

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



**IMPLEMENTACIÓN DE SEDES REGIONALES DEL REGISTRO GENERAL DE LA
PROPIEDAD, QUE PERMITAN AGILIZAR SUS TRÁMITES Y AMPLIAR
COBERTURA**

YULINA SUCELY MEJÍA RODAS

GUATEMALA, NOVIEMBRE DE 2019

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

**IMPLEMENTACIÓN DE SEDES REGIONALES DEL REGISTRO GENERAL DE LA
PROPIEDAD, QUE PERMITAN AGILIZAR SUS TRÁMITES Y AMPLIAR
COBERTURA**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

YULINA SUCELY MEJÍA RODAS

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADA Y NOTARIA

Guatemala, noviembre de 2019

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

DECANO: Lic. Gustavo Bonilla
VOCAL I: Licda. Astrid Jeannette Lemus Rodríguez
VOCAL II: Lic. Henry Manuel Arriaga Contreras
VOCAL III: Lic. Juan José Bolaños Mejía
VOCAL IV: Br. Denis Ernesto Velásquez González
VOCAL V: Br. Abidán Carias Palencia
SECRETARIO: Lic. Fernando Antonio Chacón Urizar

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente: Lic. Ronald David Ortiz Orantes
Vocal: Lic. Sergio Roberto Santizo Girón
Secretaria: Licda. Gregory Anabella Sánchez Escalante

Segunda Fase:

Presidente: Lic. René Siboney Polillo Cornejo
Vocal: Lic. Edwin Orlando Xitumul Hernández
Secretario: Lic. Heber Dodanin Aguilera Toledo

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).



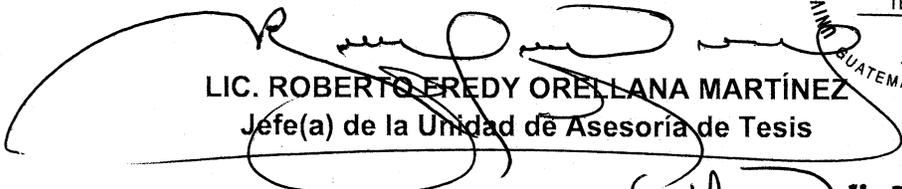
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala,
 21 de septiembre de 2017.

Atentamente pase al (a) Profesional, HOMERO NELSON LÓPEZ PEREZ
 _____, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante
YULINA SUCELY MEJÍA RODAS, con carné 201212423,
 intitulado IMPLEMENTACIÓN DE SEDES REGIONALES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, QUE PERMITAN
AGILIZAR SUS TRÁMITES Y AMPLIAR COBERTURA.

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

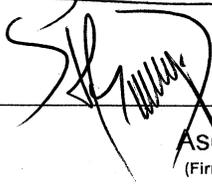
El dictamen correspondiente se debe emitir en un plazo no mayor de 90 días continuos a partir de concluida la investigación, en este debe hacer constar su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros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

Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.


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



Fecha de recepción 04, 12, 2018.


Lc. HOMERO NELSON LÓPEZ PEREZ
 Abogado y Notario

 Asesor(a)
 (Firma y Sello)



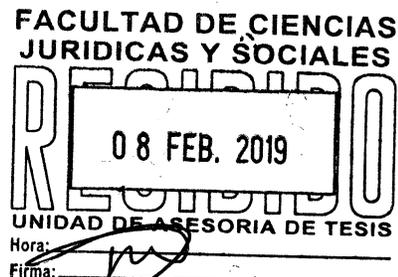


Lic. Homero López Pérez
Abogado y Notario
Colegiado 3946

Guatemala 23 de enero de 2019.

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

Licenciado Orellana Martínez:



De manera muy atenta, me dirijo a usted dándole a conocer que de conformidad con el nombramiento, emitido por el despacho a su cargo de fecha veintiuno de septiembre de dos mil diecisiete, procedí a la asesoría de trabajo de tesis de la bachiller **Yulina Sucely Mejía Rodas**, con carné universitario número: 201212423, tema que se denomina **IMPLEMENTACIÓN DE SEDES REGIONALES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, QUE PERMITAN AGILIZAR SUS TRÁMITES Y AMPLIAR COBERTURA**, el cual fue modificado por **IMPLEMENTACIÓN DE SEDES REGIONALES DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD, QUE PERMITAN AGILIZAR SUS TRÁMITES Y AMPLIAR COBERTURA**, Cumpliendo con la asesoría que lleve a cabo informo:

1. En cuanto al contenido de la tesis se pudo establecer que es científico, de manera que abarca aspectos teóricos y conceptuales relacionados con el tema que fue investigado.
2. Durante el desarrollo de la tesis, se utilizaron los métodos de investigación siguientes: Analítico, con que señala la importancia de crear sedes regionales del Registro de la Propiedad, sintéticas, énfasis en el estudio de cada Registro de la Propiedad, inductivo, deductivo.
3. Se utilizaron las siguientes técnicas de investigación: fichas bibliográficas y documentales.
4. Los objetivos se alcanzaron al señalar lo necesario, que es crear más sedes regionales del Registro de la Propiedad, lo cual se constituye en un aporte.
5. La hipótesis que se planteó se comprobó al establecerse la inexistencia actual y la importancia de implementar sedes Regionales del Registro de la Propiedad.



6. El tema establecido en la tesis es de útil consulta tanto para profesionales como estudiantes, en donde se desarrolla un amplio contenido relacionado a la investigación realizada.
7. La conclusión discursiva presentada, fue redactada de manera clara y sencilla y se utilizó bibliografía adecuada y actualizada. A la sustentante oportunamente le sugerí, revisar los términos utilizados para referirse a las operaciones registrales y su contenido de fondo, en concordancia con nuestro ordenamiento jurídico.
8. Hago de su conocimiento que no tengo parentesco dentro de los grados de ley con la bachiller Mejía Rodas.

La tesis desarrollada por la Bachiller **YULINA SUCELY MEJÍA RODAS**, claramente cumple con todos los requisitos que se establecen en el Artículo 31 del Normativo para Elaboración de Tesis de Licenciatura de Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, por lo que 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 el grado académico de la Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales, y los títulos profesionales de Abogada y Notaria.

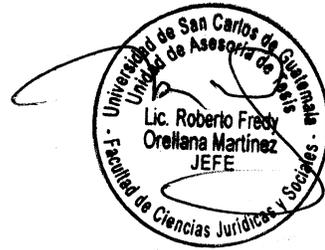
Atentamente.

Lic. HOMERO NELSON LOPEZ PEREZ
Abogado y Notario

Lic. Homero Nelson López Pérez
Asesor de Tesis
Colegiado 3946
Av. La Reforma 9-30 zona 9
Teléfono: 5485-8072



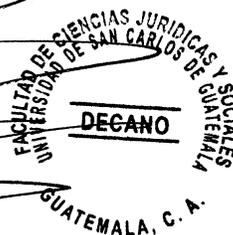
USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 26 de septiembre de 2019.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante YULINA SUCELY MEJÍA RODAS, titulado IMPLEMENTACIÓN DE SEDES REGIONALES DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD, QUE PERMITAN AGILIZAR SUS TRÁMITES Y AMPLIAR COBERTURA. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

RFOM/JP.





DEDICATORIA

- A DIOS:** El dador de la vida, la sabiduría y la inteligencia, aquel que me ha guiado por el buen camino y me ha mostrado luz en medio de la oscuridad, aquel que nunca me suelta de su mano.
- A MIS PADRES:** Mis progenitores, mi ejemplo a seguir, el mejor regalo que Dios pudo darme.
- A MIS HERMANOS:** Por el apoyo incondicional y estar en mi vida.
- A MIS PRIMOS:** Con quienes he compartido buenos momentos.
- A MIS AMIGOS:** Aquellos que me aceptan a pesar de mis imperfecciones.
- A MIS MAESTROS:** Quienes me brindaron sus conocimientos de forma desinteresada y dándome su amistad.
- A:** La Universidad de San Carlos de Guatemala, por permitirme culminar mis estudios superiores.
- A:** La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por haberme brindado las herramientas necesarias en mundo del saber y haberme formado como persona y profesional del derecho.



PRESENTACIÓN

El tipo de investigación desarrollada fue cualitativa consistente en la descripción de un tema y la forma en la cual se le puede dar la solución al mismo tiempo, en este caso como la creación de sedes regionales del Registro General de la Propiedad dentro del territorio nacional.

El trabajo investigado, fue realizado en el ámbito del derecho civil, debido a que es la rama del derecho a cargo del derecho de la propiedad y su inscripción en Guatemala. El trabajo fue realizado en el año 2018 en los meses de marzo a septiembre. El objeto de la investigación fue el de determinar la factibilidad para la implementación de sedes regionales del Registro General de la Propiedad, que permita agilizar sus trámites y ampliar la cobertura, para que haya un mayor control en diferentes departamentos del país y beneficiar a todas las personas interesadas en la inscripción de inmuebles y tener acceso a la información minimizando el tiempo y recursos económicos. Por su parte, el sujeto de la investigación recae sobre el Registro General de la Propiedad.

El aporte principal consiste en establecer la importancia que posee la implementación de sedes regionales, funcionales del Registro General de la Propiedad dentro de la República de Guatemala, de tal manera que se pueda respetar el derecho de propiedad otorgado a las personas, para evitar que se utilicen de forma ilícita.

HIPÓTESIS



La hipótesis de la investigación, es la siguiente: el Registro General de la Propiedad no cuenta con sedes registrales en el interior de la República de Guatemala, afectando a las personas que acuden a realizar trámites por falta de acceso y agilidad además de resultar oneroso por lo que se debe de implementar sedes que brinden un servicio completo para no retardar los trámites que realicen los usuarios.

COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS



La hipótesis se comprobó como válida, toda vez que se determinó que la implementación de sedes regionales del Registro General de la Propiedad es necesaria dentro del país, por lo que debe de fundamentarse en el decreto 70-86 del Congreso de la República de Guatemala Ley Preliminar de Regionalización así como en la Constitución Política de la Republica de Guatemala; para tal efecto se utilizaron los métodos deductivo, inductivo y sintético; mientras que la técnica utilizada fue la documental que busca el uso óptimo y racional de los recursos documentales disponibles en las funciones de información en libros, revistas así como en periódicos e internet.



ÍNDICE

Pág.

Introducción	i
--------------------	---

CAPÍTULO I

1. Derecho registral	1
1.1. Evolución histórica.....	1
1.2. Definición.....	3
1.3. Naturaleza	5
1.4. Objeto.....	7
1.5. Características.....	7
1.6. Principios	9

CAPÍTULO II

2. El Registro General de la Propiedad	17
2.1. Evolución histórica	17
2.2. Definición.....	18
2.3. Naturaleza jurídica.....	22
2.4. Elementos	24
2.5. Funciones	27
2.6. Regulación legal	32

CAPÍTULO III

3. La calificación registral y los efectos de inscripción en el Registro General de la propiedad	35
3.1. La calificación registral y la inscripción registral	37

3.2. Datos de identidad y efectos registrales en Guatemala	39
3.3. Fincas que no se encuentran inscritas en el Registro General de la Propiedad por falta de acceso al mismo.....	42
3.4. La hipoteca y el Registro General de la propiedad	44

CAPÍTULO IV

4. Implementación de sedes regionales del Registro General de la Propiedad, que permitan agilizar sus trámites y ampliar la cobertura	51
4.1. Importancia de la certeza jurídica en el Registro General de la Propiedad	55
4.2. Efectos legales que surgen ante la falta de sedes regionales del Registro General de la Propiedad	57
4.3. Necesidad de regionalizar el Registro General de la Propiedad	60
4.4. Modelo de propuesta para la implementación de sedes regionales del Registro General de la Propiedad	65
CONCLUSIÓN DISCURSIVA	71
BIBLIOGRAFÍA.....	73



INTRODUCCIÓN

La investigación se fundamenta en la necesaria implementación de sedes regionales del Registro General de la Propiedad, de tal forma que se pueda establecer la importancia de la certeza y seguridad jurídica respecto al derecho de la propiedad que se desarrolla en Guatemala.

El objetivo de la presente investigación fue demostrar la importancia y en qué consiste la implementación de sedes regionales del Registro General de la Propiedad, que permita agilizar sus trámites y ampliar la cobertura, para que haya un mayor control en diferentes departamentos del país y beneficiar a todas las personas interesadas en la inscripción derechos reales y tener acceso a la información minimizando el tiempo y recursos económicos. Por su parte, la hipótesis, consistió en que el Registro General de la Propiedad no cuenta con sedes registrales en el interior de la república de Guatemala afectando a las personas que acuden a realizar trámites por falta de acceso y agilidad además de resultar oneroso, por lo que, es necesario implementar sedes que brinden un servicio completo para no retrasar los trámites que realicen los usuarios.

Este trabajo, está distribuido en cuatro capítulos, en el primero, se desarrolló lo concerniente al derecho registral, su evolución histórica, definición, naturaleza jurídica, objeto, características y principios; en el segundo, por su parte se estudió al Registro General de la Propiedad, evolución histórica, definición, naturaleza jurídica, elementos, funciones, regulación legal; en el tercero, se explica la calificación registral y los efectos de inscripción en el Registro General de la propiedad, la calificación registral y la inscripción registral, datos de identidad y efectos registrales en Guatemala, fincas que no se encuentran inscritas en el Registro General de la Propiedad por falta de acceso al mismo, la hipoteca y el Registro General de la Propiedad; en el cuarto, se analizó la implementación de sedes regionales del Registro General de la Propiedad, que permitan agilizar sus trámites y ampliar la cobertura, importancia de la certeza jurídica en el Registro General de la Propiedad, efectos legales que surgen ante la falta de



sedes regionales del Registro General de la Propiedad, necesidad de regionalizar el Registro General de la Propiedad y modelo de propuesta para la implementación de sedes regionales del Registro General de la Propiedad.

Por su parte los métodos utilizados en esta investigación fueron: el analítico, para realizar estudio por separado de cada una de las partes que la integran iniciando con la noción del derecho registral para conocer como el Registro General de la Propiedad coadyuva con la certeza y seguridad jurídica de los derechos reales en Guatemala; el método sintético, para utilizar sistemáticamente los elementos que se pueden encontrar en la problemática propuesta con el fin de reencontrar la individualidad de este, es decir, las maneras en las cuales se puede violentar el derecho de las personas respecto a la propiedad privada ante la inaccesibilidad al Registro General de la Propiedad; el método inductivo, fue utilizado para poder formular conclusiones generales partiendo de hechos particulares, por ello será utilizado para los resultados finales de la investigación, así como la comprobación de la hipótesis. Por su parte fue utilizada la técnica documental, que busca el uso óptimo y racional de los recursos documentales disponibles en las funciones de información, en libros, revistas y periódicos e internet, sobre la problemática determinada.

La inscripción registral es de gran importancia para el derecho de la propiedad en Guatemala, ya que de esta forma se puede reconocer al propietario de una finca y la condición de la misma, por lo que es necesario que se promueva la regionalización del Registro General de la propiedad, para que todos los interesados en un inmueble dentro del territorio nacional tengan acceso al mismo y puedan registrar las propiedades que les pertenecen.

CAPÍTULO I



1. Derecho registral

Para entender la importancia del Registro General de la Propiedad en Guatemala, es necesario que se analice cómo funciona el derecho registral dentro del territorio nacional.

1.1. Evolución histórica

Es necesario analizar cómo ha ido evolucionando el derecho registral a través del paso del tiempo, para poder determinar como la importancia que ha ido adquiriendo para representar la propiedad de una persona dentro de un territorio determinado.

Es bastante inexacto cuando fue que se inició con el Registro General de la Propiedad , ya que no se tiene un antecedente exacto, no obstante se puede afirmar que se puede remontar al origen de la humanidad, cuando las personas se identificaban por sus territorios.

Las propiedades antiguamente, fueron cedidas por los monarcas, a familiares o bien a personas que realizaban actos heroicos para regir un lugar determinado, estos hacían lo mismo con otras personas, fue de esta forma como se erigieron las primeras propiedades, hasta que se determinó que estas podrían ser enajenadas por lo que se



empezaron a otorgar los primeros títulos de propiedad y con eso también surgió necesidad de registro del mismo dentro de Guatemala.

“El Derecho Registral, aparece para el aseguramiento de los derechos de las personas sobre tales bienes, porque a todo bien inscrito en el Registro General de la Propiedad, le viene a dar el respaldo legal y la fuerte presunción del dominio pleno del goce o del uso. El dominio es primero, podría decirse, y alrededor de él giran una serie de derechos reales que también garantizan derechos de otra naturaleza, tales como los derechos reales de arrendamiento, de uso, de usufructo, derechos reales de garantía, verbigracia: prenda e hipoteca según la naturaleza del bien dado en garantía; aquí en este tipo de derecho registral, surge una gran gama de derechos, hasta llegar al derecho preventivo, cuando un bien está en litigio, o cuando existe una situación en que el propietario tiene que responder y en cuando encaja el derecho preventivo del demandado”.¹ Se puede determinar, entonces, que el derecho registral surgió ante la necesidad de declarar a la propiedad de las personas para que estas fueran oponibles *erga omnes*, como tal era necesario que las mismas estuviesen garantizadas a través del Estado para garantizar que era de una persona determinada.

En Guatemala, el primer Registro General de la Propiedad data del año 1877, año el que el presidente Justo Rufino Barrios, instauró el Registro General de la Propiedad, el cual se encarga de todas las inscripciones de los registros de la propiedad de Guatemala, también existiendo un segundo Registro General de la Propiedad ubicado en el departamento de Quetzaltenango.

¹ Tello Girón, Erasmo Abraham. **Consideraciones sobre el derecho registral en Guatemala.** Pág. 11



1.2. Definición

Es necesario definir en qué consiste el derecho registral, para tener una noción sobre lo que engloba este derecho y cómo se desarrolla dentro de la doctrina así como el impacto que tiene dentro de la doctrina.

Se define como: “La rama del derecho que regula la registración de los actos de constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas y de ciertos derechos que las afectan, así como los efectos derivados de dicha registración. La palabra registración incluye todos los asientos que pueden practicarse en el Registro”.² Se puede determinar entonces que el derecho registral, es la rama del derecho que sirva para poder salvaguardar de forma legal la propiedad de un inmueble de tal manera que se pueda atribuir esta a una personas determinada.

En ese mismo sentido, se puede definir al derecho registral como “una institución dotada de fe pública que brinda seguridad jurídica a los otorgantes de los actos, sus causahabientes o terceros, a través de la publicidad, oponibilidad y a veces la creación de estos actos jurídicos, o bien de hechos con relevancia jurídica.”³ Esta definición por su parte añade a los elementos de la misma la fe pública que ha sido investida por el Estado, la cual conlleva a la seguridad jurídica de estos actos, con lo cual se garantiza que lo que conste en el registro, será plenamente válido y legal debido a esta seguridad.

² Palacios Echeverría, Iván. **Manual de derecho registral**. Pág. 13.

³ Ríos Hellig, Jorge. **La práctica del derecho notarial**. Pág. 89.



La doctrina de Guatemala, sobre el derecho registral, afirma lo siguiente: “La rama del derecho que estudia todo lo relativo a los Registros Públicos, en el caso del inmobiliario, específicamente al Registro General de la Propiedad , institución a quien corresponde, llevar cuentas y razón de los bienes inmuebles, derechos reales y gravámenes, desde su creación hasta su extinción”⁴. Esta definición de derecho registral establece que es la rama del derecho que se encarga del quehacer registral dentro de un territorio determinado, analizando la forma en la cual se realiza la inscripción de la propiedad y todo lo relacionado con la misma.

Se puede determinar, que el derecho registral, como rama del derecho también engloba todos los sistemas, principios y normas de aquellas instituciones que tienen por objeto regular la estructura orgánica de los entes estatales, encargadas de registrar personas, hechos, actos, contratos derechos y obligaciones, derivadas de la transmisión de las propiedades.

De forma general se puede considerar que el derecho registral es la rama del derecho que se encarga de estudiar las instituciones de carácter registral su procedimiento, sistemas, instancias y situaciones que lo constituyen; así como todas las doctrinas acerca la forma en la cual debe realizarse el registro; a pesar de que el derecho registral es una rama del derecho autónoma; posee principios de derecho civil como la buena fe en los negocios y la igualdad, sin dejar de lado el reconocimiento de la propiedad privada, también del derecho administrativo, como la certeza en los actos registrales y el principio de legalidad que debe de caracterizar la inscripción registral

⁴ Muñoz, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldán. **Derecho registral inmobiliario guatemalteco**. Pág.3



para que sea válida; no obstante, esta rama del derecho, posee un concepto y objeto específico y jurisdicción única que lo hace una rama independiente del derecho.

1.3. Naturaleza jurídica

Respecto a la naturaleza jurídica del derecho registral, se puede determinar que ha sido ampliamente discutida, debido a que no se ha podido establecer cómo se realiza el mismo dentro de la doctrina. En tal sentido se puede afirmar que “La naturaleza jurídica del derecho Registral es más de tipo sustantiva que adjetiva o formal”.⁵ Lo anterior quiere decir que este tipo de derecho representa preceptos o pautas que demandan los derechos y obligaciones de los individuos que contienen nexos con el orden jurídico propuesto por el estado; se trata del derecho que implanta las conductas que deben seguir los sujetos pertenecientes a una dada sociedad.

Es importante mencionar que, dentro de la naturaleza del derecho registral, se pueden encontrar distintas denominaciones para este, dentro de las cuales pueden ser:

- a. Derecho Hipotecario
- b. Derecho Inmobiliario
- c. Derecho Registral
- d. Derecho Inmobiliario Registral
- e. Derecho del Registro General de la Propiedad

⁵ **Ibíd. Pág. 4.**



Entre las denominaciones anteriormente señaladas, se puede afirmar que la menos adecuada es la de derecho hipotecario, este nombre no responde al contenido, pues el registro regula un campo mucho más amplio que el de la hipoteca. Tampoco es adecuado llamarle derecho inmobiliario, por lo que existe una variedad de materias sobre inmuebles que se encuentran fuera del Registro General de la Propiedad, esta denominación se acerca más a lo que quisiéramos connotar, pero como el Registro General de la Propiedad incluye no sólo los inmuebles y los derechos reales sobre ellos, que es lo básico, sino también algunos derechos sobre bienes muebles, por lo que es la acepción más adecuada conforme al derecho de Guatemala, es la de derecho registral, ya que abarca la totalidad del concepto, debido a que se refiere a todos los registros de la república, ya sea bienes muebles o inmuebles, materiales o inmateriales que conforme a la ley deben de ser registradas.

También, existe una teoría que determina que el derecho registral es parte del derecho civil, debido a que el derecho registral es parte del derecho de la propiedad, respecto a su adquisición, transmisión y pérdida. Además se establece que conforme a la naturaleza de los derechos subjetivos corresponde al derecho civil, por eso el derecho registral recibe los actos por los que se ha adquirido o perdido la propiedad, ya integrados, con sus elementos personales, reales y formales, que el derecho civil ha exigido para su validez.

No obstante, existen puntos válidos para establecer que el derecho registral es una parte del derecho civil, es necesario afirmar que el derecho registral es una rama



autónoma del derecho, debido a que posee un objetivo concreto, tiene sus propios elementos, características y ámbito de aplicación.

1.4. Objeto

El objeto del derecho registral es fortalecer la seguridad jurídica en el tráfico de inmueble. Esa finalidad la logra el derecho registral mediante la atribución de efectos a los asientos del registro, referentes a la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles. Se tiene como un efecto de hecho el informar a toda persona que quiera consultar, por lo que se pone a su disposición los libros respectivos, conforme a la publicidad de los documentos registrales.

1.5. Características

Es necesario enumerar cuales son las características dentro del derecho registral y cómo estos determinan como debe de realizarse el mismo, las cuales son:

a. Autónomo: "En tanto constituye un conjunto coherente de normas jurídicas que regulan la organización del Registro, la inscripción y la publicidad registral. En nuestro país encontramos normas registrales en todos los niveles normativos existentes."⁶ Lo anterior determina la manera en la cual para que el derecho registral funcione no necesita de ningún requisito o de otra rama del derecho para

⁶ <http://derechonotarialyregistral.weebly.com/derecho-registral2.html> (consulta: 23 de agosto 2018).



funcionar ya que este persigue objetivos propios que no pueden ser resueltos ninguna otra forma.

- b. Heterogéneo: “Propio de las ramas jurídicas nuevas, encontramos en su definición normas de organización y procedimiento propias del Derecho Público. No obstante, existen, igualmente, normas registrales referidas a la protección que proporciona el Registro de situaciones jurídicas particulares: el Registro de personas jurídicas (constitución y funcionamiento de personas jurídicas) y el Registro Mobiliario de Contratos (garantía mobiliaria) tratan de actos eminentemente privados.”⁷ Al referirse a la heterogeneidad dentro del derecho, quiere decir que todos los elementos se conjuntan para alcanzar un objetivo en común y determinado.
- c. Limitativo: “Los actos inscribibles se determinan en las normas jurídicas”. Por lo tanto la funcionalidad de los actos serán directamente proporcionales a las normas jurídicas en las cuales se establecen sus funciones, debido a la formalidad de los actos dentro del derecho registral.
- d. Formalista: “Es una consecuencia del principio de legalidad. El cumplimiento de las exigencias legales (fondo y forma) constituye un requisito de acceso al Registro.”⁸ Como se mencionó con anterioridad el derecho registral se fundamenta en la formalidad por lo tanto debe de constar en la ley la forma en la cual este

⁷ Ibid.

⁸ Ibid.



funciona dentro del territorio nacional, para que se puedan cumplir los objetivos específicos que este derecho representa.

1.6. Principios del derecho registral

Es necesario analizar cuáles son los principios que fundamentan y delimitan al derecho registral en Guatemala. Se debe de establecer que los principios en el derecho tratan de orientar la manera en la cual se pueden realizar el objeto del derecho destinados para determinada rama del derecho. En el caso del derecho registral, se puede considerar que los principios se entienden como “Los rasgos típicos característicos de un buen sistema registral o las bases o supuestos previos para su adecuada organización”⁹.

Lo anterior quiere decir que conforme sean los principios del derecho registral de cada territorio, así funcionarán sus registros públicos, de tal forma que la organización que los represente pueda cumplir con los requerimientos que conlleva la seguridad jurídica de los instrumentos que serán depositados en esta institución, en tal sentido los principios del derecho registral son los siguientes:

a. Principio de inscripción

Se refiere a la forma en la cual se debe de inscribir todo acto que requiera de una protección jurídica; es decir “la constatación o expresión formal y solemne, hecha en

⁹ De Caso Romero, Ignacio. **Derecho hipotecario o del registro de la propiedad**. Pág. 38



los libros del Registro, de los hechos, actos, anotaciones y contratos que por naturaleza puedan tener acceso al mismo”.¹⁰

Lo anterior quiere decir que es la ley la que determina si es necesaria la inscripción en el registro, para su protección; la inscripción como principio, constituye la culminación de un procedimiento que comprende una serie de actos vinculados entre sí; los cuales están realizados conforme a la ley; por lo que la presentación del documento para su inscripción, el examen por el registrador y la declaración favorable del ingreso del acto o negocio jurídico al sistema registral determina la importancia de que dentro de los registros se cumpla el principio de inscripción.

b. Principio de especialidad

Este principio indica que los bienes y derechos inscritos en el Registro deberán estar definidos y precisados respecto a su tutelaridad, naturaleza, contenido y limitaciones. “Se le llama también Principio de determinación, porque la publicidad registral exige determinar con precisión el bien objeto de los derechos. Quizás esa designación sería más correcta que la que se usa de especialidad, que nació como oposición o reacción contra la generalidad de las hipotecas.”¹¹ Es importante mencionar que dentro de la inscripción de un bien se fijan en la especificación pormenorizada de las características del objeto a inscribir: naturaleza del acto, naturaleza del derecho, el valor de la operación, acto jurídico que dio origen al derecho real, nombres y generales de las

¹⁰ Carral y de Teresa, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**. Pág. 320.

¹¹ Ríos Hellig, Jorge. **Op. Cit.** Pág. 406.



personas que intervinieron en el acto, de tal forma que se tenga toda la información del mismo dentro del registro, para poder garantizar la seguridad de los actos. El principio de especialidad se traduce en el resumen del historial jurídico del inmueble en el folio que le abre y en el que aparecen señaladas mediante su descripción.

c. Principio de rogación

Este principio quiere decir que únicamente que el registro cumplirá con sus funciones a instancia de parte, es decir que cuando la parte interesada se presente al registro respectivo, se procederá a inscribir el mismo; en tal sentido, el registrador no puede efectuar asientos en el sistema registral, si ello no lo es solicitado, por quien tenga derecho al asiento o resulte perjudicado por él. El registrador, sólo inscribe a solicitud de parte y solamente inscribe lo que el interesado le ha solicitado. En consecuencia, se establece que los actos son solicitados y no de oficio.

d. Principio de legalidad

Este principio es fundamental para el derecho, debido a que todos los actos que se derivan del mismo, deben de estar amparados por una base legal, en ese contexto, el principio de legalidad es no de los presupuestos que preside la actividad registral, por el cual solo tienen acceso al registro todos aquellos documentos que llenan los requisitos esenciales y legales principalmente. "El principio de legalidad impone que los títulos que pretenden ser registrados deben ser examinados, verificados o calificados



antes de ser inscritos, con el objeto de que sólo tengan acceso al Registro los títulos válidos y perfectos.”¹² Únicamente la ley podrá establecer cuáles actos e instrumentos deberán de ser inscritos para tal efecto, al mismo tiempo se puede determinar que también los registros deben de tener un fundamento legal para su funcionamiento.

e. Principio de tracto sucesivo

“Este principio obedece al concepto filosófico de causalidad (sólo puede inscribirse la transmisión de lo que existe registrado previamente), esto es, la serie de actos sobre un mismo bien llevan al último. Por tanto, no puede inscribirse un acto si no está inscrito antes el acto que le da origen, es decir, debe coincidir el titular registral con el vendedor.”¹³

Esto determina la importancia que tienen las propiedades dentro de un territorio determinado toda vez que es preciso tener una organización en los asientos registrales de forma tal que reflejen perfectamente la sucesión de derechos que recaen sobre un mismo inmueble, enlazando los sucesivos adquirentes y transferentes, para comprobar con exactitud la situación jurídica del inmueble. Por lo que presupone que para inscribir los títulos por los cuales se constituya, transmita, grave, modifique o extinga la propiedad y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, conste previamente que esté inscrito el derecho del otorgante y que entre los sucesivos titulares del derecho inscrito exista una perfecta secuencia de los respectivos títulos. Por medio de este

¹² Palacios Echeverría, Iván. *Op. Cit.* Pág. 19.

¹³ Ríos Hellig, Jorge. *Op. Cit.* Pág. 396.



principio, se busca proteger y asegurar los derechos inscritos, de tal manera que se pueda establecer como deben de realizarse los derechos que han de ser inscritos en el registro.

f. Principio de publicidad

Todo lo que consten en los registros públicos, debe de tener este carácter, en tal sentido, el Registro se estructura como un servicio de información al que puede acceder todo interesado en consultar el contenido de los asientos del Registro. "Este es el principio registral por excelencia, pues no se concibe sin el Registro Público de la Propiedad. El registro ha de revelar la situación jurídica de los inmuebles; y toda persona, sea o no tercero registral o interesado, tiene derecho de que se le muestren los asientos del registro y de obtener constancia relativa a los mismos".¹⁴ Lo anterior quiere decir que cualquier persona que tenga interés en el registro de una propiedad, puede hacerlo debido a que el derecho de la propiedad como oponible erga omnes, es público debido a que para esto el Estado brinda su seguridad jurídica.

g. Principio de prioridad

El principio de prioridad encuentra su fundamento en la propia razón de ser del Registro. Si lo que se aspira a través de la publicidad registral es evitar la ilegalidad de las operaciones, es perfectamente lógico y razonable que en caso de colisión de derechos sobre un mismo inmueble, el conflicto se resuelve a favor de quien primero

¹⁴ Carral y de Teresa, Luis. *Op. Cit.* Pág. 319



registró el título del bien. Respecto a lo anterior se puede determinar que “el principio de prioridad es aquel por virtud del cual el acto registrable que primero ingresa al Registro se antepone, o deviene de rango superior, a cualquier otro acto registrable, que incompatible o perjudicial al ya inscrito, no hubiere tenido todavía acceso al registro, aunque fuese de fecha anterior.”¹⁵ Esto quiere decir que la propiedad y su respectivo registro, corresponde al primero que se presente ante los registros para tal efecto. En otras palabras quiere decir que el primero inscrito será primero en derecho.

h. Principio de fe pública

“La fe pública es la presunción de veracidad en los actos autorizados por personas investidas de ésta, los cuales tienen un respaldo total, salvo que prospere la impugnación por nulidad o falsedad.” ¹⁶ La ley le otorga tanto al registro como el registrador, posee todos los efectos de la ley para su protección; se enfoca en la necesidad de proteger la seguridad del bien inmueble. Para proteger de toda posibilidad de impugnación las adquisiciones que efectúen los terceros que adquieren confiados en los datos que refleja el Registro.

i. Principio de legitimación

Por medio de este principio, los asientos del Registro se presumen exactos y veraces, y por consiguiente, el titular registral reflejado en los mismos se le considera legítimo

¹⁵ *Ibíd.* Pág. 324.

¹⁶ Muñoz, Nery Roberto. *Introducción al estudio del derecho notarial.* Pág. 33.



para actuar en el comercio inmobiliario y en el proceso como tal titular. La legitimación registral, es la idoneidad del que aparece como titular, según un asiento registral para actuar tanto en el ámbito extrajudicial como en el judicial, por cuanto, se le considera titular en la forma que determinan los asientos de registro en razón de que dichos asientos se presumen exactos y veraces. Por otra parte, es importante tener presente que los asientos registrales además de presumirse exactos, tienen una especial eficacia probatoria, puesto que surten todos los efectos jurídicos que corresponden a los documentos públicos. Por tanto, la legitimación registral no equivale a facultad para disponer del derecho ajeno. Lo que, para la situación normal es la de coincidencia entre la realidad registral y la extraregistral, en atención a la apariencia que la titularidad registral determina, se protege al tercero que de buena fe adquiere confiado en los datos del Registro.



CAPÍTULO II

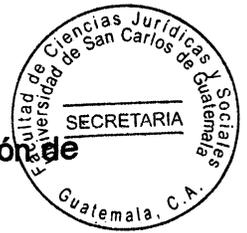


2. El Registro General de la Propiedad

Para el correcto entendimiento de la tesis, es necesario que se establezca en qué consiste el Registro General de la Propiedad y cuáles son las funciones que le atañen en virtud en la ley y por su competencia, por lo tanto es preciso que se analice esta institución desde el punto de vista doctrinal y legal.

2.1. Evolución histórica

Se debe de establecer que la primera vez que se mencionó dentro de la región, un Registro General de la Propiedad fue en el año de 1776, institución que fue conocida con el nombre de Registro Hipotecario, el cual fue fundado por el Rey de España, don Carlos II. Este sistema se mantuvo hasta el día 15 de septiembre de 1877, cuando el General Justo Rufino Barrios, Presidente de la República de Guatemala suscribió el Decreto 175 por medio del cual creó la institución registral, regulando únicamente la propiedad inmueble. Tuvieron que pasar varios años, específicamente hasta el gobierno del general Jorge Ubico, fue dentro del Decreto Legislativo número 2010, en donde se abrió el campo en el derecho registral, ya que contempló la inscripción de otra clase de bienes. De conformidad con la página web del Registro General de la Propiedad, establece: "Las normas de derecho registral aplicables actualmente se encuentran contenidas en el Decreto Ley 106, emitido el 14 de septiembre de 1963,



con la novedad de la creación del registro de muebles identificables y la inscripción de derechos reales sobre los mismos”.¹⁷

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

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

2.2. Definición

Resulta complicado definir una institución en sí, sobre todo cuando posee las características especiales del Registro General de la Propiedad, no obstante, esta se

¹⁷ <https://www.rgp.org.gt/index.php/historia> (Consulta: 1 de agosto 2018)



realizará conforme al orden de sus palabras, de tal manera que al conjuntarlas se tenga un panorama más amplio sobre lo que esta institución busca proteger.

Para tal efecto se ha de iniciar por definir en qué consiste registro. En ese sentido, se establece como registro lo siguiente: "Con su minuciosidad habitual en precisar las acepciones jurídicas y conexas de mayor interés en cada vocablo. Acción y efecto de registrar. Examen minucioso. Investigación que se hace en un sitio para dar con una persona o cosa. Inspecciones a que son sometidas las personas, a fin de saber si llevan armas, objetos, documentos u otras cosas que interesen a quien registra o cachea. Oficina donde se registran actos y contratos de los particulares o de las autoridades.

Libro en que se anotan unos y otros. Cada uno de los asientos, anotaciones o inscripciones de ellos. Cédula, albalá donde consta lo registrado o inscrito. Señal que se pone en libros, actuaciones, expedientes para su empleo o consulta. Durante la época hispánica en América, buque que transportaba mercaderías registradas en el puerto de salida, para el adeudo de sus derechos."¹⁸

De esta definición se puede afirmar que el registro obedece a aquella institución, en donde se inscriben actos y derechos susceptibles de inscripción y su importancia radica en demostrar la pertenencia de los derechos reales de propiedad, y garantizar la veracidad de estas en virtud de la legitimidad que el registro tiene como entidad pública.

¹⁸ Ossorio Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Pág. 827.



Por su parte, el Diccionario de la Lengua Española, establece como registro siguiente: “Del lat. mediev. *regestum*, y este del lat. tardío *regesta*, *-orum* 'registros', 'memorias', der. dellat. *regerēre* 'consignar, transcribir'. Acción de registrar. Lugar desde donde se puede registrar o ver algo. En el reloj u otra máquina, pieza que sirve para disponer o modificar su movimiento. Abertura con su tapa o cubierta, para examinar, conservar o reparar lo que está subterráneo o empotrado en un muro, pavimento, etc. Padrón y matrícula. Protocolo del notario o registrador. Lugar y oficina en donde se registra. En las diversas dependencias de la Administración pública, departamento especial donde se entrega, anota y registra la documentación referente a ellas. Asiento que queda de lo que se registra. Cédula o albalá en que consta haberse registrado algo. Libro, a manera de índice, donde se apuntan noticias o datos. Índice o lista de personas o cosas que se consignan para un fin determinado.”¹⁹

Respecto al termino general; establece: “Común a todos los individuos que constituyen un todo, o a muchos objetos, aunque sean de naturaleza diferente. Común, frecuente, usual. Que posee vasta instrucción.”²⁰ Esto quiere decir que se establece que general abarca un conjunto amplio de derechos exigibles; en el sentido que compete a esta tesis, se puede determinar que esta incluye a una multitud de objetos que por su naturaleza es necesario establecer la propiedad del mismo, debe de ser registrado.

Conforme al Código Civil Decreto Ley 106, “el Registro General de la Propiedad es una Institución Pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los

¹⁹ <http://dle.rae.es/?id=Vj40asb> (Consulta: 01 de Agosto 2018)

²⁰ *Ibid.*



actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones.” Esta definición legal, resulta ser muy clara y completa en el sentido que no solo le llama institución sino integra todo lo que en él se inscribe, puesto que en él no solo se inscriben contratos relativos al dominio y derechos reales de bienes inmuebles, sino también actos tales como los embargos, anotaciones de demanda, contratos, etc.

Respecto a la propiedad, establece: “Facultad legítima de gozar y disponer de una cosa con exclusión del arbitrio ajeno y de reclamar su devolución cuando se encuentra indebidamente en poder de otro. Cosa que es objeto de dominio, especialmente tratándose de bienes inmuebles. Además, cualquier finca o predio en concreto. Ante el usufructo y por abreviación, la nuda propiedad. En el Derecho Romano, la propiedad constituía una suma de derechos: el de usar de la cosa (ius utendi), el de percibir los frutos (fructu); el de abusar, de contenido incierto (abutendi); el de poseer (possidendi); el de enajenar (alienandi), el de disponer (disponendi) y el de reivindicar (vindicandi).”

En ese sentido se puede afirmar que propiedad se refiere al hecho de poseer algo y hacer uso del mismo dentro de los límites de la ley, donde la cualidad esencial responde a que ese elemento es de alguien. De todo lo anterior, se puede resumir entonces que respecto al orden gramatical de la frase Registro General de la Propiedad, es una institución en donde se inscriben una gran cantidad de elementos que pertenecen a una persona y puede hacer uso del mismo, conforme a los límites de la ley.



“Institución destinada a inscribir la titularidad y condiciones del dominio de un bien inmueble determinado, a efectos de la contratación sobre él y como garantía para las partes contratantes, no sólo en lo que se refiere al bien en sí mismo, sino también a las circunstancias personales del propietario (inhibiciones, embargos, promesas de venta, etc.).”²¹ Se puede afirmar que conforme a este concepto, se inscriben en el registro los derechos reales que pesen sobre el inmueble así como la propiedad del mismo para poder determinar los derechos que otorga esta propiedad.

2.3. Naturaleza jurídica

Es preciso establecer que la naturaleza jurídica del Registro General de la Propiedad, tiene que analizarse desde tres aristas, la primera como institución, la segunda como oficina y la tercera como conjunto de libros, para tal efecto se individualiza cada una de estas.

a. El Registro General de la Propiedad como institución

El registro como institución tiene por objeto el registro y legitimación de los derechos reales, así como todos aquellos actos de constitución, transmisión, modificación y extinción del dominio y derechos reales sobre las fincas.

El fin último que el registro como institución busca es la legitimación, que supone establecer una presunción *juris tantum* a favor del contenido de los asientos registrales.

²¹ Ossorio Manuel. *Op. Cit.* Pág. 828



Además, se ha determinado que el registro como institución constituye el único mecanismo adecuado para conseguir la publicidad de los derechos reales que faciliten el tráfico jurídico.

b. El Registro General de la Propiedad como oficina

El registro se puede unificar territorialmente en una sola oficina u organizarse en varias, la regla general es la admisión de múltiples registros, conforme a circunscripciones territoriales.

c. El Registro General de la Propiedad como conjunto de libros

En cada sección se llevan los libros donde se inscribirán los asientos correspondientes, la registración o toma de razón de los actos que tienen entrada en el registro puede efectuarse por medio de inscripciones y anotaciones preventivas.

Como se puede determinar, es necesario establecer que esta es una institución, que tiene como función, el recibir e inscribir los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles; que contienen actos y contratos jurídicos relativos a las personas, con el fin de darles certeza entre las partes y oponibilidad frente a terceros.



2.4. Elementos

A continuación, se realiza un análisis de los elementos constitutivos del Registro General de la Propiedad; para entender cómo esta institución funciona; en ese sentido, se enumeran los elementos, que según esta investigación que se consideran válidos.

A. Institución

Se le considera así, a la unidad jurídica resultante de un conjunto de normas relacionadas con un mismo tema, que son objeto de estudio especializado.

B. Pública

Se considera de esta manera, a todos aquellas instituciones que son de carácter estatal cuyas normas y principios son de carácter irrenunciable.

C. Inscribir

Es el acto en virtud del cual se toma razón, en algún registro de los documentos o las declaraciones que han de asentarse en él según las leyes, se puede determinar entonces que el registro es necesario para poder establecer la viabilidad de la propiedad de las fincas dentro del territorio nacional.



D. Documento

Es todo objeto susceptible de representar una manifestación del pensamiento, con prescindencia de la forma en que esa representación se exterioriza. Desde el punto de vista meramente jurídico, se define como: "El otorgado o autorizado, con las solemnidades requeridas por la ley, por notario, escribano, secretario judicial u otro funcionario público competente, para acreditar algún hecho, la manifestación de una o varias voluntades y la fecha en que se producen."²² Por lo tanto el documento debe de hacer constar los actos y voluntades del negocio jurídico así como de su actuación de forma legal.

E. Acto y contrato

El primero puede definirse como un hecho jurídico humano voluntario y el segundo como aquel hecho jurídico de contenido económico.

F. Bienes

Es todo aquello que se encuentra en el lícito comercio de los hombres y que es susceptible de apropiación, en tal sentido se puede afirmar que el objeto de los negocios jurídicos siempre ira encaminado a los derechos de los bienes dentro de un territorio y una ley determinada.

²² Cabanellas, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. Pág. 774.



G. Inmuebles o muebles identificables

“Son inmuebles aquellos que dada su naturaleza está fijo en un lugar determinado y en consecuencia es difícil o imposible su traslado.”²³ Entonces los inmuebles generalmente son propiedades que no se pueden mover, es por esto que se llama de esta forma a las construcciones y terrenos que existen dentro del territorio nacional.

H. Oponibilidad

Según el Diccionario de la Lengua Española: “Se considera así a aquello que se puede imputar, achacar, atribuir una cosa a uno.”²⁴ Es decir que otorga el derecho de oponerse a la apropiación de las propiedades inscritas mientras sea el dueño legítimo.

I. Partes

Es aquella persona que otorga, celebra o concierta un contrato o aquellos que han suscrito como otorgantes un documento.

J. Terceros

“Son aquellos que no son parte, que no se vinculan en el contrato... No han asumido ningún compromiso y el documento les afecta sólo, en caso como un hecho ajeno.”²⁵

²³ *Ibíd.* Pág. 255.

²⁴ *Ibíd.* Pág. 445.

²⁵ Garrone, José. *Op. Cit.* Pág. 728.



Como se puede determinar, estos elementos sirven para establecer los lineamientos sobre los cuales se fundamenta el Registro General de la Propiedad; ya que todos los anteriormente mencionados, se cumplen dentro de Guatemala, cada uno de estos, sirven para definir cómo esta institución funciona dentro del país al mismo tiempo de determinar los ámbitos de aplicación de la misma así como aquellas cosas que deben de registrarse para que se protegen jurídicamente y que la propiedad de los derechos reales sobre bienes inmuebles consten de conformidad con la tutela que la ley ofrece.

2.5. Funciones

Para establecer las funciones del registro general de la propiedad, es necesario circunscribirse a lo regulado en el Código Civil, específicamente en el Artículo 1125; el cual regula que en el registro se inscribirán:

- A. "Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos

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



- C. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido**
- D. Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos.**
- E. Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales**
- F. Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes; y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año**
- G. Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualesquiera de estos bienes**
- H. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes**
- I. Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas**
- J. La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial**



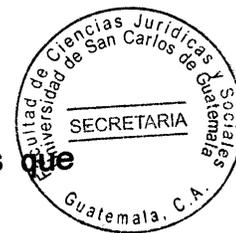
K. La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente

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

M. Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas;

N. Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación”.

Como se puede observar, son muchos los aspectos que requieren de registro, por lo tanto, la ley debido a que se considera necesario el registro de estos derechos reales sobre los derechos reales por la delicadeza de los mismos; por lo tanto, para la seguridad respecto a la propiedad de los mismos, la ley determina que es preciso su registro. Los títulos deben de inscribirse debido a que estos representan la propiedad en sí, ya que representan el dominio o posesión de los bienes mueble o inmuebles, los fideicomisos por las representaciones económicas que estas representan, también las capitulaciones matrimoniales, también los bienes móviles son afectos de inscripción, es



decir automóviles, buques, ferrocarriles así como todos aquellos gravámenes **que** puedan pesar sobre estos.

Teniendo en consideración lo anterior, la ley también determina el registro de las inscripciones especiales y de conformidad con todo el título II del libro IV del Código Civil, establece que procede en los casos siguientes:

- A. De prenda agraria
- B. De testamentos y donaciones por causa de muerte
- C. De propiedad horizontal
- D. De fábricas inmovilizadas
- E. De buques y aeronaves
- F. Canales
- G. Muelles
- H. Ferrocarriles y otras obras de índole semejante
- I. De minas e hidrocarburos
- J. De muebles identificables
- K. De la prenda común
- L. De la prenda ganadera, industrial y comercial, cuyas modalidades serán objeto de disposiciones especiales.

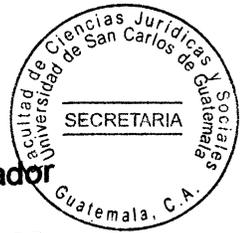
Estos requieren de un registro especial debido a la naturaleza que los mismos desarrollan por lo tanto es preciso que estas normas se pongan en práctica; para tal



efecto, el Registro General de la Propiedad, debe coadyuvar estableciendo sistemas de registros que garanticen la seguridad jurídica de los objetos que son puestos a su disposición para su respectiva inscripción. Teniendo en consideración lo anterior es necesario que se ponga especial atención en las cancelaciones que también son realizados por el Registro General de la Propiedad en el país; en el mismo contexto, el Código Civil, en el Artículo 1124, regula: "El Registro General de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto entre otros la cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables." Por lo tanto, se puede determinar que una de las mayores funciones que el registro tiene ya que de esta institución depende garantizar la validez de los datos que son puestos a ante sus oficios.

El Artículo 1127, del mismo código, regula por su parte que si cualquier persona tiene interés en pedir la inscripción en el registro, también se le concede el derecho de cancelar el mismo.

Por su parte, el Artículo 1150 del Código Civil, regula lo concerniente a las anotaciones en el registro, que sean de orden judicial, en ese sentido, en los casos de los incisos que la ley establece, por lo tanto, el registrador las realizará al recibir el despacho que deberá librar el tribunal respectivo; en consecuencia, si el registrador en base a orden judicial, puede realizar anotaciones, también podrá realizar cancelaciones siempre que sean emanadas de orden judicial en los mismos casos citados.



En el Artículo 1157, se regula que es obligatoria la cancelación por parte del registrador cuando esta haya sido ordenada judicialmente. En ese mismo sentido, el Artículo 1165, establece que la anotación preventiva pierde sus efectos a los treinta días de efectuada o al vencimiento de la prórroga que se hubiere otorgado y será cancelado de oficio por el registrador.

2.6. Regulación legal

Es preciso afirmar que dentro de Guatemala existen varios tipos de regulación legal concernientes al Registro General de la Propiedad; en ese sentido, se analizará desde su naturaleza.

A. Constitución Política de la República de Guatemala

Se establece que el Registro General de la Propiedad, es una institución que tiene su génesis dentro de la Constitución Política de la República de Guatemala, por lo que se considera una institución constitucional, en el Artículo 230 de esta ley regula: El Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, y de conformidad con lo establecido en la ley, se establezca su propio Registro General de la Propiedad y el respectivo catastro fiscal.

En este sentido se establece que esta entidad debe de tener distintas sedes para efectos de su función, en el sentido, de que tenga amplia difusión para cumplir con la



misma. Derivado de lo cual se crea el Registro General de la Propiedad y un segundo Registro.

B. Norma ordinaria

La norma ordinaria que por excelencia contiene regulación en relación a los Registros de la Propiedad en Guatemala, ha sido el Código Civil, ya que desde la promulgación de esta ley, se encargó de normar lo concerniente a estas instituciones, incluyendo dentro de estos al Código Civil actual, el cual desarrolla tales atribuciones en el Libro cuarto, no obstante no regula todo lo concerniente a esta institución.

Existen otras normas ordinarias, que se relacionan con la actividad registral de bienes muebles identificables e inmuebles registrables, tales como la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, Ley Reguladora del Procedimiento de Locación y Desmembración de Derechos Sobre Inmuebles Proindivisos, Ley de Titulación Supletoria, Ley de Parcelamientos Urbanos, Ley de Rectificación de Área, Ley de Vivienda y Asentamientos Urbanos, Ley Preliminar del Urbanismo, así como gran parte del mismo Código Civil, Código de Notariado, Código de Comercio. Es en ese sentido que se puede determinar que las funciones del Registro General de la Propiedad, corresponde a varias leyes debido a la delicadeza e importancia de su función.





CAPÍTULO III

3. La calificación registral y los efectos de inscripción en el Registro General de la Propiedad

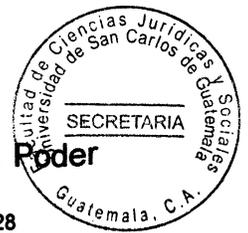
Para poder analizar cuáles son los efectos de las inscripciones realizadas en el Registro General de la Propiedad, es necesario afirmar los parámetros que determina a la propiedad en Guatemala.

El derecho de propiedad, se define de la siguiente forma: "Poder que uno tiene de usar y disponer libremente de lo suyo. Derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona".²⁶ Esto quiere decir que el derecho de la propiedad, es la forma en la cual una persona dispone y utiliza algo que por virtud de la ley es suyo.

"Facultad legítima de gozar y disponer de una cosa con exclusión del arbitrio ajeno y de reclamar su devolución cuando se encuentra indebidamente en poder de otro."²⁷ Con lo cual se puede considerar que el derecho a la propiedad como aquella potestad que posee una persona de disponer de sus posesiones en virtud del dominio que esta tiene sobre este bien.

²⁶ Ossorio, Manuel. *Op.cit.* Pág. 345

²⁷ Cabanellas, Guillermo. *Diccionario jurídico elemental.* Pág. 234.



La "Propiedad puede ser definida como el poder jurídico pleno sobre una cosa. Poder en cuya virtud queda sometida directa y totalmente a nuestro señorío exclusivo".²⁸

El derecho a la propiedad por consiguiente consiste en un vínculo entre la propiedad y la cosa el cual le otorga a la persona la potestad de ejercer todas las facultades, es decir a ostentar la titularidad de la Propiedad.

"Es inherente a la Propiedad la facultad de poseer y aprovecharse del objeto sobre el cual recae, así como disponer de él y excluir a terceros de su disfrute y posesión; también hace suyo el Propietario todo lo que el bien produce y lo que se le une natural o artificialmente."²⁹ En ese contexto, se puede afirmar que el derecho de propiedad ha sido reconocido como un derecho inherente al ser humano en el cual debe de existir una limitación del objeto en particular sobre los terceros con la finalidad de mantener la armonía social y así generar un espacio después de ser humano tenga la libertad de desarrollarse social y económicamente por lo tanto el derecho de la propiedad comprende todo aquello al cual una persona tiene derecho y sobre todo que se le puede asignar un valor dinerario.

Sobre la propiedad, el Código Civil de Guatemala, en el Artículo 464, regula: "La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes". Esto determinar que

²⁸ Albaladejo, Manuel. **Derecho civil III**. Pág. 244

²⁹ https://www.ecured.cu/Derecho_de_Propiedad (consulta: 5 de agosto de 2018)



conforme a la ley, dentro del derecho a la propiedad, se deben de incluir la forma en la cual se disfruta y dispone de los bienes que han sido adquiridos.

Al mismo tiempo el derecho a la propiedad se expresa a través de una relación económica jurídica del derecho privado, en virtud de la cual una persona ejecuta el dominio sobre una o varias cosas con la finalidad de satisfacer necesidades propias del ser humano y únicamente se encontrará limitado por lo establecido dentro de los parámetros de la normativa legal positiva vigente. Por lo que el Registro General de la Propiedad es necesario para que se cumpla la correcta disposición de los derechos y obligaciones de las personas en Guatemala.

3.1. La calificación registral y la inscripción registral

El derecho patrimonial descansa en la distinción entre derechos de obligaciones y derechos reales. Los derechos reales gozan de una mayor eficacia frente a los terceros que los derechos personales o de crédito, ya que la función que los primeros están llamados a desempeñar requiere que la situación del titular sobre la cosa sea respetada por la colectividad. Esto representa la inscripción en el registro, la oponibilidad erga omnes otorgada por el derecho a la propiedad.

La calificación registral, representa la forma en la cual el registro puede realizar una verificación de la propiedad a registrar, es por esto que se puede determinar que es de gran importancia para el derecho de la propiedad.



“La función calificadora data de mucho tiempo atrás. Es inherente, a los sistemas de Registro General de la Propiedad y a los sistemas de autenticación de los actos y contratos establecidos en cada país. Existen registradores que poseen facultades tan amplias que inclusive están autorizados para pedir, antes de asentar una inscripción, cualquier información o dato adicional a los que consten en el documento, o inclusive a realizar directamente investigaciones que les aclaren dudas o les comprueben la veracidad de la información contenida en el documento. Encontramos también otro segmento de registradores cuya función se circunscribe a una labor de mera transcripción documental sin tener opción de calificar jurídicamente el contenido de los documentos que se someten a registro. Hay otros, por último, que tienen el derecho y la obligación de calificar jurídicamente, bajo su responsabilidad personal, la forma documental y la validez del acto o contrato.”³⁰

Lo anterior determina la importancia que tiene la función calificadora dentro de los registros y cómo estos pueden realizarse debido a que es a través de esta que se puede realizar el registro respectivo dentro del Registro General de la Propiedad de Guatemala. Es por esto que la calificación representa una forma de revisar la forma en la cual se deben de cumplir los requisitos legales que son necesarios para considerar válida una inscripción registral dentro de Guatemala. Sin lo anterior, se puede afirmar que se pierde la veracidad y legalidad que fundamenta la inscripción en el registro General de la Propiedad de Guatemala.

³⁰ <https://www.rgp.org.gt/docs/guias/guiascolor.pdf> (consulta: 15 agosto 2018).



3.2. Datos de identidad y efectos registrales en Guatemala

Los datos de identidad poseen gran importancia dentro de la calificación registral de Guatemala, ya que determinan los requisitos exigidos en la ley para que la inscripción se considere como válida. En relación a los datos de identidad e identificación que se deben de exigir para la correcta inscripción de los derechos reales sobre bienes inmuebles en el Registro General de la Propiedad de Guatemala, se debe observar que se cumplan los requisitos siguientes:

a. Nombres y apellidos

Dentro de todos los instrumentos que existan en Guatemala, específicamente aquellos que conlleven la traslación del dominio de propiedad, debido a que es un requisito contemplado en el Código de Notariado de Guatemala, en los Artículos 29 y 31; para los efectos de la inscripción en el registro; los nombres se inscribirán y como se consignen en la comparecencia del instrumento. No obstante debe haber consistencia de los nombres y apellidos tanto en la comparecencia como en el otorgamiento y la aceptación del acto o contrato, para que se considere como válido.

b. Edad

Debe de expresarse en años de ser preferible debe de constar en números y letras.



c. Estado Civil

Es necesario consignar el estado civil, tal como lo establece la ley sobre este aspecto.

d. Nacionalidad

Hay que indicar la nacionalidad de los comparecientes, recomendándose tener cuidado con el uso de los gentilicios, que nunca deben ser sustituidos por adjetivos que denoten una región geográfica. Lo anterior se delimita a que no es necesario ser de Guatemala para poder poseer una propiedad por lo que ha de manifestarse su lugar de origen.

e. Profesión

Se hará constar la profesión, oficio u ocupación que manifieste el compareciente para sus efectos registrales.

f. Domicilio

Es necesario indicar el domicilio de los comparecientes, ya que no es suficiente indicar que la persona se encuentra de paso por esta ciudad. De tal forma que también se tenga el registro de una dirección específica para tal efecto.



Los datos que se consignan poseen una gran importancia debido a que estos se pueden identificar a quién pertenece la propiedad; por lo que el efecto primordial de esta inscripción es la determinar de forma detallada a quién pertenece el inmueble a inscribir de tal manera que se tenga la información exacta; haciéndose palpable el derecho oponible *erga omnes*.

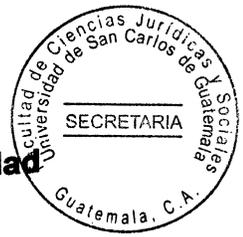
Al mismo tiempo dentro de estos datos se deben de incluir los medios de identificación los cuales son:

a. Documento Personal de Identidad

Los guatemaltecos y los extranjeros domiciliados residentes en el país e inscritos como tales en el Registro Civil, sólo podrán identificarse por medio del documento personal de identificación, debiendo el notario consignar los números de orden, así como la autoridad que expidió el documento. Los guatemaltecos que residen fuera del país también podrán identificarse con pasaporte.

b. Pasaporte

El único documento para identificar a los extranjeros no domiciliados en Guatemala es el pasaporte. En este caso, se debe mencionar por lo menos el número de documento y país al que corresponde.



3.3. Fincas que no se encuentran inscritas en el Registro General de la Propiedad por falta de acceso al mismo

Se debe de establecer que las fincas que no están inscritas, reciben el nombre de inmatriculación, la cual consiste en la primera inscripción de una finca que **no consta** previamente inscrita en el Registro General de la Propiedad de manera **individual**, ni formando parte de ninguna otra; esto quiere decir que aparece en registro **catastral**, pero no aparece como propiedad de nadie lo cual se presta a que puedan haber anomalías dentro de la forma en la cual se desarrollan las mismas dentro de Guatemala.

En tal sentido, se puede considerar que los efectos de la falta de Registro General de la Propiedad, son los siguientes:

- a. **Pérdida de seguridad jurídica:** La función principal del Registro General de la Propiedad es dar fe pública registral, lo que conlleva que los derechos reales inscritos existen, que pertenecen a quien aparece como titular y que el contenido a ser inscrito es exacto.

Lo anterior, quiere decir que la seguridad jurídica con la que la inscripción de una vivienda en el Registro General de la Propiedad dota al dueño del inmueble consiste, a juicio de saber cuáles es la propiedad, a quién se la compró y cuáles son las cargas que pesan sobre estas, en su caso.



- b. Dificulta el proceso de transmisión del inmueble: La transmisión de un inmueble se vuelve más compleja si este no está registrado. Ello se debe, indica Hernández Román, a que el propietario carece de seguridad jurídica, por lo que primero se debe de registrar la propiedad para establecer cómo se puede realizar el mismo.
- c. Aumento de los costes de inscripción: Se puede considerar que el coste de este trámite se duplica, pues se ha de hacer frente a los servicios de notario y los impuestos de transmisiones patrimoniales correspondientes de dos viviendas, la actual que se quiere registrar y la anterior, que no constaba en el registro.
- d. Imposibilidad de acceder a un préstamo hipotecario: Si la finca a hipotecar no está inscrita, no puede constituirse válidamente hipoteca sobre la misma. Un motivo por el que si el presumible dueño acude al banco a solicitar un préstamo hipotecario ofreciendo como garantía una finca que no está inscrita en el Registro General de la Propiedad se puede estar seguros que no lo va a conceder.
- e. Falta de publicidad de las cargas sobre la vivienda: El Registro General de la Propiedad hace públicos los hechos, actos y derechos inscritos para quienes tengan legítimo interés en conocerlos. Esta dotación de publicidad permite comprobar si la vivienda está libre de cargas y gravámenes.

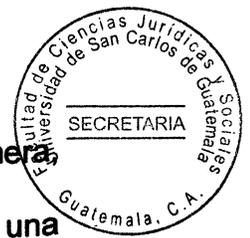


- f. **Costes ocultos:** La oferta de viviendas que carecen de inscripción en el Registro General de la Propiedad suele producirse a un valor por debajo de la media de los inmuebles puestos a la venta en una determinada zona.
- g. Una problemática particular es la derivada de las viviendas que nunca han sido registradas, pues la ausencia de este procedimiento sobre tales inmuebles supone, la pérdida de la seguridad que da la inscripción, como un aumento de los gastos derivados del trámite de inmatriculación.

En Guatemala, se puede considerar que existen muchas propiedades que han sido adquiridas legalmente y como tales han sido pagadas y extendidas las escrituras públicas que las autorizan de esta forma, pero en muchas ocasiones no se da la inscripción respectiva porque no hay una manera accesible de realizar este procedimiento, debido a que la distancia entre la institución registral y el lugar donde está localizado el inmueble; lo cual no permite que materialmente se incumpla la obligación de registrar el mismo, por la distancia que existe ya sea al Registro General de la Propiedad o al Segundo Registro, la no inscripción de derechos reales puede vulnerar la seguridad jurídica del bien.

3.4. La hipoteca y el Registro General de la Propiedad

Para los efectos de la presente investigación, es necesario establecer cómo funciona la hipoteca en el territorio nacional y como este se desarrolla dentro del mismo. “Esta palabra de origen griego, significa gramaticalmente suposición, como acción o efecto



de poner una cosa debajo de otra, de sustituirla, asistirla o emplearla. De esta manera, la hipoteca viene a ser lo mismo que cosa puesta para sostener, apoyar y asegurar una obligación”.³¹ Lo anterior quiere decir que la hipoteca desde su etimología se ha establecido como la forma en la cual se utiliza una propiedad para garantizar y asegurar el cumplimiento de una obligación.

La hipoteca es “un derecho real de garantía y de realización de valor, de constitución convencional, que recae sobre bienes inmuebles, para asegurar el cumplimiento de una determinada obligación y, en caso de incumplimiento, la satisfacción forzosa del derecho de crédito mediante la realización del valor del bien a través de los procedimientos legalmente previstos”.³²

Se puede considerar entonces que es necesario que la hipoteca es una garantía en toda regla, debido a que únicamente se puede cumplir la misma ante la falta de pago en la obligación principal, con lo cual se puede determinar que esta institución jurídica es accesoria y como tal debe de resolverse.

El Código Civil guatemalteco, en el Artículo 822 dispone: “La hipoteca es un derecho real que grava un bien inmueble para garantizar el cumplimiento de una obligación”. Entonces la hipoteca es un derecho real de garantía que consiste en gravar un bien o bienes inmuebles a favor del acreedor para garantizar el cumplimiento de la obligación dineraria adquirida por el deudor, al no cumplir el deudor con el pago al cual se

³¹ Cabanellas, Guillermo. *Op. Cit.* Pág. 309.

³² Aguilar Guerra, Vladimir. *Op. Cit.* Pág. 431.



comprometió, el acreedor podrá ejecutar el cobro por la vía correspondiente, haciendo uso de esa garantía que el bien inmueble hipotecado representa y por ende recuperar lo adeudado, cumpliéndose de esa forma la finalidad de ésta institución.

En tal sentido, como derecho real, la hipoteca sujeta al inmueble sobre el que recae al poder directo de su titular, quien puede ejercitar dicho poder sin intermediación de persona alguna, en los estrictos términos del contenido de su derecho; el acreedor hipotecario puede promover la enajenación del bien hipotecado sin y aún contra la voluntad de su dueño o de poseedor actual y sin necesidad de que ellos realicen conducta alguna destinada a dar efectividad a su derecho.

Las hipotecas se pueden clasificar conforme a la doctrina de la manera siguiente:

- a. Por su origen: Voluntarias: son aquellas que surgen a la vida jurídica en virtud del negocio jurídico. Legales: son las establecidas por la ley bajo determinados requisitos.

- b. Por su forma: Expresas: son las que han de ser inscritas en el Registro General de la Propiedad para ser consideradas con validez. Tácitas: son aquellas que no requieren para su validez de la publicidad registral. Este tipo de hipoteca es inexistente en el derecho moderno.



- c. Por el contenido: Hipotecas ordinarias: son las que aseguran una obligación existente y predeterminada. Hipotecas de seguridad: son aquellas en las que se garantiza una obligación de existencia dudosa y cuya cuantía no está determinada, o en términos más exactos la que garantiza el crédito siempre que se pruebe su existencia y cuantía por medios ajenos al registro. En Guatemala, sólo existen de hipotecas ordinarias.

Se puede considerar que el Registro General de la Propiedad, establece que para que el Registro inscriba prendas o hipotecas, el documento respectivo deberá indicar las condiciones a que estén sujetos los créditos, el importe de la obligación garantizada y el plazo de la obligación en forma expresa, indicando en su caso fecha de inicio o terminación del mismo.

La aceptación de la prenda y la hipoteca debe ser de manera expresa en el documento en que se constituyen la obligación y la garantía. Si se hubiere omitido esta aceptación, se podrá hacer en acto separado en el que será necesaria únicamente la comparecencia del acreedor; en la constitución de hipotecas para garantizar créditos representados por cédulas, no es indispensable la aceptación de la garantía.

Se necesitará emisión cedularia, para realizar la hipoteca en los siguientes casos:

- a. Los inmuebles pro indivisos y aquellos en que la nuda propiedad y el usufructo corresponden a diversas personas, siempre que, en el primer caso, consientan



expresamente en el gravamen de toda la propiedad los copropietarios y en el segundo el usufructuario.

- b. El usufructuario podrá hipotecar su derecho sin autorización del propietario y éste sin autorización de aquél.
- c. El copropietario podrá hipotecar, con o sin emisión de cédulas su parte alícuota sin necesidad de contar con el consentimiento de los demás copropietarios.
- d. El dueño de los bienes gravados con hipoteca podrá siempre enajenarlos o hipotecarlos nuevamente, no obstante cualquier estipulación en contrario, salvo lo que se establezca en contratos que se refieran a créditos bancarios.
- e. Las personas jurídicas que hayan modificado su denominación o razón social, por cualquier razón, deberán presentar, para acreditarlo, certificación de dicha modificación extendida por el Registrador Mercantil General de la República, con el objeto de hacer constar dicha circunstancia en las inscripciones en las cuales consten derechos a su favor.

La hipoteca como derecho real de garantía, requiere una gran cantidad de requisitos para ser válida, en tal sentido se puede determinar que el primero de estos es el que esté registrada a favor de una persona para que se verifique la veracidad en la propiedad de la propiedad adquirida, lo cual se realiza a través de la inscripción en el registro.



Actualmente se puede considerar que existen muchas propiedades que no son registradas de formas correctas y es en tal sentido que se realizan actos ilegales en donde se intenta hipotecar la propiedad de las personas sin que estas se enteren registrando la propiedad a favor de terceros y defraudando al registro, a las personas.





CAPÍTULO IV

4. Implementación de sedes regionales del Registro General de la Propiedad, que permitan agilizar sus trámites y ampliar la cobertura

Es necesario analizar cómo funciona el Registro General de la Propiedad en Guatemala, para establecer la necesidad de implementar sedes regionales de este en el territorio nacional.

Se debe de iniciar por afirmar que el Registro General de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones.

En tal sentido se puede determinar que el Registro General de la Propiedad de bienes inmuebles es de gran importancia para el derecho de la propiedad en Guatemala; en ese contexto, es de suma importancia mencionar que dentro del territorio nacional no existen sedes regionales del Registro General de la Propiedad; únicamente existen dos registros autorizados para realizar los trámites de inscripción de bienes muebles e inmuebles y demás trámites correspondientes conforme a su jurisdicción, El Registro General de la Propiedad, se encuentra en la ciudad capital de Guatemala y el Segundo Registro, se encuentra en la cabecera departamental de Quetzaltenango; la distancia



existente entre los inmuebles y los registros, en muchas ocasiones es un obstáculo para realizar la inscripción de la propiedad.

En el registro se pueden inscribir una larga cantidad de actos, pero es importante enunciar que, para ser inscritos, es necesario que posean carácter típico e inscribible y son: aquellos que acrediten el dominio de inmueble y los derechos reales sobre este; y los títulos traslativos de dominio de los inmuebles que cuenten con derechos reales sobre el inmueble inscrito.

La necesidad de inscribir un título surge cuando, lo que es sujeto de inscripción, se pretende hacer valer ante terceros, por medio de tribunales u oficinas públicas. En Guatemala existe el Registro General de la Propiedad de la Zona Central, con sede en la capital, el cual se encarga de los libros de los departamentos de Guatemala, Sacatepéquez, Chimaltenango, Escuintla, Santa Rosa, Jutiapa, Jalapa, El Progreso, Zacapa, Chiquimula, Izabal, Petén, Baja Verapaz, y Alta Verapaz. El segundo Registro tiene a su cargo los libros de Retalhuleu, Quetzaltenango, Suchitepéquez, San Marcos, Totonicapán, Sololá, El Quiché y Huehuetenango; se puede observar entonces que aunque tengan una gran distancia territorial entre los departamentos y los registros, solo estos funcionarían.

Se puede afirmar que contar con sólo dos registros de la propiedad en todo territorio nacional, resulta dificultoso para las personas individuales y jurídicas debido a que se dificultan los trámites de inscripciones de los derechos reales de bienes inmuebles



además de que para muchas personas que habitan en aldeas de municipios de departamentos donde no existen registros de la propiedad, encuentran difícil viajar hasta alguno de estos registros porque no cuentan con suficientes recursos económicos ni materiales para tal efecto, teniendo que invertir en transporte, alimentación y a veces para pernoctar en esos lugares lo cual se considera desventaja para las personas por lo que existen muchos inmuebles que no se inscriben por falta de acceso cercano algunos de los registros de la propiedad pudiendo las personas jurídicas o naturales quedar vulnerables en sus derechos de propiedad.

El Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala establece que: “el Registro General de la Propiedad deberá ser organizado para que cada departamento o región establezca su propio Registro General de la Propiedad ; para poder garantizar la inscripción de sus derechos reales de propiedad”, no obstante a la fecha no se ha cumplido con tal regulación, toda vez que únicamente existen dos registros que realizan las extensiones de los bienes inmuebles lo cual perjudica el control de los bienes inscritos y no inscritos porque no hay registros cercanos a su domicilio o por lo menos en las regiones departamentales a las cuales ellos puedan abocarse.

Como parte de las funciones y de conformidad con el Artículo 1124 el Decreto Ley 106 Código Civil; el Registro General de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al



dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables con excepción de las garantías mobiliarias que se constituyen de conformidad con la ley.

En tal sentido resulta un inconveniente no contar con más registros de la propiedad ya que es una prioridad tener más control sobre los inmuebles porque a causa de esto muchos carecen descripción y a las personas se les hace más fácil cometer hechos o actos delictivos que vulneran los derechos de las propiedades de las personas.

Ante la falta de Registro General de la Propiedad en otras zonas puede conllevar a la pérdida de negocios o de cualquier otro derecho ante la imposibilidad de acceder a los mismos, por lo tanto, si se crearán Registro General de la Propiedad regionales estará brindando servicios más eficientes y eficaces para cumplimiento de las funciones reguladas por la ley, al mismo tiempo se cumplirá la seguridad jurídica registral que conceptualiza el Registro General de la Propiedad en Guatemala creando ventajas para las personas individuales jurídicas y para propio registro de propiedad porque tener un mayor control de las propiedades que existen dentro de un territorio.

En virtud de lo anterior, se hace necesario la creación de sedes del Registro General de la Propiedad de bienes inmuebles debido que actualmente sólo se cuentan con dos registros, los cuales no son suficientes para realizar de forma ágil y eficaz la inscripción de todos los derechos reales sobre inmuebles. Por lo tanto, muchas personas no conocen la manera en la cual se realizan los trámites y puedan ser estafas por personas inescrupulosas debió que una cobertura de Registro General de la Propiedad en todo el país, sobre todo en lugares alejados de la sociedad, como: aldeas o



municipios de no tan fácil acceso de Guatemala pero que poseen grandes latifundios que pueden ser objeto de compraventa.

Es necesario analizar la forma en la cual se debe de realizar el proceso de inscripción en el Registro General de la Propiedad; mismo que se lleva a cabo de la siguiente manera:

1. Se presenta el título o documento que contiene el acto inscribirse, de acuerdo con los requisitos legales y con un duplicado
2. En la recepción se otorga una contraseña que establece un número correlativo para darle seguimiento al proceso y hacer constar la prioridad.
3. Se escanean los documentos para cargarlos en el sistema y repartir el trabajo secuencialmente.
4. Se reparten entre los operadores, los cuales suspenden, rechazan o inscriben el documento.
5. Se traslada lo operado al departamento jurídico donde se realiza una revisión.
6. El documento pasa a firma del registrador y finalmente se procede al pago y devolución de documento razonado por el registro.

Se puede afirmar entonces la importancia que posee el seguimiento de los pasos para permitir la inscripción en el Registro General de la Propiedad de tal manera que se pueda asegurar la certeza y seguridad jurídica del derecho de la propiedad.



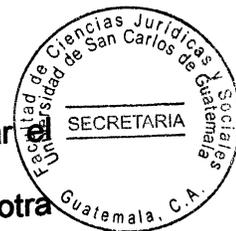
4.1. Importancia de la certeza jurídica del Registro General de la Propiedad

“Es necesario establecer que el Registro General de la Propiedad, funciona como un órgano administrativo que garantiza la certeza jurídica de los derechos reales de la propiedad; además de velar por la seguridad de los derechos adquiridos y la seguridad en la adquisición de los mismos, es decir seguridad en el tráfico jurídico. La administración pública guatemalteca lo sitúa administrativamente dentro de la esfera del Ministerio de Gobernación, Artículo 19 de la Ley del Organismo Ejecutivo, pero la inspección técnica corresponde al Organismo Judicial, según el Artículo 1217 y 1219 del Código Civil.”³³

Al mismo tiempo se puede afirmar que la Constitución Política de la República de Guatemala, en el Artículo 39 garantiza la forma en la cual la propiedad privada debe de ser garantizada y protegida dentro del territorio nacional, por lo que el Registro General de la Propiedad como tal es la entidad encargada por el Estado para poder proteger este derecho debido a los datos que deben de constar en el mismo para su registro. En tal sentido el registro de estos derechos, pueden determinar certeza y seguridad jurídica de las mismas; por lo que es necesario que se realice esta inscripción a toda costa.

No obstante ante la imposibilidad material que existe respecto al acceso del Registro General de la Propiedad , es muy posible que las fincas que sean adquiridas, sean

³³ Moran Foronda, Claudia María. **La necesidad de regionalizar y descentralizar el registro de la propiedad.** Pág. 80.

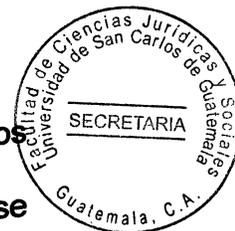


inscritas a favor de una persona que no es el legítimo dueño; pudiendo vulnerar el derecho de las personas al colocarse gravámenes o bien anotarse el nombre de otra persona como legítimo dueño de la propiedad, vulnerando y afectando el derecho de propiedad de las personas, por lo que es necesario que estas se realicen dentro de los límites de la ley. En tal sentido, los derechos de propiedad de los guatemaltecos se aseguran legalmente mediante su inscripción en el Registro General de la Propiedad. Estos derechos debidamente inscritos y garantizados contribuyen al fortalecimiento de la gobernabilidad democrática y al crecimiento económico.

4.2. Efectos legales que surgen ante la falta de sedes regionales del Registro General de la Propiedad

Es necesario analizar cuáles son los efectos legales que existen en Guatemala ante la falta de sedes regionales del registro general de la propiedad, de tal forma que se pueda determinar cómo se afectan los derechos de las personas respecto a su propiedad en el territorio nacional.

Si bien es cierto que debido a los múltiples cambios que se realizaron, cambio de libros físicos a electrónicos y únicamente se crean agencias o sedes, cuyas funciones se limitan únicamente a recepción y devolución de documentos. Otra fuente histórica del porqué los registros en Guatemala no han evolucionado hacia mayor protección de los derechos es que la administración pública nunca ha podido servir a la mayoría de los administrados. El acceso a los registros está, de hecho limitado a las personas que



tienen conocimiento de su existencia y en muchas instancias, recursos económicos para asumir el elevado costo del proceso registral, por lo que es necesario que se ponga en consideración la manera en la cuál debe de realizarse la regionalización de este registro dentro de Guatemala.

En tal sentido, se puede determinar que uno de los principales efectos legales que tendrá la creación de sedes regionales del registro, será dotar de certeza y seguridad jurídica a las personas que los utilicen, ampliando su servicio a toda la república, logrando que se cumpla con la función que tiene el Registro General de la Propiedad que fue otorgada en virtud de la ley.

Por lo que el Registro General de la Propiedad otorgará a las personas dentro de las sedes regionales de la república:

1. Seguridad y certeza jurídica: Que representa la capacidad otorgada por el Estado al registro en Guatemala y como él mismo le otorga la seguridad jurídica a las inscripciones que son puestas bajo su cuidado.
2. Administración eficiente de los recursos: Ya que al regionalizarse el Registro General de la Propiedad, se podrá obtener más recursos además de optimizar los que ya se poseen dentro de la institución.
3. Fortalecimiento institucional:



- Fortalecimiento del talento humano: Se crearán más puestos de trabajo oportunidades profesionales en lugares donde no existe Registro General de la Propiedad.

 - Fortalecimiento de la infraestructura: Debido a que crecerá las redes del Registro General de la Propiedad , protegiendo las fincas que existan dentro del territorio nacional, fortaleciendo de esta forma la infraestructura del país.

 - Fortalecimiento del marco normativo: Se respetarán los derechos de la propiedad dentro de Guatemala en el territorio nacional.

 - Fortalecimiento de la cultura institucional: Estableciendo la cultura del registro dentro de Guatemala, en donde las personas acudan al mismo para la protección de sus derechos de propiedad.
4. Transparencia, difusión y sensibilización: Coadyuvará a la transparencia debido a que se tendrá un control completo de las fincas en Guatemala, así como la difusión de las importancias de la propiedad en el país.
5. Modernización institucional: Debido a que la regionalización mejorará las técnicas respecto al registro y la forma en la cual se realizará el mismo en el país.



4.3. Necesidad de regionalizar al Registro General de la Propiedad en Guatemala

Es necesario establecer en qué consiste la regionalización en Guatemala, esta se puede definir como "una parte del territorio de un Estado, caracterizada por cierta unidad étnica, lingüística, topográfica, climatológica o de producción, o por una diversidad administrativa o de régimen político dentro de la nación, en la cual se integran sin alcanzar el valor histórico de ésta".³⁴ Las regiones son definidas de manera abstracta delimitando áreas de una o más características comunes, ya sean de orden físico, humano o funcional.

La Ley Preliminar de Regionalización, Decreto 70-86 del Congreso de la República, en su Artículo 2 establece "Se entenderá por Región la delimitación territorial de uno o más departamentos que reúnan similares condiciones geográficas, económicas y sociales; con el objeto de efectuar acciones de gobierno en las que, junto o subsidiariamente con la administración pública, participen sectores organizados de la población."

Se puede afirmar que región es un territorio determinado que reúne ciertas condiciones lingüísticas, topográficas, económicas y sociales, con el fin que la administración pública, realice acciones orientadas a satisfacer necesidades de la población que allí se encuentra. Delimitación geográfica que se realiza en consideración de elementos comunes, sean económicos, sociales, culturales, geográficos, administrativos y lo políticos. La regionalización de un territorio constituye un marco adecuado para la

³⁴ Cabanellas Guillermo. Op. Cit. Pág. 335



adopción de decisiones que promuevan el desarrollo del país dentro del proceso de planeación.

Ley Preliminar de Regionalización en su Artículo 3, regula cuáles serán las regiones: “Para el ordenamiento territorial y el funcionamiento de los Consejos Regionales de Desarrollo Urbano y Rural, se establecen regiones, las cuales deben integrarse preferentemente en razón de la interrelación entre centros urbanos y potencial de desarrollo del territorio circundante, así:

- a. Región Metropolitana: integrada por el departamento de Guatemala.
- b. Región Norte: integrada por los departamentos de Alta y Baja Verapaz.
- c. Región Nororiente: integrada por los departamentos de Izabal, Chiquimula, Zacapa y el Progreso
- d. Región Suroriente: Integrada por los departamentos de Jutiapa, Jalapa y Santa Rosa.
- e. Región Central: Integrada por los departamentos de Chimaltenango, Sacatepéquez y Escuintla.



f. **Región Suroccidente:** Integrada por los departamentos de San Marcos, Quetzaltenango, Totonicapán, Sololá, Retalhuleu y Suchitepéquez.

g. **Región Noroccidente:** Integrada por los departamentos de Huehuetenango y Quiché.

h. **Región Petén:** Integrada por el departamento de Petén." El establecimiento de regiones queda plasmado en la ley en atención a ciertas condiciones que reúnen determinados departamentos, siendo estas regiones ocho.

Por lo que para la regionalización del Registro General de la Propiedad debe de realizarse en las mismas que la ley determina para iniciar con el proceso de establecer la forma en la cual el registro debe de cumplir con su función en la Republica de Guatemala.

Al mismo tiempo se tiene que establecer que la Constitución Política de la República de Guatemala en su Artículo 230, se regula el Registro General de la Propiedad "El Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio Registro General de la Propiedad y el respectivo catastro fiscal". El Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, es el fundamento para descentralizar el Registro General de la Propiedad ya que estipula que cada departamento o región debe tener su propio Registro.



El Registro General de la Propiedad, es una institución responsable de realizar de conformidad con las leyes las actividades registrales relativas a la propiedad de los bienes inmuebles y muebles identificables, mediante la utilización óptima de sus recursos, garantizando seguridad jurídica, contribuyendo así al desarrollo social y económico del país.

Es importante resaltar la necesidad que existe entre la administración pública de la creación de la regionalización del Registro General de la Propiedad , debido a que actualmente solo se cuentan con dos sedes por lo que se rebasa la capacidad de operaciones que tienen estos sobre muebles y bienes inmuebles identificables, sobre todo dentro del interior de la república aumentando los gastos, para los interesados así como retardo en entregar sus documentos sin dejar de lado aquellas personas que por motivos de la distancia deciden obviar el Registro General de la Propiedad que ha sido adquirida por estos.

Tanto la evolución cómo la modernización del Registro de la Propiedad han sido de manera muy pausada y poco trascendente, desde la creación del mismo en el año 1877; ya que si bien es cierto por ser una importancia fundamental dentro del derecho privado de Guatemala, debido a que dentro del mismo se salvaguardan todos los derechos reales de la propiedades inmuebles que existen dentro del territorio nacional, tanto los procedimientos como el acceso a los registros, hacen que el proceso registral sea lento y costoso con lo cual muchas personas prefieren no realizar su inscripción registral conducente.



Se puede determinar que es necesario regionalizar al Registro General de Propiedad; de tal manera que se acerque la accesibilidad del mismo a la comunidad donde surtirán efecto buscando la eficacia del sistema registral de Guatemala respecto a las necesidades locales para buscar satisfacer mejor las necesidades de las personas conforme estén organizadas geográficamente.

Por lo tanto se debe realizar esta regionalización conforme lo establece la ley, es decir a través de las ocho regiones establecidas, para tal efecto pudiendo de redistribuir la forma en la cual se escriben las propiedades en estos departamentos lo cual reduciría el número de operaciones que se hacen en el Registro General de la Propiedad en el departamento de Guatemala y el Segundo Registro la Propiedad en Quetzaltenango, brindando mayor eficiencia y eficacia en el servicio además de que tendría más sentido para las personas poder registrar los derecho reales de propiedad en un lugar cercano a la ubicación del inmueble adquirido. En tal sentido el Congreso de la República de Guatemala debe de hacer lo necesario para que se cumpla la regionalización de Registro General de la Propiedad a lo largo de todo el territorio nacional, instaurando procesos internos para tal efecto así como creando el marco legal suficiente para poder cumplir con lo establecido en el Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala.

Es importante mencionar que pese a que el Registro General de la Propiedad existido desde finales del Siglo XIX no existe ninguna ley estatal creada por el gobierno a través del Congreso de la República de Guatemala sobre el Registro General de la Propiedad



de la General; debido a las necesidades que plantea el Código Civil, no obstante, tiene reglamentos internos que sirven como normas para determinar cómo debe realizarse los registros dentro del mismo; es necesario que se tome en consideración en las ideas de la población para crear una nueva norma que se encargue de regionalizar al registro general de la propiedad dentro de los departamentos de la república. La apertura de agencias o sedes del Registro General de la Propiedad por regiones, acercará el servicio al usuario y será una manera de comenzar a dar cumplimiento a lo que establece el Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, mientras se establecen políticas serias y comprometidas para poder llegar a satisfacer todas las necesidades de las poblaciones respecto a la inscripción de sus bienes para garantizar la seguridad y certeza jurídica de los mismos.

4.4. Modelo de propuesta para la implementación de sedes regionales del Registro General de la Propiedad

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

HONORABLE PLENO:

La Constitución Política de la República de Guatemala, en el Artículo 230 establece que es de gran importancia que El Registro General de la Propiedad, sea organizado a efecto de que en cada departamento o región, se establezca su propio Registro General de la Propiedad; conforme lo determine la ley; esta situación no se ha



cumplido desde la promulgación de la Constitución Política de la República Guatemala hasta la fecha, situación que no se ha considerado dentro de la legislación nacional, por lo que se ha cargado el trabajo en el Registro General de la Propiedad de la zona central así como el Segundo Registro de la Propiedad , se puede determinar que es importante la creación de registros para poder facilitar la manera en la cual se puedan registrar los derechos reales para proteger el derecho a la propiedad. La regionalización en Guatemala, realizada en la Ley Preliminar de Regionalización, Decreto 70-86 del Congreso de la República; es la forma más adecuada para poder establecer la forma en la cual se deben de implementar los registros de la propiedad ya que es más fácil para la creación de estas sedes, por lo que es preciso que estas sedes se realicen de esta manera; también deben de ser descentralizadas para que funcionen eficientemente.

DECRETO NÚMERO _____

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA

CONSIDERANDO:

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



CONSIDERANDO:

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

CONSIDERANDO:

Que es precisa la regionalización del Registro General de la Propiedad en Guatemala, para dar cumplimiento con el Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala.

POR TANTO:

En ejercicio de la facultad que le confiere el artículo 171, literal a) de la Constitución Política de la República de Guatemala,

DECRETA:

La siguiente:

LEY DE REGIONALIZACIÓN DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD



Artículo 1. Objeto de la ley. La presente ley tendrá por objeto la regionalización del Registro General de la Propiedad de Guatemala, cumpliendo los principios de descentralización para poder autodeterminarse.

Artículo 2. Se crean los registros regionales de la propiedad para cumplir con su función de seguridad y certeza jurídica de forma eficaz y eficiente en todo el territorio de la república.

Artículo 3. Se inaugurará una sede del Registro General de la Propiedad en cada región de la República de Guatemala, conforme lo establece el Artículo 3 del Decreto 70-86; Ley Preliminar de Regionalización.

Artículo 4. La Comisión Nacional Registral reunida en sesión deberá de acordar el presupuesto de estas sedes regionales, de tal manera que sea suficiente para cumplir correctamente con la función registral.

Artículo 5. Se otorga un plazo de 365 días a partir de la entrada en vigencia de la presente ley para la creación de las sedes regionales del Registro General de la Propiedad.

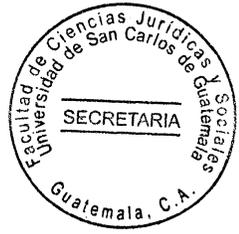


Artículo 6. El Congreso de la República de Guatemala determinará el presupuesto de las sedes regionales, junto con los registradores de la República de Guatemala, para poder establecer el funcionamiento de las mismas.

Artículo 7. El presente decreto entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial.

PASE AL ORGANISMO EJECUTIVO PARA SU PUBLICACIÓN Y CUMPLIMIENTO.

DADO EN EL PALACIO DEL ORGANISMO LEGISLATIVO: EN LA CIUDAD DE GUATEMALA, A LOS _____ DÍAS DEL MES DE _____ DE DOS MIL _____





CONCLUSIÓN DISCURSIVA

En la actualidad solo existen dos Registros de la Propiedad, funcionan en los departamentos de Guatemala y Quetzaltenango; en tal sentido, estos no cubren con la demanda de esta institución, debido que algunas de las sedes del Registro General de la Propiedad no cuentan con ningún sistema registral por lo que los trasladan al Registro General de la Propiedad de la Zona central o al Segundo Registro de la Propiedad los que se encuentran a gran distancia de donde esta ubicado el bien inmueble a donde está el registro.

El Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala establece que es necesario que el Registro General de la Propiedad sea organizado a efecto de que en cada departamento o región se establezca su propio Registro General de la Propiedad y el respectivo catastro fiscal, situación que no se ha cumplido desde la promulgación de la constitución hasta la actualidad.

En virtud de lo anterior es necesario que el Congreso de la República de Guatemala legisle lo conducente, con el fin de crear sedes regionales que realicen todas las funciones registrales que corresponden al Registro General de la Propiedad para tener un mayor control de las fincas inscritas, así como todas las operaciones concernientes a estas dentro de todo el territorio de la República Guatemala. De esta manera los usuarios tendrán mayor acceso a los servicios que brinda el Registro General de la Propiedad.



BIBLIOGRAFÍA



AGUILAR GUERRA, Vladimir. **Derechos reales**. Guatemala: Ed. Estudiantil fenix. 2007.

ALBALADEJO, Manuel. **Derecho civil III**. España: Ed. Edisofer, 2011.

CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. Argentina: Ed. Astrea, 2006.

CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. Argentina: Ed. Astrea, 2006.

CARRAL Y DE TERESA, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**. México: Ed. Porrúa. 2005.

DE CASSO ROMERO, Ignacio. **Derecho hipotecario o del Registro General de la Propiedad**. España: Ed. Instituto de Derecho Civil. 1961.

GARRONE, José Alberto. **Diccionario jurídico Abeledo-Perrot. Tomo I**. España: Ed. Abeledo-Perrot, 1998.

<http://dle.rae.es/?id=Vj40asb> (Consulta: 01 de Agosto 2018).

https://www.ecured.cu/Derecho_de_Propiedad (consulta: 5 de agosto de 2018).

<https://www.rgp.org.gt/docs/guias/guiascolor.pdf> (consulta: 15 agosto 2018).

<https://www.rgp.org.gt/index.php/historia> (Consulta: 1 de agosto 2018).

MORAN FORONDA, Claudia María. **La necesidad de regionalizar y descentralizar el Registro General de la Propiedad**. Guatemala: (s.e.), 2014.

MUÑOZ, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldán. **Derecho registral inmobiliario guatemalteco**. Guatemala: Ed. Infoconsult Editores, 2005.

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

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Argentina: Ed. Heliasta, 2007.

PALACIOS ECHEVERRÍA, Iván. **Manual de derecho registral**. Costa Rica: Ed. Investigaciones jurídicas. 1994.



RÍOS HELLIG, Jorge. **La práctica del derecho notarial**. México: Ed. Mc Graw Hill, 1997.

TELLO GIRÓN, Erasmo Abraham. **Consideraciones sobre el derecho registral en Guatemala**. Guatemala: (s.e.), 1980.

Legislación:

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

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

Ley preliminar de regionalización. Congreso de la República de Guatemala, 1986.

Reglamento del Registro General de la Propiedad. Acuerdo Gubernativo Número 35-87.