

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

The seal of the University of San Carlos of Guatemala is a circular emblem. It features a central figure of a man on horseback, likely a saint or historical figure, holding a staff. Above him is a crown and a lion rampant. The seal is surrounded by Latin text: "ACADEMIA COACTEMALENSIS INTER CETERA RBIS CONSPICUA CAROLINA" at the top and "ACADEMIA COACTEMALENSIS INTER CETERA RBIS CONSPICUA CAROLINA" at the bottom.

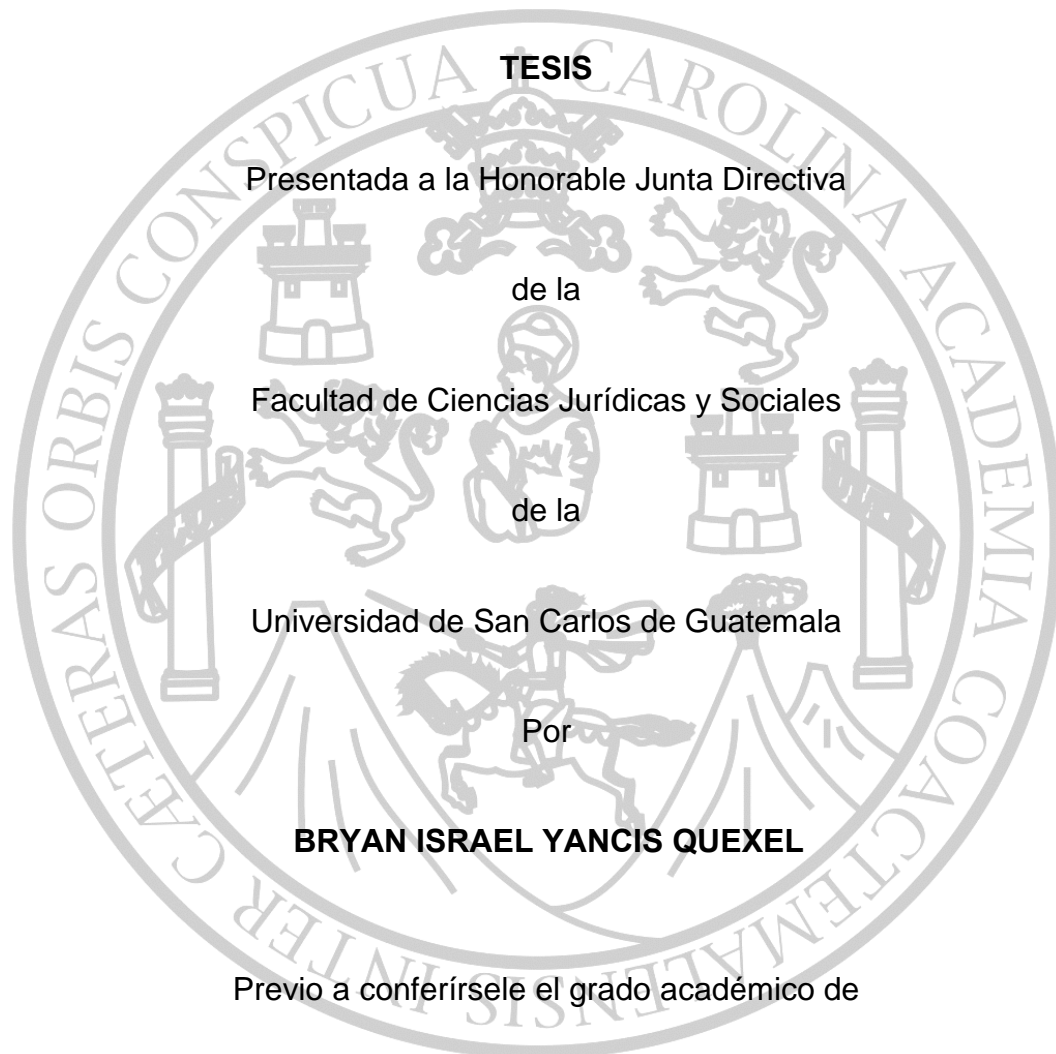
**INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD
AL NO INSCRIBIR BIENES INMUEBLES RÚSTICOS CON MÁS DE CINCO
DESMEMBRACIONES AL NO ADJUNTAR AUTORIZACIÓN MUNICIPAL**

BRYAN ISRAEL YANCIS QUEXEL

GUATEMALA, NOVIEMBRE DE 2022

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

**INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD
AL NO INSCRIBIR BIENES INMUEBLES RÚSTICOS CON MÁS DE CINCO
DESMEMBRACIONES AL NO ADJUNTAR AUTORIZACIÓN MUNICIPAL**



TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

BRYAN ISRAEL YANCIS QUEXEL

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, noviembre de 2022

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

DECANO: M.Sc. Henry Manuel Arriaga Contreras
VOCAL I: Licda. Astrid Jeannette Lemus Rodríguez
VOCAL II: Lic. Rodolfo Barahona Jácome
VOCAL III: Lic. Helmer Rolando Reyes García
VOCAL IV: Br. Javier Eduardo Sarmiento Cabrera
VOCAL V: Br. Gustavo Adolfo Oroxom Aguilar
SECRETARIA: Licda. Evelyn Johanna Chevez Juárez

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente: Lic. Rolando Nech Patzan
Vocal: Lic. Hamilton Augusto Muñoz Cruz
Secretaria: Licda. Noemí Arévalo López

Segunda Fase:

Presidente: Lic. Ignacio Blanco Ardon
Vocal: Lic. Juan Manuel Perny García
Secretaria: Licda. Silvia Esperanza Fuentes López

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,
 22 de abril de 2022.

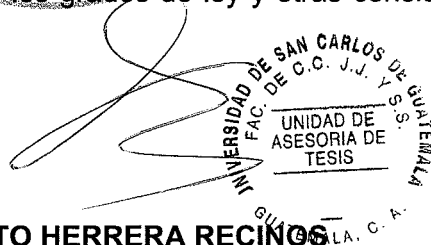
Atentamente pase al (a) Profesional, ROSARIO GIL PÉREZ
 _____, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante
BRYAN ISRAEL YANCIS QUEXEL, con carné 201502581,

intitulado INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD AL NO INSCRIBIR BIENES INMUEBLES RÚSTICOS CON MAS DE CINCO DESMEMBRACIONES AL NO ADJUNTAR AUTORIZACIÓN MUNICIPAL.

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.



CARLOS EBERTITO HERRERA RECINOS
 Jefe(a) de la Unidad de Asesoría de Tesis

Fecha de recepción 04 / 05 / 2022. f)

Rosario Gil Pérez
 Asesor(a)
 (Firma y Sello)

Lic. ROSARIO GIL PÉREZ
 Abogado y Notario



Licda. Rosario Gil Pérez
Abogada y Notaria
Colegiada 3058



Guatemala 06 de junio del año 2022

Dr. Carlos Ebertito Herrera Recinos
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Su Despacho.

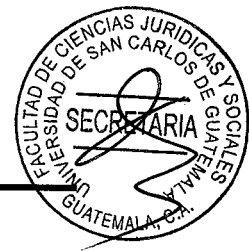


Distinguido Doctor Herrera:

Según nombramiento recaído en mi persona de fecha veintidós de abril del año dos mil veintidós, asesoré la tesis del alumno **BRYAN ISRAEL YANCIS QUEXEL**, con carné estudiantil **201502581** quien desarrolló el trabajo de tesis que se denomina: **“INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD AL NO INSCRIBIR BIENES INMUEBLES RÚSTICOS CON MÁS DE CINCO DESMEMBRACIONES AN NO ADJUNTAR AUTORIZACIÓN MUNICIPAL**, le doy a conocer:

- a) La tesis determina un contenido científico y técnico, que señala con bastante claridad el estudio del incumplimiento registral por la incorrecta interpretación normativa del Registro General de la Propiedad.
- b) El sustentante desarrolló ampliamente los capítulos de su tesis, empleando distintos métodos y técnicas de investigación y para el efecto se basó en bibliografía de actualidad y en la normativa vigente en la sociedad guatemalteca, habiendo sido utilizada la siguiente metodología: método inductivo, indicó la importancia de la inscripción registral; método deductivo, con el cual se señaló el incumplimiento normativo; y el analítico, indicó su regulación legal.
- c) Las técnicas de investigación utilizadas durante el desarrollo de la tesis fueron la documental y fichas bibliográficas, las cuales fueron bastante útiles para la recolección de documentos bibliográficos de actualidad que se relacionan con el tema que se investigó.
- d) El sustentante se encargó de redactar su trabajo de tesis bajo los lineamientos estipulados y de conformidad con las anotaciones, modificaciones y sugerencias, para concluir en un informe final con aseveraciones certeras y valederas que permitieron redactar con un vocabulario acorde la definición de una introducción, desarrollo de capítulos, conclusión discursiva, redacción y citas bibliográficas.
- e) Las correcciones indicadas se realizaron durante la asesoría de la tesis y permitieron determinar los objetivos generales y específicos de la misma. También, la hipótesis que se presentó y formuló fue comprobada al dar a conocer los fundamentos jurídicos que informan la inscripción registral de bienes inmuebles. Se hace la aclaración que entre la asesora y el sustentante no existe parentesco alguno dentro de los grados de ley.

Licda. Rosario Gil Pérez
Abogada y Notaria
Colegiada 3058

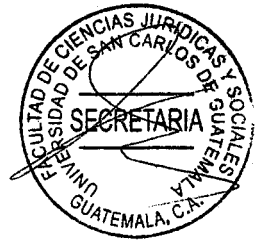


La tesis reúne los requisitos legales del Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, por lo cual emito **DICTAMEN FAVORABLE**, para que pueda continuar con el trámite correspondiente, para evaluarse posteriormente por el Tribunal Examinador en el Examen Público de Tesis, previo a optar al grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Muy atentamente.

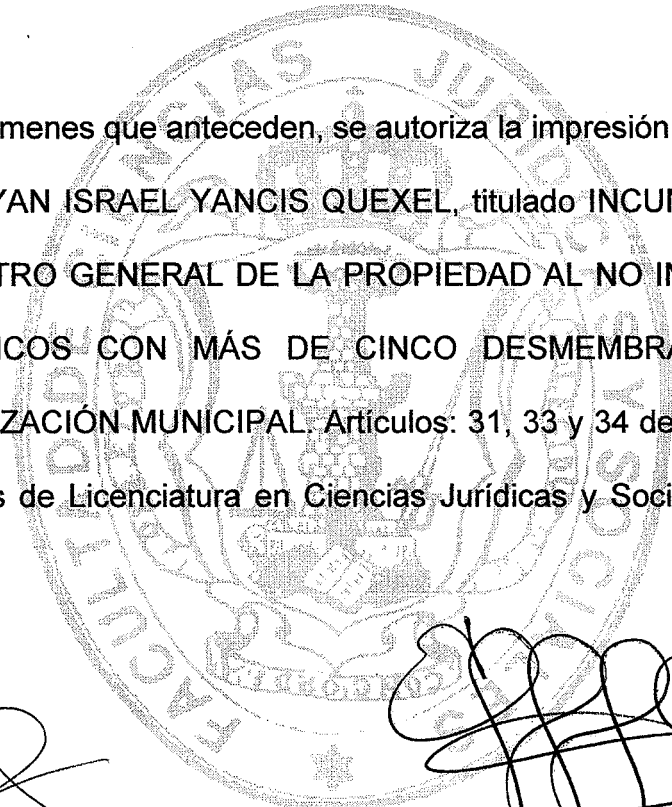

Licda. Rosario Gil Pérez
Asesora de Tesis
Col. 3058

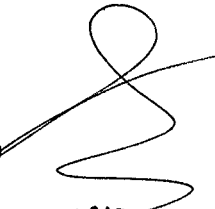
Lic. ROSARIO GIL PÉREZ
Abogado y Notario

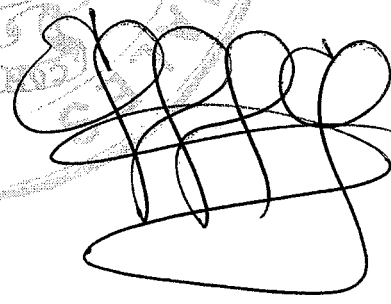


Decanatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala. Ciudad de Guatemala, once de octubre de dos mil veintidós.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante BRYAN ISRAEL YANGIS QUEXEL, titulado INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD AL NO INSCRIBIR BIENES INMUEBLES RÚSTICOS CON MÁS DE CINCO DESMEMBRACIONES AL NO ADJUNTAR AUTORIZACIÓN MUNICIPAL. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.



CEHR/SAQQ 





DEDICATORIA

- A DIOS:** Por ser mi guía, mi luz y salvación.
- A MIS PADRES:** Victor Yancis y Merlin Quexel, por ser mis ejemplos de superación, perseverancia, lucha y entrega. Por el amor que siempre me han mostrado y por brindarme más de lo necesario. Los amo.
- A MIS HERMANOS:** Alejandro y Ángeles, por ser mi motivo de dedicación y por todo el amor que me tienen.
- A MI ABUELA:** Matea, por su amor incondicional y por sus consejos que siempre atesoraré conmigo.
- A MIS ABUELOS:** Lucio y Pedro, por su apoyo y sus muestras de cariño.
- A MI TÍA:** Silvia, gracias por siempre cuidarme y por mostrarme un cariño especial.
- A MIS TÍOS Y TÍAS:** Marvin, Luis, Elmar, Celeste, Lili, Mari, Cindy, Lidia, Damaris, Jessica, Darío, Edwin, Gladys y Sergio, por sus muestras de afecto y por siempre mostrarme su apoyo.
- A MIS PRIMOS Y PRIMAS:** Por ser mis amigos y por todo el cariño incondicional, especialmente a Kelly, Andrea, Gerson, Eddy, Heidy, Emily y Belén, por ser mis amigos y por todo el cariño incondicional.



A MI FAMILIA:

Gracias por todo.

A MIS AMIGOS:

A quienes les tengo mucho aprecio, gracias por existir y apoyarme siempre, especialmente a Stuart, Nahomy, Yaquelyn, Michelle, Karla, Thamara, Marta, Ale, Josué, Nowell, Eduardo, Andrés, Tony, Gisselle, Josselyn y a todos con los que compartí en algún momento.

**A MIS COMPAÑEROS
DE TRABAJO:**

Por todo el apoyo que me han brindado.

A MIS CATEDRÁTICOS:

Gracias por todo el conocimiento compartido.

A:

La tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala.

A:

La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.

A:

La jornada matutina, promoción XXI.



PRESENTACIÓN

El tema se desarrolló desde un punto de vista jurídico, debido a que se analizó la legislación que regula lo relacionado con la inscripción de bienes inmuebles rústicos, con la finalidad de la determinación de las causas y posibles soluciones para no que no se3 continuara afectando el principio de legalidad registral por parte del Registro General de la Propiedad.

El objeto de la tesis estableció la importancia del estudio de la figura del patrimonio, de los bienes y de la propiedad y se apoyó en las distintas teorías, clasificaciones y elementos concernientes a esos temas. El sujeto en estudio fue el Registro General de la Propiedad, siendo el aporte académico determinante para dar a conocer el incumplimiento por parte del Registro General de la Propiedad, al no inscribir bienes inmuebles rústicos con más de cinco desmembraciones al no adjuntar autorización municipal.

La naturaleza jurídica del tema investigado es privada y se enmarcó dentro de las investigaciones cualitativas, teniendo relación con el derecho registral y civil, debido a que dentro de los mismos se ubican todos los principios, doctrinas e instituciones que tienen relación con el tema principal como lo es el Registro General de la Propiedad y los bienes inmuebles; así también, se relacionó con el derecho administrativo, debido a que dentro del mismo se estudiaron las instituciones estatales. El ámbito geográfico ocupó el territorio de la República de Guatemala durante los años 2019-2021.



HIPÓTESIS

El incumplimiento del Registro General de la Propiedad al no ser inscritos bienes inmuebles rústicos con más de cinco desmembraciones al no adjuntarse la correspondiente autorización municipal permite el incumplimiento de la normativa vigente y la violación del principio de legalidad registral, al no procederse con la inscripción respectiva a la cual se tiene obligación, siendo fundamental la reforma del Artículo 147 del Código Municipal Decreto 12-2002, para que todo parcelamiento rústico o urbano no importando las desmembraciones con las que cuente, deberá tener la autorización municipal para su inscripción registral.



COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

La hipótesis formulada se comprobó y dio a conocer la importancia del análisis de los elementos que tienen relación con la importancia de darle solución al problema, debido al incumplimiento por parte del Registro General de la Propiedad al no ser inscritos los bienes inmuebles rústicos con más de cinco desmembraciones al no adjuntarse la autorización municipal respectiva, así también dio a conocer la necesidad de que se reforme el Artículo 147 del Código Municipal, Decreto número 12-2002 del Congreso de la República de Guatemala.

Se utilizaron los métodos analítico, sintético, inductivo y deductivo, así como también las técnicas de investigación bibliográfica y documental, con las cuales se logró encontrar información sobre teorías, doctrinas, principios y otras ideas que fueron planteadas por estudiosos del derecho y que son de utilidad para haber recabado la información relacionada con el tema que se investigó.



ÍNDICE

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

CAPÍTULO I

1. Derecho registral.....	1
1.1. Denominaciones.....	3
1.2. Definición.....	3
1.3. Importancia.....	3
1.4. Elementos.....	4
1.5. Características.....	6
1.6. Publicidad registral.....	7
1.7. Función del registro.....	9
1.8. Modos de adquisición de la propiedad.....	12
1.9. Sistemas registrales.....	14
1.10. Técnicas registrales.....	15

CAPÍTULO II

2. Los principios registrales.....	17
2.1. Principio de publicidad.....	17
2.2. Principio de legitimación.....	20
2.3. Principio de rogación.....	21
2.4. Principio de consentimiento.....	23
2.5. Principio de prelación o prioridad.....	25
2.6. Principio de calificación.....	27
2.7. Principio de inscripción.....	28
2.8. Principio de especialidad.....	30
2.9. Principio de tracto sucesivo.....	31



CAPÍTULO III

3. Los bienes en derecho.....	33
3.1. Conceptualización de bien.....	35
3.2. Requisitos del concepto de bien.....	35
3.3. Teoría general de los bienes.....	36
3.4. La cosa.....	39
3.4.1. Características.....	40
3.4.2. Clasificación.....	41
3.5. Cosas corporales muebles.....	41
3.6. Cosas corporales inmuebles.....	43
3.7. División de los bienes inmuebles.....	44

CAPÍTULO IV

4. El incumplimiento por parte del Registro General de la Propiedad al no inscribir bienes inmuebles rústicos con más de cinco desmembraciones al no adjuntar autorización municipal en Guatemala.....	49
4.1. Registro General de la Propiedad.....	49
4.2. Funciones del Registro General de la Propiedad.....	50
4.3. Incumplimiento por parte del Registro General de la Propiedad al no inscribir bienes inmuebles rústicos con más de cinco desmembraciones al no adjuntar autorización municipal.....	51
4.4. Propuesta de reforma.....	62
CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....	67
BIBLIOGRAFÍA.....	69



INTRODUCCIÓN

El tema se eligió para dar a conocer el incumplimiento por parte del Registro General de la Propiedad al no ser inscritos bienes inmuebles rústicos con más de cinco desmembraciones al no adjuntar la autorización municipal, debido a la interpretación normativa del Artículo 147 del Código Municipal, el Artículo 1 inciso b) de la Ley Preliminar de Urbanismo y el Artículo 23 de la Ley de Parcelamientos Urbanos, las cuales son el principal fundamento, debido al cual registralmente no son inscritos esos inmuebles rústicos.

La propiedad privada es un derecho inherente a todo ser humano que tiene que ser resguardado y garantizado frente a terceras personas. En Guatemala durante los últimos años ha sido garantizada de forma eficiente debido a la creación del Registro General de la Propiedad que durante los primeros años de funcionamiento ha visto varios casos de apropiación ilícita de varias fincas y anomalías en relación a la propiedad de ciertos bienes inmuebles, motivo por el cual se logró constatar con los objetivos que el Estado de Guatemala a través del registro ha garantizado un mayor control en cuanto a la inscripción y rectificación de bienes inmuebles, para lo cual, se requieren requisitos indispensables que ayudan a que se cuente con un mejor control y seguridad jurídica en el proceso registral.

El estudio versó desde un punto de vista jurídico, debido a que, se analizó la legislación reguladora de lo relacionado a la inscripción de bienes inmuebles rústicos con la finalidad de que se determinen las causas y posibles soluciones para que no se siga afectando el principio de legalidad registral por parte del Registro General de la Propiedad; desde el punto de vista doctrinario, indicó lo esencial de la figura del patrimonio, los bienes y la propiedad con la ayuda de teorías, clasificaciones y elementos relacionados con esos temas; y desde un punto de vista social, dio a conocer el incumplimiento por parte del Registro General de la Propiedad en lo concerniente a la forma en que se lesionan los intereses de la sociedad. En el caso de la desmembración de un inmueble urbano, no es suficiente con que se facione la escritura traslativa de dominio, debido a que tiene que



ser realizado un plano por cada desmembración que se lleve a cabo, necesitando la autorización municipal por cada desmembración a la finca matriz. Pero, en la actualidad el registro ha cometido una falta de interpretación normativa en cuanto a los bienes inmuebles rústicos con más de cinco desmembraciones, fundamentándose erróneamente en cuerpos normativos que únicamente le conciernen a los bienes inmuebles urbanos. Este problema ha lesionado a varios propietarios de fincas rústicas que ya han sido desmembradas más de cinco veces, por lo cual, el Registro General de la Propiedad suspende la inscripción de dichos bienes inmuebles como se comprobó con la hipótesis formulada.

Se procedió al uso de los métodos analítico, sintético, deductivo e inductivo, así como a la técnica de investigación bibliográfica. En cuanto al alcance de la investigación que se presenta se buscó una solución viable para que todo bien inmueble rústico con más de cinco desmembraciones cuente con autorización municipal, para de esa manera no se siga violando el principio de legalidad registral.

La tesis se dividió en cuatro capítulos: el primero, indica el derecho registral, denominaciones, definición, importancia, elementos, características, publicidad registral, función del registro, modos de adquisición de la propiedad, sistemas y técnicas registrales; el segundo, señaló los principios del derecho registral: publicidad, legitimación, rogación, consentimiento, prelación, calificación, inscripción, especialidad y tracto sucesivo; el tercero, dio a conocer los bienes en derecho; y el cuarto, estudió el incumplimiento por parte del Registro General de la Propiedad al no inscribir bienes inmuebles rústicos con más de cinco desmembraciones al no adquirir autorización municipal.



CAPÍTULO I

1. Derecho registral

La idea del registro surgió con la finalidad de la simplificación de la prueba de los derechos relacionados con los bienes, normalmente compleja, de forma que el propietario pudiera exhibir un título fehaciente y con elevado grado de certeza, para efectos de protección, conservación y circulación del derecho en todo ámbito jurídico, siendo el mismo contractual, judicial o administrativo, motivo por el cual, el titular puede gozar de una situación de inmunidad frente a la interferencia, así como que se permita la facilitación de la circulación de los bienes, para que se evite el riesgo de transferencias o cargas que limiten el comercio por la falta de seguridad de la propiedad.

Lo indicado tiene lugar en el ámbito de los inmuebles, pero rápidamente se amplió a otros órdenes de carácter patrimonial, en donde a la vez existe la necesidad de notoriedad de determinadas situaciones jurídicas, como ocurre con la condición jurídica de los bienes muebles y la actividad de las personas.

La trascendencia del derecho registral se encuentra en que se debe otorgar publicidad de determinados actos o negocios que son importantes para la vida y el tráfico económico de una sociedad, y por ello tiene que catalogarse como materia del derecho privado, debido a que se hace referencia a situaciones que tienen vinculación y relación de carácter directo con lo relacionado con la vida civil, auténticas de cualquier ciudadano, como la adquisición



de un inmueble, la constitución de una sociedad mercantil y el otorgamiento de un acto de empoderamiento.

El registro consiste en un instrumento de publicidad, con fines de prueba y garantía que resguarda a los titulares en cualquier momento de la vida del derecho, sea durante su existencia, para fines de conservación, de circulación y seguridad.

Por ende, se comprende por derecho registral al conjunto de principios y normas que regulan la tutela de determinadas situaciones jurídicas subjetivas, a través de un recurso de técnica jurídica referente a la publicidad, debidamente organizada de manera institucional, que produce diversos y determinados efectos legales sustantivos de derecho privado como el nacimiento y la oponibilidad de situaciones jurídicas con fines de certeza y protección.

El mismo es parte del derecho civil y se dedica al estudio sistemático de la tutela de los derechos por medio del fenómeno publicitario. Justamente, todos los civilistas tratan el sistema de publicidad dentro de la parte general del derecho civil y es notorio que esa postura tiene que suscribirse, debido a que el derecho registral consiste en la publicidad de la vida, y no importa que a su alrededor surjan normas procesales o administrativas, cuya función consiste en coadyuvar a la eficiencia de la publicidad registral, y por ende, se encuentran en una relación de accesorio a principal. Consecuentemente, para la ubicación de una disciplina tiene que comprenderse el objeto esencial de la misma, sin distraerse en los asuntos adjetivos. La regulación que existe del derecho registral es



sustantiva y deja para los reglamentos especiales el tratamiento del derecho registral de manera adjetiva.

1.1. Denominaciones

A esta importante rama del derecho también se le conoce como derecho hipotecario, derecho inmobiliario registral o derecho inmobiliario sencillamente. En Guatemala, se acepta sin controversia alguna como denominación la de derecho registral. Ello, debido a que en el sistema no únicamente se abarca el registro de predios, sino una multiplicidad de registros que contienen situaciones jurídicas personales y reales.

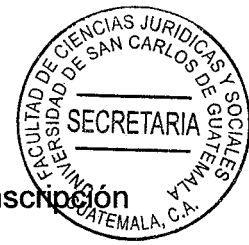
1.2. Definición

“Derecho registral es el conjunto de normas jurídicas que regulan la administración, inscripción y publicidad, principios y procedimientos organizadores de los registros públicos de naturaleza jurídica registral”.¹

1.3. Importancia

El derecho registral tiene una vasta historia desde el comienzo de la República y el mismo ha transitado por distintas etapas en su operatividad. Desde el sistema de inscripción, el cual consiste en hacer constar un extracto del título que haya sido debidamente presentado

¹ Amado Ramírez, Elizabeth del Pilar. **Derecho registral inmobiliario**. Pág. 56.



al Registro General de la Propiedad, hasta su moderno sistema electrónico de inscripción registral.

En ese devenir de la historia, el desarrollo de sus fuentes también ha ido evolucionando de forma permanente. Todos esos cambios son necesarios con el objeto de adaptar el sistema registral a las exigencias de un mundo cada día mas cambiante y globalizado. Pero, ese desarrollo exige que se creen las plataformas y las estructuras necesarias, para una mejor comprensión de una rama del derecho que integra parte de la vida cotidiana.

Por ello, se considera que el estudio permanente del derecho registral, de manera organizada es esencial en la sociedad, para lo cual, es necesaria la información producida por las diversas fuentes del derecho registral, a efecto, de que su análisis y comprensión sea mejor y se encuentre disponible para cualquiera que busque conocimiento relacionado con la materia.

1.4. Elementos

En relación a los elementos que configuran al registro, la ciencia ha avanzado de forma progresiva a través del estudio de los problemas en concreto que se presentan, uno a uno, y que necesitan descomponerse en elementos que faciliten la investigación. Por ende, la ciencia es esencialmente analítica, motivo por el cual se tienen que emplear las ideas necesarias para que se alcance una definición adecuada, pero siempre perfectible, de la institución objeto de análisis.



“El derecho registral surge para el cumplimiento de una evidente necesidad de certeza que, no resulta satisfecha por la única actividad de los contratantes, debido a que viene auxiliada por el Estado mediante la organización de un sistema de publicidad. El núcleo de la publicidad consiste en un sistema de información pública, con determinadas garantías, que se refieran a situaciones legales de importancia para el tráfico patrimonial”.²

La publicidad consiste en el acto de incorporación de determinados derechos en un libro o título formal, cuyas ventajas son las mismas que cualquier otro formalismo, ello es, la certeza y seguridad de los derechos, la limitación de los conflictos y la movilidad del tráfico mercantil. El elevado valor de los inmuebles y de algunos muebles hace necesaria una especial seguridad en su protección y circulación, para lo cual, se emplea el medio de la publicidad.

El registro busca la protección de los derechos y el aseguramiento de las adquisiciones, fundamentándose en la publicidad que tienen los actos, por ende, la seguridad jurídica es una misma, y se encuentra incardinada con el valor justicia, motivo por el cual tiene que comprenderse tanto el aspecto de la certeza probatoria, como el de la conservación de los derechos, así como la protección de terceros. El registro se compone de tres elementos esenciales que son:

- a) Archivo de actos y contratos: se refiere a un sujeto o bien específico, que emplea como criterio ordenador la agrupación de inscripciones.

² Vivar Morales, Elena. **El derecho registral**. Pág. 52.



- b) Archivo público: que permite el acceso de todos aquellos que tienen interés en el conocimiento de la información.

- c) Archivo que otorga efectos jurídicos: de derecho privado, por lo cual se pone en situación de ventaja al sujeto que inscribe su derecho y se perjudica a quien no lo hace.

1.5. Características

Son las siguientes:

- a) Autónomo: debido a que constituye todo un conjunto que es coherente de las distintas normas jurídicas que regulan la organización registral, la inscripción y la publicidad registral, encontrándose normas registrales en todos los niveles normativos existentes.

- b) Heterogéneo: “Al ser el derecho registral propio de las ramas jurídicas nuevas, se encuentra su definición en las normas de organización y procedimientos propios del derecho público. No obstante, existen, igualmente normas registrales que están bajo la referencia de la protección que proporciona el registro de diversas situaciones particulares como el registro de personas jurídicas y el registro mobiliario de contratos”.³

³ *Ibid.* Pág. 62.



- c) Limitativo: los actos que tienen que inscribirse se encuentran determinados en las normas jurídicas.

- d) Formalista: consiste en una consecuencia del principio de legalidad y tiene relación con el cumplimiento de las exigencias legales, constituyendo un requisito de acceso registral.

1.6. Publicidad registral

La publicidad registral puede definirse como el sistema de divulgación encaminada a hacer cognoscible determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico. Esa publicidad consiste en un servicio del Estado, debido a que se trata de una función pública ejercida en interés de los particulares.

Las notas características de la publicidad del registro son:

- a) Institucional: debido a que la publicidad se lleva a cabo a través de una institución entendida como conjunto de normas y funciones ordenadas y debidamente organizadas de manera racional, bajo una dirección para el cumplimiento de una finalidad determinada y regulada por el derecho.

- b) Exteriorización continuada: organizada de determinados hechos o datos, y en dicho sentido consiste en una forma de publicación. Pero, no puede confundirse la



publicidad de registro con otros tipos de publicación como son las notificaciones, los edictos, o de forma más genérica, por la información que producen los diarios, periódicos o revistas.

La publicidad es continuada, ello es, que se produce de forma ininterrumpida o sistemática, a diferencia de lo que sucede con las notificaciones o edictos, en donde la notoriedad del hecho comunicado es únicamente por un tiempo. Por otra parte, la publicidad es organizada, lo cual, quiere decir fundamentalmente que se trata de todos aquellos hechos notorios que son puestos en conocimiento por parte de una oficina pública, lo que hace una importante diferencia con las publicaciones de diarios y revistas.

“La publicidad organizada se contrapone a la publicidad fáctica, cuyo prototipo consiste en la posesión, en donde la notoriedad del hecho únicamente alcanza para llevar a cabo presunciones, debido a que la misma posesión admite diferentes interpretaciones, y no otorga la seguridad en relación a las titularidades que recaen sobre los bienes, a pesar de que se puede en algún momento consumir una realidad cuando cumple determinados requisitos registrales rigurosos”.⁴

La exteriorización de situaciones jurídicas concretas tiene relación con el ordenamiento a favor de personas determinadas. Por su parte, el objeto de la publicidad registral lo separa de manera clara de la publicación de las normas

⁴ Amado. **Op. Cit.** Pág. 82.



jurídicas, por cuanto el primero hace referencia al derecho subjetivo; mientras el segundo, al derecho objetivo.

El público en general goza de la posibilidad de conocimiento de los datos incorporados al registro, no siendo necesario un conocimiento efectivo de esos datos, bastando que el interesado haya tenido la posibilidad de su conocimiento específico.

- c) Eficacia sustantiva: para entablar cualquier relación jurídica se requiere la certeza en relación a los presupuestos de eficacia de un determinado negocio jurídico, debido a que el núcleo de la publicidad consiste en la constitución de una proclamación de veracidad de las distintas situaciones legales, aunque cada ordenamiento jurídico regula de manera diversa los efectos de la publicidad, pero siempre bajo la premisa de que la inscripción produce efectos de garantía que no se tienen cuando aquella falta.

1.7. Función del registro

Uno de los problemas esenciales del derecho privado práctico consiste en dilucidar la condición del propietario mediante la adecuada prueba de su derecho. En buena cuenta, lo que busca la configuración de un régimen legal de prueba de la propiedad que permita responder con facilidad y dar respuesta a la determinación del propietario de un bien determinado.



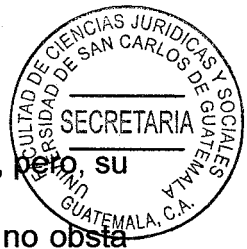
Desde la antigüedad se advirtió que el tema era complejo, debido a que la adquisición a título derivativo exige que el transmitente sea propietario a efecto que el adquirente se procure eficazmente del derecho, pero esa premisa teórica necesita de una prueba suficiente.

La dificultad tiene que probar toda la cadena de las sucesivas transmisiones que se han producido desde el titular inicial hasta llegar al propietario actual, en donde se llamó al derecho romano como *probatio*, lo cual alude a una prueba difícil o imposible de alcanzar.

“Si todo hecho jurídico se apoya en una situación jurídica inicial, significa que la eficacia de todo negocio depende de que éste haya sido llevado a cabo por el sujeto de la situación inicial, por lo que la consumación de cualquier negocio dispositivo depende de la titularidad del transferente, lo que se preestablece con el título de adquisición, en especial tratándose de bienes inmuebles. Por ende, la prueba de la propiedad se encuentra en vinculación con el título que el propietario pueda exhibir frente a los terceros”.⁵

La vocación del registro consiste en constituirse en sustituto formal de los orígenes inciertos de la propiedad por otro de carácter determinado, con el agregado de la publicidad. De esta manera, el Estado organiza un sistema que permite que se cuente con un título formal de prueba de los derechos, por cuya virtud el comprador, o el acreedor hipotecario, puede tener certeza en relación a su adquisición. Justamente, el registro facilita el conocimiento del estado legal de los derechos.

⁵ *Ibid.* Pág. 91.



El registro se vincula con el principio constitucional implícito de seguridad jurídica, pero, su importancia social como mecanismo para el desarrollo y la creación de riqueza no obsta para encuadrarlo como un medio o instrumento para la ejecución de otros fines.

Además, para el pleno desarrollo del derecho de propiedad en los términos que constitucionalmente se reconocen y promueven no es suficiente para el conocimiento del titular del mismo por una cuestión de simple convicción, sino que es necesario poder oponer la titularidad de dicho derecho frente a terceros y contar con la oportunidad de generar, a partir de la seguridad jurídica que la oponibilidad otorga, así como las consecuencias económicas que a ella le son consustanciales.

El Estado tiene la creencia de que las garantías permiten la institucionalización del derecho, siendo la inscripción del derecho de propiedad en un registro público el medio a través del cual el derecho trasciende su condición y se convierte en una garantía institucional para la creación de riqueza, y por ende, para el desarrollo económico de las sociedades, tanto a nivel individual como a nivel colectivo.

El registro consiste en un medio que necesita acercarse lo más posible a la realidad, si es que quiere cumplir con su objetivo. No es que el registro cree la realidad o sea la realidad en sí misma, debido a que ello significaría una inaceptable reducción formalista del derecho y por ende, su función consiste en la configuración de una prueba de la propiedad, más o menos ajustada a los hechos para que pueda cumplir con el fin de seguridad jurídica con justicia.



El registro publica la realidad, no la crea, ni la reduce, por ende, su función esencial consiste en la constitución anterior de un título especialmente calificado para la completa conservación y protección de los derechos subjetivos patrimoniales, lo cual, busca que se facilite la prueba para fines de estática y de circulación de la riqueza.

1.8. Modos de adquisición de la propiedad

El sistema legal reconoce que los derechos se trasladan entre las personas por medio de diversos hechos jurídicos que la legislación reconoce con ese fin, entre los cuales se encuentran los modos de adquisición de la propiedad. Los mismos son aquellos en los que se produce un acto de transmisión del derecho, es decir, dos sujetos se encuentran causalmente vinculados de manera que uno otorga y el otro recibe. En esos casos, la adquisición de la propiedad se encuentra sujeta y condicionada a que el transmitente sea titular del derecho y en caso contrario, uno nada transfiere y el otro recibe. El principio general que rige los modos derivados es el *nemo plus iuris*, debido a que nadie otorga más derecho del que tiene.

Por el contrario, los modos originarios consisten en aquellos en donde el sujeto se convierte en titular debido a que se encuentran en la norma y reconocen como causante el efecto adquisitivo, sin que el propietario anterior preste su voluntad favorable a la transferencia, o sin que se produzca un fenómeno legal de transmisión consistente en dar y recibir. El caso más frecuente, consiste en la prescripción adquisitiva del dominio, debido a que en la misma el nuevo titular adquiere por sí mismo, por el sencillo hecho de poseer durante un



plazo, y bajo determinadas circunstancias, sin que el dueño otorgue su consentimiento autorice la transmisión.

“Las adquisiciones originarias operan *ex novo*, debido a que el titular indica el derecho de forma novedosa, sin vinculación alguna con el anterior propietario. En dicho ámbito no interesa la regla *nemo plus iuris*, debido a que no existe acto de transmisión del titular hacia el nuevo adquirente, en tanto éste adquiere el derecho por su propia actividad, sin vinculación causal alguna con el anterior propietario”.⁶

Por ende, puede concluirse que en las adquisiciones originarias no son de interés de que se pueda dilucidar quién es el propietario precedente, debido a que el dominio igual se adquiere por el nuevo titular, sin vinculación alguna con el anterior dueño, sea quien fuese. Por ende, se trata de un mecanismo absoluto de adquisición de la propiedad, debido a que opera por sí solo, con el mismo cumplimiento de los presupuestos que le configuran, de forma independiente y sin relación alguna con el titular previo.

Los modos derivados de la adquisición de la propiedad sufren excepciones y tienen como premisa que el derecho de propiedad se traslada de un sujeto a otro en relación de las causas y efectos, por ende, únicamente cuando el primero es titular del derecho entonces logra su transferencia eficientemente al segundo, debido a que en caso contrario nada transmite. Sobre el particular, la doctrina ha advertido que el principio de la autonomía privada limita la generalización de la protección de terceros adquirentes de buena fe en

⁶ Bonnecase, Julián. **Tratado elemental de derecho civil**. Pág. 80.



principio de los titulares, debido a que ello implicaría subvertir las bases mismas del derecho privado, en cuanto se legalizaría sin más la extracción impune de bienes sin el consentimiento del propietario.

La circunstancia natural o normal es que se tiene que imponer la realidad jurídica, esto quiere decir, que se resguarda al verdadero propietario, no obstante, la existencia del tercero de buena fe, cuya cadena de dominio se basa en un título nulo, que en determinadas condiciones se valora de manera preferente en cuanto a la posición del tercer adquirente sobre el propietario.

1.9. Sistemas registrales

Los sistemas registrales son por lo general los que dan respuesta al nombre del país de origen. De esa manera en la definición de cada sistema se tienen que tomar en consideración los efectos y la forma de las inscripciones.

La inscripción puede ser constitutiva si se toma en cuenta como elemento esencial del acto mismo, a su objeto o la declaración de si el acto no requiere de inscripción alguna para surtir sus efectos.

De esa manera, se puede estar frente a una inscripción potestativa si es en relación a las personas que se tome la decisión de la realización o no de la inscripción o en cuanto a una inscripción obligatoria, cuando se indican y regulan sanciones por la no inscripción.



La realización del registro puede también caracterizar a un sistema, si se lleva a cabo como una transcripción del título en el registro o si constituye un resumen producto de la calificación registral a lo que se le llama inscripción. Además, los sistemas tienen que caracterizarse de acuerdo a los efectos y tipos de inscripción que sean adoptados.

1.10. Técnicas registrales

Las mayormente conocidas son las que a continuación se indican:

- a) Folio real: toma como fundamento el bien mueble o inmueble. Pero, en el sistema los índices del registro se llevan a cabo por personas y no por inmuebles. Esta técnica se ha venido estableciendo de manera general por los registros de bienes.

- b) Folio personal: los asientos se tienen que llevar a cabo por orden cronológico de ingreso de los títulos y de los índices que se ordenan por los nombres de los titulares. Esas técnicas se han venido estableciendo de manera general por los registros de personas.





CAPÍTULO II

2. Los principios registrales

“Los principios registrales señalan el contenido y función registral y se encuentran unidos unos de otros de forma que no existen de manera independiente. Su nombre deriva de la constitución de una técnica y elaboración del estudio del debido funcionamiento del Registro General de la Propiedad”.⁷

Los mismos son las orientaciones capitales y las líneas directrices del sistema, así como la serie sistemática de las bases fundamentales y el resultado de la síntesis jurídica del ordenamiento legal y registral. Los mismos hacen referencia a una materia bastante compleja y se encuentran distribuidos de manera que su estudio es anacrónico.

2.1. Principio de publicidad

El régimen público de la propiedad ha sido creado para otorgarle seguridad jurídica a terceros y publicidad a la propiedad, tenencia y posesión de los bienes inmuebles, así como también a algunos bienes muebles, gravámenes y otras limitaciones que los restringen. Son varias las formas de otorgar publicidad a la propiedad, en relación al derecho que tiene una persona sobre un determinado bien. Con este principio se lleva a cabo la debida investigación de quién es el titular de un bien inmueble y cuáles son los gravámenes que

⁷ Santos Pinzón, María Andrea. **Principios de derecho registral**. Pág. 103.



lo limitan, requiriéndose la realización de pruebas, o sea, el examen del título a través de todos sus antecedentes, hasta que se llegue al descubrimiento del verdadero propietario del bien.

El principio en mención puede ser estudiado tomando en consideración dos puntos de vista. El primero, es el material y se concibe en relación a los derechos que otorga la inscripción, siendo los mismos: la presunción de su existencia o apariencia legal y la oponibilidad frente a otro no inscrito, debido a que registralmente se tienen que resguardar los derechos adquiridos de buena fe, una vez inscritos, aunque posteriormente se anule o resuelva el derecho que tiene el otorgante.

Los derechos del tercero que adquiere con la garantía del registro son prevalecientes sobre los derechos de la persona que obtiene la nulidad del título porque la legitimidad de esa adquisición no emana del título anulado, sino de la fe pública registral y de la estricta observancia del trato continuo o sucesivo de las adquisiciones y enajenaciones no interrumpidas, que se traduce en una absoluta concordancia de los asientos que figuran registralmente. También, es una realidad que las constancias de la nulidad del acto cesan donde aparece inscrito un tercero adquirente de buena fe.

“La publicidad formal es referente a la posibilidad de que se obtengan registralmente las constancias y certificaciones de los asientos y anotaciones, así como de que se consulten de manera personal los libros y los folios. Los encargados de llevar a cabo el registro tienen la obligación de que se les permita a las personas que los soliciten que se enteren



de los asientos que obren en los folios del registro público y de los documentos que tengan relación con las inscripciones que se encuentren archivadas. También, tienen la obligación de expedir las copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios”.⁸

El tercero registral es la persona que inscribe un derecho real que haya sido adquirido de buena fe y a título oneroso si ese derecho se adquirió por parte de quien aparecía como titular en el Registro General de la Propiedad.

Es de importancia anotar que una vez inscrito su derecho es oponible y preferente a cualquier otro supuesto titular con derecho anterior pero no inscrito, siendo sus características las siguientes:

- a) Que se encuentre inscrito un derecho.
- b) Que ese derecho lo haya adquirido de quien aparece como titular legítimo de conformidad con los datos que ofrece la publicidad registral.
- c) Que sea de buena fe, esto es, que no haya conocido los vicios en las anotaciones.
- d) Que haya adquirido su derecho a título oneroso. En caso de conflictos entre un adquirente a título oneroso y uno a título gratuito, se le otorga preferencia al primero.

⁸ *Ibíd.* Pág. 120.



2.2. Principio de legitimación

La legitimación consiste en uno de los principios de mayor importancia de la actividad registral, debido a que otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión. Lo legítimo es lo que se encuentra de acuerdo a las leyes, que es genuino y verdadero.

También, es legítimo lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad y exactitud que le concede mayor eficacia jurídica. Por su parte, la legitimación es el reconocimiento hecho por la norma jurídica del poder de llevar a cabo un acto jurídico con eficacia.

La legitimación asimila la apariencia jurídica, debido a que tiene que tomarse en consideración que la apariencia consiste en la causa de legitimación, debido a que se tienen los suficientes elementos para que se presuma la titularidad de un derecho, el cual, deberá ser valedero.

Por su parte, la presunción de validez que se otorga registralmente a los actos que hayan sido inscritos, no obstante, su falta de coincidencia con la realidad es la que permite la eficacia de las transacciones llevadas a cabo con el titular registral. El derecho registrado se presume que existe y que es perteneciente a su titular en la forma que se encuentre expresada en el asiento correspondiente y se presume que el titular de una inscripción de dominio o de posesión tiene la posesión del inmueble que haya sido inscrito.



No puede ejercerse acción contradictoria del dominio del inmueble o derechos reales sobre los mismos o de otros derechos inscritos o anotados en beneficio de una persona o entidad determinada, sin que, previamente a la vez se tenga que entablar la demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho.

“La legitimación nace con el asiento o anotación registral, de forma que mientras no se pruebe la inexactitud de lo inscrito frente a lo real, prevalece lo que se encuentra asentado. Lo inscrito es eficiente y crea una presunción *juris tantum* de que el titular aparente es el real; pero si se trata de actos en los cuales se lesione el interés de un ajeno, la presunción se vuelve *juris el de jure*, en protección de los adquirentes de buena fe, presumiendo que un derecho inscrito existe y es perteneciente al lugar registral”.⁹

La inscripción subsiste mientras no se cancela y ante el tercero el derecho inscrito se presenta, aunque se encuentre extinguido en la realidad jurídica y se extingue a través de la cancelación, de manera que, ante el tercero, un derecho cancelado no existe aunque el mismo subsista en la realidad jurídica.

2.3. Principio de rogación

La inscripción en el Registro de la Propiedad se lleva a cabo a instancia de parte y nunca de oficio, siendo potestativo hacer la solicitud de la inscripción o cancelación de los derechos reales, posesión, gravámenes y limitaciones. Ese principio se encuentra

⁹ *Ibíd.* Pág. 126.



estrechamente ligado con el consentimiento, debido a que en la mayoría de casos la petición de inscripción deberá ser realizada por el titular registral.

Es de importancia que se indique que registralmente se tiene una función declarativa y no constitutiva. De conformidad con las normas consensuales, los derechos reales nacen, se modifican, transmiten y extinguen fuera del Registro General de la Propiedad siempre a petición de la parte legitimada.

La institución registral como órgano público fue creada para la prestación de un servicio público y no potestativo. Con la solicitud de inscripción entregada se inicia el procedimiento registral, y a partir de ese momento se puede hacer mención del principio de prelación, teniéndose la obligación de llevar a cabo los actos señalados reglamentariamente como lo es la anotación del documento en el folio diario de entradas y trámite, así como calificarlo tanto registral y fiscalmente, si lo solicitado procede se lleva a cabo la inscripción, anotación, constancia o certificación y tiene que entregársele al interesado.

La solicitud de inscripción puede ser pedida a quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o bien al notario que haya autorizado la escritura de que se trate. De esa manera, puede hacerse la respectiva solicitud de la inscripción por los legítimos representantes del derecho o por medio de orden judicial.

El interés jurídico del titular del derecho para inscribir no es excluyente de que otras personas soliciten el registro, debido a que en algunos casos se puede admitir la solicitud



del gestor oficioso que busca el beneficio del gestionado y cuya actuación no lo perjudica.

El gestor oficioso, no puede modificarse o extinguirse. El juez a petición de parte puede solicitar la inscripción de anotaciones preventivas para asentar el estado contencioso en que se encuentra una finca.

Si se trata de bienes que sean pertenecientes a cónyuges casados bajo el régimen de sociedad conyugal, puede hacerse la solicitud de la inscripción al cónyuge o al acreedor que tenga interés de asegurar un derecho.

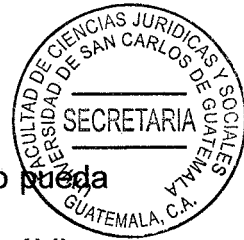
Debido a que la inscripción en el registro público consiste en un acto rogado, una vez que el documento es presentado y se ha iniciado el procedimiento registral, el interesado puede desistirse de la tramitación, y el registrado se encuentra bajo la obligación a devolverlo.

2.4. Principio de consentimiento

“Para que en los asientos registrales exista una modificación, se necesita la voluntad del titular registral o de quien lo substituya. En sentido negativo, nadie puede ser dado de baja registralmente sin su consentimiento tácito o expreso”.¹⁰

El cambio o modificación de los asientos tiene como justificación un acto legal en donde se haya expresado el deseo de la creación, transmisión, modificación o extinción de un derecho real. Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de

¹⁰ Vivar. **Op. Cit.** Pág. 93.



las personas a cuyo favor estén hechas o por orden judicial. Para que el asiento pueda cancelarse por consentimiento de las partes, éste deberá constar en escritura pública. Además, los padres como administradores de los bienes de sus hijos, los tutores de menores o incapacitados y cualesquiera otros administradores, aunque habilitados para recibir pagos y dar recibos, únicamente pueden consentir la cancelación del registro hecho en beneficio de sus representados, en el caso de pagos o por sentencia judicial.

Este principio puede ser analizado desde el punto de vista del acto jurídico que da origen a la creación, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales, y desde el punto de vista de los efectos registrales. En relación al primer elemento, que es la causa de la inscripción, o sea el acto jurídico que es su motivación, cuando se trata de actos bilaterales requiere como elemento de su existencia la manifestación de la voluntad y en su caso del consentimiento.

El acto puede ser el productor como efecto de la creación, transmisión, modificación o extinción de un derecho y para que se anote o inscriba registralmente es necesario el consentimiento del titular o de quien lo represente o substituya. En el caso de las rectificaciones de algún asiento también es necesario el consentimiento del titular registral. Cuando se trate de errores de concepto, los asientos practicados en los folios registrales únicamente podrán rectificarse con el consentimiento de todos los interesados en el asiento. Por su parte, la transmisión de la propiedad se lleva a cabo con la inscripción y es por ello que requiere el consentimiento expreso del titular registral para la modificación del asiento.



2.5. Principio de prelación o prioridad

“Uno de los pilares fundamentales de la seguridad proporcionado registralmente es la relación o prioridad que tiene un documento y el derecho o contrato contenido en él inscrito o anotado preventivamente. La fecha de presentación es determinante de la preferencia y rango del documento que ha ingresado al registro. Si ciertamente es valedero el axioma extendido casi en todo el mundo puede interpretarse y transformarse en el que es primero en registro es primero en derecho”.¹¹

Además, existe la impenetrabilidad registral, o sea, que dos derechos no pueden, al mismo tiempo ocupar un mismo lugar y preferencia, pudiendo coexistir derechos iguales, pero con preferencia diferente, o como lo denomina la doctrina, con rango distinto. Cuando coexisten derechos iguales que hubieran sido presentados para su inscripción, entra en acción el principio de prelación.

Si existen varios acreedores hipotecarios garantizados con los mismos bienes, pueden formar un concurso especial con ellos y serán pagados por el orden de fechas en que se otorgaron las hipotecas, si las mismas se registraron dentro del término legal, o de acuerdo al orden en que se hayan registrado los gravámenes, si la inscripción se llevó a cabo fuera del término legal. La preferencia entre los derechos reales sobre una finca u otros derechos se determina por la prioridad registral, no importando cualquiera que sea la fecha de su constitución. El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación

¹¹ *Ibíd.* Pág. 117.



preventiva será preferente, a pesar de que su inscripción sea posterior y si la anotación preventiva se lleva a cabo con posterioridad a la presentación del aviso preventivo, el derecho real motivo del mismo será preferente, aun cuando ese aviso se hubiese dado de manera extemporánea.

El establecimiento de las anotaciones de prevención es una manera de darle publicidad y seguridad a los terceros registrales, los cuales tienen que asentarse marginalmente en los libros si es el sistema a seguir, o en la parte de las anotaciones preventivas, cuando se está haciendo referencia al folio real.

Las anotaciones preventivas tienen la ventaja de que si los hechos o actos en ellas consignados se llevan a cabo cumpliendo los requisitos señalados en la ley, siendo sus efectos los que se retrotraen, el derecho queda inscrito de manera definitiva desde la fecha de la anotación.

Cuando vaya a ser otorgada una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o la posesión de bienes raíces, o cualquier derecho sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible, la autoridad ante quien se haga el otorgamiento tiene que solicitar registralmente el certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en relación con la misma.

En la solicitud que surtirá efectos de aviso preventivo tiene que hacerse mención de la operación. El registrador con la solicitud y sin cobro de derechos por este concepto,



practicará de inmediato la nota de presentación en la parte respectiva del folio, nota que tendrá vigencia a partir de la fecha de la presentación de la solicitud.

Una vez firmada la escritura, la autoridad ante quien se otorgó dará el respectivo aviso preventivo de la operación relacionada, la cual contendrá la fecha de la escritura y su firma. El registrador, con el aviso citado y sin cobro de derecho alguno practicará de inmediato la nota de presentación respectiva, la cual, tendrá vigencia a partir de la fecha de presentación del aviso.

La caducidad produce la extinción del asiento respectivo por el sencillo transcurso del tiempo, pero cualquier interesado puede solicitar en este caso que se registre la cancelación de dicho asiento. La anotación preventiva, perjudicará a cualquier adquirente de la finca o derecho real a que se refiere la anotación, cuya adquisición sea posterior a la fecha de aquella, y en su caso, dará preferencia para el cobro del crédito sobre cualquier otro de fecha posterior a la anotación.

2.6. Principio de calificación

También se llama legalidad y hace referencia en que todo documento al ingresar al Registro General de la Propiedad, dentro de su procedimiento de inscripción tiene que ser examinado en relación a sus elementos de existencia y validez, es decir, para que se determine si satisface todos los requisitos legales, para que su eficacia pueda ser exigible en los ordenamientos jurídicos. A dicha actividad se le denomina calificadora y puede ser



concurrente. El examen del título es un derecho y una obligación del registrador, quien bajo su responsabilidad y dentro del plazo legal, tiene que realizarse de forma independiente, así como en forma personalísima y libre de cualquier presión. Ese examen tiene que ser de forma y fondo, analizando para el efecto los elementos extrínsecos e intrínsecos.

“Los registradores tienen la obligación de llevar a cabo un estudio integral de los documentos que les sean indicados para la determinación de la procedencia de su registro, así como deben encargarse de la determinación en cantidad líquida, con estricto apego a las disposiciones aplicables al monto de los derechos que tienen que cubrirse, así como dar cuenta a su inmediato superior, de los fundamentos y resultados de la calificación correspondiente. También, el Registrador tiene que examinar los documentos que se presenten para las anotaciones preventivas y calificar si el documento satisface las formas extrínsecas señaladas legalmente para la validez del acto o contrato. Además, tienen la facultad, obligación y responsabilidad de cuantificar el monto de los derechos que tienen que pagar por la inscripción de un documento”.¹²

2.7. Principio de inscripción

Para que un asiento o anotación produzca sus efectos, tiene que hacerse constar en el folio real o en el libro respectivo y de esa forma el acto inscrito surte efectos frente a terceros. El sistema registral declarativo es el que se sigue en el país, en donde la

¹² **Ibíd.** Pág. 145.



inscripción de los actos o contratos en el registro público tiene efectos declarativos.

solicitud de inscripción en el Registro General de la Propiedad no se lleva a cabo de oficio, debido a que es un acto potestativo y rogado. La transmisión de la propiedad se verifica por efectos del contrato, sin la necesidad de *traditio* o de su inscripción. Pero, en otros sistemas como el sustantivo, la inscripción consiste en un medio de perfeccionamiento sin el cual no se presenta la transmisión de la propiedad.

Materialmente, la inscripción puede ser llevada a cabo en libros o en folios, de acuerdo al sistema que sea adoptado. La inscripción tiene que realizarse a través de la transcripción de los documentos en su parte esencial. En ese método el registro público se divide en secciones y en cada una se inscriben diversos actos y hechos. El establecimiento del folio real ha resultado de bastante utilidad, debido a que cada folio se concentra en las características de la finca, su titular, los gravámenes y notas de prevención. En el anterior sistema, para el conocimiento del estado de una finca han tenido que consultarse varios libros que se encontraban en diversas secciones.

El título de propiedad en su sentido formal lo constituye la sentencia ejecutoriada y protocolizada ante un notario. El testimonio de la protocolización, una vez realizado el pago de los impuestos y derechos correspondientes se inscribe en el Registro General de la Propiedad.

“La inscripción de la posesión tiene por objeto la atribución del poseedor de la publicidad registral, el establecimiento de la certeza del tiempo transcurrido de la posesión y tener a



la posesión inscrita como apta para prescribir, es decir, con las características de buena fe, pacífica, pública y en concepto de propietario”.¹³

El Estado puede adquirir bienes por incorporación, expropiación y por contratos. Cuando se trata de expropiación de un inmueble no inscrito se requiere de la inmatriculación en el registro público.

2.8. Principio de especialidad

Tiene como finalidad la determinación de los bienes objeto de inscripción y de sus titulares, así como el alcance y contenido de los derechos. En la antigüedad existían las hipotecas universales o generales que gravaban el patrimonio del deudor. No se determinaba qué bienes integraban la garantía y por cuánto respondían cada uno de ellos.

Cuando un predio es subdividido o fraccionado, o se constituye el régimen de propiedad en condominio, se tiene que abrir un folio por cada uno de los departamentos resultantes y locales en condominio, en el que se describan sus características particulares.

Por su parte, las anotaciones preventivas deberán contener las circunstancias relacionadas con los documentos presentados y, por lo menos, la finca o derecho anotado, la persona a quien favorezca la anotación y la fecha de la misma. La modificación de cualquiera de las características establecidas tiene que registrarse, y mientras no se lleve a cabo la

¹³ Santos. **Op. Cit.** Pág. 149.



inscripción, la modificación no producirá efectos frente a terceros, lo cual puede aprovecharse de una omisión, teniendo especial significación el nombramiento de los administradores y las facultades que les otorguen, debido a que únicamente con su inscripción, pueden acreditar legalmente su representación, fundados en que el promovente no acredita la inscripción de su nombramiento en el folio de las personas morales de la asociación o sociedad representada.

2.9. Principio de tracto sucesivo

Las inscripciones de propiedades inmuebles en los registros públicos de la propiedad se efectúan dentro de una secuencia o concatenación entre adquisiciones y transmisiones sin que haya ruptura de la continuidad. Registralmente puede trazarse de una u otra transmisión de propiedad, la historia de un predio y de sus propietarios. Este principio de tracto sucesivo continua el aforismo que indica que únicamente puede transmitirse o gravarse lo que se encuentra previamente inscrito.

Dentro del principio de tracto sucesivo, la ley prevé la posibilidad de que se evite una inscripción cuando se encuentra implícita en una segunda y a ese procedimiento se le llama tracto breve o comprimido.





CAPÍTULO III

3. Los bienes en derecho

Las cosas se convierten en bienes cuando tienen una afectación patrimonial, siendo el concepto genérico la cosa y el específico el bien, entendiéndose por el mismo a todos aquellos objetos que emplea el ser humano para su servicio, beneficio o utilidad y que pueden ser apropiables, así como también lo son las cosas que directa o indirectamente le son de utilidad al ser humano, y son apropiables patrimonialmente.

“El derecho de los bienes es constitutivo del soporte legal de una serie de problemas tanto políticos como económicos que conciernen de una forma directa a la sociedad, siendo esencial la protección y el respeto a la propiedad privada dentro de un régimen de mercado que se caracteriza por su naturaleza mixta”.¹⁴

En el sistema de derecho se ha hecho valer el interés general en torno a la propiedad, y en atención al mismo se tiene que estructurar su destino y empleo. El problema, estriba en que se lleve a cabo una clasificación en función de quienes sean y deban ser los beneficiarios reales del control administrativo y de la función social de los bienes y beneficiarios de las cargas y obligaciones de las propiedades y titularidades reales nuevamente vinculadas. Es notorio, que el progreso de la tecnología ha tenido repercusión en gran escala en el derecho de los bienes, lo cual, ha tenido como consecuencia que los

¹⁴ Veliz López, Juan Isidoro. **Clasificación de bienes muebles e inmuebles**. Pág. 60.

esquemas tradicionales sean bien difíciles de aplicar. La vocación propia del derecho de los bienes consiste en que se establezcan los mecanismos de solución de conflictos de intereses que se presentan en el empleo y disfrute de los bienes económicos de un determinado tipo de intereses de una forma especial de protección, a la que se le puede calificar como derecho real.

Pero, también en su ejercicio tiene particularidades propias del derecho real, encontrándose entre los mismos el derecho de persecución y el de preferencia. El derecho de persecución es el poder que el titular del derecho real ejercita sobre la cosa sin tomar en consideración quién la detenta. Esta característica cobra una especial significación en materia prendaria e hipotecaria.

El derecho de preferencia es otra particularidad del derecho real, debido a que confiere a su titular el poder de exclusión de la cosa a todo aquél que puede ser prevaleciente de un derecho personal o de un derecho real posterior, debiendo tenerse en cuenta las disposiciones registrales necesarias.

Por último, es discutible si el ordenamiento adopta un sistema abierto o de número cerrado de derechos reales. En relación al sistema de número cerrado, la doctrina ha indicado que la constitución de derechos reales no es objeto de un exclusivo interés privado, y en consecuencia no se puede dejar al arbitrio de los particulares, debido a que lesiona los intereses de terceros y por ende al orden público.

3.1. Conceptualización de bien

En sentido estricto son los objetos materiales e inmateriales, y los derechos en cuanto tienen una connotación económica, siendo los mismos, susceptibles de una relación jurídica tutelada por el derecho, permitiendo la notificación mediata o inmediata, directa o indirecta de las necesidades del sujeto titular.

3.2. Requisitos del concepto de bien

Dos son los requisitos del concepto bien:

- a) La cosa debe encontrarse dentro del patrimonio de una persona: la *res nullius*, los fenómenos difusos de la naturaleza y el alta mar no son bienes, ni considerados de esa forma.

Pero, los recursos hidrobiológicos, o sea aquellos que tienen su ciclo dentro del agua, y la fauna silvestre, son bienes de propiedad de la Nación, por ende, no quedan excluidos de la noción de bien.

- b) La cosa tiene que ser susceptible de evaluación económica o pecuniaria: los derechos políticos de elegir y ser elegido, el derecho de asociación, la libertad de expresión, el derecho a la vida y la patria potestad no son valorables económicamente.

3.3. Teoría general de los bienes

Dentro de la misma existen relaciones de derecho y de hecho, siendo fundamental el estudio de:

- a) La propiedad: ha sido objeto de discusión si la propiedad es un derecho o una función social. La realidad jurídica se constituye por deberes que resultan de las normas jurídicas y que son debidamente organizados por una red de competencias. Con ello, se busca la eliminación del carácter anárquico que se le atribuye al derecho subjetivo buscando el restablecimiento de los derechos tendientes a la solidaridad como principio esencial de la vida en sociedad.

“El propietario de una cosa puede gozar y disponer de la misma con las limitaciones y modalidades que fijen las normas jurídicas. El derecho de usar la cosa, la ley lo entiende implícito en el goce que se tiene de la misma, y consiste en la obtención de la utilidad que puede procurarle una cosa improductiva por sí misma”.¹⁵

El derecho de gozar de una cosa consiste en percibir los frutos del bien, tanto por actores materiales como por actos jurídicos. La propiedad es susceptible de sufrir modificaciones estableciendo modalidades, en cuyo caso el derecho de propiedad queda incólume, o bien cuando el derecho real se constituye en derechos reales de forma específica. Es de importancia que se señale que las formas en que lesiona

¹⁵ *Ibíd.* Pág. 76.



la propiedad imponen una serie de restricciones al propietario de la cosa y son diversas.

- b) La copropiedad: es una modalidad de la propiedad en donde existen dos o más titulares de la misma cosa, o sea, la misma cosa es perteneciente en su conjunto a dos o más copropietarios que tienen una cuota parte.

Existe copropiedad cuando una cosa o un derecho son pertenecientes proindiviso a varias personas. La cuota es parte de una porción ideal que no se localiza materialmente en determinado lugar de la cosa, sino que se extiende sobre la totalidad de la misma.

También, tiene que indicarse que el otro aspecto de importancia radica que en el copropietario no puede llevar a cabo ningún acto de disposición sobre el bien objeto de la copropiedad.

- c) Medianería: es una copropiedad de la pared divisora entre dos predios y prueba la existencia de presunciones que se fundamentan sobre el hecho cierto de signos exteriores, pero también se niega mediante ciertas presunciones. Ambas se establecen de acuerdo a los inmuebles, patios, jardines y en los campos.
- d) Condominio: es la forma de propiedad que se establece dentro de la copropiedad y en una ley específica sobre la materia, congruente con el régimen que establece, en

donde existe una propiedad exclusiva y forzosa. La ley se estructura sobre dos elementos fundamentales como lo son el régimen mismo del inmueble y los órganos del condominio.

- e) Usufructo: “Es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos. Por la existencia del usufructo la propiedad se encuentra desmembrada. De los tres poderes que lo caracterizan, el uso y el goce pasan al usufructuario, siendo necesario indicar que el derecho real del usufructuario y el nudo propietario son concurrentes, y que éste último no lo tiene, frente al usufructuario, obligaciones personales únicamente tiene la obligación negativa del respeto de ese derecho real”.¹⁶
- f) Derecho real de uso y de habitación: estos son derechos son como el usufructo, las desmembraciones de la propiedad. De ambos, el uso es el más próximo al usufructo, pero limitado a las necesidades de su titular y de su familia. El de habitación es aún más reducido. Estos derechos se estructuran con base a las necesidades individuales o familiares de sus titulares, y como consecuencia de ello no pueden ser cedidos, ni pueden ser embargados.
- g) Las servidumbres: son el gravamen real impuesto sobre un inmueble llamado fundo sirviente en beneficio de otro denominado fundo dominante que es perteneciente a otro dueño, el cual, es un gravamen real impuesto sobre un inmueble y por ende a

¹⁶ Rojina Villegas, Rafael. **Derecho civil mexicano**. Pág. 88.



cargo del propietario actual y de los futuros. El contenido real puede ser diverso y constituir una obligación de no hacer, es decir, de no ejercer algunas de las prerrogativas inherentes al derecho de propiedad, o bien una obligación positiva. Pero, para que el propietario del fundo sirviente pueda exigir la ejecución del hecho, es necesario que se encuentre expresamente determinado por la ley o en el acto en que se constituyó la servidumbre.

Las características principales de la servidumbre es que es accesoria e indivisible. Es accesoria debido a que casi siempre se presenta como activa o pasivamente como una calidad del inmueble. A esta característica se le atribuyen dos aspectos como lo son su duración que se extiende en el tiempo hasta que no sea legalmente extinguida; y desde el punto de vista activo, en donde la servidumbre es un derecho real.

- h) Posesión: es el poder de hecho que se ejerce sobre una cosa que bien puede o no ser coincidente con la propiedad.

3.4. La cosa

Se refiere a todos los entes que existen en la naturaleza y en el derecho tiene dos significados que son: el elemento material y el elemento psicológico. El primero, es la posesión que consiste en actos materiales, pero no estrictamente materiales, que se llevan a cabo sobre la cosa. Los actos materiales pueden ser de detentación y de goce. El



animus es la voluntad del poseedor de tener la cosa como propietario y de servirse de ella para sus fines. La unión de ambos se necesita para la constitución de la posesión.

- a) En sentido general: la cosa consiste en todo ser corpóreo o incorpóreo, apropiable o inapropiable, por el ser humano, perceptible o no por los sentidos, ocupe o no un lugar en el espacio físico en la naturaleza.
- b) En sentido particular: “La palabra cosa designa todo aquello que pueda ser susceptible de apropiación por el ser humano, y en sentido lato abarca lo corpóreo, como una silla; lo incorpóreo, como el descubrimiento de un nuevo cuerpo o sustancia y los hechos positivos o negativos que se deben; lo apropiable para el ser humano, como un terreno baldío y lo inapropiable como el aire”.¹⁷

3.4.1. Características

Las características de las cosas pueden ser:

- a) Es un concepto amplio.
- b) Puede ser o no percibida por los sentidos.
- c) Se ejerce sobre ella un derecho.

¹⁷ *Ibíd.* Pág. 94.



- d) Debe tener un valor económico, una utilidad patrimonial, para que el derecho positivo se encargue de ellas.

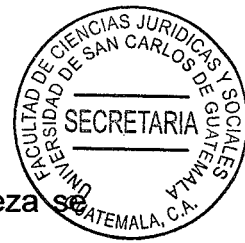
3.4.2. Clasificación

Las cosas pueden ser:

- a) Cosas corporales: son las que tiene un ser real y pueden ser percibidas por los sentidos, como una casa o bien un libro. O sea, son las que son susceptibles para ser percibidas por los sentidos y muestran una materialización externa.
- b) Cosas incorpóreas: son las que hacen referencia a los derechos, como los créditos y las servidumbres activas. Son ficciones jurídicas, las relaciones legales, los patrimonios que generan una titularidad pero no son corpóreos, es decir, apreciables por los órganos de los sentidos. Son las que no tienen un ser corpóreo y no admiten una percepción por los sentidos como los derechos reales y personales. Tienen existencia real, pero que no es comprobable por los sentidos, debido a que consisten en algo que no es perceptible por ellos.

3.5. Cosas corporales muebles

“Los muebles son los que pueden ser transportados de un lugar a otro, ya sea moviéndose como sucede con los semovientes, sea que solo se muevan por una fuerza externa, como



las cosas inanimadas. Ello, exceptuándose los que siendo muebles por naturaleza reputan inmuebles debido a su destino. Los bienes muebles son los trasladados de un lugar a otro ya sea directamente o por una fuerza externa, por sí mismos o por la voluntad del ser humano”.¹⁸

Se dividen en:

- a) Bienes fungibles: a estos bienes pertenecen aquellos que no pueden hacer uso conveniente de su naturaleza sin que se destruyan. Las especies monetarias en cuanto perecen para el que las utiliza de esa manera, son cosas fungibles.

Son las que en un pago pueden ser reemplazados por otras cosas semejantes del mismo género o especie, de acuerdo a las estipulaciones contractuales. Apuntan a la voluntad de las partes y a la equivalencia de la posibilidad que el bien tenga un sustituto, o sea, un reemplazo.

Se refieren a aquellos bienes de los cuales no puede hacerse el uso conveniente a su naturaleza sin consumirlos y aquellos en reemplazo de los cuales se admite legalmente otro tanto de igual calidad.

- b) Bienes no fungibles: son los que en un pago no pueden ser reemplazados por otro, debido a una individualidad propia establecida, ya sea natural o convencional.

¹⁸ Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Pág. 122.



Cuando el bien no es reemplazable, no tiene equivalencia alguna, no existiendo quien lo sustituya. Un libro consiste en un bien no fungible en sentido natural debido a que el uso adecuado a su naturaleza no lo hace desaparecer.

- c) Bienes consumibles: son aquellos que no permiten su uso reiterado debido a que se destruyen con su primer uso. Apuntan a la materialidad, y son los que se destruyen con su primer uso. Es cuando desaparece por el primer uso que se haga de ella como ocurre con los alimentos.
- d) Bienes no consumibles: permiten su uso reiterado porque no se destruyen con su primer uso. Pueden además ser empleados retiradamente debido a su falta de consumo.

3.6. Cosas corporales inmuebles

Los inmuebles son las fincas o bienes raíces que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y las minas, y los que tienen que adherirse de manera permanente a como los edificios y los árboles denominados a la vez bienes o fincas raíces previamente establecidas.

Son las cosas que no pueden trasladarse de un lugar a otro como las tierras, minas, aguas o que pudiéndose trasladar, por una ficción jurídica se consideran como tales a pesar de ser muebles por naturaleza.



Son aquellos que no pueden transportarse de un lugar a otro por su misma fuerza ni por una fuerza ajena, y los que siendo muebles por naturaleza se toman en cuenta como inmuebles por haberlo dispuesto así la ley.

3.7. División de los bienes inmuebles

Los bienes inmuebles se encuentran regulados en el Artículo 445 del Código Civil Decreto Ley 106: "Bienes inmuebles.

Son bienes inmuebles:

- 1º. El suelo, el subsuelo, el espacio aéreo, las minas mientras no sean extraídas, y las aguas que se encuentren en la superficie o dentro de la tierra;
- 2º. Los árboles y plantas mientras estén unidos a la tierra, y los frutos no cosechados;
- 3º. Las construcciones adheridas al suelo de manera fija y permanente;
- 4º. Las cañerías conductoras de agua, gas o electricidad, incorporadas al inmueble;
- 5º. Los ferrocarriles y sus vías; las líneas telegráficas y telefónicas, y las estaciones radiotelegráficas fijas;
- 6º. Los muelles, y los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa; y
- 7º. Los viveros de animales, palomares, colmenares, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos de modo permanente a la finca".



Su división es la siguiente:

a) División de los bienes inmuebles dependiendo de la cosa u objeto:

- Inmueble por naturaleza: por naturaleza material se muestran de esa manera el suelo, así como los mismos se radican en un sitio determinado y no pueden trasladarse de un lugar a otro sin ser alterados.

Son los bienes que sin excepción posible por exigencia de su naturaleza y durante todos los momentos de su naturaleza no cuentan con completa movilidad. Consisten en las cosas que responden de forma esencial a la definición de inmuebles o cosas que no pueden trasladarse de un lugar a otro sin que se altere su sustancia.

Su conceptualización se configura sobre la noción del suelo y su imposibilidad de traslado. La convertibilidad accidental o permanente de algunos muebles hace que debido a su destino o su adherencia a un inmueble, se consideren inmuebles, pero lo son por naturaleza.

“Las aguas se consideran como inmuebles debido a que se mueven por sí mismas y se encuentran adheridas de manera permanente al suelo. Obviamente la traslación de su dominio tiene que hacerse por escritura pública”.¹⁹

¹⁹ Bolaños Palacios, Luis Wilfredo. **Bienes y derechos reales**. Pág. 50.



- Inmueble por adhesión o adherencia: las plantas son inmuebles mientras se adhieren al suelo por sus raíces, a menos que se encuentren en lugares que puedan transportarse de un lugar u otro. No obstante, de ser muebles por naturaleza, su titular los destina a inmuebles por adherencia, es decir que no se pueden separar sin detrimento o daño.

Son los bienes que siendo originalmente y de acuerdo a su naturaleza muebles por la voluntad y por obra del ser humano se vinculan y adhieren íntimamente al inmueble por naturaleza que pierden su misma individualidad, para dar nacimiento a un nuevo bien, identificable de existencia y de valor estable.

Consiste en los bienes muebles que se encuentran adheridos de manera permanente a un inmueble o que sean incorporados al mismo. Por ende, son aquellos adheridos a un inmueble, de manera fijos, que al separarlos o se deterioran o se destruyen.

Las características del inmueble por adhesión son:

- 1) Pierden su individualidad.
- 2) Pierden movilidad.
- 3) De forma ordinaria no se puede desvincular, so pena de detrimento.

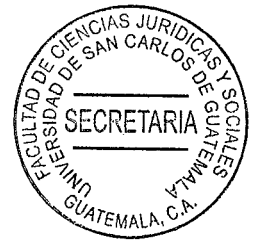


- Inmueble por destinación: se reputan inmuebles, aunque por su naturaleza no sean, las cosas que se encuentran permanentemente destinadas al uso, cultivo y beneficio de un inmueble, pero pueden separarse sin detrimento.

Un bien inmueble por destinación, es mueble por naturaleza, pero por el uso a que se destinan son inmuebles. Ello, debido a que por una ficción jurídica del legislador, se transforman en inmuebles.

Se refieren a aquellos que siendo muebles por naturaleza y conservando su propia individualidad y sustancia por obra y voluntad del ser humano, se destinan seriamente al beneficio, utilidad y explotación de un inmueble por naturaleza, al cual quedan más que vinculados materialmente, siendo su vínculo de orden moral.

Se distinguen de los inmuebles por su adhesión permanente, en que los inmuebles por destinación no desaparecen para darle nacimiento a un nuevo bien, sino que se encargan de la conservación de su individualidad y su movilidad natural, y en cualquier momento pueden llegar a ser desvinculados del inmueble por naturaleza, sin que padezcan alteración en su sustancia ni perjudiquen la del primero, debido a que se encuentran ligados al inmueble por naturaleza mediante un vínculo jurídico y moral de la voluntad del ser humano. Son las cosas muebles que la ley reputa inmuebles por una ficción, como consecuencia de encontrarse destinados permanentemente al uso, cultivo o beneficio del inmueble y sus características son las siguientes:



- 1) El bien no pierde su individualidad.
 - 2) El bien tiene movilidad.
 - 3) El bien puede retirarse sin detrimento.
 - 4) Destinados principalmente al agro y a la zona industrial.
- Inmueble por relación jurídica o por sobre el cual recae la cosa: se refiere a los derechos y a las acciones que son necesariamente incorporeales y no pueden ser calificados como muebles o inmuebles porque contradicen a su propia naturaleza.
 - Inmueble por anticipación: hacen referencia a los inmuebles y a las cosas accesorias a ellas como la madera y los frutos de los árboles que se reputan muebles aun antes de su separación, para el efecto de construir un derecho sobre dichos productos o cosas a otra persona que el dueño, lo mismo se aplica a la tierra o arena de un suelo, a los metales de una mina, así como a las piedras.
 - Inmueble por radicación: son cosas de comodidad u ornato y se encuentran en el inmueble sin detrimento alguno. Estos inmuebles son los mismos que por adherencia, lo único es que son muebles por complemento, ornato y elegancia.



CAPÍTULO IV

4. El incumplimiento por parte del Registro General de la Propiedad al no inscribir bienes inmuebles rústicos con más de cinco desmembraciones al no adjuntar autorización municipal en Guatemala

4.1. Registro General de la Propiedad

El comienzo del funcionamiento del Registro General de la Propiedad en Guatemala data de la época del General Justo Rufino Barrios durante el año 1877. A través de los años y tomando en consideración las necesidades de cada época, se fueron creando registros en otros departamentos y a su vez eliminando registros de otros, hasta llegar en la actualidad, más de 130 años después de su creación, a tener dos registros, el Registro General de la zona central, con carácter de Registro General, con sede en la ciudad de Guatemala y el Segundo Registro de la Propiedad con sede en Quetzaltenango.

Desde 1976 el Registro General de la Propiedad se encuentra ubicado en el edificio ubicado en la 9ª avenida 14-25 zona 1 de la ciudad capital de Guatemala, el cual albergó por muchos años a la Corte Suprema de Justicia. En relación a sus instalaciones y procedimientos, el mismo contaba con una infraestructura y sistema operacional que existía desde el Siglo XIX, con instalaciones y equipos de trabajo obsoletos y completamente inadecuados para que registralmente se cumpla de manera eficiente con su trabajo.



El sistema de llevar a cabo las operaciones relacionadas con fincas consistía en un sistema manual en donde las operaciones de los documentos presentados eran lentas y el proceso de presentación, operación y devolución de un documento podía tener duración meses. En 1996 después de una serie de modificaciones estructurales y la implementación de tecnología informática, el Registro General de la Propiedad ofrece en la actualidad servicios ágiles, rápidos y certeros en el cumplimiento de sus funciones, siempre observando que se garantice a los usuarios la seguridad jurídica registral.

El proceso de modernización del Registro General de la Propiedad inició en el año 1996, con la implementación de un sistema de operación electrónico y la digitalización de los libros físicos, pero es a partir del año 2004 que indica una evidente modernización y remodelación de sus instalaciones físicas y equipo a emplear, revisando de forma integral todos sus procesos, lo cual, permite una atención y servicio ágil, en beneficio de los usuarios y de la sociedad guatemalteca en su conjunto.

4.2. Funciones del Registro General de la Propiedad

En el mismo se llevan a cabo por separado los registros siguientes: de prenda agraria, de testamentos y donaciones por causa de muerte, de propiedad horizontal, de fábricas inmovilizadas, de buques y aeronaves, canales, muelles, ferrocarriles y otras obras públicas de índole semejante, de minas e hidrocarburos de muebles identificables y otros que tienen que establecerse en leyes especiales. También, es de gran importancia dar a conocer que las mismas se llevan a cabo en los registros de la prenda común, de la prenda

ganadera, industrial y comercial, cuyas modalidades son objeto de disposiciones especiales.

4.3. Incumplimiento por parte del Registro General de la Propiedad al no inscribir bienes inmuebles rústicos con más de cinco desmembraciones al no adjuntar autorización municipal

“En la antigüedad para el derecho romano: “El *ius civile* es la acepción fundamental y Justiniano lo caracterizó como el derecho de la ciudad, de los ciudadanos romanos, contraponiendo al *ius gentium*, el derecho común a todos los pueblos en relación a Roma”.²⁰

“El derecho civil en su acepción indicada fue en un principio concebido como todo el derecho de un pueblo, comprensivo de lo público y de lo privado, en la acepción estricta que pierde importancia práctica en la era cristiana al promulgarse el edicto que otorgó la ciudadanía romana a todos los habitantes del imperio”.²¹

El derecho administrativo es una consecuencia de la Revolución Francesa, y, para otros, la historia del derecho en estudio se encuentra ligada a la historia de lo público, debido a la polémica sobre esa cuestión que no es más que una representación de la discusión entre perspectiva subjetiva u objetiva como criterios que definen el derecho administrativo.

²⁰ De Castro y Bravo, Federico. **Compendio de derecho civil**. Pág. 31.

²¹ **Ibíd.** Pág. 80.



Es decir, si lo decisivo es la persona jurídica y se conviene hacer la afirmación que la administración pública en sentido estricto trae su causa de la Revolución Francesa, dando origen al derecho público en 1789”.²²

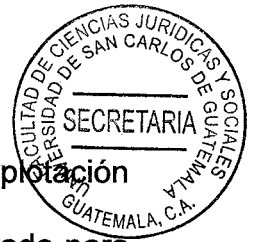
Existen cuatro etapas históricas que explican el surgimiento del patrimonio, las cuales son: “Etapa 1, el hombre se apropia de algunas que existen en su entorno porque le son útiles, estos pueden ser llamados bienes que presentan una utilidad para satisfacer algunas necesidades; etapa 2, se inicia con la invención de la moneda que sirve como medio de cambio común; etapa 3, la existencia de la noción de crédito y sobre el concepto de derecho real; etapa 4 en esta etapa se presenta el desarrollo del concepto jurídico que deriva directamente del concepto económico de crédito”.²³

En el derecho romano los bienes eran tomados en consideración como cosas apropiables como por ejemplo el sol, el mar, las estrellas, el aire y la luz natural, etc. Actualmente, las mismos no pueden ser consideradas como bienes, ni tampoco pueden ser tomados en cuenta como bienes como la materia, la libertad y la virtud, debido a que son derechos personalísimos del hombre

Entre los antiguos germanos, la tierra no era perteneciente a ninguna persona, debido a que eran propietarios de las cosechas, pero no de la tierra, mientras que en Grecia e Italia desde la más remota antigüedad han conocido y practicado la propiedad privada, la cual,

²² Rodríguez Arana, Jaime. **Derecho administrativo español**. Pág. 89.

²³ Gonzalo Figueroa, Yáñez. **El patrimonio**. Pág. 19.



se encontraba implícita en la religión misma, que era necesaria para una explotación eficiente y para todos los bienes de la tierra, siendo necesaria la propiedad privada para una auténtica explotación y administración de los bienes.

“La propiedad nace en el momento en que el trabajo humano proporciona un excedente constante sobre el consumo del trabajador y otro se lo apropia, naciendo la división de la sociedad en clases y con ella la propiedad individual, siendo detentada la propiedad de los medios de producción por la clase dominante y principia a desarrollarse la explotación del hombre por el hombre a través del sistema esclavista”.²⁴

“El Registro General de la Propiedad nunca fue del interés de los gobiernos. Hasta antes de 1877, cuando no existía Registro del a Propiedad propiamente dicho era el rey el encargado de emitir los títulos de propiedad. Las jefaturas políticas anteriores a ese año y después de la independencia eran quienes tenían a su cargo el hacer la anotación y asiento del registro en sus respectivos archivos. Reyna Barrios, que tenía como punto principal del desarrollo la arquitectura y el urbanismo se dio cuenta de la necesidad que tenía la institución de un local propio que garantizara al público el resguardo de los archivos”.²⁵

El derecho civil es una rama del derecho que tiene a su cargo el estudio de las normas jurídicas, principios, instituciones y doctrinas que regulan al hombre como sujeto de

²⁴ Rojina. **Op. Cit.** Pág. 146.

²⁵ Muñoz, Nery Roberto. **Introducción al estudio del derecho notarial.** Pág. 59.



derecho y sus relaciones con la familia, con su entorno social, de asistencia y autoridad. Además, es una rama del derecho privado, debido a que no guarda una relación conjunta y directa, en donde el particular con el Estado no puede ser una rama del derecho público, motivo por el cual, conlleva una gran extensión de desarrollo dentro del ámbito jurídico.

“Derecho civil es el conjunto de normas justas y coactivas de carácter privado, que regulan las relaciones de asistencia, autoridad y obediencia más generales en la vida del hombre, como miembro de una familia para el cumplimiento de los fines individuales de su existencia dentro del contexto social, en las que las personas que intervienen aparecen como individuos”.²⁶

“Corresponde al derecho administrativo el estudio del ejercicio de la función administrativa, cuando ésta aparece otorgada a entidades o instituciones privadas o públicas no estatales; en tales casos, con todo, la aplicación del derecho administrativo se limita a los aspectos que constituyen la aplicación o ejercicio estricto de dicha función. En tales supuestos aparece el régimen jurídico administrativo y los órganos propios de ésta a través de la intervención de los entes reguladores para la defensa de los derechos de incidencia colectiva, la tutela del derecho subjetivo a un medio ambiente, la protección de los intereses económicos de los usuarios frente a los monopolios naturales o legales, el derecho a la elección y a la información. Al analizar el ejercicio de la función administrativa, se estudia no únicamente la actividad en sí misma”.²⁷

²⁶ Puig. **Op. Cit.** Pág. 18.

²⁷ Garcini Guerra, Héctor. **Derecho administrativo.** Pág. 23.



El patrimonio es inalienable, o sea, que no se puede emplear ni enajenar. La personalidad del hombre considera en sus relaciones a los objetos exteriores, sobre los cuales puede o podrá tener derechos para ejercitar, comprendiendo no únicamente *in acto* los bienes ya adquiridos, sino también los bienes por adquirirse.

“La forma originaria de la teoría clásica, subjetiva o personal del patrimonio se debe a quienes elaboran sus cometidos en base a los artículos del Código Napoleónico. El patrimonio a dicha teoría consiste en el conjunto de las relaciones jurídicas de una persona, valorables en dinero y tomadas en consideración como una universalidad jurídica ligada a la voluntad de una misma persona”.²⁸

Derecho de propiedad es aquella relación jurídica por cuya virtud una cosa se encuentra sometida de modo completo y exclusivo a la acción de la voluntad sin mayores limitaciones de las que las leyes establecen o autorizan. En base a ello, el mismo es un derecho de goce, donde se puede disponer de bienes siempre que se encuentren dentro de los límites que establece la ley.

La publicidad es fundamental para el derecho registral debido a que evita la clandestinidad en el negocio jurídico y en general de todos los actos de la sociedad que rigen el ordenamiento legal, de esa forma se afirma que el principio de publicidad es esencial en las inscripciones registrales dando seguridad al tráfico jurídico cotidiano, seguridad a los contratantes y garantía a los derechos reales inscritos. Doctrinariamente, se hace mención

²⁸ Bonnecase. **Op. Cit.** Pág. 119.

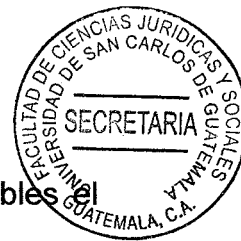


de tres clases de publicidad: publicidad material que consiste en la que emana de las certificaciones, informes o copias autenticadas; publicidad frente a terceros y la publicidad dirigida a terceros.

La inscripción es parte de la práctica diaria registral, debido a que el que tiene un bien susceptible de ser inscrito en el registro, busca que la propiedad del mismo quede asegurada, sobre la base de perderse de vista la inscripción registral, la cual, tiene por finalidad la anotación o registro de los actos que amparan el derecho de propiedad de una persona tanto dentro del registro como al verificarse el asiento del derecho a su favor, como fuera de éste por medio de certificaciones que los interesados requieran y que éste extienda, las cuales, tienen que hacerse constar para la titularidad del bien en beneficio de determinada persona.

El principio de inscripción refiere que todo documento que sea susceptible de inscripción o registro tiene que llevar un control y una fuerza de seguridad jurídica para que tenga valor y eficacia, dentro del registro que se le asigne para el resguardo de un derecho debidamente garantizado.

La legalidad impide al registro de títulos inválidos o imperfectos y así contribuye a la concordancia del mundo real con el mundo registral. Se denomina de esa forma porque de acuerdo al mismo se presume que todo lo registrado ha sido legal, y el medio de lograrlo es el sometimiento de los títulos a examen, que es lo que se llama calificación registral existente.



Para los efectos que el principio de fe pública registral produce son indispensables el principio de legalidad y el principio de calificación registral.

El Artículo 28 de la Constitución Política de la República de Guatemala indica: “Derecho de petición. Los habitantes de la República de Guatemala tienen derecho a dirigir, individual o colectivamente, peticiones a la autoridad, la que está obligada a tramitarlas y deberá resolverlas conforme a la ley.

En materia administrativa el término para resolver las peticiones y notificar las resoluciones no podrá exceder de treinta días.

En materia fiscal, para impugnar resoluciones administrativas en los expedientes que se originen en reparos o ajustes por cualquier tributo, no se exigirá al contribuyente el pago previo del impuesto o garantía alguna”.

El derecho de petición es el que hace valedero todo propietario cuando solicita a alguna municipalidad su autorización para desmembrar un bien inmueble y es por ello fundamental hacer mención del mismo.

También, es de importancia lo regulado en el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala: “Propiedad privada. Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera



que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.

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

El Artículo citado señala de forma clara y congruente que la función que tiene todo Registrador concerniente a la no inscripción de documentos que carezcan de requisitos legales y que además debe expresar la ley en que se fundamenta para la suspensión o la negativa de inscripción, siendo necesario que se analice debido a que es uno de los fundamentos que sostiene el registro para la negación de la inscripción de un bien inmueble.

El Artículo 147 del Código Municipal Decreto 12-2002 del Congreso de la República de Guatemala regula: “Licencia o autorización municipal de urbanización. La Municipalidad está obligada a formular y efectuar planes de ordenamiento territorial, de desarrollo integral y planificación urbana de sus municipios, en la forma y modalidades establecidas en el primer párrafo del Artículo 142 de este Código.

Las lotificaciones, parcelamientos, urbanizaciones y cualquier otra forma de desarrollo urbano o rural que pretenda realizar o realicen el Estado o sus entidades o instituciones

autónomas y descentralizadas, así como personas individuales o jurídicas, deberán contar con licencia municipal.

Tales formas de desarrollo deben cumplir con los requerimientos establecidos por la municipalidad y, en todo caso, cumplir como mínimo con los servicios públicos siguientes:

- a) Vías, avenidas, calles camellones y aceras de las dimensiones, seguridades y calidades adecuadas, según su naturaleza.
- b) Agua potable y sus correspondientes instalaciones, equipos y red de distribución.
- c) Energía eléctrica, alumbrado público y domiciliar.
- d) Alcantarillado y drenajes generales y conexiones domiciliarias.
- e) Áreas recreativas y deportivas, escuelas, mercados, terminales de transporte y de pasajeros, y centros de salud, cuando aplique”.

El Artículo citado no establece que se tiene que contar con autorización o licencia municipal para los bienes inmuebles rústicos que tengan más de cinco desmembraciones en la finca matriz para que puedan ser inscritos, debido a que únicamente se indica que es necesaria la autorización para las lotificaciones sin hacer mención de los parcelamientos rústicos.

El Artículo 1 de la Ley Preliminar de Urbanismo Decreto 583 del Presidente de la República de Guatemala regula: “Para los efectos de la presente ley, se establecen las siguientes definiciones:

- a) Área de influencia urbana: es la que circunda a una ciudad y en la cual se hacen sentir los efectos de su crecimiento y el desarrollo de sus funciones, dentro de un término previsible:



- b) Lotificación: es todo fraccionamiento de terreno en más de cinco lotes, con apertura de nuevas calles;
- c) Plan regulador: es el conjunto de recomendaciones, formuladas con base en el análisis de las necesidades y recursos de una ciudad, que proporcionan un programa para guiar el desarrollo urbano con el máximo de eficiencia y en la forma más conveniente para la comunidad;
- d) Servicio público: es todo aquel que se presta para el uso de la colectividad;
- e) Sistema vial: es la red de comunicaciones destinadas a canalizar el movimiento de vehículos y peatones;
- f) Zona de servidumbre de reserva: son las áreas que demarquen las municipalidades dentro del área de influencia urbana respectiva, para destinarlas a fines públicos futuros, y
- g) Zonificación: es la determinación del uso más conveniente de los terrenos para beneficio integral de la ciudad”.

En cuanto al Artículo 1 inciso b) de la Ley Preliminar de Urbanismo Decreto 583 del Presidente de la República de Guatemala antes citada se señala que la lotificación consiste en todo fraccionamiento de terreno en más de cinco lotes con apertura de nuevas calles, pero, ese fundamento no le es concerniente a los bienes inmuebles rústicos debido a que la ley es aplicable únicamente a la planificación de la zona urbana, además los bienes inmuebles rústicos no se encuentran ubicados en una circunscripción con calles, solamente se les llama camino.



El Artículo 23 de la Ley de Parcelamiento Urbano Decreto 1427 del Presidente de la República de Guatemala regula: “La partición o desmembración de un inmueble urbano deberá ser revisada y autorizada por la municipalidad a cuya jurisdicción pertenezca el inmueble. Para este efecto, la municipalidad deberá resolver dentro del término de treinta días, quedando entendido que si así no lo hiciere, la autorización se entenderá tácitamente otorgada. En el testimonio de la escritura respectiva que se presente al registro, el notario deberá transcribir la autorización municipal o en su caso, dar fe que tal autorización fue solicitada, y que transcurrido el término indicado en este Artículo, la autoridad municipal no emitió pronunciamiento expreso, aprobando o denegando la autorización”.

En el caso del Artículo antes citado se establece que es necesaria la revisión y autorización municipal para la desmembración o partición de bienes inmuebles urbanos, pero no establece que deba ser necesaria esa autorización o revisión municipal.

Ello, para los bienes inmuebles rústicos, sin importar las desmembraciones que tenga, debido a que esa ley es de aplicación exclusiva para los parcelamientos en zonas urbanas y suburbanas.

Debido a lo indicado, el Registro General de la Propiedad incurre en un incumplimiento a la normativa al no proceder con la inscripción de los bienes inmuebles rústicos que tengan más de cinco desmembraciones por contar con autorización o licencia municipal, violando el principio de legalidad registral, el cual, es un principio que tiene que ser cumplido en el proceso registral.



4.4. Propuesta de reforma

Decreto número: -----

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA

CONSIDERANDO

Que es fundamental e indispensable la reforma de la legislación guatemalteca, para adaptarla a los avances de la ciencia y a la natural evolución de las costumbres y del resto de relaciones sociales reguladas en el derecho, así como de que se unifiquen las normas jurídicas dispersas para el establecimiento de nuevas instituciones que, debido a su naturaleza, deban figurar en los cuerpos legales.

CONSIDERANDO

Que el Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por finalidad la inscripción, anotación y cancelación de todos aquellos actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, con excepción de las garantías mobiliarias que se constituyan de acuerdo con la Ley de Garantías Mobiliarias.



CONSIDERANDO

Que toda inscripción contendrá si la finca es rústica o urbana, su ubicación indicando el municipio y departamento en que se encuentra, áreas o coordenadas geográficas, nombre y dirección, siendo esos datos expresados en el documento que se presente para su inscripción al Registro General de la Propiedad respectivo y en los planos que pueden ser realizados por profesionales debidamente colegiados.

CONSIDERANDO

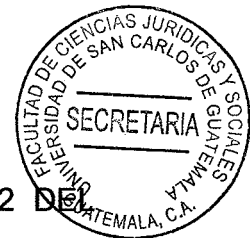
Que el incumplimiento por parte del Registro General de la Propiedad al no inscribir bienes inmuebles rústicos con más de cinco desmembraciones al no adjuntarse la autorización municipal respectiva es objeto de una reforma inmediata a la legislación, para que se ordene su inscripción registral y se garantice la seguridad jurídica en los procesos que se llevan a cabo.

POR TANTO

En ejercicio de las atribuciones que confiere el Artículo 171 literal a) de la Constitución Política de la República de Guatemala:

DECRETA

La siguiente:



REFORMA AL ARTÍCULO 147 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DECRETO 12-2002
CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA

ARTÍCULO 1. Se reforma el Artículo 147 del Código Municipal Decreto 12-2002 del Congreso de la República de Guatemala, el cual queda así:

ARTÍCULO 147. "Licencia o autorización municipal de urbanización. La Municipalidad está obligada a formular y efectuar planes de ordenamiento territorial, de desarrollo integral y planificación urbana de sus municipios, en la forma y modalidades establecidas en el primer párrafo del Artículo 142 de este Código.

Las lotificaciones, parcelamientos, urbanizaciones y cualquier otra forma de desarrollo urbano o rural que pretenda realizar o realicen el Estado o sus entidades o instituciones autónomas y descentralizadas, así como personas individuales o jurídicas, deberán contar con licencia municipal. Toda parcelamiento rústico o urbano, no importando las desmembraciones que tenga y de que no adjunte la autorización municipal deberá ser inscrito por el Registro General de la Propiedad.

Tales formas de desarrollo deben cumplir con los requerimientos establecidos por la municipalidad y, en todo caso, cumplir como mínimo con los servicios públicos siguientes:

- a) Vías, avenidas, calles camellones y aceras de las dimensiones, seguridades y calidades adecuadas, según su naturaleza.
- b) Agua potable y sus correspondientes instalaciones, equipos y red de distribución.
- c) Energía eléctrica, alumbrado público y domiciliario.
- d) Alcantarillado y drenajes generales y conexiones domiciliarias.



e) Áreas recreativas y deportivas, escuelas, mercados, terminales de transporte y de pasajeros, y centros de salud, cuando aplique”.

ARTÍCULO 2. Se ordena al Tribunal Supremo Electoral convoque a consulta popular para la aprobación de la reforma del Artículo anterior.

ARTÍCULO 3. VIGENCIA. El presente Decreto entra en vigencia después de su aprobación en consulta popular del pueblo de Guatemala

PALACIO DEL ORGANISMO LEGISLATIVO.

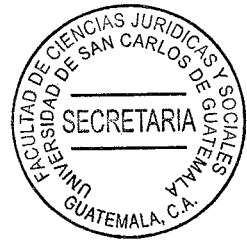
CIUDAD DE GUATEMALA-----DE-----DE-----.

PRESIDENTE

SECRETARIO

SECRETARIO





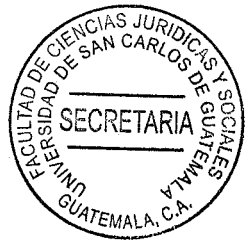
CONCLUSIÓN DISCURSIVA

Para la inscripción de todo bien inmueble urbano en el Registro General de la Propiedad, no es necesario que se adjunte autorización o licencia municipal, sin embargo, a todo bien inmueble urbano que se le quiera hacer una o más desmembraciones a la finca matriz o a toda una lotificación es necesario que se acompañe la autorización municipal.

El análisis de teorías, principios y de las distintas clasificaciones permitió la determinación del incumplimiento registral en el proceso de inscripción de bienes inmuebles rústicos al no ser inscritos dichos bienes, cuando no se acompaña autorización o licencia municipal, debido a la falta de interpretación normativa especialmente del Artículo 147 del Código Municipal, incumpléndose a la vez el principio de legalidad.

El estudio de cada una de las leyes por las cuales el Registro General de la Propiedad se fundamenta para la no realización de la inscripción de bienes inmuebles rústicos que tengan más de cinco desmembraciones, y no cuenten con la autorización municipal, ha generado una problemática latente en el país.

Lo que se recomienda es que el Congreso de la República de Guatemala reforme el Artículo 147 del Código Municipal para que se establezca que todos los parcelamientos de fincas urbanas o rústicas, no importando las desmembraciones que tengan, deberán contar con autorización o licencia municipal para poder ser inscritos en el Registro General de la Propiedad.





BIBLIOGRAFÍA

AMADO RAMÍREZ, Elizabeth del Pilar. **Derecho registral inmobiliario**. 3ª ed. Madrid, España: Ed. Ediciones Legales, 2001.

BOLAÑOS PALACIOS, Luis Wilfredo. **Bienes y derechos reales**. 3ª ed. Guatemala: Ed. Universitaria, 2005.

BONNECASE, Julián. **Tratado elemental de derecho civil**. 5ª ed. México, D.F.: Ed. Castillo, S.A., 1997.

CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. 18ª ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, S.R.L., 1989.

DE CASTRO Y BRAVO, Federico. **Compendio de derecho civil**. 3ª ed. Madrid, España: Ed. Talleres Tipografía Gráficos González, 1988.

GARCINI GUERRA, Héctor. **Derecho administrativo**. 4ª ed. La Habana, Cuba: Ed. Pueblo y Educación, 1992.

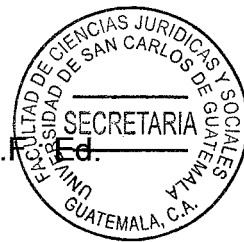
GONZALO FIGUEROA, Yañez. **El patrimonio**. 5ª ed. Chile, Santiago de Chile: Ed. Jurídica de Chile, 1997.

MUÑOZ, Nery Roberto. **Introducción al estudio del derecho notarial**. 11ª ed. Guatemala: Ed. Infoconsult Editores, 2006.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. 16ª ed. Barcelona, España: Ed. Heliasta, S.R.L., 1989.

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español**. 4ª ed. Barcelona, España: Ariel, 1986.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Derecho civil mexicano**. 6ª ed. México, D.F.: Ed. Antigua Librería Robredo, 1989.



RODRÍGUEZ ARANA, Jaime. **Derecho administrativo español**. 4ª ed. México, D.F. Porrúa, S.A., 2005.

SANTOS PINZÓN, María Andrea. **Principios de derecho registral**. 5ª ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. D&C, 1998.

VELIZ LÓPEZ, Juan Isidoro. **Clasificación de bienes muebles e inmuebles**. 6ª ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. Jurídica, 1995.

VIVAR MORALES, Elena. **El derecho registral**. 4ª ed. Lima, Perú: Ed. Pontificia Universidad Católica del Perú, 1999.

Legislación:

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

Código Civil. Decreto Ley 106 del jefe de gobierno de la República de Guatemala Enrique Peralta Azurdia, 1963.

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

Ley Preliminar de Urbanismo. Decreto 583 del Presidente de la República de Guatemala, 1956.

Ley de Parcelamientos Urbanos. Decreto 1427 del Presidente de la República de Guatemala, 1961.