

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



**VULNERABILIDAD DEL PRINCIPIO REGISTRAL DE CERTEZA JURÍDICA,  
DERIVADO DE LA TRANSCRIPCIÓN DEL LIBRO MAYOR GRUPO NORTE, DEL  
REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD, ZONA CENTRAL**

**SAÚL ARNOLDO OROZCO ARCHILA**

**GUATEMALA, MAYO DE 2019**

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

**VULNERABILIDAD DEL PRINCIPIO REGISTRAL DE CERTEZA JURÍDICA,  
DERIVADO DE LA TRANSCRIPCIÓN DEL LIBRO MAYOR GRUPO NORTE, DEL  
REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD, ZONA CENTRAL**

**TESIS**

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**SAÚL ARNOLDO OROZCO ARCHILA**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

Guatemala, mayo de 2019

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

**DECANO:** Lic. Gustavo Bonilla

**VOCAL I:** Licda. Astrid Jeannette Lemus Rodríguez

**VOCAL II:** Lic. Henry Manuel Arriaga Contreras

**VOCAL III:** Lic Juan José Bolaños Mejía

**VOCAL IV:** Br. Denis Ernesto Velásquez González

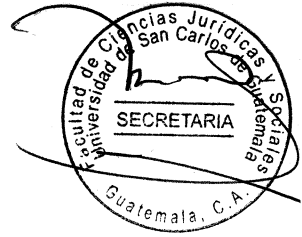
**VOCAL V:** Br. Abidán Carías Palencia

**SECRETARIO:** Lic. Fernando Antonio Chacón Urizar

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



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



**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala, 07 de agosto de 2017.**

Atentamente pase al (a) Profesional, EDEN OBDULIO PINEDA DEL CID  
 \_\_\_\_\_, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante  
SAUL ARNOLDO OROZCO ARCHILA, con carné 8012394,  
 intitulado VULNERABILIDAD DEL PRINCIPIO REGISTRAL DE CERTEZA JURÍDICA, DERIVADO DE LA  
TRANSCRIPCIÓN DEL LIBRO MAYOR GRUPO NORTE, DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD, ZONA  
CENTRAL..

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

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

Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.

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

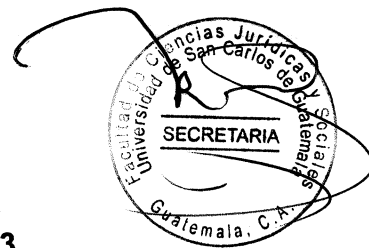


Fecha de recepción \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ f)

*Edén Obdulio Pineda del Cid*  
 (Firma y Sello)  
**Edén Obdulio Pineda del Cid**  
 Abogado y Notario







## **ABUFETE JURÍDICO PROFESIONAL**

Lic. Edén Obdulio Pineda Del Cid

6ª. Calle 4-17 zona 1, Edificio Tikal, Torre Norte 3, Oficina 313

Guatemala C. A. Tel. 50004964

---

Guatemala, 25 de abril de 2018.

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

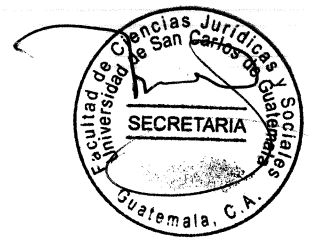


Señor jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis:

En atención a providencia de esa dirección, de fecha 7 de junio dos mil diecisiete, y prorrogada el 12 de abril de 2018, se me nombra asesor de tesis del bachiller SAÚL ARNOLDO OROZCO ARCHILA, con carné estudiantil 8012394, quien elaboró el trabajo de tesis intitulado **“VULNERABILIDAD DEL PRINCIPIO REGISTRAL DE CERTEZA JURÍDICA, DERIVADO DE LA TRANSCRIPCIÓN DEL LIBRO MAYOR GRUPO NORTE, DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD, ZONA CENTRAL”**. Habiendo asesorado el trabajo encomendado, me permito emitir el siguiente:

### **DICTAMEN**

- a. El trabajo investigado tiene un profundo y fiable contenido científico y técnico ya que fue basado en libros especializados en la materia como podrá corroborarse en la bibliografía respectiva; la metodología utilizada se basa en los métodos científico, histórico, inductivo y deductivo y el analítico; las técnicas de investigación utilizadas fueron las bibliográficas y las documentales. En la redacción de la tesis le recomendé que por tratarse de un tema técnico jurídico, debería emplear un lenguaje escrito comprensible para alcanzar la finalidad de la misma. La contribución científica del tema presentado es de gran importancia para el campo del derecho en general, porque brinda directrices tanto a los comunicadores sociales, como a los abogados y notarios. A la vez, hago constar que, no me une ningún vínculo familiar con el bachiller SAUL ARNOLDO OROZCO ARCHILA.



## **BUFETE JURÍDICO PROFESIONAL**

**Lic. Edén Obdulio Pineda Del Cid**

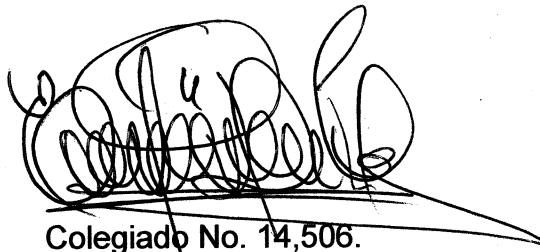
**6ª. Calle 4-17 Zona 1, Edificio Tikal, Torre Norte 3, Oficina 313**

**Guatemala C. A. Tel. 50004964**

---

- b. En la elaboración del indicado trabajo de investigación, el autor siguió las instrucciones y recomendaciones anotadas anteriormente, en cuanto a presentación y desarrollo de la misma.
- c. En definitiva el contenido del trabajo de tesis, se ajusta a los requerimientos científicos y técnicos que se deben cumplir de conformidad con la normativa respectiva, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, las conclusiones y recomendaciones a que arriba el autor y bibliografía utilizada, son congruentes con los temas desarrollados dentro de la investigación, es por ello que al haberse cumplido con los requisitos establecidos en el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, resulta, procedente aprobar el trabajo de tesis asesorado, razón por la cual doy mi dictamen en sentido favorable.

Deferentemente;

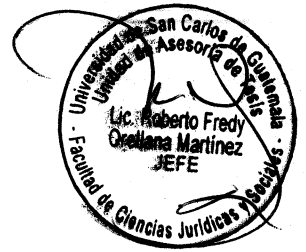


Colegiado No. 14,506.

*Licenciado*  
*Edén Obdulio Pineda del Cid*  
Abogado y Notario



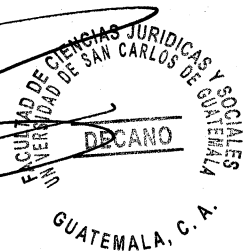
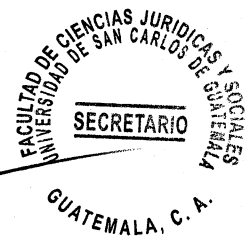
**USAC**  
**TRICENTENARIA**  
 Universidad de San Carlos de Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 15 de marzo de 2019.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante SAUL ARNOLDO OROZCO ARCHILA, titulado VULNERABILIDAD DEL PRINCIPIO REGISTRAL DE CERTEZA JURÍDICA, DERIVADO DE LA TRANSCRIPCIÓN DEL LIBRO MAYOR GRUPO NORTE, DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD, ZONA CENTRAL.. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

RFOM/darao.



## DEDICATORIA



- A DIOS:** Todopoderoso
- A MIS PADRES:** Nicolás Orozco Carías y Rogelia Archila  
Rosales de Orozco (QEPD)
- A MI ESPOSA E HIJO:** María de Jesús Grajeda de Orozco y Saúl  
Esteban Nicolás, por su apoyo y  
perseverancia a lo largo de mis estudios.
- A MIS AMIGOS:** En general, con mucho cariño, por las  
experiencias inolvidables compartidas.
- A MI FAMILIA:** En general, con mucho respeto.
- A:** Universidad de San Carlos de Guatemala,  
especialmente a la Facultad de Ciencias  
Jurídicas y Sociales, por darme la  
oportunidad de realizar mis estudios y  
formar en sus aulas a un profesional.
- A USTED:** Especialmente.



## **PRESENTACIÓN**

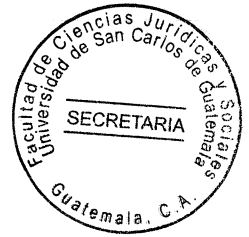
Esta investigación es titulada “vulnerabilidad del principio registral de certeza jurídica, derivado de la transcripción del libro mayor grupo norte, del Registro General de la Propiedad, zona central”, pertenece al derecho privado, la cual tiene como objetivo principal, establecer la vulnerabilidad en el derecho de la propiedad, en los libros copiados que se hace referencia en esta investigación, al momento de transcribir las inscripciones de los libros originales a los libros copiados, detectándose irregularidades cuando se realizaron dichas transcripciones, al confrontar con el libro mayor y duplicado. En virtud de todo ello, se pretende encontrar soporte de documentos, y así poder determinar la seguridad jurídica en el establecimiento de la resolución de este tema. La falta de garantía y certeza jurídica, sobre el tema de los libros copiados, hace necesario plantear una solución y realizar procedimientos o búsquedas, de las posibles irregularidades en los libros copiados.

Dentro de la investigación realizada se abarcan temas, los cuales se regulan fundamentalmente en el Registro General de la Propiedad, dentro de los cuales comprende en el capítulo uno, los bienes y derechos reales; en el capítulo dos, sobre el Registro General de la Propiedad; en el capítulo tres el derecho registral guatemalteco y en el último capítulo, trata sobre la vulnerabilidad del derecho de propiedad en los libros copiados del Registro General de la Propiedad de la zona central.

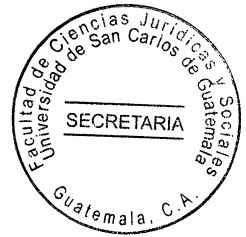


En ese orden de ideas se estableció a través de esta investigación, la necesidad del departamento de Seguridad Registral del Registro General de la Propiedad, ejerza su función administrativa a efecto de corregir los errores señalados en esas transcripciones.

## HIPÓTESIS



Como consecuencia de esta investigación se identifica el problema, el cual se fundamenta en la falta de seguridad jurídica, por parte del Registro General de la Propiedad de la Zona Central, al momento que algunas transcripciones se realizaron de un libro original a un libro copiado, esto debido a que dichas inscripciones registrales del libro original por deterioro o por causa justificada necesaria, se dieron en virtud que, al momento de estudiar las fincas y confrontar estas transcripciones, quedaron al descubierto irregularidades en el libro copiado, diferenciándose del original y en el duplicado, y en su extremo, dicha inscripciones copiadas no tienen ningún soporte documental, obligando al propietario a la reposición, modificación o rectificación de su inscripción registral en la vía administrativa o judicial, creando cierta incertidumbre en la seguridad y certeza jurídica, que ésta institución debe brindar y velar por la sociedad guatemalteca; siendo también vulnerado el derecho humano de propiedad de las personas, violentando con ello el principio de legalidad y certeza jurídica, que ya se manifestó, sobre la propiedad inscrita.



## COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

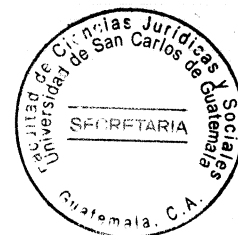
Los procesos de transparencia y verificación que existen dentro del Registro General de la Propiedad, en cuanto a las inscripciones registrales de todas las propiedades de los guatemaltecos, consistente ahora al sistema electrónico, en donde las inscripciones ya no se realizan en libros manuales sino que en libros electrónicos, todo este proceso el cual se basa en los principios registrales, dando esto como consecuencia más seguridad y certeza jurídica en las inscripciones. Parte de aquí la comprobación en donde en el proceso registral de inscripciones electrónicas, se han encontrado con libros que en su momento se les llamó copiados, y por los argumentos que se realizan en esta investigación, y principalmente se expone que los libros de los departamentos de Zacapa, Izabal, Chiquimula y los de Grupo Norte, en donde las transcripciones que se realizaron en muchos de los casos, cuentan con información errónea e inexacta, es por eso que se plantea que el Registro General de la Propiedad realice un análisis de estos libros en especial, y que ejerza correctamente como lo indica el Código Civil, una garantía de toda la información de las propiedades de los guatemaltecos. En ese sentido la solución que se encontró en la investigación de este trabajo, es el poder implementar un proceso en el cual se corrobore la transcripción, y específicamente de los libros que anteriormente se citaron del Registro General de la Propiedad, para volver a analizar y verificar si existen datos inexactos, y en consecuencia, de oficio el Registro debe de enmendar dichos errores, creando un ámbito de legalidad y certeza jurídica, sobre las inscripciones que a diario se realizan.





## ÍNDICE

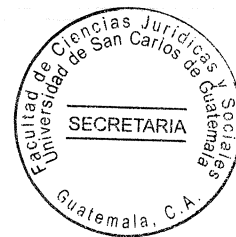
	Pág.
Introducción.....	i
<b>CAPÍTULO I</b>	
1. Los derechos reales.....	1
1.1. Antecedentes.....	1
1.2. Definición.....	3
1.3. Características.....	5
1.4. Clasificación de los bienes.....	6
<b>CAPÍTULO II</b>	
2. El Registro General de la Propiedad.....	17
2.1. Antecedentes.....	22
2.2. Funciones.....	27
2.3. ¿Quién es el Registro General de la Propiedad?.....	28
2.4. Requisitos para ser Registrador General de la Propiedad.....	29
2.5. ¿Cómo se nombra?.....	30
2.6. Registrador sustituto.....	31
2.7. Registradores auxiliares.....	32
2.8. Operadores registrales.....	32
2.9. Funciones.....	33
<b>CAPÍTULO III</b>	
3. El derecho registral guatemalteco.....	35
3.1. Concepto.....	35
3.2. Características.....	37



	Pág.
3.3. Sistemas registrales.....	38
3.4. Fuentes del derecho registral guatemalteco.....	39
3.5. Influencia germánica-española.....	49
3.6. Características fundamentales del sistema guatemalteco.....	51
3.7. El folio real en el derecho inmobiliario registral comparado.....	52
3.8. Principios registrales.....	54
3.9. Sistema de folio real.....	55
3.10. Principio de especialidad.....	57
3.11. Principio de determinación.....	58
3.12. Sistema de publicidad.....	58
3.13. Tercero registral.....	60
3.14. Sistema de inscripción.....	61
3.15 Principio de tracto sucesivo.....	62
3.16. Correlación con el catastro.....	63
3.17. Principio de legalidad.....	77
3.18. Principio de prioridad.....	79

#### CAPÍTULO IV

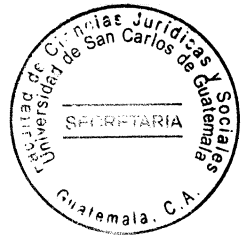
4. La garantía de la propiedad en los libros copiados del grupo norte, que comprende Izabal, Zacapa y Chiquimula, del Registro General de la Propiedad de la zona central.....	81
4.1. Análisis preliminar.....	82
4.2. Análisis de las normas nacionales.....	86
4.3.Efecto por la falta de seguridad jurídica.....	92
4.4. Responsabilidad registral.....	93
4.5. Certeza jurídica otorgada en esta clase de transcripción.....	96
<b>CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....</b>	<b>99</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>101</b>



## INTRODUCCIÓN

La investigación que hoy se plantea, tiene como objetivo principal, la vulnerabilidad del principio registral de certeza jurídica, derivado de la transcripción del libro mayor grupo norte, del Registro General de la Propiedad, zona central. Se pretende establecer mediante un análisis estadístico retrospectivo, una comparación existente que ha habido en los últimos cinco años, y los datos originales existentes a la fecha; se desea establecer de esa manera, cuáles han sido las alteraciones en el periodo comprendido de 1935 a 1993, y cuáles son las posibles soluciones. Estas transcripciones de los libros originales a los libros copiados que se expone, son los que comprenden los libros de Izabal, Zacapa, Chiquimula y los del Grupo Norte; en donde las transcripciones en referencia que se realizaron en muchos de los casos, cuentan con información errónea e inexacta. El sustentante de la presente tesis, considera que, el Registro General de la Propiedad, realice un análisis de estos libros en especial, y que de oficio se enmienden los errores determinados, creando con ello certeza jurídica, sobre los bienes de los guatemaltecos.

# CAPÍTULO I



## 1. Los derechos reales

El derecho real es un derecho absoluto, de contenido patrimonial, cuyas normas substancialmente de orden público, establecen entre una persona y una cosa una relación inmediata, que previa publicidad, obliga a la sociedad a abstenerse de realizar cualquier acto contrario al uso y goce del derecho real, así mismo, los bienes, pueden ser de dos categorías: a.) Los objetos incorporales o inmateriales, siempre que sean susceptibles de una valoración pecuniaria, b.) Las cosas, es decir, los bienes corporales o materiales. Los bienes son el género y las cosas son una de las especies de bienes, pues toda cosa es un bien, pero no todo bien es una cosa.

### 1.1. Antecedentes

En cuanto a los antecedentes se puede indicar lo siguiente "...que antiguamente, el derecho real era por excelencia el dominio o la propiedad, porque confiere el señorío absoluto sobre la cosa. El dominio se empezó a ejercer sobre las cosas muebles o semovientes, antes que sobre la tierra. La propiedad mobiliaria fue anterior a la inmobiliaria y primitivamente ha sido colectiva y pertenecía a la tribu o a la gens"<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Antokoletz, Daniel. Tratado de derecho romano, historia, fuentes, personas, cosas, acciones. Pág. 425



Agrega este autor, que posteriormente, “la propiedad llegó al estado de familias y pertenecía exclusivamente al *paterfamilias* la cual era inajenable durante la vida de éste. Solamente en él las tierras tomadas a los enemigos podían adquirirse en propiedad individual, con el tiempo, se permitió la adquisición particular y fue a fines del siglo V, cuando el régimen de la propiedad privada, tanto de cosas muebles como de bienes raíces, se generalizó gracias a la creación de la moneda como instrumento de cambio”<sup>2</sup>.

Para este autor, “el dominio es un derecho real compuesto de tres elementos: *el uso, el fruto y el abuso*. Cuando estos tres elementos están reunidos en un mismo titular, la propiedad es plena. Por el uso, el dueño de una cosa puede servirse de ella. Por el fruto, tiene derecho de percibir los frutos o productos de la cosa y por el abuso, posee el poder de disponer de la cosa en la forma que crea conveniente, aún de destruirla. A juicio del autor citado, las características del dominio son: la exclusividad a favor del propietario y la perpetuidad a favor de sus herederos, dentro de las normas y restricciones establecidas por las leyes, debido a que durante mucho tiempo el derecho de propiedad fue un atributo exclusivo del ciudadano romano y los bienes del dominio constituían la propiedad civil o quiritaria, ya que para constituir la propiedad civil, la cosa debía ser una cosa romana, adquirida por un ciudadano romano, mediante un procedimiento romano”<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> *Ibíd.* Pág. 546.

<sup>3</sup> *Ibíd.* Pag. 567.



Asimismo, “La propiedad de los extranjeros desprovistos de tratados, se consideraba un dominio que no gozaba de los atributos de la propiedad quiritaria. Lo mismo sucedía con la propiedad de los peregrinos. Este autor agrega, que en la época clásica apareció, al lado de la propiedad civil o quiritaria, la propiedad bonitaria o pretoriana. El pretor reconoció los atributos del dominio a las personas que lo habían adquirido por algún procedimiento distinto al civil o por personas que carecían de ciudadanía. Finalmente, Justiniano borró toda diferencia entre el dominio quiritario y el dominio bonitario”<sup>4</sup>.

En ese orden de ideas es necesario establecer que no se puede hablar de derechos reales sin que aparezca en escena el dominio y la propiedad, es por ello que el Código Civil le ha conferido para su ordenamiento el libro II, en donde bajo el título de los bienes, de la propiedad y demás derechos reales se desarrolla jurídicamente; por su importancia y jerarquía, en su seno se han desenvuelto otras instituciones como la propiedad, que es el derecho real por excelencia, la posesión, la usucapión, la accesión, la servidumbre, la hipoteca y la prenda entre otras.

## 1.2. Definición

Derecho real es aquel que concede a su titular un poder inmediato y directo sobre una cosa que puede ser ejercitado y hecho valer frente a todos. El pensamiento jurídico

---

<sup>4</sup> *Ibid.* Pág. 177.



tradicional ha dominado, casi hasta las postrimerías del pasado siglo un criterio definidor, que fue aceptado entonces casi con la categoría de un axioma. Con arreglo al mismo se definían los derechos reales diciendo que eran "aquellos que otorgaban a su titular un poder inmediato y directo sobre una cosa"<sup>5</sup>.

Hasta ahora los derechos reales han dado al titular del mismo un poder directo e inmediato "La doctrina sigue estudiando y sigue analizando conceptos; y muchas veces, después de una etapa de violencia lucha de escuelas y de direcciones, viene una fase de sosiego y equidistancia, que representa una posición de armonía y conciliación. Así ha surgido la llamada dirección ecléctica, o mejor, integral que, recogiendo la nueva orientación obligacionista, no cree acertado ni justo desprenderse de la clara y certera visión que representaba la tesis clásica, máxime teniendo en cuenta que el obligacionismo no está exento tampoco de reproches y objeciones, pues definir el derecho real como una simple abstención de terceros, aparte de no representar propiamente esa abstención una verdadera obligación civil, supone formular una mera definición de superficie, sin calar hondamente en el contenido positivo y eficaz de aquella institución jurídica"<sup>6</sup>.

La teoría ecléctica o integral va ganando mucho terreno y se sigue, en Italia, por autores de prestigio de Barassi, y en España, por los modernos escritores y comentaristas, tanto del Derecho Civil como del hipotecario. Representa, en efecto, una conciliación feliz de las tendencias opuestas y termina con la discusión habida

---

<sup>5</sup> Vásquez Ortiz, Carlos, **Derecho civil II**, primera parte. Pág. 16

<sup>6</sup> Puig Peña, Federico, **Compendio de derecho civil**. Pág. 345.



sobre el particular. Derecho real es, pues según esta tendencia, el que concede a su titular un poder inmediato y directo sobre una cosa, que puede ser ejercitado y hecho valer frente a todos<sup>7</sup>

Ossorio establece: "Por oposición, V. La voz derechos personales. Derecho personal: Como contrapuesto a derecho real (v), el vínculo jurídico entre dos personas, que pueden ser acreedores o deudores de manera unilateral o recíproca, si existe bilateralidad entre los nexos o las prestaciones. Con amplitud, en los derechos personales entra todo el derecho de familia y el de las obligaciones"<sup>8</sup>.

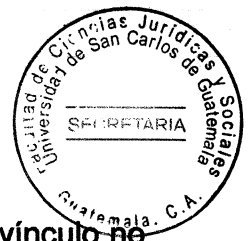
### 1.3. Características

- a) El derecho real se traduce en un poder inmediato y directo que el hombre puede ejercitar sobre una cosa a efecto de satisfacer sus necesidades.
- b) El objeto del derecho real es un bien, una cosa.
- c) El titular del derecho real no puede ser perturbado y en el caso que lo sea puede ejercitar una acción llamada persecutoria para recuperar la cosa cuando es desposeída. Además, el carácter absoluto del derecho real su posibilidad de oponerlo a terceros, le confiere un derecho de preferencia a su titular.

<sup>7</sup> Ibid. Pág. 456.

<sup>8</sup> Ossorio, Manuel, *Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales*. Pág. 240.



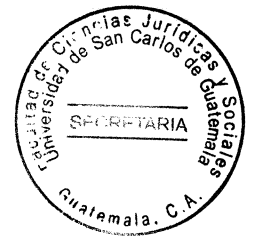


- d) En el derecho real no existe una relación de hombre a cosa porque este vínculo no es jurídico. El titular del derecho será el sujeto activo y la comunidad humana absteniéndose de perturbar al titular, configura el sujeto pasivo.
- e) En los derechos reales, por ser oponibles ante terceros, también existe una abstención a la que está obligada la colectividad humana.

#### **1.4. Clasificación de los bienes**

La historia nos muestra que el afán clasificatorio de las cosas no es cuestión reciente. Los griegos imbuidos de su espiritual concepción de la vida, las dividían en visibles e invisibles; los romanos, imperio de tradición comercial, en cosas *in commercium* y *extra commercium*, y en el derecho germano se arribó a la significativa distinción entre muebles e inmuebles.

En la actualidad existen diversos puntos de vista al respecto, pudiendo afirmarse sin pecar de exagerados, que existen tantas clasificaciones como autores se ocupan del tema, siendo una de las más notables la del profesor español José Castan Tobeñas, considerado dentro de las contemporáneas como una de las más completas son las siguientes:



● **Por sus cualidades físicas y jurídicas**

Por su naturaleza:

- a.) **Corporales:** que son aquellos que tienen una existencia física apreciable por nuestros sentidos. Ejemplo: Una mesa.
- b.) **Incorporales:** aquellos que aun no teniendo manifestación concreta y tangible producen efectos jurídicos determinables. Ejemplo: Los derechos de autor, el registro y uso de un nombre comercial.

Por su determinación:

- a.) **Genéricos:** aquellos a los que se alude identificándoles por su naturaleza común. Ejemplo: Un automóvil, un libro.
- b.) **Específicos:** aquellos que se particularizan por elementos de exclusiva pertenencia a su naturaleza. Ejemplo: Un automóvil marca Ford, el libro denominado El Quijote de la Mancha.

Por su susceptibilidad de substitución:

- a.) **Fungibles:** aquellos que por no tener una individualidad propia y determinada pueden ser substituidos por otros de su mismo género. Ejemplo: Dos quintales de trigo, una libra de azúcar.



- b.) **No fungibles:** Los que teniendo una individualidad precisa y concreta no pueden ser representadas o sustituidas por otros. Ejemplo: La Piedad de Miguel Angel, La Última Cena, de Leonardo Davinchi.

Por las posibilidades de uso repetido:

- a.) **Bienes consumibles:** aquellos en los que el uso altera su substancia de tal manera que impide un ulterior aprovechamiento de sus funciones. Ejemplo: La tinta.
- b.) **Bienes no consumibles:** la no consumibilidad hace referencia a la factibilidad que ofrecen ciertos bienes de mantener su naturaleza intacta pese al uso que de ellos se haga. Ejemplo: Un automóvil.

Por las posibilidades de fraccionamiento:

- a.) **Bienes divisibles:** son aquellos que pueden fraccionarse en partes, sin detrimento de su naturaleza. Ejemplo: Los inmuebles.
- b.) **Bienes indivisibles:** son aquellos que no admiten la división sin menoscabo de su naturaleza y de su uso. Ejemplo: Un reloj. Por su existencia en el tiempo: Bienes presentes: son aquellos que gozan de existencia actual, viven en la realidad del



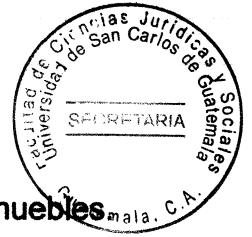
orden físico o legal en el momento de ser tenidos en cuenta como tales, al constituirse una relación jurídica. Ejemplo: Una finca.

- c.) Bienes futuros: son aquellos que si su existencia no es real deben racionalmente esperarse que pueda tenerla, como susceptibles de venir a la vida. Ejemplo la cosecha de una finca.

Por su existencia en el espacio y posibilidades de desplazamiento:

- a.) Inmuebles o raíces: son aquellos que no pueden trasladarse de un punto a otro sin deterioro. Los bienes inmuebles pueden ser considerados en atención a los siguientes criterios: Inmuebles por su naturaleza: lo son únicamente el suelo y el subsuelo. Inmuebles por incorporación: que son todos aquellos bienes que merecen la calificación de inmuebles por hallarse unidos al suelo de una manera permanente. Ejemplo: Los edificios, los árboles, etc.
- b.) Inmuebles por destino: Son aquellos que siendo muebles por naturaleza están al servicio permanente de un fundo o son anejas a él, como pertenencias. Ejemplo: Los semovientes al servicio de una explotación agrícola.
- c.) Inmuebles por analogía: son bienes incorpóreos que por constituir derechos sobre inmuebles se asimilan a éstos. Ejemplo: La hipoteca.

“Bienes muebles: son aquellos que son susceptibles de trasladarse de un punto a otro sin menoscabo de su naturaleza. La dinámica del traslado podrá ser propia como en el



caso de los semovientes o bien externa, en el caso de los demás bienes muebles.

Cabe hablar también de muebles por analogía, identificando de esta manera, derechos que recaen sobre este tipo de bienes u otros que por disposición de la ley merecen esta calificación especial como las acciones de una sociedad”<sup>9</sup>.

Así mismo podemos decir que es bien mueble el que por sí propio o mediante una fuerza externa es movable o transportable de un lado a otro, siempre y cuando el ordenamiento jurídico no le haya conferido carácter de inmueble por accesión; se quiere decir con este último de que se consideraron así a las partes sólidas o fluidas que están separadas del suelo, por ejemplo las piedras, tierras, metales, etc.

Los bienes muebles se pueden clasificar de la siguiente manera:

1. “Por su naturaleza: Son bienes muebles por su naturaleza los bienes que: Pueden cambiar de lugar, bien por sí mismos o movidos por una fuerza exterior. Por el objeto a que se refieran o por determinarlo así la ley. Los materiales provenientes de la demolición de un edificio y los reunidos para construir uno nuevo, son muebles mientras no se hubieran empleado en la construcción.
2. Por el objeto a que se refieren o por determinarlo así la ley: Son muebles por el objeto a que se refieren o por determinarlo así la ley:

Los derechos;

---

<sup>9</sup> Puig Peña, Federico, Op. Cit. Pág. 225.



Las obligaciones;

Las acciones que tienen por objeto cosas muebles;

Las acciones o cuotas de participación en las sociedades civiles y de comercio, aunque estas sociedades sean propietarias de bienes inmuebles, en este último caso, dichas acciones o cuotas de participación se reputan muebles hasta que termine la liquidación de la sociedad. Se reputan igualmente muebles las ventas vitalicias a perpetuas a cargo del estado o de los particulares, salvo, en cuanto a las rentas del estado, las disposiciones legales sobre deuda pública<sup>10</sup>.

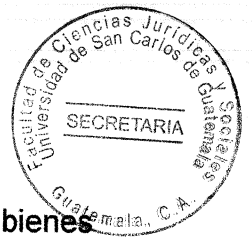
● **Por la conexión de unos con otros**

“Por su constitución y contenido: Bienes singulares: que son comprensivos de los simples y compuestos. Los primeros son aquellos constituidos por un todo orgánico, como una estatua o un semoviente y los segundos integrados por la fusión de varios simples, tal el caso de un automóvil.

Universalidades: son los bienes que están constituidos por varios elementos entre los que no existe una vinculación material, cuestión que no obsta para que sean considerados como un todo. Ej.: una biblioteca o un rebaño.

---

<sup>10</sup> Gourmet, Farmán Gudiel. Manual de Procedimientos. Clasificación General de los bienes. Pág. 657



Por la jerarquía en que entran en relación: En atención a este punto de vista los bienes pueden ser principales y accesorios, existiendo para determinar estas condiciones los siguientes criterios: El de la existencia independiente o dependiente de los bienes: Según este criterio, será accesorio aquel de los bienes cuya existencia esté condicionada por el otro. Ej.: los botones en relación a un vestido.

El de la importancia y finalidad: de acuerdo al cual será bien principal el que tenga mayores atributos de trascendencia en relación a otro. Ej.: una casa en relación a las lámparas de que esté dotada.

El del valor: que preconiza que son principales los bienes de mayor valor.

Por la susceptibilidad del tráfico: Cosas dentro del comercio: que son las susceptibles de tráfico mercantil. Cosas fuera del comercio: son aquellas que no pueden ser objeto de mercado. Esta imposibilidad puede ser absoluta como en el caso de ciertos productos que por ningún motivo pueden ser objeto de compraventa. Ejemplo: La venta del sol o de la luna, y relativas cuando para que sean objeto de tráfico han de sujetarse a ciertas autorizaciones y formalidades, tal la situación de las cosas divini iuris<sup>11</sup>.

Por el titular de su propiedad: Bienes del Estado y de corporaciones.

---

<sup>11</sup> *Ibid.* Pág. 675

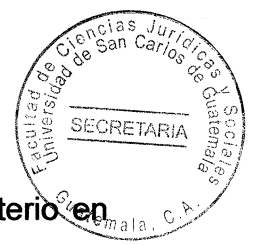


Bienes de particulares: Por el carácter de su pertenencia: Bienes de dominio público: son aquellos cuyo dominio se atribuye al estado o al municipio. Pueden ser: De uso público común: tales las calles, los parques, las plazas, etc. De uso público no común: el subsuelo, los yacimientos de hidrocarburos, etc. Bienes de propiedad privada: aquellos que son pertenencia de los particulares. Clasificación del Código Civil: El Código Civil son recogidos varios de los criterios de clasificación encontrándose los mismos esparcidos en diversos capítulos de su contexto. La trascendencia de la aceptación de los mismos reside en que cada uno de ellos encuentra una proyección concreta en nuestra legislación.

En el capítulo I, título I del libro segundo, son adaptados los siguientes criterios: Por sus posibilidades de tráfico (Artículos 443 y 444). El Código Civil, acepta en forma taxativa la imposibilidad de comercializar cierto tipo de bienes, señalando que están excluidos del mercado aquellos que por su naturaleza o por disposición de la ley son considerados irreductibles a propiedad particular. Dentro de este marco de prohibición pueden ubicarse los bienes nacionales de uso no común sobre los que pesa una limitación absoluta en este sentido.

La importancia dentro de una sociedad sobre la existencia de una institución específica de control de la propiedad, denominada Registro de la Propiedad. La existencia y consecutiva regulación de los derechos reales de garantía, la hipoteca, y la prenda, cuya concreción en el ámbito gravita en función de los conceptos de bienes muebles e inmuebles.





Por sus posibilidades de sustitución (Artículo 454) La existencia de este criterio en nuestro orden legislativo se refleja objetivamente en dos figuras contractuales cuya esencia oscila en torno a las concepciones de fungibilidad o no fungibilidad y que son el mutuo y el comodato. En el capítulo II del mismo título y del mismo libro: Por su relación con las personas a quienes pertenecen (Artículos 456, 457, 458, 459 y 460). En el capítulo IX, del título II, del libro II: Por la relación de jerarquía que existe entre los bienes, (Artículos 687, 688, 689, 691 y 692). El influjo de este criterio se patentiza en la existencia de un capítulo completo el noveno, del título II, dedicado a la accesión. Se ha concluido que los bienes son todos aquellos objetos que la persona tiene para fin de su uso diario, es decir, para cubrir sus necesidades como lo pueden ser las casas, las tierras y animales para su destinación de labranza, todos estos bienes son los que nos ayudan a sobrevivir. La propiedad es importante porque de ella podemos gozar por los bienes antes nombrados, la propiedad se origina de la adjudicación perteneciente de un individuo; esto quiere decir que debe ser registrado jurídicamente por las leyes respectivas a través de documentos legales, si no se cumpliera las normas no sería propietario del bien que desea adquirir, y sería sancionado por la ley.

- **¿Cuáles son los derechos reales?**

Derecho real y derecho personal: Interesa hacer la distinción entre estas clases de derechos, que en su conjunto, por algunos autores, son denominados derechos patrimoniales, entendiendo que unos tienen por objeto las cosas del mundo exterior,



(derechos reales) y los otros ciertos actos de los hombres (derechos personales). Se les denomina derechos patrimoniales, en razón que representan o tienen un valor pecuniario.

“En los derechos reales, el titular tiene una relación y poder jurídico inmediatos sobre la cosa. En el derecho personal, la relación jurídica está referida a otra persona. Así, por ejemplo, el derecho de propiedad sobre un bien inmueble, se concibe directamente sobre el mismo. En cambio, si una persona adeuda a otra una determinada cantidad de dinero, la relación jurídica se entiende existente de persona a persona. Debe tenerse presente, en todo caso, que el derecho, o, en otras palabras, la relación jurídica que deviene por el surgimiento de un derecho, sólo existe de persona a personas”<sup>12</sup>.

En los derechos reales se hace énfasis en la cosa, para resaltar el poder o facultad sobre la misma. En los derechos personales se hace énfasis en la relación jurídica”<sup>13</sup>.

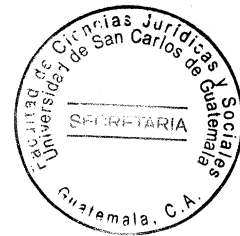
Se distinguen, generalmente, dos elementos: un elemento interno, el más intenso, que consiste en el poder inmediato que cierto derecho otorga a una o más personas sobre la cosa; y un elemento externo, que consiste en lo absoluto de ese derecho en relación a las demás personas. En el derecho de hipoteca, por ejemplo, el acreedor tiene un poder de garantía sobre el bien inmueble objeto de la hipoteca; y ese poder se refleja

---

<sup>12</sup> Vargas Santizo, Leonel. Diccionario jurídico y político. Pág. 243.



en lo absoluto del derecho, al tener el primer acreedor hipotecario prioridad de garantía sobre las demás personas.



## CAPÍTULO II

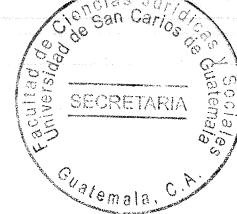
### 2. El Registro General de la Propiedad

Etimológicamente la palabra registro se deriva del latín *registatorium* y significa el lugar donde se puede registrar o ver algo. Otro autor afirma que deriva del latín *tardio*, *registatorium* que significa el lugar desde el que se puede registrar o ver algo o *registatus*, de *regere* que significa notar, copias. De lo anterior podemos definir el registro como: el asiento que queda de lo que se registra. Libro o manera de índice donde se apunta noticias y datos. La palabra Registro per se también se puede definir como "la acción de examinar cuidadosamente, anotar, incluir literalmente o extractar en las oficinas y libros de un registro los actos o contratos de los particulares y las resoluciones de las autoridades administrativas o judiciales, entendiéndose por registro la institución destinada a dar fe de los actos, documentos, contratos, resoluciones de índole muy diversa con preponderancia administrativa y judicial"<sup>14</sup>

El registro constituye una institución de función ambivalente, porque por un lado permite a la comunidad conocer todas las relaciones y actos jurídicos que se llevan a cabo entre sus miembros, se refieran estos al dominio (Registro de la Propiedad), estado civil de las personas (Registro Civil), o al comercio (Registro Mercantil), con el objeto de formalizar otros actos sobre las mismas materias y por otro porque confiere seguridad jurídica a los actos que en él constan, pues los títulos inscribibles han sido

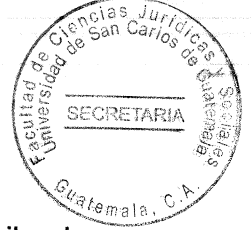
---

<sup>14</sup> Cabanellas, Guillermo. Diccionario jurídico elemental. Pág. 78.



previa y cuidadosamente estudiados. Su finalidad es proporcionar seguridad jurídica al tráfico, transmisión, modificación, extinción y gravamen de los derechos reales y posesión de bienes inmuebles, dando una apariencia jurídica de legitimidad y fe pública a lo que aparece asentado y anotado en el registro público. De no existir el registro no habría certeza de la titularidad de un bien inmueble, pues se tendrían que investigar sus antecedentes más remotos para verificar si hay concatenación entre el primer y último título o poseedor, la llamada prueba del diablo. De lo anterior se concluye que la finalidad del registro es dar seguridad jurídica a los actos y relaciones jurídicas realizados entre particulares, su constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción y gravamen con apariencia de legitimidad; haciéndose públicos oficialmente una vez registrados.

“A la rama del derecho que estudia el registro de la propiedad, a través del tiempo y tomando en cuenta el lugar, se le ha llamado con diferentes nombres, a saber: derecho hipotecario, publicitario, inmobiliario, del registro público de la propiedad, inmobiliario registral, etc., y concluye que la más apropiada es la de derecho del registro público de la propiedad. Así mismo podemos decir que el Registro de la Propiedad es una institución que ha sido creada por el Estado, en donde se inscriben hechos, actos y contratos de los particulares y resoluciones de las autoridades, destinadas a dar fe del aseguramiento de los derechos que de ellos se derivan. Inscribir quiere decir transcribir literalmente o extractar documentos públicos o privados y asentarlos en los folios de los libros en los sistemas que se llevan en los correspondientes registros públicos. Es la institución fundamental en la protección del dominio y demás derechos reales,



reflejadas en los libros y asientos correspondientes, donde se anota o inscribe lo relacionado con la creación, modificación, transmisión y extinción de tales derechos. Está confiado al funcionario público denominado, por ello, registrador de la propiedad<sup>15</sup>. El Registro de la Propiedad es una institución que tiene por objeto dar a conocer en forma pública los datos relativos a la propiedad mueble o inmueble que son de interés para la sociedad. Constituye un mecanismo, oficina o centro público llamado a dar la voz anunciadora de cómo en la práctica se encuentra distribuido dicho dominio.

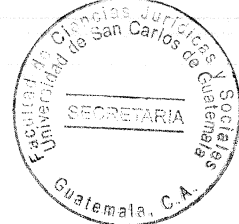
Dicha entidad, se puede así mismo definir, como la institución jurídica que, destinada a robustecer la seguridad jurídica inmobiliaria, tiene por objeto la registración de la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, así como los contratos de arrendamiento y de opción.

Para determinar lo que es el Registro General de la Propiedad, tenemos que recurrir a connotados tratadistas. Acerca del Registro de la Propiedad el Artículo 1125 del Código Civil determina 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. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones.

La Constitución Política de la República de Guatemala en su Artículo 230 determina

---

<sup>15</sup> Registro General de la Propiedad. **Publicación del plan estratégico. Pág. 24.**



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. En este orden de ideas, la Constitución Política de la República de Guatemala ordena crear registros ya sea en cada departamento tal y como se encuentra delimitada políticamente la república o bien, en cada región tal y como la dividirá y delimitará la ley respectiva a la que se hace mención en el Artículo 231 de la Constitución Política de la República de Guatemala

Con respecto al mandato constitucional contemplado en el Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, se puede deducir lo siguiente:

- a) La descentralización mediante la regionalización, es una innovación constitucional ya que anteriormente nunca fue considerada; por lo tanto, debe llevarse a cabo de conformidad con la Constitución y en la forma que la doctrina del derecho administrativo recomienda.
- b) Descentralizar y regionalizar constituyen servicio a toda la nación en condiciones similares, por lo que estas formas de organización administrativa para el funcionamiento del Registro de la Propiedad son novedosas.
- c) El Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala conlleva a la flexibilización de los actos registrales, evitando la pérdida de recursos



económicos y esfuerzos humanos, garantizando los bienes, derechos y acciones de los usuarios en cada departamento o región.

- d) El catastro fiscal y el Registro de la Propiedad son instituciones íntimamente relacionadas, por lo que la Constitución las contempla en un solo proceso. Ambas instituciones coordinarán la información que manejan para sus fines específicos y comunes. En la descentralización y regionalización se deja abierta la posibilidad de que esa fluidez al tráfico mercantil se lleve a cabo con los avances que la ciencia pone a nuestra disposición, facilitando los negocios propios de cada departamento o región, a la vez que reducirá esfuerzos y costos a los habitantes de esas comunidades, proporcionándoles la información registral inmediata.

“El Registro de la Propiedad es una institución jurídica que, destinada a robustecer la seguridad inmobiliaria, tiene por objeto la registración de las constituciones, transmisiones, modificaciones y extinciones de los derechos reales sobre bienes inmuebles; así como las resoluciones judiciales relativas a la capacidad de las personas y de los contratos de arrendamiento y opción; asimismo podemos señalar que es la institución destinada a inscribir la titularidad y concesiones del dominio de un bien inmueble determinado, a efectos de la contratación sobre el mismo y como garantía para las partes contratantes, así también en lo que se refiere al bien en sí mismo, sino también a las circunstancias personales del propietario (inhibiciones,





embargos, promesas de venta, etc.). Se inscriben en el Registro de la Propiedad los derechos reales que pesan sobre el inmueble.”<sup>16</sup>

## 2.1. Antecedentes

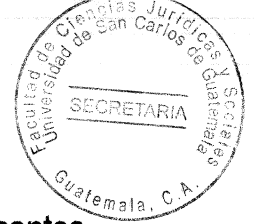
“El Registro General de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la protección de la propiedad privada. Fue creado el 15 de septiembre de 1877, por el Decreto Número 175, Código Civil, durante el gobierno del general Justo Rufino Barrios. Su antecedente inmediato fue el registro de hipotecas, que consistía en una toma de razón de las mismas, que apenas llenaba las necesidades del desarrollo crediticio de la época y se implantó en Guatemala el 31 de enero de 1768, basado en una pragmática del rey Carlos III de España, que modificaba el sistema general de registros, para que los diferentes pueblos cabezas de jurisdicción se reunieran en un solo registro común a todos.

Debe tenerse presente que con anterioridad a la creación del Registro General de la Propiedad en 1877 bajo el nombre de toma de razones hipotecarias y cuyo primer director fue don Enrique Martínez Sobral, correspondía a las jefaturas policíacas, el llevarse el Registro de la Propiedad Inmueble, situación que predominó en la época de la colonia y aun en la época de la independencia en sus inicios. En esas épocas los títulos registrables eran aquellos expedidos por el rey de España”<sup>17</sup>.

---

<sup>16</sup> *Ibid.* Pág. 69.

<sup>17</sup> *Ibid.* Pág. 12.



Según lo establecido en dicha ley, debía tomarse razón de todos los documentos relativos a imposiciones, ventas y redenciones de censos o tributos; venta de bienes raíces que estuvieren gravados; fianzas en que se hipotecaran bienes y, en general, todas las que tuvieran hipoteca especial o cualquier gravamen, designándose la forma de su liberación. También hizo obligatoria la inscripción de los derechos reales; se previno el término en que debían hacerse las inscripciones y la obligación de advertir a los otorgantes acerca del registro del testimonio de la escritura, para su inscripción.

En dicho cuerpo legal se designó además que los documentos sujetos a inscripción, la razón que era necesaria poner en los documentos registrados, los honorarios de los registradores; la fianza que están obligados a prestar para poder ejercer el cargo; sus responsabilidades; la manera de custodiar los libros, la intervención de los jueces de primera instancia de los registros.

A instancia de la Cámara de Representantes de Guatemala, de la Corte de Justicia, de la Sociedad Económica de Amigos y del Consejo de Estado, el gobierno de la República le encargó al licenciado Manuel Ubico elaborar un proyecto de ley hipotecaria, basada en los principios de la legislación moderna. El proyecto del licenciado Ubico siguió la tendencia de la ley española y la comisión codificadora la incluyó en el Código Civil que empezó a regir a partir del 15 de septiembre de 1877.

Simultáneamente se emitió el Reglamento del Registro, también contenido en el Decreto Número 175, el cual se refiere al rayado de libros, a la obligación de firma y



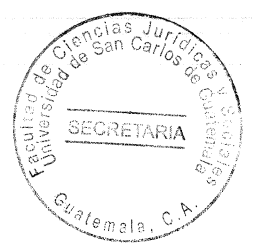
autorización del juez y del registrador. Se regula que los libros deben ser foliados, con inscripciones, anotaciones y asientos bajo el sistema de tracto sucesivo o continuo.

El Registro de la Propiedad quedó abierto al público en la ciudad de Guatemala, el 17 de septiembre de 1877, siendo su primer registrador el licenciado Enrique Martínez Sobral.

Posteriormente a esta fecha entraron en funcionamiento los registros de la propiedad de Quetzaltenango, Chiquimula y Alta Verapaz. El de la capital se denominó Registro del Centro; el de Quetzaltenango, los del occidente de la República; el de Chiquimula los de oriente; y el de Alta Verapaz agrupaba a los departamentos del norte del país. Posteriormente se estimó que dos registros bastaban para suplir las necesidades nacionales y se suprimió el de Chiquimula y Alta Verapaz.

El 13 de mayo de 1933 la Asamblea Legislativa emitió un nuevo Código Civil contenido en el Decreto Número 1932, vigente a partir del 30 de junio de 1933 en el que se regula, en su capítulo VII, el Registro de la Propiedad (de los Artículos 1076 al 1192).

El 14 de septiembre de 1963, el coronel Enrique Peralta Azurdia, en su calidad de Jefe de Gobierno de Facto, emitió el Decreto Ley 106 que contiene el Código Civil vigente a partir del 1 de julio de 1964, y que en el libro IV regula el Registro de la Propiedad (Artículos 1124 al 1250), algunos de estos artículos fueron reformados por el Decreto Ley 124-85 del Jefe de Estado, de fecha 29 de noviembre de 1985.



El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, siendo públicos sus documentos, libros y actuaciones. Se organiza, funciona y rige por la Constitución Política de la República de Guatemala, el Código Civil y por el Reglamento emitido en Acuerdo Gubernativo número 359-87 del 13 de mayo de 1987 el cual establece la forma en que desarrollará sus actividades y servicios el Registro de la Zona Central con sede en la ciudad de Guatemala y el Segundo Registro de la Propiedad con sede en Quetzaltenango.

El Código Civil estipula que corresponde la inspección de cada registro al juez de primera instancia del ramo civil designado anualmente por la Corte Suprema de Justicia. El régimen financiero se encuentra normado por lo dispuesto en su arancel convenido en el acuerdo gubernativo correspondiente y el que establece los honorarios a percibir por dichas instituciones. El registrador como máxima autoridad, regirá cada una de las relaciones internas de la institución y tendrá a su cargo el nombramiento y remoción del personal que sea necesario, correspondiendo al presidente de la República el nombramiento, permuta o remoción del registrador en acuerdo gubernativo emitido por conducto del Ministerio de Gobernación. Para los efectos administrativos el Registrador General de la Propiedad contará con un secretario general, un departamento de contabilidad, un departamento de tesorería y el personal de apoyo que sea necesario.



En su funcionamiento el Registro de la Propiedad de Guatemala y Quetzaltenango aplica el sistema concentrativo, reuniendo en una sola institución varias jurisdicciones departamentales, bajo una misma organización, recursos humanos y materiales y utilizando el sistema de inscripción de folio real, en el cual se asigna a cada bien inscrito un número de finca, por cada folio, en el que se inscriben todos los cambios, transmisiones, gravámenes y anotaciones relacionadas con la finca. El folio real se divide en tres secciones: lo relacionado con la descripción física del inmueble y el propietario; lo relativo con las cargas y limitaciones y lo relativo a las hipotecas y gravámenes en general.

“El Registro de la Propiedad guatemalteco es declarativo, ya que su eficacia se basa en declarar la existencia, transmisión, modificación o extinción de un derecho constituido con anterioridad a la presentación del testimonio de la escritura al registro, o sea con el otorgamiento de la escritura ante el notario”<sup>18</sup>.

En cuanto a la percepción de ingresos de los registros y su administración, la historia se caracterizó por una total ausencia de normas, procedimientos y controles. El mantenimiento de obligados espacios de archivo en las oficinas administrativas, por presión del anacrónico sistema, tornó extremadamente difícil, lento y costoso el acceso a la información.

---

<sup>18</sup> Matta Consuegra, Daniel, *Derecho sucesorio y registral guatemalteco*, pág. 66.



Por otro lado, el régimen arbitrario de distribución de ingresos que prevaleció durante décadas, impedía introducir reformas sustanciales en los procedimientos de inscripción, bajo el pretexto de que no se contaba con fondos suficientes. Los ingresos que percibían los registros de la propiedad se distribuían en la forma siguiente: 40% correspondía al registrador de turno, otro 40% al operador y el restante 20% se destinaba a los gastos de funcionamiento de la institución.

## 2.2. Funciones

Para tener un mejor entendimiento de por qué procede la acción de amparo en contra del Registrador General de la Propiedad, es muy importante entender el papel que juega el Registro de la Propiedad, como garante y protector del derecho de propiedad. En términos generales, el Registro de la Propiedad, es la oficina pública en la que mediante un sistema, se guardan informaciones acerca de bienes muebles e inmuebles. El Registro de la Propiedad es "El conjunto de principios y normas destinados a reglar la organización y el funcionamiento de los organismos estatales encargados de receptor fundamentalmente los actos y documentos concernientes a los derechos reales o los que afectan, relativos a los inmuebles, así también las formas y resultados de tales registraciones y, por último, los efectos y consecuencias jurídicas que se derivan de ella.<sup>19</sup>"

---

<sup>19</sup> Domínguez Valle, Juan Luis, **Consideraciones jurídicas y sociales de la modernización del registro de la propiedad y sus repercusiones negativas frente a la seguridad y certeza jurídica en las inscripciones registrales.** Pág. 8.



Tal como lo establece el diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales: "Registro de la Propiedad es una institución destinada a inscribir la titularidad y condiciones del dominio de un bien inmueble determinado, a efectos de la contratación sobre el mismo y como garantía para las partes contratantes, no sólo en lo que se refiere al bien en sí mismo, sino también a las circunstancias personales del propietario (inhibiciones, embargos, promesas de venta, etc.) Se inscriben en el registro los derechos reales que pesen sobre el inmueble.<sup>20</sup>"

El Registro General de la Propiedad se encuentra dirigido por un registrador que es el depositario de la propiedad y en el ejercicio de las funciones que le son propias goza de fe pública y es el responsable, mientras no pruebe que el hecho es imputable a otra persona, por las omisiones, alteraciones, falsificaciones, y suplantaciones cometidas en las actas del registro. El Registrador de la Propiedad como tal depositario, tiene a su cargo la conservación de los libros y documentos relativos a la constitución, modificación, y extinción de bienes muebles e inmuebles.

### **2.3. ¿Quién es el Registro General de la Propiedad?**

"Es un funcionario que tenía a su cargo algún registro público. Por antonomasia el que dirige un Registro de la Propiedad"<sup>21</sup>.

---

<sup>20</sup> Ossorio, Manuel. Ob. Cit. Pág. 654

<sup>21</sup> Ossorio, Manuel. Ob. Cit.. Pág. 654



A nuestro criterio se puede decir que el Registrador de la Propiedad es el funcionario público cuyo rol es de garantizar y asegurara el estado jurídico de los bienes muebles e inmuebles inscritos en el Registro de la Propiedad, para lo cual estampa su firma en cada acto que allí se realice, ahora firma autógrafa y sello según Decreto cuarenta y dos guión dos mil seis del Congreso de la República. (Decreto 42-2006).

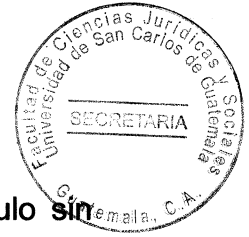
#### **2.4. Requisitos para ser Registrador General de la Propiedad**

Para optar o para ser nombrado Registrador General de la Propiedad es necesario que cumpla una serie de requisitos los cuales establece el Código Civil en su Artículo 1126:

- a.) Ser guatemalteco de origen,
- b.) Notario y abogado colegiado activo,
- c.) Prestar garantía
- d.) No estar comprendido en las incompatibilidades.

Los primeros dos requisitos están regulados en el Artículo 1226 del Código Civil, Decreto Ley 106, el cual regula: Artículo 1226. (Artículo 99 del Decreto Ley número 218). Para ser nombrado Registrador de la Propiedad se requiere ser guatemalteco de origen, notario y abogado colegiado activo.





El requisito de prestar garantía no se encuentra regulado en el mismo Artículo ~~sin~~ embargo es necesario en virtud a que él tiene que responder a cualquier resulta de que incurriere en alguna responsabilidad esto según lo que regula el Artículo 1228 en que literalmente regula que los registradores antes de entrar a ejercer sus cargos, garantizarán las responsabilidades en que pudieren incurrir, con hipoteca o fianza. El Ministerio de Gobernación fijará el Importe de la garantía atendiendo a la importancia del Registro entre mil y diez mil quetzales. Además La garantía de que trata el Artículo anterior no se cancelará. Sino hasta un año después de haber cesado el registrador en el ejercicio de su cargo, salvo que hubiere pendiente alguna reclamación contra el Registrador, en cuyo caso, la cancelación quedará sujeta a las resultas del juicio. Por último y muy importante que pese a que el registrador debe ser abogado y notario activo el cargo de registrador es incompatible con el ejercicio de las profesiones de abogado y notario y con todo empleo o cargo público esto según lo que regula el Artículo 1227 del Código Civil.

## **2.5. ¿Cómo se nombra?**

El Registrador de la Propiedad es un funcionario público, que es nombrado por el presidente de la República de Guatemala, facultad otorgada por la ley, así mismo la facultad que tiene es delegada al Ministerio de Gobernación, esto según lo que regula el Código Civil, en el Artículo 1225 mismo que fue reformado por Artículo 98 Decreto Ley 218 y posteriormente reformado por Artículo 1 Decreto 85-97, después de sus

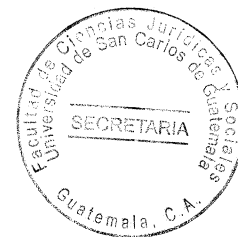


reformas establece que: Cada registro estará a cargo de un registrador propietario, nombrado por el Presidente de la República, mediante acuerdo gubernativo a través del Ministerio de Gobernación. Su permuta, traslado o cesación serán acordados en la misma forma.

## **2.6. Registrador sustituto**

En cuanto al registrador sustituto, se establece que es una figura indispensable dentro del ámbito del registro de la propiedad, en virtud de que, es la persona que cumplirá con las obligaciones referentes al cargo de registrador, si se diera el caso de enfermedad, ausencia o incluso cuando surgiera una incompatibilidad, es por ello que en cada Registro habrá un registrador sustituto, con la finalidad de darle seguimiento a los asuntos que hayan quedado pendientes.

En cuanto a la forma de nombramiento del registrador sustituto, regula la ley que será nombrado por el ejecutivo a propuesta y bajo responsabilidad del Registrador General de la Propiedad, este debe tener las mismas calidades que se requieren para ser registrador general en virtud de que para que haga las veces de este en los casos de ausencia, enfermedad o incompatibilidad en el desempeño de sus funciones, el sustituto tendrá las mismas calidades que el propietario si excediere de un mes el tiempo de la interinidad el sustituto deberá presentar garantía en los mismos términos que el propietario, esto según lo que regula el Artículo 1233 del Código Civil.



## **2.7. Registradores auxiliares**

Como lo establece el Artículo 1225 del Código Civil, en cuanto a los registradores auxiliares, cada registro podrá contar con uno o varios registradores auxiliares, designados por el Registrador propietario bajo su responsabilidad.

Estos registradores auxiliares son quienes firmarán las razones, documentos, asientos, inscripciones, anotaciones y cancelaciones que determine dicho funcionario. Cada Registrador auxiliar tendrá las mismas calidades del registrador propietario, es decir que será guatemalteco de origen y de profesión abogado y notario colegiado activo, estará sujeto a las mismas limitaciones, o sea que no podrá ejercer la profesión liberal y garantizará las responsabilidades en que pudiere incurrir, con hipoteca o fianza. El registrador propietario fijará el importe de la garantía, conforme al criterio y límites a que se refiere el Artículo 1228 de este Código.

## **2.8. Operadores registrales**

Los operadores son empleados públicos, la norma jurídica en la cual se encuentra regulada la figura de los operadores, es el Acuerdo Gubernativo número 30-2005, reglamento interno del Registro General de la Propiedad, así mismo, dicho cuerpo legal, en el Artículo 30, establece que los operadores serán responsables, en el proceso de inscripción de documentos, de observar que en cada caso, se llenen los

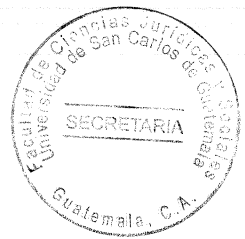


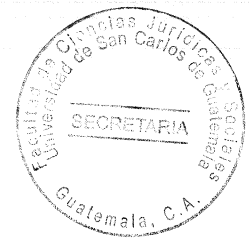
requisitos de ley, es decir que, aunque no posean el máximo de autoridad, al igual que sus superiores, también tienen la responsabilidad de buen manejo de la institución y de todos los documentos que allí se presentan y registran.

En la ley se encuentran los requisitos para optar al cargo de operador, sin embargo, si establece dos parámetros muy importantes que son: se dará preferencia a personas con título de abogado y notario y que tengan experiencia en temas registrales.

## **2.9. Funciones**

Las funciones tanto de los operadores como de los registradores auxiliares se basa en la función calificadora es la base del principio de legalidad registral el cual encomienda al Registrador la verificación, censura y comprobación, de los supuestos necesarios para proceder a la inscripción de documentos. En el sistema jurídico guatemalteco la función calificadora la ejerce el Registrador General de la Propiedad y su función queda circunscrita comprobar si el título presentado para su inscripción reúne todas las especificaciones del Artículo 29 del Código de Notariado.





## CAPÍTULO III

### 3. El derecho registral guatemalteco

El derecho registral, es un derecho de orden privado, por ser directamente la persona o el profesional del derecho, el interesado en realizar las inscripciones que la ley establece, son diversos los individuos que definen al derecho registral, sin embargo se puede definir al derecho registral como aquel conjunto de normas que regulan la actividad de registrar y llevar un orden lógico de una actividad que emana de una obligación jurídica.

#### 3.1. Concepto

La doctrina trata al derecho registral con otras acepciones o denominaciones, lo que hace indispensable el hecho de estudiar estas, por ser parte importante para poder conocer lo que se conoce como derecho registral.

“El estudio de la tendencia, ciertamente discutible, de establecer múltiples divisiones dentro de cada una de las ramas del derecho, especialmente en lo que al civil se refiere, es de uso corriente hablar de derecho inmobiliario haciendo referencia a las normas positivas que rigen el nacimiento, adquisición, modificación, transmisión, y extinción de los derechos de propiedad y sus desmembraciones y gravámenes sobre



bienes inmuebles; y en especial, la publicidad necesaria para completar los negocios jurídicos sobre los derechos anteriores”<sup>22</sup>.

Es de hacer notar, que el tratadista analiza el hecho de estudiar el derecho registral, como un derecho inherente a la propiedad siendo esta inmueble o mueble. Por lo que en la antigüedad distinguían claramente al derecho registral de esa manera.

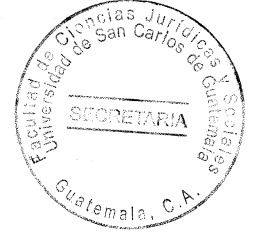
“Tomando parte del derecho civil consagra a las relaciones jurídicas provenientes de los bienes inmuebles, el conjunto de normas doctrinales o positivas referentes a los actos y contratos que regulan el nacimiento, modificación, transmisión y extinción de la propiedad y los restantes derechos reales sobre inmuebles”<sup>23</sup>. Como se puede analizar Cabanellas toma como cierta la denominación del derecho registral en el campo de los bienes inmuebles.

Como lo afirman varios estudiosos el derecho registral está integrado por tres clases de normas: Normas civiles que se refieren al objeto de la publicidad registral y los efectos de esta; normas administrativas que tienen como finalidad organizar al registro; y, finalmente, normas procesales que establecen los procedimientos específicos para la defensa de los derechos inscritos

---

<sup>22</sup> Ossorio, Manuel. Op. Cit. Pág. 124.

<sup>23</sup> Cabanellas, Guillermo. Diccionario enciclopédico de derecho usual. Pág. 318.

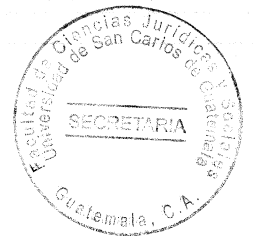


### 3.2. Características

Las características del derecho registral, son las siguientes:

- Es de orden público. Porque, es al Estado a quien le compete regular las normas propias de lo interno de los registros de la propiedad en Guatemala, haciéndolo por medio de normativas que obligan a los sujetos procesales, a su inscripción, como parte de los principios de seguridad y certeza jurídica, ejemplo de estas normativas lo son, el Código Civil, el Código Procesal Civil y Mercantil, entre otras.
- Es protector y legitimador. Con el surgimiento de una oficina pública que establezca la forma de hacer constar actos y contratos, relacionados con la propiedad o con el patrimonio de las personas, goza de ser protector y legitimador de esos actos, y estas circunstancias solo pueden estar encomendadas por el Estado.
- Es regulador a través de su funcionamiento. Que hace operativizar las normas ordinarias y las constitucionales, relacionadas con el ejercicio del derecho de propiedad de las personas y las obligaciones, respecto a los actos y contratos en los que intervienen.





### **3.3. Sistemas registrales**

Existen variedad en sistemas de las formas en que se puede organizar y dirigir los distintos registros, en los cuales encontramos los siguientes:

a.) Sistema difusivo:

“Este sistema se caracteriza por ser descentralizado por regiones. Consiste establecer registros en todas las jurisdicciones en donde existan autoridades locales, bajo la guarda y custodia de los secretarios de los ayuntamientos o municipalidades, funciona en forma similar a los registros civiles, cuyo funcionamiento está bajo la administración de las municipalidades.

b.) Sistema medio:

Conforme este sistema, existen o se establecen registros única y exclusivamente en las capitales de los distritos o cabeceras departamentales, con jurisdicción sobre el departamento donde se ubican, y desde luego, contando con una supervisión a nivel nacional.

c.) Sistema concentrativo:

No es más que reunir en una sola oficina institución, varias cabeceras departamentales bajo una misma organización y funcionamiento y con recursos comunes. Debido a que el Estado se encarga, por medio de los registros públicos de la función de dejar constancia valida de los hechos y actos de trascendencia jurídica conforme al sistema



establecido, otorgan credibilidad a estos asientos, les confiere fe pública registran mediante la certificación de sus asientos, efectuados por el registrador, que es el funcionario público titular y responsable del registro, quien da fe de la existencia de un hecho, acto o calidad personal que le conste por razón de su cargo, susceptible de análisis y corroboración”<sup>24</sup>.

### **3.4. Fuentes del derecho registral guatemalteco**

Al exponer lo relativo a los sistemas registrales, se consideraron ya algunos rasgos del sistema alemán, luego de expresar que este pertenece al grupo de sistemas en que la inscripción tiene carácter constitutivo del acto de enajenación, se señalan los efectos sustantivos de la inscripción en la legislación alemana, el principio de legitimación y el de fe pública.

Por el hecho de su influencia, aunque sea en forma indirecta, a través del español, en el sistema guatemalteco y porque la doctrina lo acepta como ejemplo de buen sistema, es importante hacer notar las principales características el sistema alemán: “la inscripción tiene valor constitutivo, antes se dan las fases del acto casual y el acuerdo real, previas a la inscripción. Las tres fases son: el negocio, consentimiento e inscripción, las tres constituyen el negocio jurídico real.”<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. **Derecho registral. Pág. 342.**

<sup>25</sup> Muñoz, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldán. **Derecho registral inmobiliario guatemalteco. Pág. 546.**



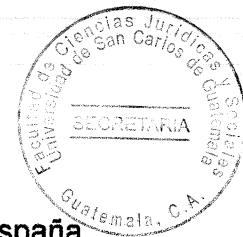
Sistema Español: En cuanto a éste, "rige el sistema declarativo, pero el Artículo 1875 del Código Civil y los relativos de su ley hipotecaria, establecen que para que la hipoteca quede válidamente constituida, es indispensable que el documento en que se constituya sea inscrito en el Registro de la Propiedad, el sistema declarativo cuyos efectos se alejan más del constitutivo, es el que rige Francia. Por eso se pone como prototipo de sistema declarativo; y como nuestro derecho deriva directamente del español, hay quienes han afirmado que el registro de la hipoteca es constitutivo, sin advertir que no existe ninguna base para sentar semejante principio. En efecto, al artículo 2919 de nuestro Código Civil, establece que la hipoteca, para producir efectos contra tercero... necesita siempre de registro."<sup>26</sup>

Del Código Civil vigente, también se consideraron ya algunos de sus rasgos, particularmente, luego de indicar que pertenece al grupo de sistemas en los que la inscripción perfecciona la transmisión, su fundamento radica en la teoría medieval del título y el modo, en que se van puntualizando efectos sustantivos de la inscripción perfecciona la transmisión, su fundamento radica en la teoría medieval del título y el modo, se puntualizan los efectos sustantivos de la inscripción se reputa *exacta juris et jure*, a favor del tercero adquirente.

La influencia germánica llegó a Guatemala, en forma indirecta, a través del sistema español, ley hipotecaria del ocho de febrero de 1891 y su primera reforma, la del 21 de diciembre de 1869. En general, por tantos vicios y deficiencias, era impostergable la

---

<sup>26</sup> Téllez Valdéz, Julio. *Derecho informático*. Pág. 546.



abrogación sustitución de las caducas instituciones coloniales que, a través de España, habían venido del antiguo Derecho Romano.

Para la realización de la ardua tarea de formular el aludido proyecto, se designó al jurisconsulto guatemalteco Manuel Ubico. El distinguido letrado, quien obviamente tiene un relevante sitio en la evolución legislativa- institucional del país, llevó a cabo muy satisfactoriamente su labor. Algunas notas fundamentales del trabajo en cuestión, básicamente tomadas de una publicación gubernamental, son:

El proyecto fue elaborado en el período comprendido de mediados de febrero de 1871 al 29 de abril de 1873.

El ponente tomó como fuente los principios reconocidos como más elevados en el momento: "la Ley Hipotecaria española del 8 de febrero de 1861 y su primera reforma (del 21 de diciembre de 1869); el proyecto del Código Civil español de 1851; el proyecto de Ley del Cantón de Ginebra (ahora Ginebra) de 1830, que tanto en su estructura como en su parte científica había sido considerado como uno de los mejores proyectos; la Ley sobre el Registro (ahora Registro) de la Propiedad de Chile (emitida como complementaria al Código Civil); De la cual fueron tomadas algunas disposiciones; y, finalmente importante número de publicaciones críticas jurídicas publicadas por la prensa española; El jurista Ubico afirma en su exposición de motivos que se propuso como regla invariable mejorar conservando, y no introducir innovaciones que la necesidad o la conveniencia no sancione; en las líneas



posteriores, explica que desviándose la comisión (la comisión es él mismo) de la ley que le ha servido de norma (Ley Hipotecaria española del 8 de febrero de 1861 y su primera reforma del 21 de diciembre de 1869), ha introducido en su proyecto numerosas alteraciones justificadas por las diferentes exigencias del país...; Algunas de las principales bondades del proyecto, podrían ser: adaptación del sistema del folio real, de la obligatoriedad de la inscripción registral...<sup>27</sup>.

No derivó en un proyecto de ley hipotecaria, que como ya se ha analizado, no es el nombre adecuado; sino en un proyecto de ley, del régimen civil de la propiedad inmueble; con una muy completa exposición de motivos, en consecuencia, se trata de adaptar el sistema del folio real a nuestra idiosincrasia, introduce categóricamente la obligatoriedad de la inscripción registral; reduce únicamente a tres el existente gran número de las llamadas hipotecas legales.

“Suprime enteramente las llamadas hipotecas judiciales, las cuales sustituyen por las anotaciones preventivas y, tecnifica notablemente los asientos de Registro, y al efecto los ha dividido en secciones separadas según la especial naturaleza de aquellos, de manera que al mismo tiempo que facilite su inspección al interesado en consultarlos, puedan los registradores actuar con mayor expedición (ahora expedición) y acierto; y Previo recabar la opinión de las entidades autoritativas en tal campo (Corte Suprema de Justicia, Colegio de Abogados, Sociedad Económica y Consejo de Estado), el

---

<sup>27</sup> <http://www.tesis.ufm.edu.gt/pdf/2723.pdf> (visitado el 14 de marzo de 2018).



proyecto pasó a la Comisión codificadora que por eso el Código Civil (de 1877), la que lo adoptó en un alto porcentaje, en la redacción del título relativo a la hipoteca.”<sup>28</sup>

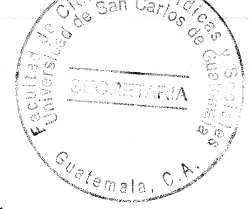
Es innegable que a la fecha, aún subsiste en lo fundamental el trabajo efectuado por el jurisconsulto guatemalteco Manuel Ubico. Únicamente se han realizado cambios de menor trascendencia y que han creado nuevos procedimientos, encaminados a mejorar la eficiencia registral. Incluso para la aludida tecnificación de las inscripciones del registro propone al final del proyecto un diseño de las hojas para los libros, las cuales son casi idénticas a las actuales, ahora especialmente la reforma registral.

Entre los cambios, merece citarse el Decreto-Ley número 124-85, que contiene varias reformas al código civil, en la parte relativa al Registro de la Propiedad y que entró en vigencia a los ocho días de su publicación en el órgano oficial Diario de Centroamérica, del dos de diciembre de 1985.

Mejora la redacción al agregar el vocablo cancelación, solo se contemplaba toda inscripción o anotación; amplía de seis a ocho días el término para efectuar la operación de que se trate; y amplía de seis a ocho días el término para efectuar las operaciones cuando el documento presentado dé lugar a varias de ellas; Artículo. 2º. Del Decreto Ley 124-85, que modifica el 1127 del Código Civil.

---

<sup>28</sup> Ibid. (visitado el 14 de marzo de 2018).



En vista de la supresión del libro de diario o de asientos a que más adelante se hace referencia, prevé que si el documento presentado no fuere inscribible, ello se hará constar en un libro especial y en el propio documento, expresando (entre otros requisitos) la ley en que se funda la suspensión o denegatoria.

El libro especial estaba destinado a ser uno de asientos de rechazos, pero no se está llevando en la actualidad; Artículo 3 del Decreto Ley 124-85, que modifica el Artículo 1128 del Código Civil, ampliado y modificando fundamentalmente lo concerniente a la definición y efectos suscritos de la primera inscripción del dominio o de la posesión.

Además de mejorar la redacción al emplear los términos resolución judicial firme, en lugar de providencia judicial, contempla otras alternativas para los efectos de la modificación, ampliación o enmienda de tales inscripciones; Artículo 4 del citado decreto, que modifica el Artículo 1130 del Código Civil. Además de introducir varias mejoras de distinta índole, establece para la primera inscripción de dominio o de la posesión, la exigencia de consignar en ella, no solo el área y las colindancias, sino también las llamadas medidas lineales (medidas por cada rumbo); el número que le corresponde al documento objeto de inscripción y el número de duplicado y también el tomo en que se archivará según el libro de entregas (ello por la aludida supresión de libro de diario o de asientos); y la firma y sello del Registrador, así como el sello del Registro;

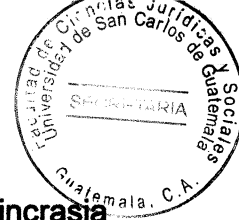


El Artículo 5 del Decreto Ley 124-85, que modifica el Artículo 1131 del Código Civil, también modificado por el Artículo 1 del mismo decreto. Adiciona un párrafo relativo a que cuando el Registro esté en capacidad de hacerlo, sustituirá los duplicado por tomas micro filmicas de los documentos originales, disponiéndose la forma más apropiada para su clasificación y conservación Artículo 6º del Decreto Ley 124-85, que modifica el 1132, Del Código Civil, también modificado por el Art. 2 del Decreto No.42-2006 del Congreso de la República.

Además de mejorar el texto en precisión, lo torna más completo; particularmente, para el caso en que se dé el supuesto, de que se convierta en definitiva la inscripción, el registrador deberá cancelar las inscripciones de fecha posterior, a solicitud escrita de quien la hubiere obtenido; según lo regulado en el Artículo 8 del Decreto Ley 124-85, mismo que modifica el Artículo 1162, del Código Civil. Abrevia el texto, excluyendo la parte relativa a la obligación del registrador de suspender o denegar la inscripción de los títulos y demás documentos que en algún concepto impidan su inscripción, y contempla la vía incidental para el trámite del ocurso que el interesado inconforme pueda hacer al Juez, especificando que tal juez deberá ser de primera instancia, del ramo civil y de la circunscripción departamental donde tenga su sede el registro; así lo regula el Artículo 9, del Decreto Ley 124-85, que modifica el Artículo 1164, del Código Civil.

Características fundamentales del sistema guatemalteco: en el apartado inmediato anterior se puntualizaron algunas de las principales bondades del proyecto (nombre





adecuado de la ley, adopción en su esencia del sistema de folio real a la idiosincrasia guatemalteca, introducción categórica de la obligatoriedad de la inscripción registral, etc.); y se explica que previo recabar de la opinión de las entidades en tal campo (Corte Suprema de Justicia, Colegio de Abogados, etc.) el proyecto pasó a la Comisión Codificadora que por esos días trabajaba en la elaboración de lo que llegó a ser el Código Civil de 1877.

En cuanto a la integración de dicha comisión, estaba compuesta por los prestigiados jurisconsultos: Lorenzo Montufar; José Salazar, Valerio Pujol y Carlos E. Murga. Al igual que ya se anotó anteriormente la aportación al sistema registral del país e importancia del jurisconsulto guatemalteco Manuel Ubico, los nombres que se citan en el párrafo anterior, a este, corresponden a distinguidos letrados también guatemaltecos, por supuesto, quienes obviamente tienen un relevante sitio en la evolución legislativa institucional del país; llevó a cabo la llamada reforma civil de 1877, con un sentido verdaderamente nacionalista, que la indujo a la toma de decisiones que dieron por resultado un código civil muy diferente o aparte de la legislación española que sustancialmente había sido su antecedente o modelo.

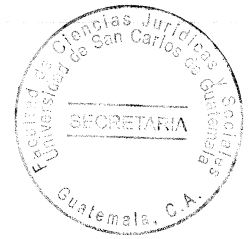
En materia registral, además de las características que al principio del presente apartado se puntualizan, en esta oportunidad es importante destacar tres caracteres que constituyen verdaderas diferencias del sistema registral guatemalteco, de su antecedente español y estas son: integración al Código Civil, obligatoriedad del Registro y teoría del título y el modo.



La integración de la inscripción registral al Código Civil: Como ya se indicó, el proyecto pasó a la Comisión Codificadora que llevaba a cabo la reforma civil de 1877, la que lo adoptó en un alto porcentaje, en la redacción del título relativo a la hipoteca, correspondiente al Código Civil que emitió el presidente Justo Rufino Barrios, mejor conocido en las páginas de la historia guatemalteca como El Reformador, debido a su gran aporte a la legislación guatemalteca que en materia de derecho registral se refiere.

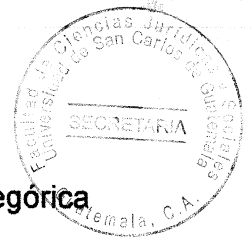
De lo anterior se deduce que la Comisión Codificadora adoptó acertada decisión de no emitir una ley que especificara reformar lo relativo al Sistema Registral Guatemalteco; y el autor de esta tesis, estimo que tal decisión fue muy acertada, toda vez que la ubicación de la legislación registral en el Código Civil, permite mantener la necesaria unidad jurídica en todas las materias del orden civil (naturaleza que obviamente tiene la materia registral). Además, no se ha visto aún en Guatemala la conveniencia de reconocer autonomía a la normatividad registral (derecho registral); y en países (como España) en que existen leyes registrales específicas, han surgido conflictos entre éstas y la legislación civil.

La obligatoriedad de la inscripción igualmente acertada, fue la decisión de la Comisión Codificadora, de adoptar plenamente el punto del proyecto (proyecto Ubico) que introduce categóricamente la obligatoriedad de la inscripción registral, dando lugar de ésta manera a un rompimiento o a la constitución de una verdadera diferencia del Sistema Registral guatemalteco, de su antecedente español.



Los factores básicos que originaron la aludida decisión, fueron los siguientes:

- a) Que en Guatemala no se daba, ni se da, el problema de España: ya que en España la inscripción, por regla general, es voluntaria u optativa. Los derechos reales se constituyen, deja a la libre determinación de los interesados. Desde luego, quedan a salvo los casos en que específicamente existen norma que establece una inscripción obligatoria; ejemplo: norma que establece que los derechos reales ya constituidos se inscriban;
- b) Porque se ha dicho que los legisladores españoles (de 1861), tuvieron una verdadera actitud prudente al dar origen a semejantes normas, porque la heterogeneidad del régimen del derecho de propiedad en las distintas regiones españolas hacía, y aún hace en la actualidad, casi imposible someter a todas a un régimen único. Por supuesto que se hace ineludible el dejar asentado que desde la ya mencionada Ley Hipotecaria de 1861, el sistema español sigue el régimen de inscripción voluntaria, aunque a partir de tal año de inscripción voluntaria, aunque a partir de tal año ofrece claros estímulos a lo que podría llamarse el régimen de inscripción obligatoria; ejemplo: norma que establece la ineficacia de los títulos no inscritos en perjuicio de tercero;
- c) Que precisamente lo que más se pretendía era, por la seguridad de terceros, terminar con el llamado régimen mixto vigente en ese entonces, por entrañar este simultáneamente la publicidad y la clandestinidad en los actos o contratos de que



era objeto el derecho de propiedad. Ello, particularmente porque no era categórica la obligatoriedad de la inscripción registral.

La teoría del título y del modo merece también un gran reconocimiento de los guatemaltecos, el acierto de la Comisión Codificadora al optar por omitir del sistema registral guatemalteco, la teoría del título y del modo, que es una de los puntos de doctrina que ha dado lugar a mayor debate por un lapso aproximado al del último siglo; especialmente en lo que incide en las áreas del derecho civil y del régimen o Sistema Registral.

En cuanto a la teoría medieval, ésta consiste en la consideración de un desdoblamiento de la transmisión de la propiedad en dos etapas: la celebración del contrato o acuerdo de voluntades y la entrega material de la cosa. Desde luego, el natural proceso de evolución de ideas, presenta cambios; por ejemplo; el Código Civil Francés de 1804 establece el sistema de la transmisión causal, basado en el principio del consentimiento, y prescinde de la tradición.

### **3.5. Influencia germánica española**

La legislación registral alemana y española: "Al exponer lo relativo a las fuentes registrales, se consideraron ya algunos rasgos del Alemán, concretamente, luego de expresar que este pertenece al grupo de sistemas en que la inscripción tiene carácter



constitutivo del acto de enajenación, se señalan los efectos sustantivos de la inscripción en la legislación alemana: el principio de legitimación y el de fe pública.”<sup>29</sup>

Del sistema alemán, se toma el sistema de folio real, que no es más que el número de página en que se encuentra inscrita la inscripción de dominio, de la propiedad, así como sus gravámenes y desmembraciones, por lo que toma el sistema guatemalteco este modelo por ser este, el modelo que se considera más seguro por no ser susceptible de fraude por el orden riguroso con que se cuenta, así también por ser un sistema con poca formalidad ya que este sistema permite que la persona que inscriba la propiedad sea una persona nombrada para el efecto, por el registro y no se necesita la firma del propietario en el libro de inscripciones.

Por otro lado, del sistema español, se adoptan varios hechos, como el hecho de ser un sistema en el que la inscripción de la propiedad perfecciona en forma definitiva la propiedad del bien inmueble, por lo que se convierte en un derecho, por el cual el acreedor tiene la libertad de la propiedad desde el momento de su inscripción. “Debido a su influencia directa en el sistema guatemalteco, resulta ineludible destacar las notas o características sobresalientes del sistema español. Fue creado por la ley Hipotecaria del 8 de febrero de 1861; y muy parcialmente modificado (de acuerdo a las necesidades de la época y la evolución de las legislaciones alemana y suiza), mediante las leyes siguientes: de 21 diciembre de 1869, de 15 de agosto de 1873, de 21 de julio de 1876, de 17 de julio de 1877, de 16 de diciembre de 1909 y de 8 de febrero de

---

<sup>29</sup> Carral, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**. Pág. 231.



febrero de 1946; desde su creación, el régimen del Registro de la Propiedad ha sido llamado sistema hipotecario, y su normatividad, ley hipotecaria”<sup>30</sup>

### **3.6. Características fundamentales del sistema guatemalteco**

Como ya se ha mencionado anteriormente Guatemala, tiene influencia con el sistema español, por las características que sobresalen en cuanto su operación registral, es por ello: “Que el sistema constituye un objetivo común de todos los registros, el cual debe realizar una clasificación por cada país con sus propias características”<sup>31</sup>.

Mencionaremos algunas que son importantes:

- a. Las inscripciones de un documento, se realizan a petición de parte.
- b. Toda operación que se realizan en el Registro General de la Propiedad es público.
- c. El proceso registral es declarativo, porque los derechos que entornan al instrumento nace, se modifican, transmiten y extinguen.
- d. Su sistema de registración de bienes se utiliza con el folio real, ya que se individualiza por cada finca y en el mismo folio, constan todas sus operaciones, incluso las canceladas.

---

<sup>30</sup> Carral, Luis. OP. Cit, Pág. 350.

<sup>31</sup> Muñoz, Nery Roberto. Derecho registral inmobiliario guatemalteco. Pág. 16.



- e. La inscripción tiene fuerza convalidante, porque torna válida aquélla, el cual produce eficacia jurídica el acto antes que sea anulable, es decir, se confirma la operación, siempre y cuando, se sabe que el negocio ya existe y surte efectos en ese momento.
- f. Rigen los principios registrales como lineamientos de su operación, y algunos de ellos están regulados, en el mismo Código Civil, Decreto Ley número 106.

### **3.7. El folio real en el derecho inmobiliario registral comparado**

Conforme al Artículo tres del Acuerdo Gubernativo 359-87 del Presidente de la República Reglamento del registro general de la propiedad, el sistema registral de tipo inmobiliario que se aplica en Guatemala es el del folio real. Lo que quiere decir que cada finca será individualizada en el folio que se abrirá en el registro general de la propiedad, y en donde constarán todas sus inscripciones, modificaciones y cancelaciones. De tal manera que el folio contendrá todo el historial jurídico y topográfico de la finca, desde su origen hasta su extinción. Es menester, citar el Artículo ocho del referido reglamento, para conocer la forma en que se compone el folio que se abre para cada finca. Según el referido Artículo en el libro de Inscripciones, cada folio contendrá dos planas: en la primera se asentarán, la inscripción de derechos reales de dominio, las desmembraciones, las anotaciones preventivas y las correspondientes cancelaciones. En la segunda plana se asentarán los gravámenes, las anotaciones preventivas sobre los mismos y las correspondientes cancelaciones.



De esta norma también se puede analizar que los asientos registrales se realizan a través de la inscripción, y que en el registro general de la propiedad no se realiza una transcripción del documento que contiene el acto jurídico que afecta una determinada finca.

Dentro de la legislación que regula la actividad del registro general de la propiedad, se encuentra lo referente a la calificación jurídica o registral que deben realizar los registradores de los documentos que les son presentados, los cuales deben ser acompañados de su respectivo duplicado, es necesario observar que esta es una particularidad del sistema australiano.

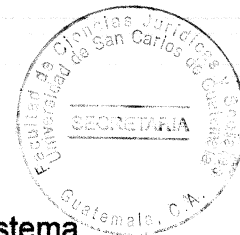
Asimismo se infiere de la normativa registral, que toda inscripción debe ser a petición de parte; y que todo lo que aparezca inscrito en el registro perjudicará a tercero, de tal manera que hasta el momento de la inscripción, es que un negocio jurídico que afecte un bien inmueble, produce frente a terceros. Esta idea se sustenta con lo esbozado por Nery y Rodrigo Muñoz, quienes exponen: “Que el sistema registral guatemalteco es declarativo, ya que los derechos nacen, se modifican, transmiten y extinguen fuera del registro, solo surten efectos ante tercero cuando se inscriben”<sup>32</sup>.

En suma, el sistema registral de tipo inmobiliario guatemalteco posee cierta influencia del sistema alemán, pues también influyó al sistema español, el cual, hasta cierta medida, es el que sigue el ordenamiento jurídico guatemalteco. Pero tampoco se debe

---

<sup>32</sup> Muñoz, Nery Roberto y Muñoz Roldan, Rodrigo, **Derecho registral inmobiliario guatemalteco**, Pág. 58.





olvidar algunos tópicos del sistema australiano que han sido aplicados en el sistema registral guatemalteco.

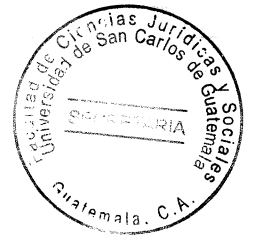
### **3.8. Principios registrales**

El derecho registral tiene su fundamento en los principios registrales que se definen como las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales y el resultado de la sintetización o conservación del ordenamiento jurídico registral. Los principios registrales constituyen el presupuesto básico para el desarrollo organizativo del Registro de la Propiedad. Se afirma con mucha certeza que los principios registrales por tener sustento jurídico en normas del Código Civil son básicos en el funcionamiento del Registro de la Propiedad.

Para Roca Sastre, indica que los principios registrales son "la orientación capital, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales y el resultado de la sistematización o condensación del ordenamiento jurídico registral. Estos principios sirven de guía, economizar preceptos, facilita la comprensión de la materia y convierten a la investigación jurídica en científica"<sup>33</sup>

---

<sup>33</sup> Roca Sastre, **Los principios registrales**. Pág. 241.



### **La clasificación de los principios registrales:**

- a.) Principios registrales generales: se llaman así cuando tienen aplicación a los registros de las distintas ramas de las ciencias jurídicas.
  
- b.) Principios registrales especiales: cuando su ámbito que restringido a uno o más registros, sin abarcar la generalidad

### **3.9. Sistema de folio real**

“Este principio desarrolla la obligación, que tiene el Registro de la Propiedad de abrir, un folio real, para cada finca que está inscrita en la institución, se le denomina real, por ser los derechos reales los que aparecen inscritos en dicho folio, evitando la duplicidad de propietarios, debe delimitarse perfectamente la extensión del derecho que se inscribe al objeto por una parte de que cualquier interesado pueda conocer la situación real de su finca y, por otra, que su titular pueda optimizar los recursos que puedan derivarse de su derecho.

En la legislación guatemalteca no aparece tácitamente el hecho de que Guatemala haya adoptado el sistema de folio real, sin embargo es reconocido por algunos juristas de la época en que se promulgó el Código Civil, principalmente por las características en el mismo código. Por ello es que en el Artículo 1130, del Código Civil establece: “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; y no podrá ser modificada, ampliada o enmendada sino por providencia judicial.<sup>34</sup>

La principal característica del folio real, es el hecho de ser público, situación que le imprime seguridad y certeza jurídica. También trae la obligación de las personas para que la propiedad sea inscrita, impregnándole seguridad jurídica a los actos que se realizan, al igual que el folio real germánico, está dividida en columnas especiales las cuales son las siguientes:

- a.) Columna de derechos reales. (se inscriben en riguroso orden cardinal las inscripciones de anotaciones, dominio, desmembraciones y cancelaciones de derechos reales). - Columna de hipotecas. (en esta columna se inscribe lo referente a las inscripciones de anotaciones, gravámenes y las respectivas cancelaciones de los mismos).
- b.) Columna de anotaciones. (en esta columna se inscribirán las anotaciones de demanda y embargo de orden judicial). - Columna de dominio. (en esta columna se inscribirán todos los contratos traslativos de dominio, así como los que afectan y recaen directamente sobre las fincas, tales como usufructo vitalicio, servidumbres, arrendamientos y demás limitaciones al dominio - Columna de las desmembraciones y cancelaciones. (en esta columna se inscribirán todo lo

---

<sup>34</sup> QUEZADA TORUÑO, Fernando José. *Boletín oficial del registro de la propiedad de Guatemala*. Pag 56.



c.) relacionado con las segregaciones de fracciones que se hacen en virtud de documentos que contienen actos traslativos de dominio, cuyas áreas pasan a formar fincas nuevas independientes, con su número, folio y libro por separado así como su debida cancelación cuando sea solicitada).

En cuanto a la finca el Registro funciona a base de concentrar el historial jurídico respecto de cada finca, entendida en el amplio concepto de unidad registral o finca hipotecaria, a cada una de las cuales corresponde una hoja, folio o registro particular abierto al ser inmatriculadas o intabuladas, y cuya descripción en sus características esenciales y su número especial, las individualiza.

### **3.10. Principio de especialidad**

El licenciado Escobar Díaz indica “que son cinco los principios que se estiman como fundamentales en todo registro y que están orientados con base en el notariado para garantizar los derechos adquiridos por las personas en todo aquello que debe ser registrable. Los principios en referencia son los que siguen: El principio de Especialidad Consiste en que todo derecho, gravamen, desmembraciones y demás limitaciones deben inscribirse en el folio de la finca que afecte rigiéndose estrictamente por el



sistema de folio real. El inmueble se encuentra perfectamente identificado con número de finca, folio y libro<sup>35</sup>.

### **3.11. Principio de determinación**

Este principio determina el bien que se inscribe, determinando su extensión, gravámenes, anotaciones, limitaciones, gravámenes etc. es decir en cierta manera individualiza el bien inmueble para que su reconocimiento sea pleno.

### **3.12. Sistema de publicidad**

Es el principio que le da seguridad jurídica al folio, por ser este principio el que hace que todo acto que se realice con las propiedades sea público, no se presta a realizar actos, sin el conocimiento del propietario, que su transcripción sea en el ámbito de presunción de exactitud de contenido del Registro en el que confían los terceros adquirentes en su protección.

Establece un sistema de publicidad tendiente a dar seguridad al tráfico jurídico inmobiliario y garantía a los derechos reales inscritos, y evitar la clandestinidad de

---

<sup>35</sup> Escobar Díaz, Hermenegildo, **Registro de la propiedad**, Pág., 35.



gravámenes y limitaciones que puedan afectar a terceros, es el objeto del Registro de la Propiedad.

La publicidad material constituye uno de los principios fundamentales del sistema registral guatemalteco, y consiste en el conjunto de derechos sustantivos que de la inscripción se desprenden en beneficio de aquél que inscribe, el cual aparece protegido por presunciones de exactitud e integridad, actuando unas veces con presunción juris tantum y en otras como jure et de jure.

Por publicidad formal se entiende el carácter de oficina pública que se atribuye al Registro General de la Propiedad, cuyos libros están al alcance de cualquier persona que justifique su interés en averiguar el contenido de los libros del Registro, (Artículo 1222, del Código Civil); lográndose ésta publicidad formal por el examen directo de los libros que hace el interesado en la oficina especial que para tales efectos existe en la institución, por copias simples que da el Registrador o por una certificación que expide el mismo, del contenido de los libros, regulados en los Artículos 1179 al 1184, del Código Civil; y que son los documentos idóneos para probar la situación jurídica en que se encuentran las fincas, relacionada con los derechos reales, gravámenes y liberación de los mismos, que pesen sobre los bienes, incluyendo los bienes muebles.

Imperando en Guatemala un sistema de inscripción, no de transcripción, como en Francia, Italia y Bélgica, entre otros, es utilizado el concepto de publicidad referido

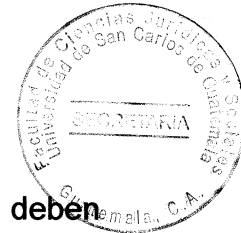


naturalmente a los asientos registrales de inscripción, constituyendo una visión bastante amplia de la fuerza protectora de terceros por el Registro.

La publicidad quiere evitar la clandestinidad, abolir los gravámenes ocultos. El Registro es el órgano de notificación por excelencia. La publicidad es una notificación urbi et orbe, erga omnes. Pero el principio de publicidad es algo más que un aparato de consulta e información: es una regla jurídica; lo inscrito perjudica a todo el mundo, nadie puede alegar ignorancia de lo que consta en el Registro. Este principio se encuentra regulado en el Artículo 1124 del Código Civil.

### **3.13. Tercero registral**

Se considera como tercero aquel que no haya intervenido en el acto o contrato inscrito. El tercero no entra en el registro. El Código Civil dice que únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el registro y por tercero se entiende el que no ha intervenido en el acto o contrato (Artículo 1148). Hay tres clases: *interno* el que tiene acceso directo al registro, siendo un sucesor, (adquirente o subadquirente), del contrato inscrito, un titular registral, o sea, confía en los datos del registro y adquiere el derecho de ser protegido; *externo*: es el sujeto que no tiene relación alguna con la inscripción inmediata anterior y entra al registro indirectamente como titular de una anotación preventiva de demanda o embargo mediante una acción que no ha tenido protección registral; y *en general* son los ajenos totalmente a los actos o



contratos inscritos, contra quienes se opone lo que conste en el registro y deben respetar las inscripciones. No obstante lo antes expuesto, para que el tercero goce de la protección de la fe pública registral, debe estar provisto de ciertos requisitos, manteniendo el criterio de que las inscripción solamente protege con presunción juris et de jure, a los que contratan a título oneroso, mientras no se demuestre haberlo hecho de mala fe.

### **3.14. Sistema de inscripción**

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

Se entiende por inscripción el asiento correspondiente a derechos reales que solo varían para darle cumplimiento al tracto continuo. Encuentra su justificación jurídica en el hecho que la inscripción es el medio más seguro de justificar la titularidad de un bien ante terceras personas y la sociedad en general. Además cualquier persona interesada

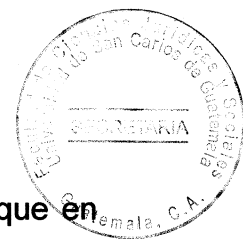


en asegurar la propiedad de un bien puede solicitar su inscripción en el Registro General de la Propiedad.

### **3.15. Principio de tracto sucesivo**

Se considera como una continuidad del principio de prioridad registral. Tiene por objeto mantener el orden regular de los titulares registrales sucesivos de manera que todos los actos formen un encadenamiento perfecto. Según el principio de tracto sucesivo o de previa inscripción, debe existir una correlación íntima entre cada inscripción con su inmediata anterior y la subsiguiente, de modo que haya continuidad en la titularidad registral. Cada inscripción o anotación debe poder realizarse porque en el asiento último aparecen elementos de relación al título que se presente, así no solo se apreciará la situación jurídica sino también la historia de la finca.

Este principio es el encargado de proporcionar el historial eslabonado de las titulaciones registrales, en consecuencia, en el folio correspondiente a cada unidad de registro en la cual se procederá a la inscripción o anotación de los documentos por medio de los cuales se haga la transmisión de dominio o la constitución de otros derechos reales y limitantes que se relacionen con él, no dando lugar a dejar puntos sin conexión jurídico-registral.



Este es el encargo de llevar el historial en particular de cada bien, es decir, que en forma ordenada y cronológica describe las situaciones jurídicas del bien a través del tiempo.

### **3.16 Correlación con el catastro**

El Registro de Información Catastral entablará una estrecha relación con el Registro General de la Propiedad para poder cumplir su fin primordial que es el establecimiento, mantenimiento y actualización del catastro nacional; a través del procedimiento que se describe a continuación.

El Registro de Información Catastral recopilará la información registral relativa al dominio de las fincas y otros derechos reales, la cual será utilizada en el proceso de investigación para los diagnósticos de propiedad, análisis catastral y análisis jurídico. Una vez que el Registro de Información Catastral haya definido las zonas que en sus prioridades consideren estarán sujetas al proceso catastral, lo hará saber al Registro de la Propiedad para iniciar la coordinación entre ambas instituciones. Por otro lado, para que el Registro de Información Catastral contribuya al desarrollo del país en materia agraria debe brindar la información al Registro de la Propiedad de los análisis realizados en el proceso catastral en que determine que es susceptible de saneamiento.



De igual manera esa coordinación, coadyuvará en los estudios necesarios para la definición de los problemas nacionales de propiedad y tenencia de la tierra, promoviendo el intercambio de información básica con las de otras instituciones principalmente con las anteriormente mencionadas.

La Constitución Política de la República de Guatemala establece como deberes del Estado la justicia, la paz y el desarrollo integral de la persona, y conforme a lo establecido por los Acuerdos de Paz se requiere la emisión de leyes y la creación de instituciones que permitan el cumplimiento de dichos deberes, específicamente la justicia agraria, la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra y el desarrollo sostenible en el campo en condiciones de igualdad.

Así mismo, es deber del Estado de Guatemala fomentar y fortalecer el marco jurídico que regule el proceso catastral y la institución responsable de promoverlo y desarrollarlo, en el contexto de la búsqueda de soluciones a la problemática agraria y el establecimiento de bases sólidas para la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra. Lo argumentado anteriormente, representa el compromiso del gobierno de promover cambios legislativos encaminados al establecimiento de un sistema de registro y catastro multifinalitario, descentralizado, de actualización fácil y obligatorio, que debe ser seguro y simplifique los procedimientos de titulación y registro del derecho de propiedad y demás derechos reales.



Actualmente, se puede establecer que el Registro de la Propiedad tiene por objeto publicar la situación jurídica de las fincas y de los bienes en general; y por su parte el Registro de Información Catastral de Guatemala, como una Institución del Estado, debe actuar en coordinación con el Registro General de la Propiedad sin perjuicio de sus atribuciones específicas.

El Registro de Información Catastral debe recopilar la información registral relativa al dominio de las fincas y otros derechos reales, la cual será utilizada en el proceso de investigación para los diagnósticos de propiedad, análisis catastral y análisis jurídico. La coordinación entre el Registro de Información Catastral y el Registro General de la Propiedad, ayuda a la evolución y desarrollo registral del país tanto en el aspecto social como en el aspecto económico, en el sentido que se garantiza el uso y tenencia de la tierra, así como también se hace buen uso y se aprovechan correctamente los recursos naturales. Al estar bien establecidas las funciones de cada uno de los registros y al confrontar la información de ambos se puede contribuir a la solución de los problemas sociales y jurídicos que por derechos de tierra y propiedades se han generado durante más de quinientos años. Además, se puede contar con seguridad y certeza jurídica dentro de un marco legal.

De igual forma, se menciona que el Registro de Información Catastral "en el cumplimiento de sus funciones debe actuar en coordinación no solo con el Registro de la Propiedad sino que también con una serie de instituciones como el Instituto Geográfico Nacional, las municipalidades del país, el Fondo de Tierras, la Secretaría



de Asuntos Agrarios de la Presidencia de la República, la Oficina Encargada del Control de las Áreas de Reserva del Estado, el Consejo Nacional de Áreas Protegidas y los tribunales de la República<sup>36</sup>.” En resumen, todas las instituciones del Estado están obligadas a dar su apoyo en lo que sea necesario y en el ámbito de su competencia, para la realización del establecimiento catastral, mantenimiento y actualización de la información registro catastral.

De conformidad con la ley del Registro de Información Catastral, Decreto 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala; “Se crea el Registro de Información Catastral de Guatemala, que podrá abreviarse RIC, como institución del Estado, autónoma y de servicio, con personalidad jurídica, patrimonio y recursos propios. Actuará en coordinación con el Registro General de la Propiedad sin perjuicio de sus atribuciones específicas”<sup>37</sup>.

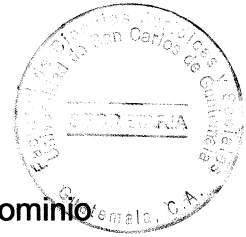
Continúa regulando la citada ley, que debe de existir una Coordinación interinstitucional entre el Registro de Información Catastral y el Registro General de la Propiedad, con el objeto de lograr la realización de las actividades de establecimiento, mantenimiento y actualización del Registro Catastral.

En ese sentido, específicamente en su artículo 47, regula lo siguiente: “Coordinación con el Registro de la Propiedad para el establecimiento y mantenimiento catastral. El

---

<sup>36</sup> Wikispace.com. Moreno Liz, Diego Alfonso Erba. **El catastro territorial en República de Guatemala: Guatemala,2007**; <http://liliantesis.wikispaces.com/file/view/capguatemala.pdf>. 15 de marzo de 2018.

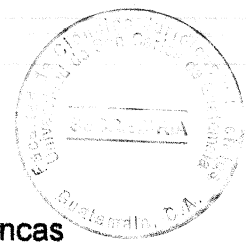
<sup>37</sup> Decreto 41-2005; **Op. Cit.**, Artículo 1.



Registro de Información Catastral recopilará la información registral relativa al dominio de las fincas y otros derechos reales, la cual será utilizada en el proceso de investigación para los diagnósticos de propiedad, análisis catastral y análisis jurídico. Una vez que el RIC haya definido las zonas que en sus prioridades estarán sujetas al proceso catastral, lo hará saber al Registro de la Propiedad para iniciar la coordinación entre ambas instituciones.

A partir de la fecha de la declaratoria de zona catastral, cualquier modificación de derechos que se opere en una finca ubicada en esa zona, el Registro de la Propiedad dará aviso al Registro de Información Catastral en un plazo no mayor de quince días a partir de la operación registral, y el Registro de Información Catastral anotará dicho cambio en sus registros en el mismo plazo.

Cuando en los distintos análisis de información registral que se realizan en el proceso catastral se detecten incongruencias entre los duplicados de los documentos que sirven de fuente primaria para los asientos que se efectúan en los libros de Inscripciones, lo asentado en libros de Inscripciones o lo asentado en el historial de conservación de una finca, el Registro de Información Catastral informará de manera pormenorizada al Registro de la Propiedad para que de oficio se verifiquen los resultados del análisis, y si fuera procedente, se operen las enmiendas respectivas. El Registro de la Propiedad informará al Registro de Información Catastral el resultado de su verificación y operación para efectos de la actualización por parte del Registro de Información Catastral. Igualmente, el Registro de Información Catastral remitirá al



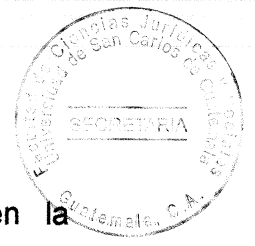
Registro de la Propiedad los estudios de depuración de derechos de fincas proindivisas, para la administración eficiente de la información de fincas inscritas en copropiedad.

Cualquier modificación de mojones y linderos de un predio catastrado puede ser realizado de conformidad con lo que preceptúa la Ley, sus reglamentos y las normas técnicas catastrales que emita el Registro de Información Catastral. En los casos en que por Ley se requiera de autorización de la municipalidad de la zona en proceso catastral o catastrada en la que se ubique el predio, el interesado deberá presentar dicha autorización.

Para realizar las operaciones en los casos en que existan cambios de mojones y linderos de un predio catastrado, la parte interesada solicitará a la oficina del Registro de Información Catastral que corresponda, la aprobación respectiva. En un plazo no mayor de quince días el Registro de Información Catastral analizará, revisará, aprobará o suspenderá los cambios solicitados. El acceso a la información registral que prestará el Registro de la Propiedad para el cumplimiento de la Ley es gratuito y se normará conforme convenios que para el efecto deberán suscribirse entre las instituciones involucradas.<sup>38</sup> El artículo citado, enmarca que el Registro General de la Propiedad está obligado a actualizar la información y coordinarse con el Registro de Información Catastral, con el objeto de que el proceso de establecimiento, mantenimiento y

---

<sup>38</sup> Ibid..



actualización que brinde la información catastral sea eficiente y veraz en la conformación y consolidación del sistema nacional de información catastral.

Este sistema requiere que el Registro de Información Catastral realice diagnósticos registrales basándose en la información que proporciona el Registro General de la Propiedad, en las zonas identificadas para los procesos catastrales. En razón de lo anterior, se puede argumentar que con respecto al establecimiento de un catastro nacional, debe de realizarse una cooperación interinstitucional para que se puedan dar soluciones a los diferentes inconvenientes que se presentan en relación a la tenencia de la tierra y a los problemas de identificación e inscripción en el Registro General de la Propiedad, que han afectado tanto a los usuarios y usuarias del registro como al propio Estado como encargado de brindar la seguridad social a todos los habitantes del país. Por otra parte se establece que dada la naturaleza de los objetivos de la ley del Registro de Información Catastral, específicamente los relativos a la administración de tierras, se han identificado una serie de funciones y vinculaciones con otros organismos e instituciones que ejercen una acción complementaria y sinérgica para el alcance de dichos objetivos y resultados previstos.

“Las relaciones de coordinación y complementariedad que se dan dentro del proceso catastral han sido normadas por medio de convenios de cooperación interinstitucional, en los cuales se establecen las funciones y responsabilidades de cada institución, según sus mandatos legales. En ese sentido, las actividades de cada una de las instituciones participantes en el proceso catastral se determinan en los aspectos de





coordinación definidos en la propia Ley del Registro de Información Catastral. De esa cuenta se han suscrito convenios con las siguientes instituciones.

- a.) Convenios con Municipalidades de las Zonas declaradas en Proceso Catastral
- b.) Consejo Nacional de Áreas Protegidas.
- c.) Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas.
- d.) Dirección General de Patrimonio Cultural y Nacional del Ministerio de Cultura y Deportes.
- e.) Fondo de Tierras.
- f.) Instituto Geográfico Nacional.
- g.) Mercy Corps.
- h.) Ministerio de Agricultura Ganadería y Alimentación.
- i.) Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado.
- j.) Registro General de la Propiedad.
- k.) Secretaría de Asuntos Agrarios.
- l.) Instituto Nacional de Bosques.
- m.) Secretaría General de Planificación de la Presidencia de la República.
- n.) CEIDEP.
- o.) Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala.
- p.) Dirección de Bienes del Estado.
- q.) Consejo Nacional de Registradores.
- r.) Universidad de San Carlos de Guatemala.



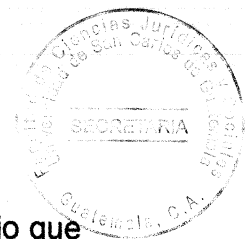
- s.) Centros Universitarios Regionales de la USAC de: Petén, Cobán, Chiquimula, Quetzaltenango, Izabal.
- t.) Convenio Comité Consultivo para el establecimiento catastral en Áreas Protegidas.<sup>39</sup>

Es fundamental establecer que dentro de las instituciones que participan en la instauración de un catastro a nivel nacional, debe de mediar una participación técnica y política, principalmente, con el Registro General de la Propiedad como institución encargada de llevar el registro de los derechos de propiedad y como institución fundamental para la seguridad y certeza jurídica de la propiedad, debiéndose fortalecer en todos los sentidos esa coordinación interinstitucional entre ambas instituciones, lo cual es el tema de análisis del presente documento.

También sobre la coordinación de las funciones del Registro de la Propiedad y el Registro de Información Catastral, es relevante hacer énfasis en que la misma deberá ser constante y permanentemente actualizada. Por lo relativo a la coordinación entre instituciones, debe hacerse referencia primeramente al asunto que a ambas incumbe: la información de los bienes. Podría entonces hablarse de la información física, que le corresponde al Registro de Información Catastral y la información legal, que le corresponde al Registro General de la Propiedad.

---

<sup>39</sup> Registro de Información Catastral; Construyendo la Seguridad Jurídica de la Tierra. **Coordinación Interinstitucional**: Guatemala, 2011; <http://www.ric.gob.gt/quienes-somos/que-hacemos/>. 22 de marzo de 2018.



Como bien se ha determinado para que el registro catastro funcione, es necesario que el Registro de Información Catastral y el Registro General de la Propiedad en su coordinación interinstitucional se organicen y definan lineamientos de trabajo y que concreten la actividad registral de una forma descentralizada y desconcentrada.

Ambas instituciones tienen que servir como pilar fundamental a nivel de Estado, para la implementación de un sistema de integración de información catastral que ayude a la ordenación territorial, cuyos objetivos se enmarcan hacia el reconocimiento físico, económico y jurídico de los bienes inmuebles, los cuales permiten una buena planificación, conocimiento del territorio y de las propiedades, además que favorecen al desarrollo ordenado del país.

A pesar del carácter técnico de las acciones y procedimientos catastrales, los efectos jurídicos del mismo sobre el derecho de propiedad son notorios, pues de la actividad administrativa catastral se deberán regularizar los derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad, a través de los procedimientos previstos en la Ley del Registro de Información Catastral, y otra legislación que se debe de emitir en lo sucesivo a tal fin.

Sin lugar a duda la Ley obliga al Registro de Información Catastral y al Registro de la Propiedad a coordinarse funcionalmente para que el Estado pueda otorgar seguridad físico-jurídica a la propiedad. En ese sentido, "como una etapa preparatoria para las actividades catastrales, y con la suficiente antelación a la declaratoria de zonas en



proceso catastral, el Registro de Información Catastral investigará el derecho real de propiedad y los datos físicos de las fincas que correspondan a cada municipio, formulando el diagnóstico correspondiente.

El objetivo del diagnóstico de propiedad es generar conocimientos acerca de la propiedad de la tierra, para la formación de criterios y directrices en los siguientes aspectos:

Formar criterio en el Consejo Directivo del Registro de Información Catastral y en el Director Ejecutivo Nacional, para priorizar las zonas que se declararán en proceso catastral;

Formar criterio para la planificación de actividades técnicas de recopilación de información predial, en las zonas a catastrar.

Proporcionar referencias para los análisis catastral y jurídico.

Evidenciar las necesidades de regularización y de saneamiento de la información registral<sup>40</sup>.

En base a lo anterior, se afirma que la gestión catastral de la propiedad inmobiliaria supone un paso grande en la modernización del Estado. Para ello la coordinación

---

<sup>40</sup> Mesa Dávila, Francisco. **Implicaciones de la Ley del Registro de Información Catastral para la seguridad jurídica, inmobiliaria en Guatemala.** Pág. 8.



registro-catastral es fundamental. Esta coordinación de la que se discute en este apartado, se trata de un proceso en el que es necesaria una división de funciones: El Registro de Información Catastral será el responsable de la administración de la información física descriptiva de los predios catastrados, y el Registro de la Propiedad anotará la información física del predio catastrado, incluyendo su código de clasificación catastral, y en consecuencia los datos territoriales de la finca serán los consignados por el Registro de Información Catastral. El Registro de la Propiedad, como tal, continuará siendo el responsable de la administración de la información relativa al derecho de dominio y demás derechos reales, anotaciones preventivas, limitaciones, cargas y cualquier otra situación jurídica sobre la finca.

Para los intereses del presente documento es importante describir someramente la forma en que se da la coordinación interinstitucional entre el Registro de Información Catastral y el Registro General de la Propiedad, por tal razón a continuación se presenta un resumen de dicha coordinación:

**a) Compilación de la información registral en zonas catastrales:** El Registro de Información Catastral recopilará la información registral relativa al dominio de las fincas y otros derechos reales, la cual será utilizada en el proceso de investigación para los diagnósticos de propiedad, análisis catastral y análisis jurídico.

**b) Información sobre modificación de derechos:** A partir de la fecha de la declaratoria de zona catastral, cualquier modificación de derechos que se opere en una

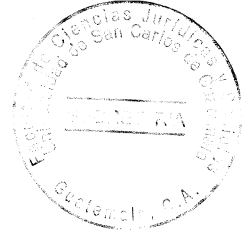


finca ubicada en esa zona, el Registro de la Propiedad dará aviso al Registro de Información Catastral en un plazo no mayor de quince días a partir de la operación registral, y el Registro de Información Catastral anotará dicho cambio en sus registros en el mismo plazo.

**c) Fincas nuevas:** Una vez declarada una zona en proceso catastral o catastrada, cualquier desmembración o unificación que se opere en fincas inscritas en el Registro de la Propiedad, para su identificación física deberá cumplir con los procedimientos y normas técnicas catastrales.

**d) Fincas formadas por fracciones inconexas:** Cuando dos o más predios inconexos se identifiquen en el Registro de la Propiedad con el mismo número de finca, el Registro de Información Catastral les asignará códigos catastrales respectivos. Si el titular registral coincide con el catastral, el Registro de Información Catastral le proporcionará una certificación y planos para que regularice notarialmente su situación (vía desmembración). Si no coinciden y pueda presumirse la interrupción del tracto sucesivo, los poseedores podrán gestionar la reanudación del mismo a su favor. e) Actividades de regularización de la información del Registro de la Propiedad: La Ley contempla varios supuestos:

- Incongruencias entre los duplicados de los documentos que sirven de fuente primaria para los asientos que se efectúan en los libros de inscripciones o lo asentado en el historial de conservación de una finca. Corresponde la enmienda por el Registro de la



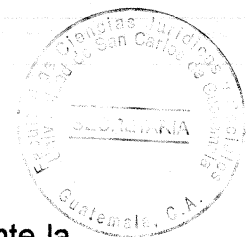
Propiedad si procede.

Depuración de derechos de fincas proindivisas. El Registro de Información Catastral enviará los estudios pertinentes para la administración eficiente de la información de fincas inscritas en copropiedad.

Modificación en mojones, linderos de un predio catastrado. Debe efectuarse conforme a las normas técnicas catastrales que emita el Registro de Información Catastral. Para realizar las operaciones en los casos en que existan cambios de mojones y linderos de un predio catastrado, la parte interesada solicitará a la oficina del Registro de Información Catastral que corresponda, la aprobación respectiva. En un plazo no mayor de quince días el Registro de Información Catastral analizará, revisará, aprobará o suspenderá los cambios solicitados.

Obligatoriedad de la certificación de declaratoria de predio catastrado y plano catastral. El Registro de la Propiedad no operará en las fincas ninguna modificación en la superficie, mojones o linderos, por razón de actos de desmembración o unificación, si al testimonio de la escritura no se adjunta la certificación de la declaración emitida por el Registro de Información Catastral, que aprueba la modificación y el plano catastral correspondiente.

El objetivo primordial de la Coordinación consiste en que el Registro General de la Propiedad y el Registro de Información Catastral, se unifiquen territorialmente primero



como institución, segundo como oficina y tercero como conjunto de libros mediante la admisión de múltiples registros, conforme a circunscripciones territoriales atendiendo a la necesidad de la población en general.

En el mismo orden de ideas la relación Registro-Catastro, tiene dentro sus objetivos garantizar que exista un catastro asegurado al derecho de propiedad, principalmente, inscripciones con respaldo legal que brinden seguridad y certeza jurídica en el tema de tenencia de tierras y de propiedades por medio de títulos formales, que demuestren que han sido inscritas a través de un registro eficiente. En ese sentido se puede asegurar de una u otra forma que no se generen más conflictos agrarios y se protejan los bienes de los usuarios y usuarias del país de manera integral. Eficazmente, la relación y coordinación registro-catastro, conlleva al fortalecimiento y seguridad registral sobre la propiedad inmueble en el resguardo de la información registral, compensando las exigencias que requiere un país inseguro en cuanto a materia de registro se trate.

### **3.17. Principio de legalidad**

El principio de legalidad se constriñe en que los documentos que se presentan al Registro deben de reunir los requisitos de forma y fondo al momento de celebrarse el acto, porque la inscripción en el Registro no es de carácter constitutivo y el título sujeto a inscripción debe ser presentado en duplicado y sin que le falte ningún requisito, pues



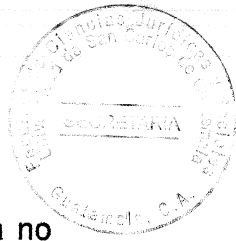


la insuficiencia del título no puede ni podrá ser suplida por el Registrador, quien está facultado por la ley para rechazar todo documento que no se ajuste a las formalidades que la misma establece. El Registrador hace un extracto del título y lo anota en el libro que corresponde. Por ello, debemos tomar en cuenta la situación de que el título debe contener todas las circunstancias esenciales que fija la ley, pues son analizados en su forma de integridad legal. Si del examen que se hace del título se comprueba que faltan algunos de los elementos indispensables para su inscripción, el Registrador rechaza el documento, el que razona exponiendo los motivos legales que tiene para su rechazo. Al respecto véase el Artículo 1128 del Código Civil.

En virtud del principio de legalidad, sólo puede tener acceso al Registro de la Propiedad, los títulos válidos y perfectos, es decir, los que reúnan los requisitos de fondo y de forma exigidos por las leyes, los cuales se presumen auténticos. Para hacer efectivo este principio se exige por la legislación:

1. Con carácter general, que los títulos inscribibles sean escrituras públicas, documentos judiciales o documentos administrativos.
2. Que los títulos presentados sean calificados por el Registrador, al sólo efecto de practicar, suspender o denegar el asiento solicitado.

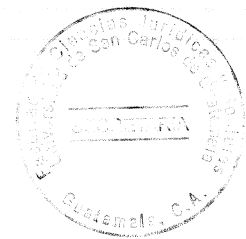
En un sistema en que los asientos registrales se presumen o reputan exactos o concordante con la realidad jurídica, es lógica, de una parte, la exigencia de la

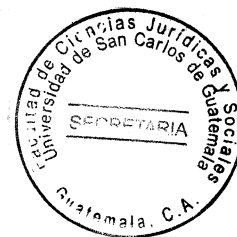


autenticidad legal de los títulos presentados, ya que ello representa una garantía no solo de la verdad de su contenido, sino de la conformidad a derecho de este y de otra, la calificación que el Registrador hace de dicho título es en juicio de crítica jurídica que desemboca en su resolución, término del procedimiento registral.

### **3.18. Principio de prioridad**

Este principio es de amplia trascendencia para el tráfico jurídico de la documentación legislada, puesto que termina la preferencia de un derecho en caso de colisiones o dobles ventas realizadas por personas de mala fe, puesto que es indispensable la fecha, la hora de la presentación del documento porque ello determina concretamente a quien corresponde la preferencia de la inscripción. Aquí se materializa el aforismo de que el primero en tiempo, es el primero en derecho, consagrado en nuestro Código Civil en su Artículo 1142.



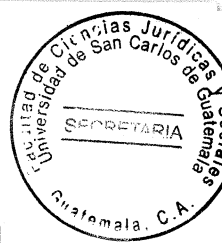


## CAPÍTULO IV

### **4. La garantía de la propiedad en los libros copiados del Grupo Norte, que comprenden Izabal, Zacapa y Chiquimula, del Registro General de la Propiedad de la zona central.**

El registro General de la Propiedad no es un registro constitutivo de derechos, sino declarativo, en todo caso el registro es obligatorio para todos los actos y contratos inscribibles (éstos son los indicados en el Artículo 1125 del Código Civil). Tan obligatorio es, que el Artículo 1129 del Código Civil establece que en ningún tribunal ni oficina pública se admitirán escrituras ni documentos sujetos a inscripción que no hubieren sido razonados por el registrador. Además, la inscripción en el registro se hace para protección del derecho contra terceros, y sobre esto el Código Civil en el Artículo 1148 indica que únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el registro.

En la legislación guatemalteca hay actos o contratos que es obligatorio que se inscriban, sin embargo su omisión no inválida el contrato celebrado. El Artículo 1576 del Código Civil al respecto señala que los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública. Sin embargo, los contratos serán válidos y las partes pueden compelerse al otorgamiento de escritura pública, si se establecieren sus requisitos esenciales por

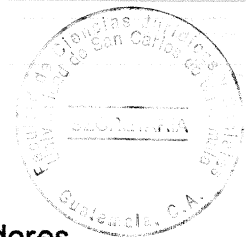


confesión judicial del obligado o por otro medio de prueba escrita. Seguidamente, el Artículo 1577 de la misma ley prescribe que deberán constar en escritura pública los contratos calificados expresamente como solemnes, sin cuyo requisito esencial no tendrán validez.

#### **4.1. Análisis preliminar**

Toda inscripción realizada en el Registro General de la Propiedad de Guatemala produce ciertos efectos jurídicos dentro de los cuales encontramos:

1. Oponibilidad frente a terceros desde la fecha de la entrega al registro del documento respectivo.
2. La inscripción no convalida los actos o contratos nulos según las leyes.
3. Una vez inscrito el derecho, las acciones rescisorias o resolutorias no perjudican al tercero que haya inscrito su derecho, excepto:
  - a.) Cuando expresamente se hayan estipulado por las partes y consten en el registro;



- b.) Cuando se ejercite una acción revocatoria de enajenación en fraude de acreedores y el tercero haya sido cómplice en el mismo; y
- c.) Cuando tratándose de una acción revocatoria de las mencionadas en el inciso anterior, el tercero haya adquirido el derecho a título gratuito.
4. Lo que se ha inscrito o anotado en el registro solo perjudica a terceros.
5. La inscripción produce efectos declarativos y no constitutivos, ya que el derecho nace extra registralmente de acuerdo con el ordenamiento jurídico guatemalteco.
6. Determina la preferencia del derecho, ya que la fecha y hora de presentación del documento al Registro General de la Propiedad, establece concretamente a quien corresponde la prioridad o preferencia de la inscripción. Es así como la presentación constituye el punto de partida en la sede registral de la aplicación de la regla primero en tiempo es el primero en derecho.
7. Constituye prueba material del estado que conserva el inmueble.
8. Otorga presunción de legitimación, puesto que se presume que el derecho registrado existe, que corresponde con la realidad jurídica y que pertenece al titular inscrito.



El registro de un bien o un derecho le otorga al poseedor una seguridad sobre su derecho, a través de dicha inscripción, y esto se realiza para proteger a la persona de amenazas que puedan surgir de terceras personas. Hay que recordar de nuevo que el registro tiene una función declarativa, no constitutiva y a raíz de esto cualquier persona que logre demostrar por las vías legales señaladas que lo que lo que aparece inscrito no es real o no corresponde puede ser invalidado.

En Guatemala existe una gran cantidad de propiedades sin inscribir, cuyas causa son de lo más variado, pero que implican factores sociales, económicos, etc. Existen propiedades que se vienen transmitiendo entre generaciones de una misma familia, mediante una simple carta o documento privado. Para solucionar este problema se emitió la Ley de Titulación Supletoria, decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, que regula el trámite a seguir en estos casos para adquirir la inscripción de dominio.

También puede haber casos de propiedades que no están inscritas ni habitadas por particulares, las cuales pertenecerán al Estado y cuya regulación está indicada en la Ley del Fondo de Tierras, decreto 24-99 y Ley de Transformación Agraria, decreto 27-80, ambas del Congreso de la República de Guatemala. Como se ha indicado, el registro de ciertos actos o contratos es obligatorio en Guatemala, pero cabe recordar que el hecho de que estos no se inscriban, no invalida el contrato celebrado entre partes. El registro de estos actos o contratos se hace para el efecto de protección y publicidad que éste conlleva, para que por si un tercero llegara a reclamar el mismo

bien o derecho, se pueda determinar quién tiene derecho preferente sobre la cosa a través de las inscripciones que consten en el registro.

En Guatemala, la finalidad primordial que tiene la inscripción de un documento, es hacerlo oponible a terceros, que con posterioridad a la inscripción, ostenten derechos ya inscritos a favor de otras personas. Esto con la finalidad de proteger a la persona con anterior derecho y de esta forma salvaguardar, los principios registrales existentes. Nuestra legislación recoge este principio en el Artículo 1148 del Código Civil que establece que únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el registro.

Por tercero se entiende el que no ha intervenido como parte en el acto o contrato. Los títulos inscritos o anotados surtirán efectos contra terceros y aún contra los acreedores singularmente privilegiados desde la fecha de su entrega en el registro. Con respecto a las anotaciones, éstas son el medio que se utiliza para hacer constar que sobre un bien recae una limitación o bien un litigio que se encuentra en trámite y el cual no ha sido solucionado. Esta anotación puede eventualmente convertirse en inscripción definitiva de derecho y va surtir sus efectos, desde la fecha de tal anotación. Podrán obtener la anotación de sus respectivos derechos las personas que indica el Artículo 1149 del Código Civil.

En cuanto a la reserva de derecho se ha interpretado como la reserva de dominio que se utiliza, comúnmente en la compraventa por abonos, la cual consiste en reservarse el



dominio del bien mientras el comprador no pague, totalmente el precio o no se realice la condición, a que las partes sujetan la consumación del contrato. El comprador obtiene por esta modalidad de venta la posesión y uso de la cosa, salvo convenio en contrario; pero mientras no haya adquirido la plena propiedad, le queda prohibido cualquier enajenación o gravamen de su derecho sin previa autorización escrita del vendedor. En este tipo de venta debe de inscribirse su rescisión o resolución y producirá efectos contra terceros que hubieran adquirido los bienes de que se trata (Artículo 1835 del Código Civil). De igual manera cuando el precio se pague totalmente o se cumple la condición el vendedor deberá de dar aviso al registro dentro de los ocho días para que se realice la anotación respectiva.

#### **4.2. Análisis de las normas nacionales**

Para poder hablar de las normas nacionales es necesario exponer sobre la reforma registral, la que se llevó a cabo para no solo terminar con los libros copiados sino con todo el procedimiento de las inscripciones manuales en los libros mayores, los vulneraban en cierto modo el derecho de propiedad por existir poca certeza jurídica y poca seguridad registral.

El Registro General de la Propiedad, se había venido debilitándose, en cuanto a la seguridad jurídica, la lentitud en las operaciones, consultas irregulares, sistemas obsoletos, espacio físico insuficiente y entre otros. Asimismo, el Instituto Guatemalteco

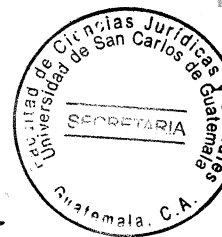
de Derecho Notarial y el Colegio de Abogados y Notarios, se habían preocupado de los problemas que surgieron en el referido registro; dadas esas situaciones, en el año 1985 empezaron a llevar a cabo seminarios, talleres y otras actividades, relacionados con el tema. Durante la celebración del XII congreso jurídico guatemalteco en 1987, el Licenciado Alfonso Carrillo Castillo, presentó el proyecto sobre la Automatización Registral y posteriormente fue aprobada en forma unánime, por los congresistas para que diera vida la reforma registral hacia una modernización reorganizada. "En vista de la urgencia y necesidad de actualizar y agilizar las operaciones del Registro de la Propiedad, el Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, integre una comisión, que elabore un proyecto de reforma registral, con el apoyo del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial, de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas Públicas; y además pedir la colaboración de los organismos y entidades que estime pertinentes"<sup>41</sup>.

El anteriormente citado, estaba comprometido en un plazo perentorio, incluyendo fuentes de financiamiento y las medidas, que eran implantadas de inmediato, para que el sistema registral recobre sus características de certeza, seguridad y publicidad, que son inherentes a dicha institución.

Con la comisión surgida, se empezó a trabajar, dando prioridad a la tecnificación, reorganización y modernización, dedicando especial atención al rescate de información

---

<sup>41</sup> Instituto guatemalteco de derecho notarial. **Reforma registral**. Pág. 1.



y documentación, que se encontraba en los libros físicos, así como estudiar y ejecutar un método computarizado para la inscripción de propiedades.

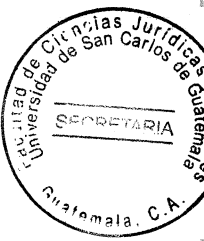
“Para que la reforma registral pueda concretarse y ejecutarse con el proyecto sobre la modernización en el Registro de la Propiedad, se fundó la Primera Comisión Nacional, respaldado por el Acuerdo Gubernativo número 1214-90 de fecha 20 de diciembre de 1990, ya que con ello puede promover e impulsar la reorganización, sobre bases técnicas, abarcando los aspectos catastrales y de dominio, requerido por la Constitución Política de la República de Guatemala, y encomendada por el XII Congreso Jurídico Guatemalteco”<sup>42</sup>.

En ese tiempo, hubo ofertas por varias empresas de alto prestigio, dedicadas a implementar la tecnología necesaria, hasta que la propuesta de GBM de Guatemala, fue aceptada y aprobada; la que consistía en la captura de imágenes mediante un proceso, para captar toda la información de los folios. Posteriormente, fue documentada en actas, en especial el número 2-95 de fecha 31 de enero de 1995 y en el mismo año, se suscribió el contrato con la empresa indicada, para llevar a cabo el proceso de modernización. Mencionaremos las distintas comisiones, que surgieron con el traspaso del tiempo:

- a) Se creó la primera, según el Acuerdo Gubernativo número 1214-90, que fue integrada por un delegado de la Presidencia, dos delegados del Registro de la

---

<sup>42</sup> Ibid. Pág. 3.



Propiedad, dos delegados del Colegio de Abogados y Notarios y dos delegados del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial y un suplente por cada delegado.

- b) La segunda, fue creado por el Acuerdo Gubernativo número 239-91 de fecha 17 de mayo de 1991, la cual estuvo integrada por un delegado de la Presidencia de la República, dos delegados para cada institución, siendo: el Registro de la Propiedad, Colegio de Abogados y Notarios y el Instituto del Derecho Notarial; por cada miembro titular se designó un suplente.
- c) El 2 de julio de 1993 surge la tercera, con el Acuerdo Gubernativo 317-93, durante el período presidencial del licenciado Ramiro De León Carpio, quien tuvo voluntad política, para dar marcha a la reforma registral. Estaba integrada por el registrador de la propiedad, tres delegados para el Colegio de Abogados y Notarios y del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial; y cada miembro se le asignó un suplente.
- d) Finalmente, la Comisión Nacional Registral fue establecido con carácter permanente y como órgano de alto nivel de los registros, según el Acuerdo Gubernativo número 30-2005 de fecha 27 de enero de 2005, del Reglamento de los Registros de la Propiedad en los Artículos 32 y 34, el cual está integrada por el Registrador General de la Propiedad de la Zona Central, el Registrador del Segundo Registro, tres miembros designados a propuesta de la Junta Directiva del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala y tres miembros a propuesta de la Junta Directiva del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial, con un suplente

respectivo. Este órgano colegiado, se presenta para fortalecer la administración política institucional de los mencionados registros y asegurar, las convenientes inversiones para la actualización, la conservación de los documentos históricos y la certeza jurídica. De la misma manera, se encarga de velar por el mejoramiento y modernización de los servicios, como lo establece el Artículo 39 del Reglamento de los Registros de la Propiedad, estipulando que debe alcanzar y mantener la certeza jurídica, propia de sus funciones. En tal sentido deberá:

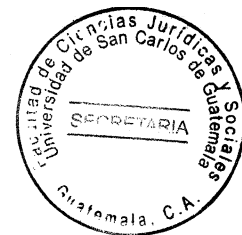
1. "Recopilar los estudios y propuestas cuyo objetivo sea la modernización y funcionalidad de los registros y velar por la ejecución de los que estime pertinentes. También podrá solicitar otros estudios y propuestas;
2. Recomendar criterios que tiendan: a facilitar los trámites a los usuarios, agilizar las labores registrales, a mejorar los procedimientos de inscripción y a tecnificar las funciones operativas;
3. Aprobar los proyectos de presupuesto que sometan a su consideración los Registradores, supervisar y aprobar su correspondiente ejecución;
4. Aprobar los proyectos de modernización tecnológica, de resguardo de los libros físicos o de modernización, en general, que sean sometidos a su conocimiento por los Registradores, a cargo de los fondos que este reglamento destina para estos fines;



5. Conocer y aprobar cualquier modificación a los aranceles de los Registros, previo a someterla al Presidente de la República, tomando en cuenta que se trata de la prestación de un servicio;
6. Promover e impulsar programas, estudios, análisis y cuanto sea necesario, en coordinación con el Registrador General de la Propiedad, para obtener la unificación y coordinación de los registros públicos del país, especialmente en el campo de la tecnología, presentando las propuestas que estime convenientes;
7. Designar y aprobar la contratación cada año, de la persona o entidad que deberá efectuar la Auditoría Externa de la Contabilidad de los Registros de la Propiedad, dictarle los parámetros bajo los cuales deberá rendirla y recibir de ésta, en forma directa, los resultados y recomendaciones que sean del caso;
8. Aprobar los sistemas que aseguren el resguardo de la información electrónica conforme la tecnología evolucione y contemple métodos que hoy no existen, designar y aprobar las auditorías de procesos de riesgo que estime convenientes;  
y,
9. Elaborar anualmente, su memoria de labores<sup>43</sup>.

---

<sup>43</sup> *Ibíd.* Pág. 56.



### **4.3. Efectos por falta de seguridad jurídica**

Los efectos jurídicos o la garantía de la propiedad en los libros copiados del Grupo Norte, que comprenden Izabal, Zacapa y Chiquimula, del Registro General de la Propiedad de la zona central, se enfoca en las deficiencias que se presenta en dichos libros, este cambio de los libros a libros copiados surge por el deterioro de los primeros, pero dicha transcripción se realizó de una forma que la que no existía un procedimiento que garantizaba taxativamente dicha transcripción, vulnerando así el derecho de la propiedad de cientos de guatemalteco, los aspecto que hicieron realizar dicha transcripción se encuentra:

- a. El material era muy vulnerable por el manipuleo, simple o mal intencionado, lo que genera una gran inseguridad jurídica.
- b. La reposición de un folio extraviado, era sumamente lento y engorroso.
- c. La conservación y limpieza de los libros no es la adecuada.
- d. Descontrol total, en los documentos que cualquier operador o un empleado interno podía falsificar.
- e. Las condiciones ambientales y de espacio físico eran inadecuadas, para realizar estudios de los bienes muebles e inmuebles, tanto para usuarios externos como funcionarios internos.
- f. Los estudios de las fincas eran realizados por los operadores, sin dejar constancias de los mismos, y consecuentemente, no podían establecerse si dicho estudio se

había efectuado de manera adecuada. Asimismo, si otro operador debía realizar otra inscripción que afectara a la misma finca o fincas, tenía que realizar un nuevo estudio.

- g. La ausencia de supervisar en los procesos, ya que genera inscripciones dolosas.
- h. La ausencia de manuales de procedimientos que servían de guía al funcionario en el ejercicio de sus tareas diarias.

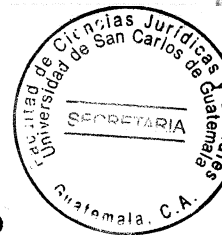
#### **4.4. Responsabilidad registral**

La responsabilidad registral puede ser considerada desde los siguientes puntos de vista:

1. De las partes que intervienen en el acto o contrato contenido en un título inscribible;
2. Del notario o autoridad que interviene en el acto o contrato;
3. De los terceros, considerando estos como aquella persona que no ha intervenido como parte en el acto o contrato;
4. Del registro y registrador de la propiedad;

Refiriéndonos a la responsabilidad registral que puedan cometer las partes que intervienen en el acto o contrato independientemente de las responsabilidades que se deriven por disposición legal, de la naturaleza y objeto del contrato o acto y las

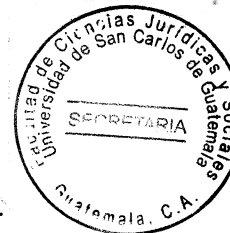




provenientes de las obligaciones que de mutuo acuerdo convengan, las partes no tienen obligación de registrar el título inscribible. No obstante, responderán por los daños y perjuicios que ocasionen a terceros en virtud de la omisión, ya que por disposición legal únicamente perjudica a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el registro. Los títulos inscritos o anotados surtirán efectos contra terceros y aún contra los acreedores singularmente privilegiados, desde la fecha de su entrega al registro.

Sobre la responsabilidad en que pueda incurrir el notario la ley no lo obliga a inscribir los títulos que autoriza, únicamente obliga a advertir a las partes de la necesidad de registrar el título si procediera de conformidad con la ley. Para el efecto dispone el Artículo 29 del Código Notariado, decreto 314 del Congreso de la República de Guatemala, el cual en su parte conducente indica que los instrumentos públicos contendrán la advertencia a los otorgantes de los efectos legales del acto o contrato y de que deben de presentar los testimonios a los registros respectivos. Lo anterior, también se aplica a las demás autoridades que intervengan en el acto contenido en el título inscribible, sin perjuicio de las responsabilidades que pudieran deducirse en contra de los notarios y demás autoridades, en ejercicio de la profesión o cargo.

Con respecto a la responsabilidad registral de terceros, si el negocio contenido en un instrumento inscribible llega al registro, se produce su cognoscibilidad potencial erga omnes, por lo que nadie podrá alegar ignorancia ni buena fe, sino indaga en el organismo creado a ese efecto, incurrirá en culpa lata y no podrá escudarse en su propia negligencia.



En el caso del registrador que es nombrado por el Presidente de la República por medio de acuerdo gubernativo a través del Ministerio de Gobernación, es responsable por los daños o perjuicios que ocasione en el ejercicio de sus funciones, sin perjuicio de las sanciones penales que llegarán a corresponder como lo hemos analizado anteriormente. Los registros de la propiedad en Guatemala estarán sometidos a una inspección a cargo del juez de primera instancia civil que designe la Corte Suprema de Justicia, quienes visitarán los registros para darse cuenta de la marcha de los mismos, estado de los libros y archivos, etc. Entonces, el Código Civil en el Artículo 1219 indica que si los jueces notaren alguna falta de formalidad por parte de los registradores en el modo de llevar el registro, o en el arreglo de los documentos que a él corresponda, dictarán las disposiciones necesarias para corregirla y, en su caso, sancionarán a los registradores en la forma que establece este Código.

El Artículo 1238 del Código Civil al respecto indica que las infracciones de esta ley o de los reglamentos relativos al registro cometidos por los registradores, aunque no causen perjuicio a tercero, ni constituyan delito, serán castigados con multas de cinco a cincuenta quetzales. La multa será impuesta por el juez del departamento a que corresponda el registro y sin más trámite que las diligencias necesarias para averiguar el hecho. Quedan al penado expeditos los recursos legales. El importe de las multas ingresará a los fondos de justicia.

Asimismo, cabe recordar que según el Artículo 1236 del mismo cuerpo legal, el registrador es solidariamente responsable con aquél que por su culpa aparezca



exonerado de alguna obligación o gravamen. Para el efecto dispone la ley que los registradores antes de entrar a ejercer sus cargos, garantizan las responsabilidades en que pudieran incurrir, con hipoteca o fianza, la cual se cancelará hasta un año después de haber cesado en el cargo, salvo que hubiere pendiente alguna reclamación en cuyo caso la cancelación queda sujeto a las resultas del juicio.

El Artículo 1230 del Código Civil estipula que si la garantía fuere hipotecaria y quedare un saldo insoluto al rematarse el inmueble, el registrador responderá con sus demás bienes por dicho saldo. Este constituye el único caso dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco de saldo insoluto en obligaciones garantizadas con hipoteca.

Como ya lo mencionamos anteriormente las responsabilidades pecuniarias en las que incurriere el registrador son insignificantes dada la importancia de su cargo.

#### **4.5. Certeza jurídica otorgada en esta clase de transcripción**

La seguridad jurídica en el ámbito registral puede ser considerada como un fin, o bien cómo un principio que inspira el Derecho registral. Dado que oportunamente se explicarán los principios registrales, en este apartado se harán las consideraciones de la seguridad jurídica cómo fin, inmerso dentro de la misma definición de Derecho Registral.



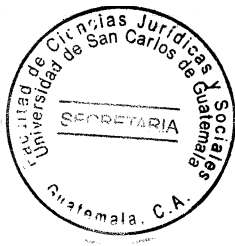
Emilio Fernández Vásquez establece que la seguridad jurídica comprende todas las condiciones indispensables para la vida y el desenvolvimiento de las naciones y de los individuos que las integran. Constituye la garantía de la aplicación objetiva de la ley, de tal modo que los individuos saben en cada momento cuáles son sus derechos y sus obligaciones sin que el capricho, la torpeza o la mala voluntad de los gobernantes puedan causarles perjuicios. A su vez la seguridad delimita y determina las facultades y deberes de los poderes públicos.

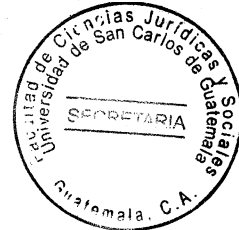
El concepto anterior sirve para entender que es por la seguridad jurídica que todas las personas en una sociedad se encuentran sometidas al imperio de una misma ley, y en razón de esta se les serán reconocidos todos sus derechos, y en caso estos se les transgredieran, será la propia ley la que mandará al poder judicial a restablecerles su derecho. "...la estabilidad de las instituciones y la vigencia auténtica de la ley, con el respeto de los derechos proclamados y su amparo eficaz, ante desconocimientos o trasgresiones, por la acción restablecedora de la justicia en los supuestos negativos, dentro de un cuadro que tiene por engarce el Estado de Derecho." <sup>44</sup>

Los elementos de la seguridad jurídica que los autores tienen en común, son la vigencia de la ley para las personas, el reconocimiento de derechos, y la protección en caso de una violación a un derecho propio. La seguridad jurídica es la institución básica del derecho que logra que exista igualdad ante la ley.

---

<sup>44</sup> Cabanellas, Guillermo. Diccionario enciclopédico de derecho usual. Pág 123



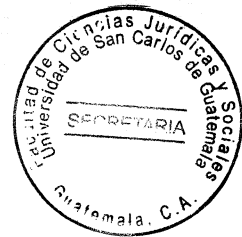


## CONCLUSIÓN DISCURSIVA

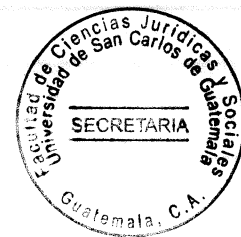
Al realizar esta investigación, se determinó que el Registro General de la Propiedad de la zona central, en su oportunidad resguardó las inscripciones de los libros mayores, realizando transcripciones de los libros originales a los libros copiados, esto con el fin de resguardar el contenido de los mismos, sin embargo se determinó las irregularidades que existieron, por carecer de un procedimiento establecido para la realización de los mismos, violando así el derecho a la propiedad privada y el principio de certeza jurídica del Registro General de la Propiedad.

En esta investigación se abarcan temas, los cuales se regulan fundamentalmente en el Registro General de la Propiedad, dentro de los cuales comprende el capítulo uno, los bienes y derechos reales; en el capítulo dos, se describe sobre el Registro General de la Propiedad; en el capítulo tres, se describe el derecho registral guatemalteco y en el último capítulo, se trata sobre la vulnerabilidad del derecho de propiedad en los libros copiados del Registro General de la Propiedad de la zona central.

Debido a las circunstancias ya expuestas, se plantea que el Registro General de la Propiedad realice un análisis minucioso, y que a la vez, se haga una verificación de estos libros en especial, y determinar si hay irregularidades en las inscripciones que se realizaron en su momento, y de oficio en forma inmediata hacer las correcciones correspondientes; en tal virtud, que ejerza correctamente como lo indica el Código Civil, una garantía de toda la información de las propiedades de los guatemaltecos.



## BIBLIOGRAFÍA



- CABANELLAS, Alberto. **Curso de derecho registral inmobiliario**. 5a. ed.; México: Ed. Lasio, 1999.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. 3t.; 11a. ed.; Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta. S.R.L., 1989.
- CARRAL y DE TERESA, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**. 10a. ed.; México: Ed. Porrúa, S. A., 1988.
- CORNEJO AMÉRICO, Atilio. **Derecho registral**. 1a. ed.; Buenos Aires, Argentina: Ed. Astrea, 2001.
- D. MOLINARIO ANTOKOLETZ, Daniel. **Tratado de derecho romano, historia, fuentes, personas, cosas, acciones**. Florida 371, Córdoba 2099, Buenos Aires, Argentina: ed. El Ateneo, Librería Científica y Literaria, 1930, págs 425.
- DOSAMANTES TERÁN, Jesús Alfredo. **Los principios registrales y el registro nacional agrario**. 7a. ed.; México: (s.e.), 2003
- DOMÍNGUEZ VALLE, Juan Luis. **Consideraciones jurídicas y sociales de la modernización del registro de la propiedad y sus repercusiones negativas frente a la seguridad y certeza jurídica en las inscripciones registrales**. Argentina. (s.e.), 2008
- FERNÁNDEZ, Sanz. **Introducción al derecho inmobiliario**. 5a. ed.; (s.l.i.) Ed. Lainz, 2001.
- GARCÍA CONI, Raúl R. **El contencioso registral, recursos y subsanaciones**. 2t.; 3a. ed.; Argentina: Ed. Depalma, 1985.
- GARCÍA CUEVAS, Héctor. **Instrumentación y registración**. 2a. ed.; México: Ed. Portal, S.A., 2002.
- GARCÍA GARRIDO, Manuel. **Nociones jurídicas básicas**. 5ta. ed.; Madrid, España: Ed. Impresos y Revistas, S.A., 1991.
- GOURMET, Farmán Gudiel. **Derecho hipotecario**. 3a. ed.; (s.l.i.) Ed. Roma, 2001.
- GOURMET, Omar. **La filosofía del derecho**. 5ta. ed.; Barcelona, España: Ed. Barsa, S.A., 2002. Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial. **Reforma registral en el Registro General de la Propiedad**. Guatemala: Ed. Institución, 1987. 243 págs.





- LÓPEZ, Ariel Mario. **Origen del registro civil y su importancia.** 3a. ed.; Madrid, España: Ed. Centro, S.A., 2000.
- MASCAREÑAS, Carlos E. **Enciclopedia jurídica.** 1t.; 4a. ed.; España: Ed. Barcelona, 1999.
- MATTA CONSUEGRA, Daniel. **Derecho sucesorio y registral guatemalteco.** Segunda edición. Guatemala. 2009
- MUÑOZ, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldán. **Derecho registral inmobiliario guatemalteco.** 1a. ed.; Guatemala: (s.e.), 2005.
- NUÑEZ LAGOS, Rafael. **El registro de la propiedad español.** 3t.; 2vols.; 4a. ed.; Madrid, España: Ed. Barsa, S. A., (s.f.)
- OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** 1a. ed.; Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, S.R.L. 1974.
- PALACIOS ECHEVERRÍA, Iván. **Manual de derecho registral.** 2a. ed., Costa Rica: Ed. Investigaciones jurídicas, S. A., 1994.
- PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILO, Bernardo. **Derecho registral.** 2a. ed.; México: Ed. Porrúa, S. A., 1991.
- PÉREZ LUÑO, Antonio Enrique. **Manual de informático y del derecho.** 1a. ed., Madrid, España: Ed. Díaz de Santos, S.A., 1984.
- QUEZADA TORUÑO, Fernando José. **Boletín oficial del registro de la propiedad de Guatemala.** 5a. ed.; Guatemala: Ed. Registros Públicos, 1990.
- Registro General de la Propiedad. **Publicación del plan estratégico.** Guatemala: (s.e.), 2006. 23 págs.
- REYES OLMEDO, Patricia. **La diversidad del derecho.** 2a. ed.; Chile: Ed. Casa de Estudios, (s.f.).
- ROCA SASTRE, Ramón María. **Derecho registral hipotecario.** 1, 2 y 3t.; 1 y 2vols.; 6a. ed.; Barcelona, España: Ed. Bosch, 1968.
- RUIZ DE ERENCHUN, Alberto Federico. **Contribución al primer congreso internacional, de la introducción al estudio de derecho registral.** 1a. ed.; Buenos Aires, Argentina: Ed. Depalma, 1972.
- SALVAT, Enrique Mandonal. **Registro público.** 3a. ed.; España: Ed. Pirámides, S.A., 1997.



**TÉLLEZ VALDÉS, Julio. Derecho informático. 5a. ed.; Argentina: Ed. Abeledo Perrot, 2000.**

**VARGAS SANTIZO, Leonel. Diccionario jurídico y político. 3a. ed.; España: Ed. Arcos, 2005.**

**VILLEGAS LARA, René Arturo. Temas de introducción al estudio del derecho y de teoría general del derecho. 3a. ed.; Guatemala: Ed. Cholsamaj, 2002.**

**Legislación:**

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

**Código Civil. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República, Decreto Ley número 106, 1963.**

**Código de Notariado. Decreto número 314.**

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