativo, en concordancia con lo dispuesto en el Primer Congreso Internacional de Derecho Registral llevado a cabo en Buenos Aires, Argentina en 1973 en cuyas conclusiones se dijo: “VII. La registración de los derechos y situaciones jurídicas sobre bienes inmuebles debe ser obligatorio”. Igualmente, se hace necesario regular la reserva de prioridad tanto al pretender efectuar algún acto o contrato que va a producir algún cambio real como al ser emitida una certificación relacionada con ese acto o contrato.

A pesar de la modernización del Registro y su avanzado sistema electrónico, actos como la inscripción provisional de la propiedad horizontal, la transacción, la medianería y casos de accesión (aluvión, avulsión, edificación en suelo ajeno) no están contemplados en los llamados *templates* para operación registral con lo cual se impide al operador la registración de otros actos diferentes a los que se encuentran en dichos *templates*; e impide a los notarios aconsejar su celebración por temor a que el contrato idóneo sea rechazado por inusual, por desconocimiento del operador o por falta de *template*.

La inscripción provisional de la propiedad horizontal, por su parte, no se lleva a cabo, ni siquiera se contempla en el Reglamento de los Registros y tampoco en el arancel, afectando así el derecho de adquirentes quienes se ven forzados a celebrar contratos en documento privado con firma legalizada cuya ejecución es imposible por carecer de dos requisitos fundamentales: su otorgamiento en escritura pública y su registro.

La omisión en el establecimiento de Registros de la Propiedad en cada departamento o en cada región que la ley determina, como lo ordena la Constitución Política de la República de Guatemala ha forzado la concentración de la registración en dos únicas oficinas que tienen a su cargo el registro de los inmuebles de toda la República, lo que puede traducirse en desmotivación a presentar los títulos al registro y la consiguiente inseguridad e incertidumbre en la tenencia de inmuebles y derechos reales sobre los mismos.



Dentro de los avances encontrados, están: la regulación de la propiedad horizontal, de los vehículos automotores y de las naves aéreas, desconocidos en la época en la que se estableció el Registro en 1877; y la modernización tecnológica en la operación registral que sin duda contribuye a la agilización en la operación registral y la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

No obstante, se persiste en la exigencia de presentar los documentos en soporte papel así como sus duplicados, aunque los dos Registros que funcionan actualmente en Guatemala cuentan con las herramientas tecnológicas y legales no solo para sustituir la presentación de duplicados en soporte papel, sino para recibir documentos electrónicos (testimonios de escrituras públicas) con o sin firma electrónica avanzada del notario autorizante. Obviamente, en este último aspecto se hace necesaria la reforma del Código Civil que permita la presentación de títulos sujetos a registro en soporte electrónico.

Se hace indispensable que el Registro General de la Propiedad retome su calidad de prestador de servicios de certificación para que tanto el registrador, el registrador sustituto y los registradores auxiliares cuenten con firma electrónica avanzada para garantizar en mejor forma la seguridad jurídica de los asientos y de las certificaciones emitidas por el registro. De esta manera, el Registro podría otorgar firma electrónica a los notarios para la presentación electrónica de los documentos al Registro evitando la movilización de los interesados a cualquiera de las sedes de los Registros, en tanto no se establezcan los Registros que en cada región creada por la Ley preliminar de regionalización, ordena la Constitución Política de la República de Guatemala.

A pesar de estar regulados algunos mecanismos para la protección del adquirente frente a las suspensiones o denegatorias del Registro, como la anotación preventiva y su conversión, no se aplican. Por un lado, el notario las desconoce, ni siquiera las incluye en los instrumentos traslativos de propiedad, uso, goce o constitución de gravamen y si se solicita, tampoco se recurre a la conversión de la anotación preventiva al momento de reingresar el título debidamente corregido. Pero lo más grave es que tampoco



existe el *template* para que el operador lleve a cabo la conversión solicitada; por lo que, operativamente se recurre a su cancelación e inscripción como nueva sin indicación de que este nuevo asiento produce efectos desde la fecha de su anotación preventiva.

Finalmente, el sistema registral del Registro General de la Propiedad, aunque no es un sistema puro, garantiza en gran medida la seguridad jurídica del tráfico de inmuebles, pues cuenta con disposiciones que resguardan la prioridad de lo registrado, protegen lo inscrito contra títulos no registrados y el derecho del tercero que adquiere de buena y a título oneroso. Porque, a pesar de que regula el principio de no convalidación de la inscripción lo que permite que el afectado pueda demandar la nulidad de algún contrato, una vez inscrito el derecho del tercero no se invalida por esa nulidad, revocación, resolución o rescisión si provienen de causas que no constan expresamente del registro.

Es decir, en el sistema registral inmobiliario de Guatemala prima el principio de fe pública registral porque el conjunto normativo que regula el Registro General de la Propiedad contenido en el libro IV del Código Civil está diseñado, desde su establecimiento en el Código Civil de 1877 y de 1933, para garantizar la seguridad del tráfico inmobiliario impidiendo la oposición de títulos no registrados al tercero y la invalidación, en su perjuicio, del derecho registrado cuando este ha sido otorgado por persona que en el registro aparece con derecho a ello si las causas de nulidad, rescisión, resolución o revocación no aparecen, como anotación de demanda de las mismas, en el registro. En el sistema registral guatemalteco, existe el principio de fe pública registral tanto en su sentido negativo como positivo.

La seguridad que brinda dicho principio que se ve reforzada por los principios de carácter fundamental de publicidad contenido en el Artículo 30 de la Constitución Política de la República de Guatemala, el de legalidad recogido en el Artículo 154 del texto constitucional y el de rogación, en el Artículo 28 de la ley fundamental.



## BIBLIOGRAFÍA

- Aguilar Guerra, Vladimir Osmán. (2002). *El negocio jurídico* (1ª Ed.).
- Aguirre Godoy, M. (1982). *Derecho procesal civil de Guatemala* (Tomo I). Editorial Académica Centroamericana.
- Álvarez Caperochipi, José Antonio (Autor principal). (1986) *Derecho inmobiliario registral*. Editorial Civitas.
- Asociación Amigos del País, Fundación Herencia Cultural Guatemalteca, Fundación para la Cultura y el Desarrollo. (2017) *Fundación Herencia Cultural Guatemalteca. Diccionario Histórico Biográfico De Guatemala*. <http://www.fundacionhcg.org>.
- Barrios Carrillo, Axel Eduardo. (1981). *Aspectos fundamentales de los registros en Guatemala, tesis de grado*. Impresos Industriales.
- Betegón Carrillo, Jerónimo, Gascón Abellán, Marina, De Páramo Argüelles, Juan Ramón y Prieto Sanchís, Luis. (1997). *Lecciones de teoría del derecho*. Editorial McGraw Hill.
- Borda, Guillermo A. *Tratado de derecho civil. Derechos reales*. (Tomo II) (2ª Edición) (s. f.) Editorial Abeledo Perrot,
- Brenes Córdova, Alberto. *Tratado de los bienes. Notas y comentarios por Rogelio Sotela Montagné*. (1963) Editorial Costa Rica.
- Bustamante Alsina, Jorge H. *Derechos reales: régimen de su constitución en materia de inmuebles. La nueva ley de registro de la propiedad. Reforma hipotecaria. El derecho. Teoría general de la responsabilidad civil*. (vol. 24) (1968). (3ª Ed.) Editorial Abeledo Perrot.
- Campuzano y Horma, Fernando. (1941) *Registrador de la propiedad. Principios generales del derecho inmobiliario y legislación hipotecaria*. (Tomo II) (2ª Ed.) Instituto Editorial Reus.
- Campuzano y Horma, Fernando. (1942) *Legislación hipotecaria*. (Tomo II) (2ª Ed.) Instituto Editorial Reus.



Casado Búrbano, P. (2002). *Los principios registrales mercantiles*. Editorial San José.

Centro Internacional de Derecho Registral. (1973).

Castán Tobeñas, J. (1932). Prólogo. En: Mengual y Mengual, J. M. *Elementos del derecho notarial*.

Editorial Porrúa.

Centro Internacional de Derecho Registral. (1973). *Página de información International Property Registries Association*. <http://ipra-cinder.info/>

Cervo, Luis Amado y Alcino Bervian, Pedro. (1980) *Metodología científica*. Editorial McGraw-Hill Latinoamericana, S. A.

Comisión Codificadora. (1877). *Código Civil*. Imprenta de El Progreso.

Coghlan, Antonio R. (Autor Principal) (1991) *Teoría general del derecho registral inmobiliario*. Editorial Abeledo-Perrot.

Compagnucci de Casso, Rubén Humberto. (1992) *El negocio jurídico*. Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma.

Consejo Real, Reynado de Carlos Tercero. (1803) *Colección de pragmáticas, cédulas, provisiones, autos acordados y otras providencias, generales expedidas por el consejo real en el reynado de Don Carlos Tercero* (3ª Ed.). (S. Sánchez, Ed.) Imprenta de la Viuda e Hijo de Marín.

Cornejo, Américo Atilio. *Derecho registral*. (1994) Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma.

Contreras Ortiz, R. A. (2005). *Obligaciones y negocios jurídicos civiles*. Editorial Serviprensa, S. A.

De Carral y de Teresa, Luis. (1986) *Derecho notarial y derecho registral*. (9ª Ed.) Editorial Porrúa, S. A.

De Cossí y Corral, Alfonso. (1945) *Lecciones de derecho hipotecario. La ley de 30 de diciembre de 1944*. Bosch Casa Editorial.

De los Mozos, José Luis. (1965) *El principio de la buena fe*. Editorial Bosch.

De los Santos Morales, Adriana. (2012) *Derecho civil I*. (1ª Ed.)



De Ruggiero, Roberto. (1929) *Instituciones de derecho civil*. (Traducción de la 4ª edición italiana; Anotada y concordada en la legislación española por Ramón Serrano Suñer y José Santa Cruz Tejeiro).

Editorial Reus.

Del Valle Pérez, H. (2011). *Registro General de la Propiedad*. Importadora y Comercializadora Gráfica Imcográfica.

Diez Picazo, Luis y Guillón, Antonio. (s. f.) *Sistema de derecho civil*. (Volumen I, 9ª Ed.)

Diez Picazo, Luis y Guillón, Antonio. (1977) *Sistema de derecho civil. Derecho de cosas y derecho inmobiliario registral*. (Volumen III) (6ª Ed.) Editorial Tecnos.

Enneccerus, Ludwing, Kipp, Theodor y Wolf, Martin. (1948) *Tratado de derecho civil. Derechos de las cosas I*. (8ª revisión de la traducción de la 32ª Ed. Alemana) Editorial Bosch, Publicaciones Jurídicas.

García Coni, Raúl R. (Autor principal) (1993) *Derecho registral aplicado*. Editorial Depalma.

García Maynez, E. (2002). *Introducción al estudio del derecho*. Editorial Porrúa.

Gómez, Wilson. (2007) *Derecho inmobiliario registral. Introducción a su estudio*. (3ª Ed.) Comisionado de apoyo a la reforma y modernización.

Hedemann, J. W. (1955) *Tratado de derecho civil, Título II*.

Hotz, F. (2019). Inexactitudes registrales. *Revista del Notariado* (935).

International Property Registries Association. (s. f.) <http://ipra-cinder.info/wp-content/uploads/file/Amsterdam/CONCLUSIONES>

Kosolchyk, Boris. El registro de la propiedad en México. *Arizona Law Review*.

Lacruz Berdejo, José Luis, Sancho Rebullida, Francisco de Asís. (1977) *Derecho inmobiliario registral*. Librería Bosch.



Llambías, Jorge Joaquín. (1979) *Nulidad y terceros de buena fe. La Ley, 1979. Código Civil Anotado.*

Editorial Abeledo-Perrot.

López Aguilar, Santiago. (1984). *Introducción al estudio del derecho* (Vol. II) (1ª Ed.) Departamento de

Publicaciones, Facultad de Ciencias Económicas, Universidad de San Carlos de Guatemala.

López de Zavalía, F. J. (1983). *Curso introductorio al derecho registral.*

López de Zavalía, F. J. (1971) Evolución histórica del derecho registral en la República Argentina. *Curso de derecho registral inmobiliario.* Registro de la Propiedad Inmueble.

Manzano Solano, A. (1991). *Derecho registral inmobiliario para iniciación y uso de universitarios.* (Vol. I).

Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios Registrales.

Massachusetts Institute of Technology. (s. f.) *Presentación de nomenclatura y numeración urbana*

<http://web.mit.edu/urbanupgrading/upgrading/issues-tools/tools/addressage/espanol/introduccion.pdf>

Mazariegos, A. S. (2018). *Sistema biométrico en la inmovilización de bienes inmuebles en el segundo.*

Moisset de Espanes, Luis. (1981) La transmisión del dominio y otros derechos reales en la reforma del

Código Civil, en diez años de vigencia de la reforma al Código Civil. *Instituto De Derecho Privado, Anuario 1978.* (Vol. I) Editorial Hammurabi.

Montes, Ángel Cristóbal (1986). *Introducción al derecho inmobiliario registral* (1ª Ed.) Editorial Librería

General, S. A.

Muñoz, Nery Roberto. (s. f.) *Derecho registral inmobiliario.*

Musto, Néstor Jorge. (2000). *Derechos reales* (Tomos I y II) Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo

Depalma.

Nájera Farfán, M. E. (2006). *Derecho procesal civil.* Ius Ediciones.

Nussbaum, Arthur. (1929) *Tratado de derecho hipotecario alemán.* (Traducción de la 2ª Ed. Alemana)

Ojeda Salazar, Federico. (s. f.) *Exposición de motivos del Código Civil.*



- Ossorio, Manuel. (s. f.) *Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales* (1ª Ed. Electrónica)  
Datascam, S. A.
- Ossorio, Manuel. (s. f.) *Diccionario de ciencias jurídicas políticas y sociales*. Editorial Heliasta S.R. L.
- Palacios Echeverría, Iván (1994). *Manual de derecho registral* (2ª Ed.) Investigaciones Jurídicas, S. A.
- Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. (1986) *Derecho registral*. (3ª Ed.) Editorial Prorrúa, S. A.
- Pérez Lasala, José Luis. (1965) *Derecho inmobiliario registral. Su desarrollo en los países latinoamericanos*. Ediciones Depalma.
- Planas y Casals, José María. (1922) *Derecho civil español y foral, publicadas y anotados por Dr. Mariano Rubio y Tudurí*. (Tomo II) Librería Bosch.
- Planiol, Marcelo y Ripert, Jorge. (1946) *Tratado práctico de derecho civil francés*. (Tomo III. Los Bienes) Editorial Cultural, S. A.
- Pró, Luzmila; Gonzáles, Juan Carlos; Contreras, Walter; Yáñez, Carlos. (s. f.) *Tecnologías Biométricas aplicadas a la seguridad en las organizaciones*  
[http://sisbib.unmsm.edu.pe/bibvirtual/publicaciones/risi/2009\\_n2/v6n2/a07v6n2.pdf](http://sisbib.unmsm.edu.pe/bibvirtual/publicaciones/risi/2009_n2/v6n2/a07v6n2.pdf) Fecha de consulta 4 de octubre del 2018.
- Real Academia Española. *Diccionario de la lengua española*. [www.rae.es](http://www.rae.es)
- Real Academia Española. *Diccionario del español jurídico*. <https://dej.rae.es/>
- Real Academia Española. *Diccionario Panhispánico De Dudas*.  
<https://www.rae.es/recursos/diccionarios/dpd>
- Registro General de la Propiedad. (2007). *Compendio de documentación registral*.
- Registro General de la Propiedad. (s. f.) *Manual de Organización y Funciones del Registro General de la Propiedad*.
- Ricci, Francisco. (s. f.) *Derecho civil teórico y práctico*. (Tomo XX) Imprenta Gabriel I





Rojina Villegas, Rafael. (s. f.) *Derecho civil mexicano*. Editorial Porrúa, S.A.

Sales, F. (1850). *Los códigos españoles, novísima recopilación de las leyes de España* (Vol. IX) Imprenta de la Publicidad.

Salvat, Raymundo M. (1946) *Tratado de derecho civil argentino X. Derechos Reales*. (Tomo 3) (3ª Ed.) Editorial La Ley.

Sanz Fernández, Ángel D. (1947) *Instituciones de derecho hipotecario*. (Tomo I) Instituto Editorial Reus.

Savransky, Moisés Jorge. (1962) *Función y responsabilidad notarial*. Editorial Abeledo-Perrot.

Scotti, Edgardo O. (Autor principal) (1983) *Derecho registral inmobiliario. Modalidades y efectos de las observaciones registrales*. Editorial Universidad.

Sigüenza Sigüenza, Gustavo Adolfo. (2010) *Código Civil anotado y concordado*. Instituto De Investigaciones Jurídicas, Universidad Rafael Landívar.

Somarriva Undurraga, Manuel. (1943) *Tratado de las cauciones, cauciones personales, cláusula penal, solidaridad pasiva, fianza. Cauciones reales, prenda hipoteca*. Editorial Nascimento.

Unidad de Planificación y Seguimiento a la Gestión Institucional. (2016).

Valverde Valverde, Calixto. (1936) *Tratado de derecho civil español. Parte Especial. Derechos Reales*. (Tomo II) (4ª Ed.) Talleres Tipográficos Cuesta Macías.

Vargas de Vallanía, Marta G., Benjamín de Ruíz, Marta S. y Bonetto de Ima, Ángela V. (1985) *La inexactitud registral y su proyección negocial. Artículo 1051, la problemática de terceros y la inexactitud registral y extrarregistral*. Ediciones Depalma.

Ventura, Gabriel B. (2005) *Tratado abreviado registral*. Editorial Hammurabi José Luis Depalma Editor.

Vidalés, R. J. (1939) *Prenda con registro (prenda sin desplazamiento) derecho comercial argentino. Obras jurídicas de estudio y consulta*. (2ª Ed.) Panzini Hermanos Impresores.

Villegas Lara, René Arturo. (2011) *Teoría general de las obligaciones*. Ediciones Superiores.



Villegas Lara, René Arturo. (2011) *Temas de introducción al estudio del derecho y teoría general del derecho* (5ª Ed.) Editorial Universitaria, Universidad de San Carlos de Guatemala.

Visoso del Valle, Francisco José (2015) *Derecho registral, publicidad registral, efectos jurídicos*.

<https://youtu.be/t8mLL7uRbRY>

### **Legislación:**

Corte Suprema de Justicia. *Gaceta De Los Tribunales. Años 1972 A 2001*. Versión Electrónica.

Centro Nacional de Análisis y Documentación Judicial. *Criterios Jurisprudenciales de la Corte Suprema De Justicia, Materia Civil, 2002-2006*. Versión Impresa.

Centro Nacional de Análisis y Documentación Judicial. *Criterios Jurisprudenciales de la Corte Suprema De Justicia, Materia Civil y Contencioso Administrativo 2010*. Versión Electrónica.

Centro Nacional de Análisis y Documentación Judicial. *Criterios Jurisprudenciales de la Corte Suprema De Justicia, Materia Civil y Contencioso Administrativo 2011*. Versión Electrónica.

Centro Nacional de Análisis y Documentación Judicial. *Criterios Jurisprudenciales de la Corte Suprema De Justicia, Materia Civil y Contencioso Administrativo 2012*. Versión Electrónica.

Registro General de la Propiedad. *Compendio de Documentación Registral. Gestión 2004-2008*.