

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

**NECESARIO AUMENTO DEL MONTO DE LA GARANTÍA QUE IMPONE EL CÓDIGO
CIVIL EN SU ARTÍCULO 1228 AL REGISTRADOR GENERAL DE LA PROPIEDAD**

ANDREA ALEJANDRA REYES BARILLAS

GUATEMALA, NOVIEMBRE DE 2019

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

**NECESARIO AUMENTO DEL MONTO DE LA GARANTÍA QUE IMPONE EL CÓDIGO
CIVIL EN SU ARTÍCULO 1228 AL REGISTRADOR GENERAL DE LA
PROPIEDAD**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

ANDREA ALEJANDRA REYES BARILLAS

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 Carías Palencia
SECRETARIO:	Lic. Fernando Antonio Chacón Urizar

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera fase:

Presidente:	Lic. Moisés Raúl de León Catalán
Vocal:	Lic. Jorge Eduardo Ajú Icó
Secretario:	Lic. Juan Ramiro Toledo Álvarez

Segunda fase:

Presidente:	Lic. Víctor Enrique Noj Vásquez
Vocal:	Licda. María Lucrecia García Sicajá de Guzmán
Secretario:	Lic. Juan Ramiro Toledo Álvarez

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,
 30 de agosto de 2016.

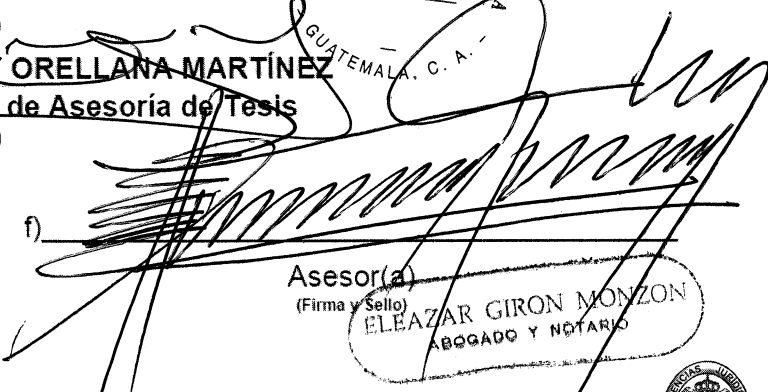
Atentamente pase al (a) Profesional, ELEAZAR GIRÓN MONZON
 _____, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante
ANDREA ALEJANDRA REYES BARILLAS, con carné 201014373,
 intitulado NECESARIO AUMENTO DEL MONTO DE LA GARANTÍA QUE IMPONE EL CÓDIGO CIVIL EN SU
ARTÍCULO 1228 AL REGISTRADOR GENERAL DE LA PROPIEDAD.

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

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

Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.


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

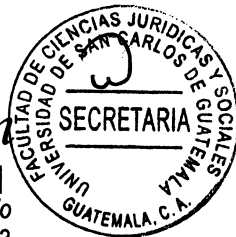

 Asesor(a)
 (Firma y Sello)
ELEAZAR GIRÓN MONZÓN
 ABOGADO Y NOTARIO



Fecha de recepción 06 / 06 / 2017 f)



Lic. Eleazar Girón Monzón



Abogado y Notario
7 avenida, 38-80, zona 3
Guatemala, Guatemala
2473-6639

Guatemala, 29 de octubre de 2018.

Licenciado

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



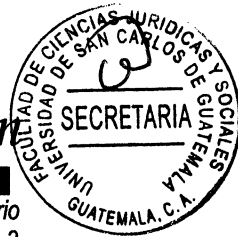
Apreciable licenciado:

Respetuosamente me dirijo a usted con el objeto de rendir dictamen, en mi calidad de asesor, del trabajo de tesis intitulado: **"NECESARIO AUMENTO DEL MONTO DE LA GARANTÍA QUE IMPONE EL CÓDIGO CIVIL EN SU ARTÍCULO 1228 AL REGISTRADOR GENERAL DE LA PROPIEDAD"**, elaborado por la bachiller Andrea Alejandra Reyes Barillas, por lo que me complace informarle lo siguiente:

- a) Mi nombramiento como asesor consta en resolución emitida por la Unidad de Asesoría de Tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, con fecha 30 de agosto del 2016, la cual me fue notificada el 6 de junio del 2017.
- b) El contenido de la tesis es de carácter científico y técnico, ya que aborda de forma sistemática los aspectos legales del derecho registral, las funciones propias del Registro de la Propiedad y las formas de garantía que se establecen en la legislación para el cargo de Registrador General de la Propiedad y la necesidad de una correspondencia con la realidad económica actual.
- c) Los métodos de investigación utilizados durante el desarrollo del contenido de la tesis fueron el deductivo; aunado a ello, las técnicas de investigación implementadas fueron de carácter bibliográfico y documental.
- d) La redacción de la tesis es clara, concisa y explicativa, ya que el lenguaje utilizado es de carácter técnico y comprensible para el lector. Además, durante la elaboración de la misma, fueron consideradas las reglas ortográficas proporcionadas por la Real Academia Española.
- e) La investigación representa un aporte científico pues sistematiza de forma ordenada la naturaleza propia del derecho registral y su forma de implementación en el país a partir de la institución del Registro de la Propiedad; adicionalmente es crítica en


ELEAZAR GIRÓN MONZÓN
ABOGADO Y NOTARIO

Lic. Eleazar Girón Monzón



Abogado y Notario
7 avenida, 38-80, zona 3
Guatemala, Guatemala
2473-6639

cuanto a la garantía de cumplimiento que debe prestar el Registrador General de la Propiedad, lográndose demostrar la desproporcionalidad que la misma tiene de conformidad con la situación económica actual. Con lo cual se puede advertir la aportación al acervo científico que aporta el trabajo de tesis.

- f) La conclusión discursiva resalta lo novedoso de la investigación, y la realidad institucional actual, confirmando la hipótesis planteada y cumpliendo con los objetivos de la investigación. La estudiante expone varios puntos de vista sobre la problemática, y a la vez recomienda modificar el monto o la forma de cálculo de la garantía de cumplimiento que debe prestar el titular del Registro General de la Propiedad.
- g) La bibliografía utilizada constituye una valiosa fuente de información científica para realizar la presente investigación.
- h) Declaro expresamente que no tengo parentesco dentro de los grados de ley con la bachiller Andrea Alejandra Reyes Barillas.

En virtud de lo expuesto, hago de su conocimiento que el trabajo de tesis cumple satisfactoriamente con los requisitos necesarios para su aprobación, tal como lo establece el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, en consecuencia se aprueba el mismo, por lo que emito **DICTAMEN FAVORABLE**, para que continúe el trámite correspondiente.

Atentamente,


Licenciado Eleazar Girón Monzón
Abogado y Notario
Colegiado No. 3,163

ELEAZAR GIRON MONZON
ABOGADO Y NOTARIO



USAC
TRICENTENARIA
 Universidad de San Carlos de Guatemala

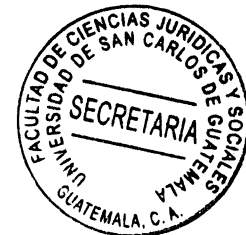


DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 11 de octubre de 2019.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante ANDREA ALEJANDRA REYES BARILLAS, titulado NECESARIO AUMENTO DEL MONTO DE LA GARANTÍA QUE IMPONE EL CÓDIGO CIVIL EN SU ARTÍCULO 1228 AL REGISTRADOR GENERAL DE LA PROPIEDAD. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

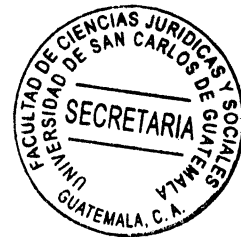
RFOM/JP.





DEDICATORIA

- A DIOS:** Por darme la vida, la salud y la sabiduría, por ser mi luz y mi guía, y por su amor incondicional.
- A LA SANTÍSIMA VIRGEN MARÍA:** Por acompañarme a lo largo de mis estudios y llenarme de paz.
- A MIS PADRES:** Por ser mi apoyo incondicional y siempre alentarme a alcanzar mis sueños.
- A MI HERMANO:** Porque siempre me brindó palabras de aliento y me hizo reír en los momentos difíciles. Porque con su música todo es mejor.
- A JOSÉ:** Por apoyarme en cada etapa de mis estudios y motivarme a seguir adelante.
- A MIS AMIGOS:** Gracias por brindarme su amistad incondicional, por las experiencias vividas y por las sonrisas compartidas. Siempre los llevaré en mi corazón.
- A:** La tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala, por ser mi casa de estudios y por formarme para la vida.
- A:** La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por darme la oportunidad de cumplir mis sueños y por inculcarme valores profesionales.



PRESENTACIÓN

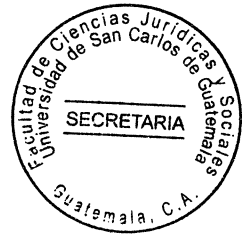
El trabajo que se realizó tuvo como objeto de estudio el monto de la garantía de responsabilidad que debe prestar el registrador general de la propiedad como caución en el ejercicio de su función pública, de conformidad con lo estipulado en el Artículo 1228 del Código Civil, Decreto Ley 106. El estudio fue de tipo cualitativo ya que se analizaron aspectos jurídicos como socioeconómicos, que generan la necesidad de aumentar el monto de dicha garantía. Este se desarrolló en el ámbito del Registro General de la Propiedad o registro de la zona central ubicado en la zona uno del departamento y municipio de Guatemala, a partir del año 2013. De conformidad con la doctrina y legislación vigente estudiada, por no ser considerado el Derecho Registral en Guatemala una rama autónoma del derecho se le conceptualizó como una rama del Derecho Civil, perteneciente al derecho privado.

Realizar una investigación de esta naturaleza constituyó un aporte académico, ya que existen varios casos de corrupción dentro de las instituciones estatales que se han develado en la última década por parte del Ministerio Público y la Comisión Internacional contra la Impunidad en Guatemala, y que por lo tanto generan diversos tipos de responsabilidad por parte de los funcionarios públicos involucrados. Por esta razón se desarrollaron los factores que determinan la necesidad de que todo funcionario público garantice el ejercicio de su función pública en proporción a sus atribuciones y responsabilidades, y que en virtud de ello en el caso específico que se estudió, es prioritario que se aumente el monto de la garantía de conducta que el registrador general de la propiedad debe prestar de conformidad con el artículo citado del Código Civil.

HIPÓTESIS



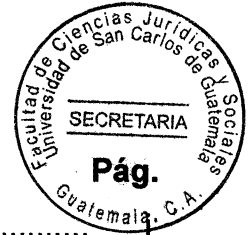
La variable independiente la constituyeron las atribuciones y responsabilidades que posee el registrador general de la propiedad, así como el índice anual de operaciones registrales del Registro General de la Propiedad; y la variable dependiente la constituyó el parámetro establecido en el Artículo 1228 del Código Civil como la norma para determinar el monto de la garantía de conducta. El objeto de estudio fue el Registro General de la Propiedad y el sujeto lo constituyó el registrador general, quien lo dirige. La hipótesis planteada fue de tipo asociativa y causal, ya que se estableció la relación entre las variables descritas, determinando que, si las atribuciones y responsabilidades del registrador general de la propiedad aumentan o disminuyen o si el índice de operaciones registrales del Registro General de la Propiedad presenta un aumento o disminución así proporcionalmente presentará un aumento o disminución el monto de la garantía de responsabilidad que preste el registrador propietario.



COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

Se utilizó el método deductivo, ya que se partió de las premisas generales sobre la doctrina del Derecho Registral y del Registro General de la Propiedad para arribar así al estudio específico de las atribuciones y responsabilidades del registrador general de la propiedad, y finalmente analizar la obligación que le impone el Código Civil en su Artículo 1228 acerca de prestar garantía de responsabilidad del ejercicio de su función pública entre el parámetro fijado. Si sus atribuciones y responsabilidades aumentan o disminuyen o si aumenta o disminuye el índice de operaciones registrales, así lo hará el monto de la garantía de conducta. Por lo tanto, la hipótesis planteada fue validada, ya que a través del estudio e interrelación de las variables se logró determinar la necesidad de plantear un aumento al monto de la garantía de conducta, con el fin de dar fiel cumplimiento a los principios constitucionales que consolidan el Estado de Derecho.

ÍNDICE



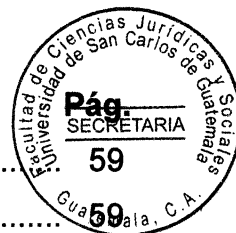
Introducción

CAPÍTULO I

1.El Derecho Registral	1
1.1.Antecedentes históricos	1
1.2.Denominaciones.....	5
1.3.Definición	6
1.4.Naturaleza	8
1.5.Finalidad.....	10
1.6.Principios registrales	10
1.6.1.Clasificación	11
1.6.2.Desarrollo.....	13
1.7.Sistemas registrales	30
1.7.1.Clasificación.....	31
1.7.2.Desarrollo.....	33
1.7.3.Guatemala	36

CAPÍTULO II

2. El Registro General de la Propiedad.....	39
2.1. Antecedentes históricos	39
2.2. Tipología de registros públicos.....	43
2.3. Organización administrativa de los registros públicos.....	50
2.4. Conceptualización	52
2.4.1. Definición doctrinaria.....	53
2.4.2. Definición legal.....	56
2.5. Organización	57
2.5.1. Jerárquica	57



2.5.2. Administrativa.....	59
2.6. Funcionamiento.....	59
2.6.1. Operaciones registrales	60
2.6.1.1. Inscripción	60
2.6.1.2. Anotación	63
2.6.1.3. Cancelación	65
2.6.2. Libros	63
2.6.3. Publicidad registral.....	65
2.6.3.1. Certificaciones.....	60
2.6.3.2. Consultas electrónicas	63
2.6.3.3. Consultas a distancia	65
2.7. Fiscalización.....	67

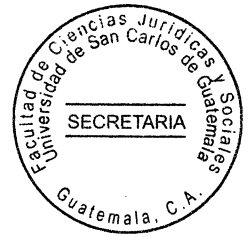
CAPÍTULO III

3. El registrador general de la propiedad	69
3.1. Definición	69
3.1.1. Doctrinaria.....	70
3.1.2. Legal	71
3.2. Requisitos	72
3.3. Nombramiento.....	75
3.4. Atribuciones	76
3.5. Fiscalización.....	77
3.6. Responsabilidad.....	80
3.6.1. Factores de responsabilidad	81
3.6.2. Clases de responsabilidad	83
3.6.2.1. Responsabilidad civil.....	83
3.6.2.2. Responsabilidad penal.....	86
3.6.2.3. Responsabilidad administrativa.....	89



CAPÍTULO IV

4. La garantía de responsabilidad que debe prestar el registrador general de la propiedad.....	93
4.1. Análisis del Artículo 1228 del Código Civil	93
4.1.1. La garantía	94
4.1.2. La hipoteca	96
4.1.2.1. Definición	96
4.1.2.2. Elementos constitutivos.....	97
4.1.2.3. Extinción.....	98
4.1.3. La fianza.....	100
4.1.3.1. Definición	101
4.1.3.2. Elementos constitutivos.....	102
4.1.3.3. Extinción.....	103
4.1.4. Tipos de responsabilidades a que se encuentra sujeto el registrador general de la propiedad	104
4.1.5. La garantía de responsabilidad	105
4.1.5.1. Determinación	105
4.1.5.2. Constitución.....	107
4.1.5.3. Extinción.....	108
4.1.6. Necesario aumento del monto de la garantía que impone el Código Civil en su Artículo 1228 al registrador general de la propiedad.....	110
4.1.6.1. Aspectos socioeconómicos	110
4.1.6.2. Aspectos jurídico – legales.....	114
CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....	117
ANEXOS.....	119
BIBLIOGRAFÍA	123



INTRODUCCIÓN

El derecho a la propiedad consagrado como derecho individual en el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, hace imperante la necesidad de protección y garantía de este, para lograr este objetivo y dotar de seguridad jurídica a todo derecho real, se creó el Registro General de la Propiedad, institución pública en la cual se inscriben, anotan y cancelan los derechos reales relativos a bienes inmuebles y muebles. Es importante hacer notar que es el único registro que se encuentra regulado a nivel constitucional, en el Artículo 230. Asimismo se encuentra regulado de forma específica en el Libro IV del Código Civil, Decreto Ley 106.

La persona que dirige el Registro General de la Propiedad es el registrador propietario, nombrado por el Presidente de la República a través de un Acuerdo Gubernativo del Ministerio de Gobernación. El cargo público debe ser desempeñado por un guatemalteco de origen, notario y abogado colegiado activo. Como todo funcionario público posee atribuciones y responsabilidades por cuales debe prestar garantía de responsabilidad. El Ministerio de Gobernación es el órgano administrativo que debe fijar el importe de esta, entre mil a diez mil quetzales, como se establece en el Artículo 1228 del Código Civil. La finalidad es avalar el cumplimiento de sus obligaciones.

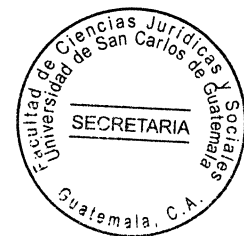
El problema estriba en que el parámetro previsto para la garantía es inadecuado, por no ser proporcional a la realidad socioeconómica del país ni a las atribuciones y responsabilidades a que se encuentra sujeto el registrador. El objetivo general estribó en desarrollar la teoría general del Derecho Registral y consagrar al Registro General



de la Propiedad como institución primordial a nivel nacional, siendo el registrador general quien la dirige. De forma específica se logró resaltar la importancia de las atribuciones y responsabilidades del registrador y determinar el desface socioeconómico que posee hoy el parámetro fijado para la prestación de la garantía.

Los objetivos planteados se alcanzaron pues se determinó la necesidad de aumentar el monto de la garantía que impone el Artículo 1228 del Código Civil al registrador, pues únicamente a través de un aumento se prevendría de forma efectiva y eficiente la cobertura de cualquier reclamación. Ahondando en el estudio del problema se desarrollaron los siguientes capítulos: capítulo I sobre el Derecho Registral; capítulo II acerca del Registro General de la Propiedad; capítulo III sobre el registrador general de la propiedad; y el capítulo IV sobre la garantía de responsabilidad, y los aspectos que hacen necesario el aumento del monto de esta.

Para la investigación se utilizó el método científico y se acudió al uso del análisis, síntesis, deducción e inducción, así como a las técnicas de investigación bibliográfica, hemerográfica y documental, y al estudio comparativo. Se espera que la disertación realizada constituya un aporte útil a la sociedad en la consolidación del Estado de Derecho, el cual de conformidad con la Constitución Política de la República de Guatemala, posee su fundamento en el imperio de ley, en el principio de legalidad de la administración pública, en el principio de división de poderes y en el debido respecto a los derechos humanos.



CAPÍTULO I

1. El Derecho Registral

Con el surgimiento de la propiedad privada nació la necesidad de registrar la titularidad de los bienes y toda transferencia y acción que sobre ellos se realizara. Con base en esta realidad se creó el Registro General de la Propiedad y se instituyó al registrador general como el funcionario público que lo dirige. Es de suma importancia conocer a detalle sus antecedentes históricos y sus elementos constitutivos, ya que de estos surge la importancia de la institución del registro público de bienes y de la función pública de registrador general de la propiedad. Asimismo, se deben dar a conocer los principios institucionales y el sistema registral que se utiliza en Guatemala.

1.1. Antecedentes históricos

En la época anterior a Cristo ciertos pueblos como los hebreos y los sirios al realizar una compraventa, procuraban que ésta fuera pública, ya que, al no existir un registro de bienes, el pueblo debía ser testigo de la adquisición legal de los mismos. En Grecia sí existían registros públicos en los que se inscribían los contratos traslativos de dominio, pero de acuerdo con varios autores es en Egipto donde los registros tuvieron mayor auge.

Roma, al ser considerada su cultura una de las más influyentes del mundo, no constituye la cuna del Derecho Registral. Éste surge formalmente en la cultura

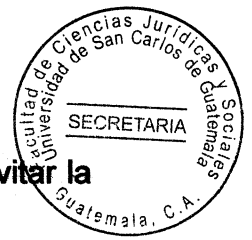


germánica con dos instituciones jurídicas: la primera de ellas conocida como el *Thing*, la cual consistía en una ceremonia ritualista y solemne ante la asamblea popular o el consejo comunal, presidida por un jefe, y que tenía por objeto que el transmitente entregara simbólicamente al adquirente el bien inmueble. La segunda institución fue la llamada *Auflassung*, en la que se realizaba un juicio ficticio con la finalidad de que el juez constatará y proclamara la entrega de la cosa.

Ambas cobran relevancia ya que al realizarse se inscribían en los registros judiciales o municipales y luego eran transcritas en libros especiales, siendo los pioneros los Libros Territoriales de Colonia, ciudad alemana. Por lo expuesto el derecho germánico constituye el antecedente más importante del Derecho Registral.

El antecedente legal está constituido por el Código Civil alemán de 1896, en el cual la comisión encargada de su redacción reunió toda la regulación registral de la época, ya que se encontraba dispersa, y así se aseguró la prosecución del Derecho Registral germánico. Sin embargo, los alemanes se percataron de la necesidad que existía de promulgar una normativa independiente, y por ello al año siguiente se sancionó la Ordenanza Inmobiliaria.

Aunado al logro alemán, se encuentra España, en donde existían solemnidades en los procesos de transmisión de los bienes, mismas que subsistieron a pesar de las múltiples invasiones que sufrió el territorio. Se creó una institución jurídica conocida como *Robración*, en virtud de la cual toda persona que deseara transferir o que ya



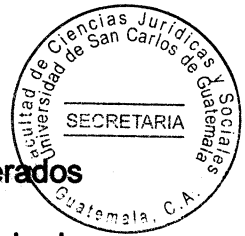
hubiera transferido un bien, debía ratificarlo de forma pública, con el objeto de evitar la mala fe, la duplicidad y la clandestinidad.

A pesar del eficaz y eficiente funcionamiento de la citada institución, el Derecho Romano la logró abrogar y España sufrió un período de inestabilidad en este sentido. Sin embargo, el sistema jurídico español en materia registral se vio beneficiado con la proclamación de la Real Pragmática de Carlos III en 1768, a través de la cual se crean los Oficios de Hipotecas, con los cuales se restableció la publicidad registral. Posteriormente como consolidación del avance en esta materia se creó la Ley Hipotecaria de 1861.

“En el caso de América, iniciando en la época precolombina, se debe tomar en cuenta que los pueblos se organizaban para cultivar sus tierras, ya sea de forma conjunta o asignando una parcela a un grupo específico, y por ello se infiere que debió existir algún tipo de registro”¹. Para los países latinoamericanos España constituye el modelo a seguir en materia jurídica hacia la época colonial, en esta época el Derecho Registral se desarrolló a través de las siguientes instituciones jurídicas:

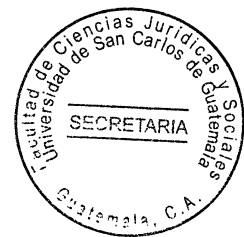
- Las Capitulaciones: en virtud de las cuales el escribano encargado debía registrar el nombre del embarcador, su cargamento y los recursos pecuniarios que llevaba consigo en su viaje a América, ya que de darse una conquista en los territorios debía asegurarse el ulterior pago a la corona española.

¹ http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/04/04_8220.pdf. (Consultado el 7 de julio de 2016).



- **Las Encomiendas:** ya que en esa época los esclavos eran considerados mercancías, se les registraba a favor de un encomendero, quien era encargado de tasar los tributos que les debían presentar sus encomendados.
- **La Casa de Contratación de Sevilla:** constituye un verdadero antecedente, ya que su creación por parte de los reyes católicos en 1503 tuvo como finalidad que en ella se registraran todos los bienes obtenidos en América de forma inmediata al arribar a España y que como consecuencia no se obviara el pago a la corona.
- **Los Oficios de Hipoteca:** estas leyes españolas fueron implementadas en América, ya que eran eficaces y eficientes, y se necesitaba que existiera publicidad registral en los territorios conquistados.

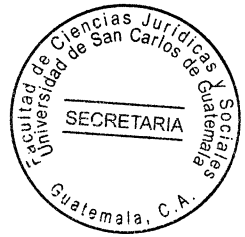
Los españoles consideraban a América un único territorio, sin embargo, con las posteriores declaraciones de independencia de los territorios ya demarcados, se fueron instaurando ordenamientos jurídicos específicos. En el caso de Guatemala, el Derecho Registral nunca se ha encontrado adecuadamente regulado, ya que no es considerado como una rama autónoma del Derecho, y por ello no existe una legislación individualizada y especializada. Los diversos registros administrativos son de reciente creación, siendo el más emblemático y el que cobra mayor importancia, el Registro General de la Propiedad. La regulación de este registro se encuentra contenida en el libro IV del Código Civil, Decreto Ley 106.



1.2. Denominaciones

Los doctinarios a través de sus estudios han buscado darle la designación correcta al llamado Derecho Registral. Algunos consideran que debe llamarse Derecho Inmobiliario o Derecho Registral Inmobiliario, pero estas denominaciones no abarcan los bienes muebles que también son objeto de operaciones registrales. En España se le conoce como Derecho Hipotecario, debido al nombre de la ley que lo regula y porque la hipoteca fue el primer derecho real en inscribirse, dado el índice de clandestinidad; sin embargo, el concepto no se circunscribe a este derecho real de garantía. También es conocido como Derecho del Registro General de la Propiedad, pero esta denominación no es correcta, ya que únicamente se hace énfasis en uno de los elementos de esta rama del Derecho.

No existe una denominación calificada como correcta, el doctinario es el que decide cuál de ellas utilizar, por ejemplo, Pérez Fernández del Castillo opta por utilizar la de Derecho del Registro Público de la Propiedad. En este caso se elige la de Derecho Registral, ya que no se limita al registro de algunos Derechos Reales y tampoco limita que puedan ser objeto de registro bienes muebles como inmuebles. Únicamente vale la pena mencionar que la denominación de Derecho Registral es considerada en sentido *stricto sensu*, ya que si se le concibiera de forma *lato sensu* abarcaría todos los registros públicos y su funcionamiento.



1.3. Definición

Existen varias definiciones de Derecho Registral, por lo que únicamente se citarán algunas de ellas. Ángel Cristóbal Montes, citado por Nery Muñoz, establece que es un “Conjunto de normas de Derecho Civil que regulan las formas de publicidad de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas y las garantías de ciertos derechos personales o de crédito, a través del Registro General de la Propiedad”.²

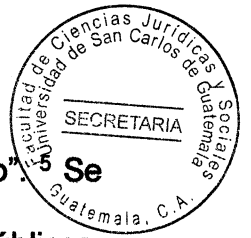
Iván Palacios Echeverría, también citado por Muñoz, lo ha definido como “...la rama del Derecho que regula la registración de los actos de constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas y de ciertos derechos que las afectan, así como los efectos derivados de dicha registración”.³ También se le describe como “...el conjunto de sistemas, principios y normas que tienen por objeto regular la estructura orgánica de los entes estatales encargados de registrar, personas, actos, contratos derechos y obligaciones, así como la forma y modo de practicarse tales inscripciones, sus efectos y consecuencias jurídicas que se derivan de estas, orientado a darles fe y publicidad, otorgando seguridad jurídica al acto inscriptorio”.⁴

“...es el conjunto de reglas, principios de derecho registral, administrativo y civil, relacionados entre sí, formando un todo orgánico, un cuerpo único con finalidad u

² Muñoz, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldán. **Derecho registral inmobiliario**. Pág. 2.

³ *Ibíd.* Pág. 1.

⁴<http://octavocicloderechoumgchimal.blogspot.com/2010/10/caracteristicas-y-principios-del.html>. (Consultado el 7 de julio de 2016).



objetivos específicos y con jurisdicción dentro del ámbito nacional de un estado”⁵ considera “...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 cuenta y razón de los bienes inmuebles, derechos reales y gravámenes, desde su creación hasta su extinción”.⁶

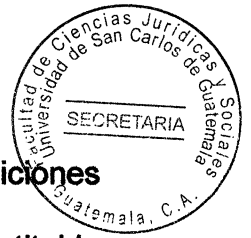
Por último, uno de los autores más ilustres en esta rama del Derecho describe “...que lo que tipifica el Derecho inmobiliario es el referirse al dinamismo de los derechos reales sobre inmuebles, o sea al tráfico o comercio jurídico de los mismos, al cambio de su titularidad y a las mutaciones de substancia jurídica inmobiliaria en general. Viene a ser, pues, el desenvolvimiento de una parte o aspecto del Derecho de cosas, en especial de los modos de adquirir la propiedad inmueble. Al Derecho inmobiliario, por tanto, no le interesa directamente la estructura y contenido del derecho real, sino su dinámica, esto es, su adquisición, transmisión y pérdida.”⁷

Las definiciones citadas han sido elaboradas desde el punto de vista de su autor. En algunas de ellas se le da énfasis al hecho de ser el Derecho Registral considerado una rama del Derecho Civil delimitando la materia al área inmobiliaria, y otras definiciones le dan énfasis a la finalidad u objetivo de este, constituido por dotar de publicidad a toda operación registral y así proveer seguridad jurídica.

⁵<http://biblio3.url.edu.gt/Tesario/2014/07/01/Carreto-Jaqueline.pdf>. (Consultado el 7 de julio de 2016).

⁶ Muñoz y Muñoz Roldán. *Op. Cit.* Pág. 3.

⁷ Roca Sastre, Ramón y Luis Roca-Sastre Muncunill. *Derecho hipotecario*. Pág. 81.



Por lo tanto, tomando en consideración los elementos esenciales de las definiciones anteriores, se define al Derecho Registral como la rama del Derecho Civil constituida por un conjunto de fuentes, principios, valores, instituciones, doctrinas y normas jurídicas, que tiene por objeto de estudio la inscripción, anotación y cancelación de los derechos reales que recaen sobre bienes muebles e inmuebles, y cuyo fin es proveer de seguridad jurídica a toda operación registral, a través de la publicidad de la información registral o datos registrales. En la definición se observa que se le delimita al ámbito del Derecho Civil referente a los derechos reales, ya que, como se observa en las anteriores definiciones, el concepto de Derecho Registral abarcaría todos los registros públicos al considerársele en sentido amplio o *lato sensu*; sin embargo, al estudiar las diversas denominaciones que se le han dado para el ámbito del Registro General de la Propiedad, se ha concluido que Derecho Registral *stricto sensu* es la más adecuada.

1.4. Naturaleza

El Derecho posee varias denominaciones para su estudio y sistematización, algunas de ellas son Derecho sustantivo y Derecho adjetivo, entre otras. En este apartado se busca determinar la naturaleza jurídica del Derecho Registral, clasificándolo en alguna de estas denominaciones. Para ello se debe dar a conocer que el Derecho sustantivo "...regula una materia sustantiva: los delitos, las relaciones de trabajo, los bienes, etc."⁸, es aquel que "...implanta las obligaciones y derechos"⁹, es el conjunto de normas

⁸ Villegas Lara, René Arturo. **Temas de introducción al estudio del derecho y de teoría general del derecho.** Pág. 98.



jurídicas que otorgan derechos e imponen obligaciones, ya sea de forma subjetiva u objetiva. El Derecho adjetivo "...es el derecho procesal, o sea los procedimientos por medio de los cuales podemos hacer valer los derechos sustantivos."¹⁰.

De acuerdo con la definición que en su diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales le da Manuel Ossorio, el derecho adjetivo es llamado también Derecho de forma, y está constituido por el conjunto de normas y principios que tienden especialmente a regular las relaciones jurídicas, poniendo en ejercicio la actividad judicial del Estado...

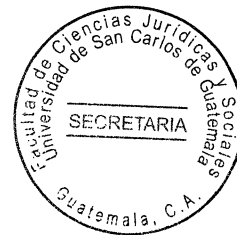
Algunos autores han considerado que la naturaleza del Derecho Registral es en esencia sustantiva ya que "...lo formal produce efectos jurídicos no procesales, sino de fondo...".¹¹ Sin embargo existe un criterio que establece una naturaleza ecléctica, siendo adjetivo por regular lo concerniente al registro y a los procesos y procedimientos que en él se realizan, y siendo sustantivo por los efectos que le otorga a todo lo que se registra, a través de los principios registrales.

Tomando en consideración las anteriores argumentaciones, se establece que el Derecho Registral es intrínsecamente de naturaleza adjetiva, pero por sus efectos y por brindarle seguridad jurídica al tráfico jurídico su naturaleza también deviene en sustantiva.

⁹ <http://conceptodefinicion.de/derecho-adjetivo/>. (Consultado el 8 de julio de 2016).

¹⁰ Villegas Lara. **Op. Cit.** Pág. 98.

¹¹ Muñoz y Muñoz Roldán. **Op. Cit.** Pág. 4.



1.5. Finalidad

Cotidianamente se confunde el medio con el fin. En este caso el medio a través del cual actúa el Derecho Registral para cumplir su fin, son los diversos principios en los cuales se apoya, y que constituyen el vehículo hacia el cumplimiento de su objetivo. Se ha llegado a confundir la publicidad registral, que es un principio, con el fin. A propósito de ello es importante mencionar que “Es indudable que el fin primordial del Registro es dar seguridad... La publicidad es fundamental para conocer la situación de los bienes registrados, pero no es el objeto, ni el fin.”¹²

El fin u objeto del Derecho Registral evidentemente es la seguridad jurídica, la cual podrá ser alcanzada a través de los principios, que son las directrices. Es incorrecto establecer que la publicidad es en sí la finalidad del Derecho Registral, ya que constituye únicamente un principio que al materializarse produce el efecto de hacer públicos los asientos registrales y así proveer al tráfico jurídico de seguridad jurídica.

1.6. Principios registrales

Un principio es una directriz que guía el comportamiento humano, que demarca los lineamientos que se deben seguir para alcanzar un objetivo, y que por lo tanto rige la conducta. Es el origen del ser, que determina el punto de partida para abarcar un tema. Existen principios utilizados en cada área de la vida, y en cada rama del Derecho. En materia registral existen los principios registrales, los cuales son definidos como “...el

¹² *Ibíd.* Pág. 3.



resultado conseguido mediante la sintetización técnica de parte del ordenamiento jurídico sobre la materia, manifestada en una serie de criterios fundamentales, orientaciones esenciales o líneas directrices del sistema inmobiliario registral...".¹³

Éstos se han obtenido de la exégesis que se realiza de las normas jurídicas de Derecho Registral para posteriormente ser sistematizados, organizados y clasificados por los doctrinarios. Los principios son "...las formulaciones técnico-jurídicas extraídas de las diversas legislaciones, que expresan sintéticamente características básicas de un sistema registral inmobiliario".¹⁴

Se debe hacer énfasis en el objetivo de los principios jurídicos, el cual consiste en inspirar la creación de normas jurídicas y en guiar la aplicación que se realice de una norma jurídica a un caso concreto, por ello es de suma importancia su conocimiento.

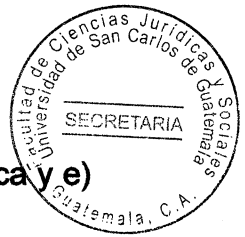
1.6.1. Clasificación

Pérez Fernández del Castillo, citado por Nery Muñoz, afirma que autores como Celestino Cano Tello, discípulo de Oberneck, han clasificado los principios registrales en:

- A. Principios materiales: a) Inscripción y b) Especialidad.
- B. Principios formales: a) Rogación, b) Legalidad y c) Tracto sucesivo.

¹³ Roca Sastre y Roca-Sastre Muncunill. **Op. Cit.** Pág. 93.

¹⁴ Villaro, Felipe. **Derecho Registral Inmobiliario.** Pág. 53.



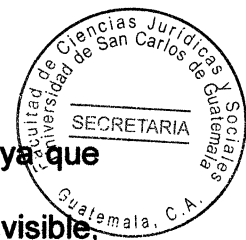
- C. Principios mixtos: a) Consentimiento, b) Publicidad, c) Prioridad, d) Fe pública y e) Legitimación.

Una clasificación similar realiza Jerónimo González, quien afirma Hernández Gil, fue el primero en utilizar la denominación de principios hipotecarios, dividiéndolos en sustantivos o materiales y en adjetivos o de procedimiento. García García, autor conocido, realiza otra clasificación:

- A. Principios que representan efectos de la inscripción: a) Inscripción, b) Legitimación registral, c) Inoponibilidad, d) Fe pública registral, e) Prioridad, f) Usucapión *secundum tabulas* y g) Limitación de la usucapión *contra tabulas*.
- B. Los que en sí son requisitos de la inscripción: a) Rogación o instancia, b) Voluntariedad de la inscripción, c) Negocio causal, d) Tracto sucesivo, e) Legalidad en su modalidad de calificación registral y f) Especialidad o determinación.

Por su parte Gil Márquez afirma que únicamente existe un principio rector en materia registral: el de organización del tráfico jurídico. Existe diversidad de criterios a cerca de la clasificación de los principios, todo depende del punto de vista a partir del cual se conciba su utilidad y su materialización.

Otros autores únicamente definen y describen los principios registrales, como el caso de Carral y de Teresa, quien no realiza ninguna clasificación de estos, al



igual que Roca Sastre. Esa concepción se comparte con los doctrinarios, ya que se considera que los principios registrales constituyen un todo, que es indivisible, por lo que todos se encuentran íntimamente relacionados, tanto a nivel legal como práctico, por lo que no se considera necesaria una clasificación taxativa.

1.6.2. Desarrollo

A continuación, se detallarán los principios sin considerarlos en orden jerárquico, se dará a conocer su utilidad y su regulación en el ordenamiento jurídico guatemalteco.

- A. Principio de consentimiento: todo negocio jurídico para ser válido necesita contar con determinados requisitos establecidos como tales en el Código Civil, en el Artículo 1251. Estos son: "...capacidad legal del sujeto que declara su voluntad, el consentimiento que no adolezca de vicio y el objeto lícito."

De acuerdo con el diccionario de la lengua española el consentimiento es una manifestación de voluntad, expresa o tácita, por la cual un sujeto se vincula jurídicamente. En los contratos es la conformidad que sobre su contenido expresan las partes. Los vicios que pueden producir la nulidad relativa o anulabilidad del negocio jurídico, de conformidad con el ordenamiento civil guatemalteco, son el error, el dolo y la violencia o intimidación. Si alguno de ellos concurre se puede iniciar un juicio ordinario de nulidad relativa del negocio jurídico.



Es importante tomar en cuenta que el consentimiento debe brindarlo el titular del derecho inscrito en el registro, ya que solo él posee la capacidad de disponer del derecho real. Esta manifestación de la voluntad se produce en dos direcciones, la primera con el objetivo de otorgar el negocio jurídico, y que se materializa con la firma, y la segunda con el objetivo de inscribir el mismo en el registro, ya que es obligación de los otorgantes presentar el testimonio, tal y como está establecido en el Código de Notariado. Una observación que debe realizarse es que el consentimiento también es considerado un principio del Derecho Notarial.

Por las razones expuestas el consentimiento es indispensable y constituye un principio del Derecho Registral, ya que no puede realizarse una operación registral sin que previamente exista consentimiento del titular del derecho objeto de esta. Este principio da origen a toda operación registral.

- B. Principio de tracto sucesivo, de tracto continuo o de previa inscripción: este principio tiene como finalidad que exista relación de continuidad entre los titulares de los derechos reales que son objeto de operaciones registrales. Esta concatenación produce una historia registral del bien, misma que no debe ser interrumpida. “Del principio de tracto, resulta la posibilidad de llevar al registro lo que provenga del titular inscrito, así como la prohibición de registrar lo que no emana de él.”¹⁵

¹⁵ Carral y de Teresa, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**. Pág. 246.

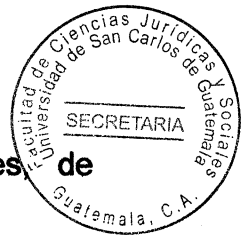


Un tracto continuo existe cuando el titular de un derecho real, o sujeto activo en una relación jurídica, posteriormente se vuelve el sujeto pasivo en otra relación jurídica sucesiva, y así se prosigue consecutivamente. La persona que hoy es el titular de un derecho real sobre un bien posteriormente pasará a transferir su derecho a otra persona que será constituida como titular. Ese es el resultado del sistema de folio real, ya que cada bien posee una cuenta corriente individualizada, en la cual consta su historia registral.

Es importante señalar que el principio de continuidad registral tiene aplicación a toda alteración jurídico real que se realice en el Registro General de la Propiedad, exigiendo que exista concatenación de los registros pasados, presentes y futuros de una determinada finca, de forma que se deriven los unos de los otros. Sin embargo “Aunque el principio exige que esté “previamente” inscrito el derecho del titular, ello no impide que pueda inscribirse “a la vez”, lo que la doctrina designa con el nombre de tracto comprimido o abreviado”.¹⁶

Por lo tanto, la existencia del principio de tracto sucesivo provee seguridad jurídica a favor del titular de los derechos reales inscritos en el Registro General de la Propiedad, ya que se protegerá su derecho hasta que se presente una solicitud ante las oficinas administrativas, con el objeto de transferir ese derecho, siempre que haya sido previamente consentido por el titular. Toda la información de los titulares de los derechos reales forma la historia del bien, misma que puede ser

¹⁶ *Ibíd.* Pág. 247.



solicitada por los interesados al ocurrir algún conflicto de intereses de conformidad con el principio de publicidad registral.

En el Código Civil el principio se encuentra contenido en el Artículo 1130 que establece: “La primera inscripción será la del título de propiedad o de posesión y sin ese requisito no podrá inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien.” Por otra parte, el tracto comprimido se encuentra establecido en el Artículo 1143 de la siguiente forma: “Si al hacerse una inscripción o anotación resultare del título algún otro derecho real no inscrito anteriormente, el registrador procederá a hacer acto continuo la inscripción...”

- C. Principio de legalidad: el profesional responsable de la legalidad del negocio jurídico es el notario, ya que por medio de su función calificadora debe verificar la licitud de este, previo a plasmar la voluntad de las partes en el instrumento público. Posteriormente a través de la función modeladora le procederá a dar forma, siempre tomando en cuenta los requisitos legales para su validez.

Al presentarse el testimonio en el registro el funcionario público encargado de verificar la legalidad del documento es el registrador, en virtud de su función calificadora, ya que por ello es un notario el que desempeña dicho cargo. Él debe verificar que los títulos presentados sean válidos para que sean inscribibles y así se dote al sistema de seguridad en el tráfico jurídico.



En el ordenamiento jurídico guatemalteco de conformidad con el Artículo 1128 del Código Civil: "Si el documento presentado no fuera inscribible o careciere de los requisitos legales necesarios, el registrador lo hará constar en un libro especial que se llevará para tales efectos y en el propio documento...expresando la hora y fecha de su recepción... así como la ley en que se funda para suspender o denegar la inscripción." Si la inscripción fuera denegada puede solicitarse una inscripción provisional de conformidad con el Artículo 1149, numeral 5º: "Podrán obtener anotación de sus respectivos derechos: El que presentare título cuya inscripción no puede hacerse definitivamente por faltas que sean subsanables..."

La inscripción provisional que puede solicitarse únicamente tendrá validez de 30 días, por lo que el notario debe procurar la resolución del problema lo más pronto posible, o debe solicitar la prórroga de esta, de conformidad con el Artículo 1165 del Código Civil. Dependiendo de la causa que impidió la inscripción, el notario puede faccionar una escritura pública secundaria o accesorio, que complementará a la principal, y que será utilizada para adicionar, aclarar, modificar o rescindir la primera. Una ampliación puede realizarse en la forma o en el fondo, dependiendo del requisito que faltare, requiriéndose en el segundo caso la comparecencia y la firma de los otorgantes en el instrumento público.

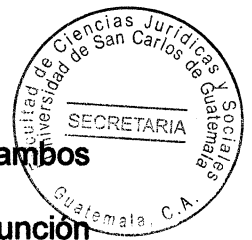
De acuerdo con el Artículo 1164 del mismo cuerpo legal: "El interesado que no estuviere conforme con la denegatoria, suspensión de la anotación, cancelación o inscripción de los documentos presentados al Registro, podrá ocurar en la vía



incidental al registrador ante el juez de primera instancia del ramo **civil...**”
Actualmente antes de plantear un ocurso el interesado o el notario pueden acudir a la Dirección Jurídica del Registro General de la Propiedad, en la cual pueden solicitar que los notarios revisores realicen una nueva calificación registral del título presentado.

Se debe tomar en cuenta que el principio de legalidad es uno de los principios fundamentales del Derecho y del ordenamiento jurídico de cada Estado, ya que toda acción u omisión que una persona realice debe ser acorde a la ley. Establece Scotti citado por Villaro: el principio de legalidad “...Subyace en todo el ordenamiento jurídico como pauta fundamental que rige el desenvolvimiento de los órganos estatales y la actividad de los particulares con relación a los mismos.”¹⁷ En la Constitución Política de la República de Guatemala se encuentra establecido dentro del Preámbulo, como uno de los valores constitucionales. Específicamente para el caso del Derecho Registral opera en dos ocasiones: la primera cuando el notario redacta la escritura pública, ya que debe cerciorarse que el negocio jurídico que ésta contenga sea de carácter lícito, y que la redacción y forma sea de conformidad con los requisitos establecidos en la ley. Y la segunda cuando el registrador de la propiedad califica el testimonio presentado en el registro, ya que debe verificar que el notario haya llevado a cabo su función calificadora, para posteriormente proceder a realizar la operación registral solicitada por el interesado.

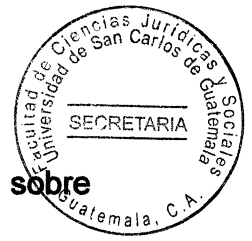
¹⁷ Villaro. Op. Cit. Pág. 59.



Algunos autores señalan la concurrencia que existe entre la actuación de ambos profesionales del Derecho, del notario y del registrador, con respecto a la función calificadora que realizan. Ellos señalan que debería separarse la actuación de cada uno, definirse el rol que posee cada profesional con respecto al negocio jurídico. Sin embargo, desde el punto de vista de la tesista, es imposible separar y dividir el objeto sobre el que recae su calificación, ya que al ser ambos notarios no puede obligárseles a sólo verificar la legalidad en un aspecto, ya que es su obligación como profesionales verificarla en la totalidad del acto, tanto en la forma como en el fondo. Si bien existe duplicidad, ésta es necesaria para que se logre alcanzar el fin del Derecho Registral.

- D. Principio de rogación o de instancia: para que en el Registro General de la Propiedad se realice una determinada operación registral se debe presentar la solicitud acompañada de los documentos requeridos por la ley. Actualmente la solicitud se realiza a través de la boleta de presentación, que se presenta adjunta al testimonio y al duplicado en la Secretaría General. Se debe recordar que de conformidad con el Artículo 1132 del Decreto Ley 106, "Todo documento se presentará por duplicado al registro..." A través de esta petición el interesado da a conocer su consentimiento y voluntad, con el objeto de proteger su derecho.

Algunos autores explican que el procedimiento registral, por tratarse de una serie de pasos ordenados y concatenados que tienen un fin específico, en este caso registrar toda alteración de los derechos sobre determinado bien, no puede ser



iniciado de oficio por el registrador, ya que solo el titular del derecho real sobre dicho bien tiene la capacidad de alterar su situación jurídica con respecto de este. Y aunque el registrador pudiera iniciarlo de oficio, él nunca podría tener noticia de todo negocio jurídico que se realiza con respecto a un bien. Por esta razón la función del registrador es rogada.

El Artículo 1127 del Código Civil establece: "La inscripción en el Registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir..." No importando el origen del título inscribible, si es judicial, administrativo o notarial, éste debe ser inscrito en el registro. Si bien existen normas jurídicas que imponen la obligación a los interesados de inscribir los negocios jurídicos, no existe un verdadero control del cumplimiento, y de ello se derivan problemas posteriores.

- E. Principio de inscripción: con el objeto de declarar la existencia de un determinado derecho real sobre un bien, se solicita la inscripción de este en el Registro General de la Propiedad. Esta acción es de naturaleza declarativa, no constitutiva como algunos autores creen, ya que el negocio jurídico se perfecciona frente al notario. En esta línea de pensamiento el Artículo 1146 establece: "La inscripción no convalida los actos o contratos nulos según las leyes..." Esto quiere decir, tomando en cuenta el principio de legalidad que, si se llegara a inscribir un negocio jurídico carente de los requisitos legales de forma y fondo, éste no poseería la característica de legalidad, aunque fuera inscrito y por lo tanto no sería



válido. La inscripción nace, más que como una obligación, como una necesidad, ya que a través de ella se dota al acto jurídico de publicidad y con ello se le provee de seguridad jurídica.

En el Código Civil este principio se encuentra regulado en el Artículo 1125, en el cual se enumeran todos los actos jurídicos que deben inscribirse. La inscripción es la primera operación registral que debe realizarse, por ello es tan importante, ya que únicamente procederá una anotación o cancelación sobre aquellos bienes que previamente cuenten con un registro, de acuerdo con el Artículo 1130 que previamente fue citado. Por esta razón existe un libro de carácter principal para registrar las inscripciones.

Una inscripción únicamente será nula "...cuando por omisión de alguna de las circunstancias que debe contener, o por estar extendida con inexactitud, hubiere inducido a error a un tercero y éste, o alguna de las partes contratantes aparezcan perjudicadas en el registro." de acuerdo con el Artículo 1145. El interesado podrá solicitar la declaración de nulidad a través del ocurso ante un juez de primera instancia civil.

- F. Principio de especialidad o determinación: este principio tiene su origen en la necesidad que existe de individualizar con exactitud el bien inscrito en el Registro General de la Propiedad, "...en el asiento deben aparecer con precisión: la finca, que es la base física de la inscripción; el derecho, que es el contenido jurídico y



económico de la misma, y la persona que puede ejercer el derecho, o sea el titular.”¹⁸ El objetivo es que, a través de la determinación de la finca, se conozcan los derechos reales a que está afecta y al titular o titulares de estos, tomando en cuenta que la finca en sí constituye la base del sistema de folio real. Al titular del derecho real se le conoce también con el nombre de titular registral, como lo denomina el autor Nery Muñoz.

Un folio es una hoja de un libro o cuaderno, de conformidad con la definición de la Real Academia Española, y el adjetivo real hace referencia a los derechos reales que se inscriben, anotan o cancelan en esa hoja. El folio real es el sistema utilizado por el Registro General de la Propiedad, en virtud del cual se realizan operaciones registrales teniendo como referencia un determinado bien, de naturaleza mueble o inmueble, colocando en un folio los datos de este, el derecho real, el sujeto titular y las limitaciones que posee. En el ordenamiento jurídico guatemalteco para identificar el número de inscripción de un bien se le asigna un número a la finca, luego se coloca el número de folio y por último el del libro.

El principio de determinación se encuentra contenido en los Artículos 1131, 1140, 1166 y 1174 del Código Civil. También se encuentra contenido en el Artículo 2 del Reglamento de los Registros de la Propiedad, en el cual se establece que “En las operaciones registrales se utilizará el sistema del folio real, ya sea que éstas se hagan de forma manual, por medio electrónicos o similares.” El Artículo 19 de la

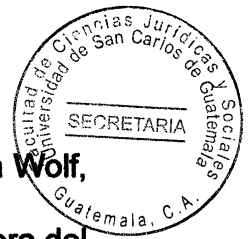
¹⁸ Carral y de Teresa. *Op. Cit.* Página 224.



Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles es más específico y define al folio real desde el punto de vista fiscal, como “la inscripción efectuada con base a las características legales de cada inmueble que posea una persona en todo el territorio nacional. Constituyendo este folio real la matrícula fiscal que deberá abrirse a cada contribuyente con base en los documentos pertinentes, ya sea por medio de libros, mediante sistemas computarizados o cualquier otro medio similar, siempre que estos últimos sean auditables.”

Por último vale la pena tratar el tema de la inmovilización a que puede encontrarse afecto un bien y que también se hará constar en su folio, ya que los propietarios pueden limitar voluntariamente la enajenación o gravámenes que puedan constituirse sobre sus bienes por el plazo máximo de tres años, a través de una solicitud de anotación dirigida al Registro General de la Propiedad, de conformidad al Decreto 62-97 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados.

- G. Principio de prelación o de prioridad: el significado de este principio, como indica Ossorio es la primacía en el tiempo y es de suma importancia en toda operación registral que se realice. “El principio de prioridad es el principio hipotecario en virtud del cual el acto registrable que primeramente ingrese en el Registro de la propiedad se antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango a cualquier otro acto registrable que, siéndole incompatible o perjudicial, no hubiere sido presentado al Registro o lo hubiere sido con posterioridad, aunque dicho acto**



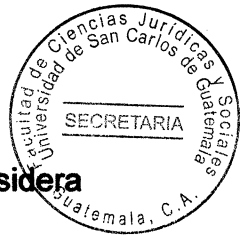
fuese de fecha anterior. Por lo tanto, como establece Roca Sastre citando a **Wolf**,
“...el rango no depende de la verdadera antigüedad que tenga el derecho fuera del
Registro, sino de la antigüedad que resulte de este Registro.”¹⁹

El principio actúa cuando existen dos o más títulos contradictorios que han tenido por objeto un mismo bien, ya que al ser presentados al registro surge la interrogante de ¿cuál de ellos prevalecerá? y la respuesta la brinda la temporalidad de la presentación, tanto la fecha como los segundos, minutos y horas de diferencia. Es aquí donde el famoso aforismo latino *prior tempore potior iure* cobra vida, ya que *praevalet iure qui praevenit tempore*; esto quiere decir que es más fuerte el derecho anterior en el tiempo, o sea que se protegerá el derecho real del sujeto que primero lo presentó para su inscripción, anotación o cancelación en el registro. “Por consiguiente, el primero en el orden registral, no es quien antes adquiriera el derecho, sino quien antes inscriba su derecho o adquisición.”²⁰

Ahondando en la contradicción que existe en los títulos presentados, ésta puede ser: “A. Porque se trate de dos derechos cuya coexistencia sea imposible: verbi gracia dos ventas de una misma cosa. Estamos en presencia aquí, de un caso de impenetrabilidad o de preclusión registral; B. Que se trate de derechos que, aunque pueden coexistir, exijan un puesto diferente, como por ejemplo dos hipotecas sobre una misma cosa. La coexistencia, aquí, sí es posible, pero en

¹⁹ Roca Sastre y Roca-Sastre Muncunill **Op. Cit.** Pág. 1.

²⁰ Muñoz y Muñoz Roldán. **Op. Cit.** Pág. 32.

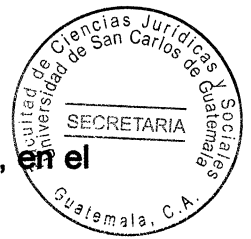


orden diferente, que se llama rango.”²¹ Debido a esta argumentación se considera incorrecto denominar al principio de prioridad principio de rango, como algunos autores lo hacen, ya que éste constituye tan solo un caso de los dos posibles que pueden darse al existir títulos contradictorios.

Las clases de contradicciones explicadas surgen de la mala fe que existe por parte de los otorgantes, ya que muchas veces su único objetivo es obtener dinero a costa de perjudicar a la otra parte. Actualmente es usual que se celebre más de una compraventa sobre un mismo bien o que un mismo bien constituya una garantía de cumplimiento de varias obligaciones, por ello el profesional del Derecho que ha autorizado un instrumento público debe de la forma más expedita posible, y atendiendo a sus obligaciones posteriores, de conformidad con el principio notarial de función integral, presentarlo para su inscripción en el registro, y así proteger el derecho de su cliente de forma preventiva.

En el Código Civil este principio se encuentra regulado en el Artículo 1141 el cual establece que: “Entre dos o más inscripciones de una misma fecha y relativas a la misma finca o derecho, determinará la preferencia la anterioridad en la hora de la entrega del título en el registro.” El Artículo que específicamente lo regula en el caso de la compraventa es el 1808: “Si la cosa vendida fuere inmueble o derecho real sobre inmuebles, prevalecerá la venta que primero se haya inscrito en el Registro, y si ninguna lo ha sido, será válida la venta anterior en fecha.” También

²¹ Carral y de Teresa. Op. Cit. Pág. 247.

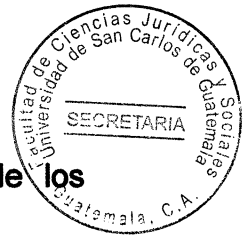


se encuentra contenido en el Reglamento de los Registros de la Propiedad, **en el**
Artículo 6 y 19.

Es importante mencionar que uno de los libros más importantes que debe llevarse obligatoriamente en el registro es el libro de entrega de documentos, ya que en él se consignará el número de ingreso, el nombre del interesado que lo presentó, la hora y fecha de entrega de toda solicitud que ingrese, con el objetivo de determinar la prevalencia de existir alguna contradicción o incompatibilidad de títulos presentados.

Pero ¿qué pasa cuando se presenta la solicitud de inscripción al registro y de la calificación registral resulta que no puede inscribirse en ese momento? entonces como ya se explicó anteriormente, procede una solicitud de inscripción o anotación provisional, regulada en el Artículo 1149 del Código Civil, y que puede realizarse simultáneamente a la presentación de la solicitud de inscripción, de forma preventiva, o posterior a la suspensión de la inscripción.

- H. Principio de publicidad registral: es substancial mencionar que la información que consta en las oficinas y registros estatales es pública, y que el fundamento de esa publicidad deviene del derecho de acceso a la información pública. Este derecho se encuentra regulado en el Artículo 30 de la Constitución Política de la República de Guatemala, el cual establece: "Todos los actos de la administración son públicos. Los interesados tienen derecho a obtener, en cualquier tiempo, informes,



copias, reproducciones y certificaciones que solicites y la exhibición de los expedientes que deseen consultar, salvo que se trate de asuntos militares o diplomáticos de seguridad nacional, o de datos suministrados por particulares bajo garantía de confidencia.” Actualmente se encuentra desarrollado en una ley ordinaria, denominada Ley de Acceso a la Información Pública, en el que se le define en el Artículo 9 numeral 3 como: “el derecho que tiene toda persona para tener acceso a la información generada, administrada o en poder de los sujetos obligados...”

Con respecto al Derecho Registral se debe señalar que, si bien este surge por la necesidad de registrar la titularidad de los bienes, con el devenir del tiempo se hace necesario que los datos registrados se hagan públicos, con el objetivo de alcanzar la seguridad del tráfico jurídico.

Por constituir el principio de publicidad la base para alcanzar el fin del Derecho Registral se le considera el de mayor importancia, aunque en sí los principios forman un todo, sin existir entre ellos relación de jerarquía. De acuerdo con los doctrinarios consultados, este principio posee dos aristas desde las cuales se le concibe: desde un punto de vista formal y desde un punto de vista material. El segundo lo constituyen los efectos jurídicos que devienen de la inscripción registral, ya que, si bien ante el notario nace el negocio jurídico, éste no producirá sus efectos hasta que se haya perfeccionado su inscripción. El negocio jurídico existe, pero no nace a la vida jurídica hasta su inscripción. El Artículo 1148

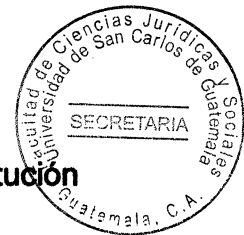


describe esta línea de pensamiento, estableciendo que: “Únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el registro... Los títulos inscritos o anotados surtirán efectos contra tercero y aún contra los acreedores singularmente privilegiados, desde la fecha de su entrega al Registro.” La publicidad desde el punto de vista formal establece que la información que se encuentra en el Registro General de la Propiedad constituye una base de datos, que puede ser consultada por los interesados cuando así lo soliciten.

Existen diversas formas de consulta de los asientos registrales, como las certificaciones, las consultas a distancia y las consultas electrónicas, las cuales serán desarrolladas en el capítulo siguiente. El fundamento legal de la publicidad de los libros llevados en el Registro se encuentra en el Artículo 1222 del Código Civil.

- I. Principio de presunción de exactitud registral: siguiendo la concepción del autor Luis Carral y de Teresa, quien redacta todo un capítulo del tema, se presume la existencia de exactitud de las operaciones registrales, presumiendo, *iuris tamtum*, una equivalencia entre la realidad vital y la registral. Este principio se puede manifestar a través del principio de legitimación o a través del principio de fe pública registral.

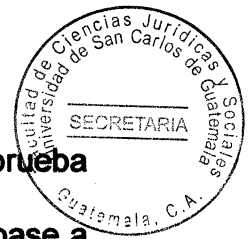
Legitimar es comprobar la veracidad de un hecho, en este caso de una realidad. El principio tiene su origen en el derecho de toda persona a disponer con plena



libertad de sus bienes, de conformidad con el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala. El notario, al ser el profesional del derecho encargado de autorizar el instrumento público, debe mediante su función legitimadora, cerciorarse de que los otorgantes efectivamente sean los titulares del derecho objeto. Por ello el Artículo 29, numeral 8º del Código de Notariado establece: “Los instrumentos públicos contendrán: La fe de haber tenido a la vista los títulos y comprobantes que corresponda, según la naturaleza del acto o contrato.” Posteriormente el que adquiere la obligación de realizar la tarea legitimadora es el registrador. Él debe comprobar que la persona que dispuso del derecho sea el titular registral del mismo.

En lo referente a la fe pública, ésta es la cualidad que poseen ciertas personas, de conformidad con la ley, para dotar de autenticidad a todos los actos que autorizan. Existen diversas clases de fe pública, entre ellas la registral, de la cual se encuentran investidos todos los registradores para dotar de veracidad a todas las operaciones registrales. Como principio establece Nery Muñoz citando a Palacios Echeverría: “...se refiere a la garantía que tiene un tercero adquirente de buena fe, al momento de adquirir un bien debidamente inscrito en el Registro, ya que es garantía de que, si consta en el Registro General de la Propiedad, se ha adquirido de conformidad con la ley, siendo una presunción *iuris tantum*...”²²

²² Muñoz y Muñoz Roldán. Op. Cit. Pág. 35.



Por lo tanto, en virtud del principio de exactitud registral, se presume, salvo prueba en contrario, que toda operación registral se ha realizado con exactitud, en base a la obligación de legitimación, a favor del titular registral, y en base a la fe pública registral, en favor del tercero de buena fe. Siendo el fin principal dotar de seguridad jurídica al tráfico jurídico. En el Código Civil se encuentran regulados en los Artículos 1130, 1146 y 1148.

1.7. Sistemas registrales

Un sistema, desde el punto de vista científico, es un conjunto de elementos complejos y cualitativamente diversos, relacionados entre sí y regidos por principios, organizados para formar un todo unitario. Ossorio en su diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales lo define como un procedimiento, método o técnica. Un sistema registral es la técnica o forma de organizar u ordenar un registro, tomando los diversos elementos que lo componen, interrelacionándolos y operando de conformidad a los principios que lo rigen.

Se les conoce también con el nombre de sistemas de ordenación jurídica de la propiedad inmueble, sistemas de inscripción inmobiliaria o sistemas legislativos de normación jurídica del derecho inmobiliario registral. Los sistemas registrales surgen en el siglo XIX, con el aumento de los contratos sobre bienes inmuebles, ya que se origina la necesidad de brindar seguridad jurídica al tráfico jurídico inmobiliario a través de una organización adecuada del Registro General de la Propiedad.



Dado que los negocios jurídicos que deben registrarse en el Registro General de la Propiedad continúan aumentando, se hace necesaria una organización registral más efectiva, adaptada a las exigencias de la época, y que provea mayor seguridad al tráfico jurídico.

1.7.1. Clasificación

Los sistemas registrales surgen como métodos para organizar y llevar el Registro General de la Propiedad, y por esta razón, son de diversa índole. Cada Estado ha creado un sistema registral, de acuerdo con sus necesidades y finalidades, tomando como base los llamados sistemas tipo. Por la razón expuesta, existen sistemas registrales básicos y sistemas registrales particulares o derivados, desarrollados por cada país; así como también existen clasificaciones de sistemas de acuerdo con criterios doctrinarios.

Roca Sastre los clasifica de acuerdo con la existencia o falta de registro, también conocida como clandestinidad, brindando el ejemplo romano y germánico primitivo. El autor citado hace alusión a otras clasificaciones de doctrinarios como Aguirre, quien los clasifica en adjetivo, como el caso francés; sustantivo, como Austria, Alemania y Suiza, en el que se dota a la inscripción del efecto probatorio; y el relativo, dando el ejemplo de España y países de América Latina. Jerónimo, por su parte, afirma que los sistemas se dividen en el francés o de transcripción, en el alemán o de publicidad y en el *torrens* o de título real. Otro autor citado por Roca Sastre es La Cruz que, desde el punto de



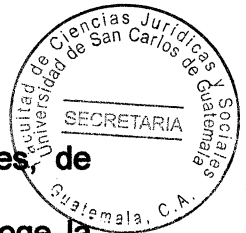
vista formal, los clasifica en el de transcripción, el de inscripción, folio real y folio personal.

Otra clasificación realizada por Roca Sastre, y que es en sustancia, relevante, es la siguiente:

- A. Sistemas tipo, desde el punto de vista de los efectos del registro: a) Sistema francés, b) Sistema alemán y c) Sistema australiano o *torrens*.
- B. Sistemas derivados: a) Del sistema francés: Italia, Bélgica, entre otros; b) Del sistema alemán: Suiza, Austria, entre otros; y c) Del sistema *torrens*: Inglaterra, Gales, Estados Unidos, entre otros.

Existen otras clasificaciones doctrinarias, por ejemplo, la realizada por Carral y de Teresa, quien establece que los sistemas se dividen:

- A. Según la forma en que el registro se hace: a) Sistema de transcripción, b) Sistema de folio real y c) Sistema de folio personal.
- B. Según la eficacia concedida a la inscripción: a) Efectos de hecho, b) Efectos probatorios, c) Efecto constitutivo o declarativo y d) Efecto de inscripción sustantiva.
- C. Según la eficacia de la inscripción concedida por la legislación: a) Francés, b) Alemán y suizo, c) Español y mexicano y d) Australiano.



Como ya se expuso, existen varias clasificaciones de los sistemas registrales de acuerdo con el punto de vista desde el cual los autores parten. La tesista acoge la clasificación de Carral y de Teresa, por encontrarse bien estructurada, abarcando los diversos criterios de trabajar de los registros, así como los efectos de las inscripciones.

1.7.2. Desarrollo

De acuerdo con la clasificación escogida se procederá a desarrollar el contenido de cada rubro.

A. De acuerdo con la forma en que el registro se hace:

- a. **Sistema de transcripción:** de conformidad con este sistema, todo documento que ingrese al registro debe ser copiado literalmente.
- b. **Sistema de folio personal:** a través de este sistema los libros del registro son llevados de conformidad con un índice de nombres de los titulares de los derechos inscritos o anotados.
- c. **Sistema de folio real:** en este sistema se apertura una cuenta corriente para cada finca, asignándole un número de folio y libro.

B. Según la eficacia concedida a la inscripción

- a. **Efectos de hecho:** estos efectos se refieren a la inscripción que se realiza, como mero efecto de la solicitud presentada en el registro.

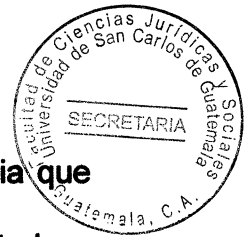


- b. **Efectos probatorios:** los libros llevados de conformidad con los métodos establecidos en la legislación constituyen medios probatorios, por lo que los jueces pueden solicitar su consulta. Otro medio que puede ser utilizado como prueba son las certificaciones expedidas por los registradores, siempre que contengan los requisitos esenciales para su validez.
 - c. **Efecto constitutivo o declarativo:** existe un efecto constitutivo cuando el acto jurídico es dotado de plena existencia en el ámbito jurídico y de validez, a través y hasta la inscripción registral, por lo que su otorgamiento ante el notario no tendría relevancia jurídica sin la debida inscripción. El efecto declarativo se da cuando, ya habiendo nacido el negocio jurídico ante el notario, éste inicia a producir efectos contra terceros o *erga omnes*, característica esencial de los derechos reales, a partir de su debida inscripción.
 - d. **Efecto de inscripción sustantiva:** a través de este sistema al realizarse la inscripción se otorga el derecho, por lo que no se requiere una celebración previa de un negocio jurídico.
- C. **Según la eficacia de la inscripción concedida por la legislación**
- a. **Sistema francés:** este sistema utiliza el folio personal y el folio real, llevándose un libro de propietarios y un libro de fincas, por separado. La obligación de registrar los negocios jurídicos es de los profesionales del Derecho, siendo el efecto de la inscripción declarativo. Los principios más



utilizados son el de prioridad, únicamente en cuanto a la fecha y no a la hora, como aclara Nery Muñoz; el principio de calificación registral y el de tracto sucesivo.

- b. Sistema alemán y suizo: el sistema alemán es llevado a través del folio real, por medio de casillas en las que se colocan los principales datos del bien, iniciándose el procedimiento de inscripción por la vía de jurisdicción voluntaria. El efecto de la misma es constitutivo. Existe el principio de calificación registral, tracto sucesivo y prioridad. La diferencia entre ambos países estriba en que en Suiza solicitan un plano del bien objeto de la inscripción, con el objetivo de verificar el área que abarca; se requiere el consentimiento del titular del derecho real inscrito cuando éste se verá afectado y para cancelaciones se solicita la firma del titular del derecho.
- c. Español: en el sistema español se utiliza el folio real tomando en consideración el principio de tracto sucesivo, sin embargo, no existe correlación con el catastro. El efecto de la inscripción es de naturaleza declarativa, con excepción del derecho de hipoteca, ya que su inscripción es de efecto constitutivo.
- d. Australiano: también conocido como *torrens* o *acta torrens*, por su creador Sir Robert Richard Torrens. Fue elaborado por la clandestinidad que imperaba con respecto a títulos de propiedad, ya que los únicos ciertos eran los que provenían de la corona. La llamada inmatriculación fue establecida como una opción para los propietarios, ya que voluntariamente podían acudir a registrar sus bienes y así dotarlos de seguridad jurídica a través de un título de



propiedad no vulnerable. El sistema se caracteriza por la concordancia **que** existe entre el mundo registral y el mundo real, ya que existe exactitud en todo lo que se registra, pasando por una fase de publicaciones, en la cual se pueden realizar oposiciones a la inscripción. Al terminar el proceso se entrega al titular un título de propiedad o una certificación de titularidad registral, en nombre del Estado, el cual servirá para, a través de un simple endoso, realizar las transferencias de los derechos reales. El efecto de la inscripción es sustantivo.

1.7.3. Guatemala

Como anteriormente se expuso cada país posee un sistema registral particular, derivado de un sistema tipo y adecuado a las necesidades del tráfico jurídico. En el caso de Guatemala, al ser un país conquistado por España, existe gran influencia jurídica de este país; aunque existen variaciones de conformidad con la forma en la que se lleva el Registro General de la Propiedad y los principios que lo rigen.

En Guatemala se protege al titular registral como a los adquirentes de buena fe. El proceso de inscripción es obligatorio, a petición de parte, para que exista oponibilidad del derecho real frente a terceros, por lo que el efecto de esta es declarativo. Se debe mencionar que la publicidad es de carácter convalidante ya que, al ser el efecto de la inscripción declarativo, el negocio jurídico se perfecciona ante el notario y surte efecto ante tercero solo hasta la inscripción, en virtud de los principios ya desarrollados. De

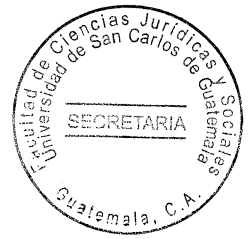


estos da gran importancia al principio de prioridad, publicidad, legalidad, consentimiento y tracto sucesivo, regulados en la legislación civil.

Los actos jurídicos que pueden registrarse son tanto entre vivos como *mortis causa*, realizándose una inscripción especial para ello. El registro es llevado a través del folio real, abriéndose una cuenta corriente para cada finca debidamente individualizada, asignándole un número de libro y de folio para ubicarla; haciéndose constar toda la historia de la finca.

Por lo tanto, Guatemala también posee un sistema registral particular, adaptado a sus necesidades y al fin del Derecho Registral guatemalteco, la seguridad jurídica. A lo largo de los años siempre ha existido influjo extranjero en cuanto a instituciones jurídicas que han sido tomadas y adaptadas a las necesidades de la sociedad, con el objetivo siempre de promover la efectividad del ordenamiento jurídico.





CAPÍTULO II

2. El Registro General de la Propiedad

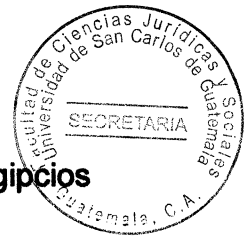
El Derecho Registral con el transcurso del tiempo fue cobrando mayor auge, dada su finalidad de proveer seguridad al tráfico jurídico de bienes; por ello nace el registro, como institución pública que vela por dar cumplimiento a ese fin. Por esta razón es de suma importancia detallar su historia y desarrollo, así como su organización interna a nivel administrativo y las jerarquías que dentro de él existen, su funcionamiento a través de la realización de operaciones registrales de inscripción, cancelación y anotación; los libros en los cuales sus operaciones registrales quedan asentadas, y la publicidad de sus actos, así como la fiscalización a la que se encuentra sujeto.

2.1. Antecedentes históricos

“El registro nació de la necesidad de llevar una cuenta a cada titular. Es decir, que en un principio tuvo una finalidad meramente administrativa sin propósito de publicidad... y así, puede decirse que el registro nació como un medio de seguridad del tráfico-jurídico.”²³

El antecedente formal del registro lo constituye el llamado tribunal alemán, ante el cual se desarrollaba la *auflassung*. Anteriormente en Babilonia existieron archivos y catastros inmobiliarios, y pueblos como los asirios, israelitas e hititas elaboraron

²³ Carral y de Teresa. Op. Cit. Pág. 215.

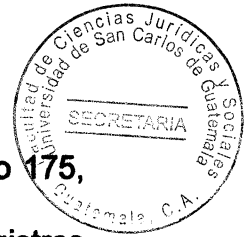


archivos para llevar un control de la transmisión de los bienes. Los griegos y egipcios fueron los más desarrollados en cuanto a su sistema registral, ya que contaban con un registro y con procedimientos elaborados para la inscripción.

Ya en el siglo XVIII se debe citar el Derecho español, ya que con la proclamación de la Real Pragmática de Carlos III en 1768 se hizo obligatoria la inscripción en los Registros de Hipotecas, como se les denominó, teniendo la misma como efecto inmediato la publicidad registral. Por la conquista española el territorio americano adoptó el sistema registral español, como fue el caso de lo que hoy es Guatemala. “Durante la Época de la Colonia, las operaciones que correspondían realizar al Registro General de la Propiedad se efectuaban en las diferentes provincias que conformaban la Capitanía General de Guatemala... El Registro General de la Propiedad, se dividió en dos secciones, la primera referente a hipotecas y la segunda lo relativo al dominio, en el cual se seguía un sistema de folio real...”²⁴

Con las posteriores demarcaciones de territorios y declaraciones de independencia en América, cada país fue elaborando su propio sistema registral. En Guatemala luego de la independencia las Jefaturas de Policía llevaban un registro de bienes, pero no existía una institución registral como tal. Años más tarde “A instancia de la Cámara de Representantes de Guatemala, de la Corte de Justicia, de la Sociedad Económica y del Consejo de Estado, el Gobierno de la República le encargó al jurisconsulto don Manuel Ubico, elaborar un proyecto de ley hipotecaria... la comisión codificadora lo incluyó en

²⁴ <http://biblio3.url.edu.gt/Tesario/2014/07/01/Carreto-Jaqueline.pdf>. (Consultado el 3 de septiembre de 2016).



el Código Civil que comenzó a regir el 15 de septiembre de 1877. Por el Decreto 175, dictado por el General Justo Rufino Barrios, se crearon y organizaron tres registros regionales, con residencia en la ciudad capital, en el departamento de Jutiapa y en el departamento de Quetzaltenango... El Registro quedó definitivamente abierto al público el 17 de septiembre de 1877 y el sistema fue y sigue siendo de Folio Real.”²⁵

Como se observa el Registro General de la Propiedad fue creado a solicitud de varios sectores de la sociedad, ya que su finalidad es de alto grado de importancia. Fue fundado con el nombre de Toma de Razones Hipotecarias, siendo el primer registrador el Licenciado José Eduardo Girón. Se debe tomar en cuenta que con la Reforma Liberal se introdujeron varios cambios en el ordenamiento jurídico guatemalteco, y uno de ellos fue la creación del primer Código Civil, que data de 1877, el cual fue reformado en su libro I en 1926; para posteriormente promulgarse un nuevo Código en 1933.

En todos ellos y en el actual Código Civil, Decreto Ley 106 con vigencia del uno de julio de 1964, se ha regulado lo concerniente al Registro General de la Propiedad. La regulación reglamentaria de 1878 fue derogada, y hoy el Reglamento aplicable es el contenido en el Acuerdo Gubernativo del Presidente de la República 30-2005, Reglamento de los Registros de la Propiedad. Un dato relevante que se debe mencionar es que en la época de la creación del registro únicamente se requería el registro de bienes inmuebles, hasta 1964, cuando se amplió al registro de bienes muebles.

²⁵ Muñoz y Muñoz Roldán. *Op. Cit.* Pág. 56.



Luego de la creación de los tres registros regionales, se establecieron otros con ubicación en Jalapa, Zacapa, Cobán y San Marcos, dejándose sin funcionamiento el registro de Jutiapa. Aunado a este cambio se conformó una Comisión Registral, encargada de la fiscalización de los Registros, y cuyo dictamen negativo provocó el cierre de la mayoría, dejándose únicamente funcionando el de Guatemala, Quetzaltenango y Jalapa. Actualmente existen dos registros: el Registro General de la Propiedad de la zona central, ubicado hasta 1976 en el barrio Santa Rosa de la zona uno, hoy con sede en la novena avenida 14-25, de la ciudad capital, antiguo edificio de la Corte Suprema de Justicia; y el Segundo Registro de la Propiedad de Quetzaltenango, ubicado en la trece avenida y séptima calle de la zona uno. A su vez existen oficinas de atención al usuario ubicadas en el Centro Comercial Montúfar y en el Banco de Desarrollo Rural de la Avenida Reforma en el departamento de Guatemala, y otras ubicadas en Escuintla, Cobán, Coatepueque, Estandzuela, Petén, Jutiapa y Mazatenango. A ellas se suma la nueva sede del Segundo Registro General de la Propiedad, ubicada en el primer nivel del edificio municipal de San Marcos.

En cuanto a tecnología, el registro cuenta actualmente con un avanzado soporte electrónico, que le permite desarrollar sus actividades diarias de forma eficiente y eficaz. En 1996 se inició la modernización de los procesos registrales, trasladando toda la información de los libros manuales a libros con soporte electrónico, siempre bajo el sistema de folio real, brindando así mayor seguridad jurídica registral. El fundamento legal del sistema electrónico registral se encuentra en el Reglamento de los Registros de la Propiedad, Acuerdo Gubernativo 30-2005, en los Artículos del 2 al 5, 7 y 40, en el

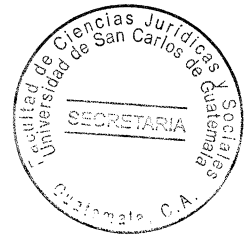


que se establece que del monto total de honorarios que perciban los Registros se destinará un porcentaje para la modernización de estos, disponiéndose de los fondos únicamente con autorización de la Comisión Nacional Registral. El Arancel General para los Registros de la Propiedad, Acuerdo Gubernativo 325-2005, establece en el Artículo 10, que se destinará del 5% al 20% del monto total de los honorarios percibidos por los Registros para crear un fondo en pro de la modernización registral.

Como se ha observado el Registro General de la Propiedad nace de la necesidad de llevar un control de los bienes, del nombre de sus propietarios, así como de las características de estos y de todo derecho real sobre ellos. Esto con el objetivo de evitar la clandestinidad, haciendo públicos los datos registrales, proveyendo seguridad al tráfico jurídico. Varios pueblos de la antigüedad establecieron registros de bienes, pero fueron los griegos y egipcios, así como los pueblos germánicos, los que lograron desarrollar ampliamente esta institución pública. En cuanto a Guatemala el antecedente claramente lo constituye el Código Civil de 1877, en el cual se creó el Registro General de la Propiedad. Sin embargo, no se puede negar que el ordenamiento jurídico guatemalteco se ha erigido con base en la influencia española, constituyendo también un antecedente el Registro de Hipotecas.

2.2. Tipología de Registros Públicos

Algunos autores han clasificado los registros públicos de conformidad con ciertos criterios. Raúl García Coni y Eduardo Caicedo Escobar coinciden en la siguiente clasificación:



A. Según la materia registrable

- a. **Hechos:** en ellos se registra todo hecho, producido por la naturaleza, como un nacimiento o una defunción.
- b. **Derechos:** en este tipo de registros se lleva un control de todos los derechos, personales o reales.
- c. **Títulos:** se registran títulos que contienen derechos.
- d. **Contratos:** en los que se registran los negocios jurídicos bilaterales.

B. Según su organización o procedimiento

- a. **Reservados o de publicidad restringida:** en los cuales no se hace público el acto registral.
- b. **Publicitarios:** en los que se hace de dominio público el registro, y en los casos de ultrapublicidad se le otorga con ello el efecto de oponibilidad frente a terceros.
- c. **Legitimadores:** existiendo registros de legitimación perfeccionadora, en los que no se convalidan los títulos y que por lo tanto existe una presunción iuris tantum de su validez; y Registros de legitimación convalidante, en los que existe una presunción iure et de iure de los títulos presentados.
- d. **Personales:** que son registros llevados por índice alfabético, de conformidad con el nombre de la persona titular de los derechos inscritos. Al sistema registral utilizado en esta clase de registros se le conoce como folio personal.

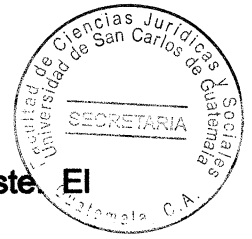


- e. **Reales:** en estos registros se toma como referencia el bien sobre el cual **recae** el derecho real, asignándole al mismo un número de finca, folio o matrícula y de libro. Al sistema registral usado se le denomina folio real.
- f. **De transcripción:** en los cuales se transcribe por completo el documento presentado al registro.
- g. **De incorporación o de enlegajamiento:** en los que se archiva una copia del documento que contiene el derecho objeto del registro.
- h. **De inscripción:** que son registros en los que se inscribe el derecho con base en una minuta que contiene una síntesis del documento original.

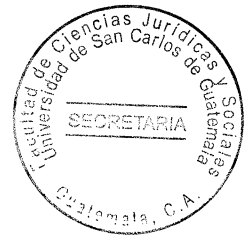
Ambos autores coinciden en esta división, pero Caicedo Escobar añade a la misma otras clasificaciones:

A. Según el papel que corresponde a la inscripción

- a. **Constitutivos:** en los cuales existe obligación de inscripción, ya que ante el registro se constituye el derecho.
- b. **Declarativos:** en estos registros se acepta la existencia de la realidad extrarregistral, o sea que se acepta que es ante el notario que nace el derecho. La inscripción es solo declarativa, por lo que el efecto de la misma es la oponibilidad frente a terceros.
- c. **Convalidantes:** en los que existe una presunción *iure et de iure* o una legitimación convalidante.



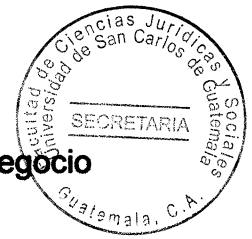
- d. **No convalidantes: en los que, si no se inscribe el derecho, no existe. El primero en registro es el primero en derecho, siempre tomando en cuenta que en ellos existe una legitimación perfeccionadora.**
- B. En cuanto a la jerarquía de la cual depende la organización del Registro**
- a. **Judicial**
 - b. **Administrativa**
 - c. **Privada**
- C. En cuanto al sujeto encargado del Registro**
- a. **Es un funcionario público *stricto sensu***
 - b. **Es una persona que ejerce funciones públicas nombrado o controlado por el Estado, y cuya remuneración y la del personal del Registro se obtiene del cobro de honorarios según el arancel autorizado**
 - c. **Es una persona que representa a una organización privada, pero que responde frente al Estado de conformidad con la ley**
- D. En cuanto a la materialidad en donde se practica a inscripción**
- a. **Registro con duplicado original**
 - b. **Registro por partida doble**



- E. Según las sanciones establecidas a quien no cumple con el registro**
- a. Registro de inscripción obligatoria**
 - b. Registro de inscripción voluntaria**

Américo Cornejo, cita la clasificación realizada por Rafael Nuñez Lagos, que se desglosa así:

- A. Registros de hechos: el registro anota y publicita un hecho, que existe independientemente al registro.**
- B. Registros de actos y contratos: en los cuales se celebra el acto o contrato ante el registrador, ya que de lo contrario no poseen existencia jurídica. Citando como ejemplo el matrimonio, que debe ser celebrado ante el registrador civil en el Registro Civil.**
- C. Registro de documentos: es un tipo de registro de hechos, en el cual se registra un documento que contiene un hecho. Al documento objeto de registro se le considera un bien mueble. Se cita como ejemplo al Registro de Mandatos y al de Testamentos.**
- D. Registro de títulos: es un tipo de registro de actos y contratos, en el que se registra el título que contiene el negocio jurídico. Si no se inscribe el título, el acto o contrato sí poseen existencia jurídica, siempre que hayan sido celebrados de forma legal.**

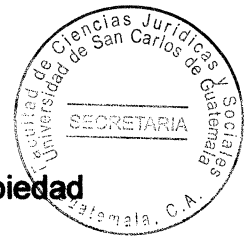


- E. Registro de derechos: en el que se registra el derecho, como el efecto del negocio jurídico celebrado.**

La última clasificación que se citará es la realizada por Cornejo, quien los divide así:

A. Según su naturaleza y finalidad

- a. Registros personales y reales: los primeros son los registros en los que se inscribe al sujeto titular del derecho, y en los segundos al objeto de la registración, o sea a los bienes. En los registros personales el sistema registral utilizado es el folio personal y en los reales es el folio real.
- b. Registros de transcripción e inscripción: en los registros de transcripción se copia literalmente el documento que contiene el negocio jurídico, o se archiva una copia de este. En los segundos se realiza la inscripción resumiendo el contenido de las constancias de trascendencia real.
- c. Registros declarativos y constitutivos: en los declarativos el derecho objeto de la inscripción ya existe antes e independientemente a la misma; el objetivo de la inscripción es dotar al derecho de publicidad, para que sea oponible frente a terceros. En los Registros constitutivos el derecho no existe extrarregistralmente, es necesario que se inscriba para que posea existencia en el ámbito jurídico.



De conformidad con las clasificaciones estudiadas el Registro General de la Propiedad se describe como:

- **Registro administrativo a cargo de un funcionario público, que obtiene sus ingresos del pago de honorarios de conformidad con el arancel: el Código Civil lo define como una institución pública, y actualmente se encuentra catalogado como una dependencia del Ministerio de Gobernación. A pesar de ello el citado ministerio no posee ninguna injerencia en el mismo, y el Estado no realiza ningún tipo de asignación y transferencia de recursos económicos de su presupuesto, por lo que el registro obtiene sus ingresos del cobro de honorarios de conformidad con el arancel autorizado.**
- **Registro de actos y contratos: de conformidad con lo establecido en el Artículo 1124 del Código Civil.**
- **Registro de derechos reales: ya que en él se inscriben los derechos sobre bienes identificables, utilizándose el sistema de folio real.**
- **Registro público: ya que su característica principal es la publicidad con la que dota a toda operación registral, para que con ello los derechos reales inscritos sean oponibles *erga omnes* y exista seguridad del tráfico jurídico.**
- **Registro de inscripción obligatoria con efecto declarativo: la inscripción es obligatoria con el único objetivo de que el derecho real cumpla con su característica de oponibilidad frente a terceros, ya que este existe previo a su inscripción. El fundamento se encuentra en el Artículo 1148 del Código Civil.**



- Registro de incorporación e inscripción: ya que para que se realice una operación registral debe presentarse el duplicado del documento y el testimonio, como copia fiel de la escritura pública.
- Registro de legitimación perfeccionadora o no convalidante: porque de la validez del acto o contrato existe presunción *iuris tantum*, de conformidad con el Artículo 1146 del Código Civil.

2.3. Organización administrativa de los Registros Públicos

El Derecho Administrativo como la rama del Derecho Público que tiene por objeto de estudio a la administración pública, brinda la clasificación doctrinaria de los sistemas o técnicas de organización de esta, los cuales son utilizados para organizar los diversos órganos administrativos, de forma que se logre obtener mayor eficacia de los servicios públicos con el mayor grado de eficiencia. Estos sistemas son:

- A. La centralización o concentración administrativa: en el que los órganos administrativos poseen un estricto orden jerárquico, existiendo un único órgano superior al que se le debe obediencia absoluta. Los órganos no poseen personalidad jurídica propia, ni sus ventajas. Existe unidad de mando, procedimientos uniformes y menor gasto administrativo; sin embargo, como desventaja puede generarse abuso de poder, y existe el hecho de que las personas que viven lejos del lugar donde se concentran las oficinas administrativas no poseen un servicio público eficaz.



- B. **La desconcentración administrativa:** sistema en el que se crean **órganos** administrativos a los cuales se les delega la prestación de determinado servicio público, pero estos no poseen personalidad jurídica propia, por lo que siguen dependiendo del único órgano administrativo superior. La ventaja en este sistema es la extensión de cobertura del servicio público, así como la conservación de la unidad de mando.
- C. **La descentralización o autarquía:** en este sistema se crean **órganos** administrativos dotados de personalidad jurídica, con funciones específicas para la prestación de servicios públicos. La ventaja es la descongestión de la administración pública centralizada y la eficiencia en la prestación del servicio.
- D. **La autonomía:** en el cual los **órganos** administrativos poseen personalidad jurídica propia, patrimonio propio, independencia técnica, política y económica, eligen a sus autoridades y emiten sus propias disposiciones internas.

De conformidad con el Artículo 224 de la Constitución Política de la República de Guatemala, la administración pública se organiza de conformidad con el sistema de descentralización. En lo referente al Registro General de la Propiedad, esta es una institución pública sin personalidad jurídica, por lo que la técnica de organización utilizada es la desconcentración.

En cuanto a la organización de los registros en el país, existen tres sistemas:

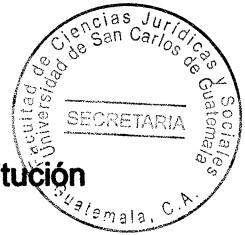


- A. **Sistema difusivo:** que se caracteriza por la institución de un registro en cada delimitación territorial que posea autoridad local, por lo que es eminentemente descentralizado. En Guatemala de conformidad con este sistema debería existir un Registro General de la Propiedad en cada municipio, por constituir la unidad básica del ordenamiento territorial.
- B. **Sistema concentrativo:** en el cual existe una sola sede del registro en todo el país, por lo que toda persona interesada en solicitar la prestación del servicio registral debe acudir al mismo, recorriendo en la mayoría de los casos grandes distancias.
- C. **Sistema medio:** en este sistema se establece un registro en cada cabecera departamental o distrito, con el objetivo de hacer llegar el servicio registral a todos los municipios que lo integran.

En este apartado es necesario citar el Artículo 230 de la Constitución, el cual indica que en cada departamento o región se debe instituir un Registro General de la Propiedad. A pesar de ello actualmente solo existe el Registro General de la Propiedad de la zona central y el Segundo Registro de la Propiedad en Quetzaltenango. Por lo tanto, no existe un sistema medio integral, ya que, a pesar del establecimiento de sedes del registro, persiste una extrema centralización.

2.4. Conceptualización

Con la finalidad de comprender el concepto de Registro General de la Propiedad, se desarrolla la definición doctrinaria y legal que estudiosos del derecho han elaborado, y



por medio de ellas se forma la definición de la tesis. Es importante definir la institución y conocer sus caracteres esenciales para lograr una mejor comprensión del objeto de estudio y enriquecer la investigación.

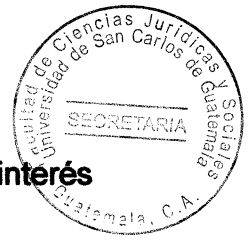
2.4.1. Definición doctrinaria

La Real Academia Española define al Registro como una matrícula, libro o índice de personas o cosas, consignadas para un fin específico, así como la oficina en donde se registra. Ossorio, al delimitar el concepto a Registro General de la Propiedad, lo define como la 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 solo en lo que se refiere al bien en sí mismo, sino también a las circunstancias personales del propietario...

Varios autores coinciden con Roca Sastre en definir al Registro General de la Propiedad partiendo de tres acepciones: considerándolo como una institución jurídica, como un conjunto de libros y como una oficina.

- Como institución jurídica: porque el Registro General de la Propiedad "...constituye el instrumento básico o esencial del Derecho inmobiliario registral."²⁶, ya que a través de él se lleva un control de toda la historia registral de los bienes, la cual puede ser consultada, ya que es pública, proveyendo seguridad jurídica, fin del Derecho Registral. Caicedo Escobar concuerda con Roca Sastre, ya que para él es "...el instrumento de la publicidad inmobiliaria... es un medio técnico destinado a cubrir necesidades del tráfico que interesan a la sociedad, creado como organismo de la administración pública para

²⁶ Roca Sastre y Roca-Sastre Muncunill. *Op. Cit.* Pág. 1.



atender intereses particulares, pero que cumple también una función de interés público.”²⁷

- Como oficina: Roca Sastre cita a García García, quien establece que es un “...organismo que tiene por inmediato cometido la constancia o publicidad de las mutaciones jurídico-reales inmobiliarias.”²⁸ En este sentido Caicedo Escobar opina que es la oficina en la que descansan los libros en los que se encuentran los asientos registrales, y agrega que sobre esta postura existen dos vertientes: una que establece que el registro es una oficina judicial y la otra que es una oficina de naturaleza administrativa. De esta última hay quienes opinan que todos los registros se deben fusionar, otros que el Registro General de la Propiedad debe ser independiente, y por último otros autores opinan que en él se debe registrar todo lo concerniente a los bienes inmuebles.

- Como conjunto de libros: “...o sea una reunión ordenada de los libros oficiales debidamente numerados y legalizados existentes en cada Oficina pública de Registro, en los que se extienden conforme a la ley los asientos correspondientes de los actos inscribibles.”²⁹ Ángel Cristóbal Montes citado por Caicedo Escobar lo definió como “...un catálogo jurídico... un índice público de los bienes inmuebles de un país y de los derechos reales impuestos sobre ellos, con mención de sus titulares y de los cambios que se produzcan en unos y en otros objetiva y subjetivamente.”³⁰

²⁷ Caicedo Escobar. **Derecho inmobiliario registral**. Pág. 22.

²⁸ Roca Sastre y Roca-Sastre Muncunill. **Op. Cit.** Pág. 3.

²⁹ **Ibíd.** Pág. 4.

³⁰ Caicedo Escobar. **Op. Cit.**



Por su parte Carral y de Teresa no brinda una definición propia, únicamente cita la tesis de Ehnrenberg, quien definió al Registro como "...un organismo administrativo, ideado para garantizar la seguridad de los derechos adquiridos, es decir, de los derechos subjetivos, y la seguridad del obrar jurídico, es decir, la seguridad del tráfico."³¹ El autor opina que Ehnrenberg construye una antítesis, ya que no se puede proteger un derecho subjetivo y al mismo tiempo proveer seguridad al tráfico jurídico.

Ortega Loarca, también citado por Carral, establece que "...el registro es un tratado complementario de la Institución de Dominio... es un mecanismo, una oficina o centro público llamado a dar la alerta o voz anunciadora de cómo en la práctica se encuentra distribuido dicho dominio... para conocimiento de todos los que,... necesitan para su conveniencia, de un punto de partida seguro y de plena garantía..."³²; y citando a Cornejo se le define "En un sentido amplio... como los organismos mediante los cuales se produce la publicidad jurídica."³³

El autor guatemalteco Nery Muñoz lo define como "...una institución mediante la cual se produce la publicidad jurídica, siendo el objeto principal de su organización la inscripción en los libros, que lleva consigo la publicidad material o sustantiva."³⁴

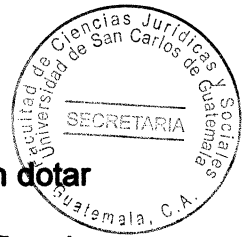
Analizando las definiciones citadas, si bien varios autores discrepan en cuanto al género próximo del registro, diciendo que es una institución, un órgano administrativo,

³¹ Carral y de Teresa. **Op. Cit.** Pág. 215.

³² **Ibíd.**

³³ Cornejo, Américo Atilio. **Derecho registral.** Pág. 6.

³⁴ Muñoz y Muñoz Roldán. **Op. Cit.** Pág. 61.



un conjunto de libros o una oficina; todos coinciden en que su finalidad estriba en dotar de publicidad a los asientos registrales para proveer de seguridad jurídica al tráfico de bienes. Por lo tanto extrayendo las características principales de las tesis descritas, el Registro General de la Propiedad es un órgano administrativo con sede en una oficina, que tiene como principal función la inscripción, anotación y cancelación de derechos reales sobre bienes identificables, llevando para el efecto, y de conformidad con el sistema de folio real, libros debidamente autorizados, haciendo públicos los datos consignados en ellos, con el objetivo de proveer seguridad al tráfico jurídico.

2.4.2. Definición legal

El Artículo 1124 del Código Civil brinda la definición del Registro General de la Propiedad, estableciendo que "...es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, con excepción de las garantías mobiliarias que se constituyan de conformidad con la Ley de Garantías Mobiliarias."

Como se observa el registro es considerado una institución jurídica que presta un servicio público, consistente en inscribir, anotar y cancelar todo acto y contrato relativo a derechos reales; por lo que en los Artículos subsiguientes se enumeran todos los actos inscribibles. Con respecto a la excepción sobre las garantías mobiliarias, estas se encuentran reguladas en el Decreto 51-2007 del Congreso de la República de



Guatemala. Una garantía mobiliaria es el derecho real de garantía constituido sobre un bien mueble con el objetivo de garantizar el cumplimiento de una obligación, que a diferencia de la prenda es utilizada por micro, pequeños y medianos empresarios que no son usualmente calificados como sujetos de crédito; por esta razón existe un registro especial para su inscripción.

2.5. Organización

Como toda institución pública el Registro General de la Propiedad posee un esquema jerárquico constituido por los órganos administrativos que lo conforman, ya sea de subordinación o de cooperación. La jerarquía entre órganos es importante porque determina la responsabilidad que puede llegar a deducirse por los actos administrativos que se desarrollen. Asimismo, el Registro General de la Propiedad se organiza a nivel estatal como una dependencia del del Ministerio de Gobernación, sin embargo, no existe subordinación jerárquica entre ellos; esta relación administrativa que se detalla a continuación.

2.5.1. Jerárquica

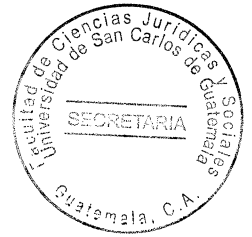
Entre los órganos que conforman la administración pública existe una relación jerárquica, o sea un orden de subordinación de unos con respecto a otro u otros órganos. La relación puede ser de grado o vertical cuando entre los órganos existe subordinación, y es de línea u horizontal cuando poseen la misma jerarquía y colaboran



entre ellos. Los órganos que conforman el Registro General de la Propiedad y la relación jerárquica entre ellos fue aprobada a través del Acuerdo Administrativo número 33 A-2010 del registrador de la propiedad, el cual sufrió su última modificación a través del Acuerdo Administrativo 16-2011.

De cada registro se encuentra a cargo un registrador propietario, quien tendrá un sustituto, así como registradores auxiliares. En cada uno habrá un secretario general, un Departamento de Contabilidad, uno de Tesorería y uno de Auditoría Interna, así como personal de apoyo.

En el Acuerdo Administrativo se hace mención de la Comisión Nacional Registral, órgano colegiado permanente de alto nivel, integrado por: el registrador general de la propiedad, el registrador del segundo registro general de la propiedad, 3 miembros designados por el Presidente de la República a propuesta de la Junta Directiva del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, y por tres miembros designados por el mismo órgano a propuesta de la Junta Directiva del Instituto Guatemalteco de Seguridad Social. La principal función de este órgano es promover la modernización de los procesos registrales llevados a cabo en los Registros de la Propiedad, velando por que estos proporcionen seguridad jurídica al tráfico de bienes.



2.5.2. Administrativa

Como se explicó el Registro General de la Propiedad es una institución pública de carácter descentralizado, que dentro de la organización administrativa del Estado se encuentra como dependencia del Ministerio de Gobernación. Sin embargo, dicho ministerio no posee jerarquía administrativa con respecto al registro, y por lo tanto no ejerce sobre él los poderes o facultades que derivan de la misma, como el de fiscalización y el disciplinario.

Con referencia a la distribución geográfica de los registros, los dos que existen actualmente cubren los siguientes departamentos:

- El Registro General de la Propiedad de la zona central: posee cobertura sobre todo el territorio de la república de Guatemala, con excepción de los departamentos que son competencia del Registro General de la Propiedad de Quetzaltenango.
- El Segundo Registro de la Propiedad: cubre los departamentos de Quetzaltenango, Quiché, Sololá, Totonicapán, Huehuetenango, Retalhuleu, San Marcos y Suchitepéquez.

2.6. Funcionamiento

El Registro General de la Propiedad a través de sus funcionarios y empleados públicos, quienes llevan a cabo una serie de pasos ordenados para el correcto desempeño de



sus atribuciones, busca dotar de seguridad jurídica al tráfico de bienes, por lo que posee procedimientos establecidos para la realización eficaz y eficiente de cada una de sus funciones. Con el objetivo de comprender la forma de operar del registro se deben detallar sus procedimientos, así como la forma en la que a través de estos se inscriben, anotan o cancelan los derechos reales sobre inmuebles.

2.6.1. Operaciones registrales

Toda persona tiene derecho de realizar una solicitud de operación registral de derechos reales ante el Registro General de la Propiedad, de acuerdo al principio de rogación, requiriendo la inscripción, anotación o cancelación de conformidad con el Código Civil, Decreto Ley 106. El Registro verificará el cumplimiento de requisitos en la solicitud y si la califica como procedente la operará dentro del término de ocho días a partir de la fecha de recepción. Si se solicitan varias operaciones el término se ampliará en seis días hábiles.

2.6.1.1. Inscripción

De acuerdo con el Diccionario de la Real Academia Española inscribir es tomar razón, en algún registro, de los documentos o las declaraciones que han de asentarse en él según las leyes. En el Registro General de la Propiedad se llevan a cabo las inscripciones de los derechos reales que se enumeran en el Artículo 1125 y 1126 del Código Civil. También existen las llamadas inscripciones especiales, llevadas en



registros especiales de conformidad con lo establecido en el Artículo 1185 del Código Civil, estos son: "...las de prenda agraria, de testamentos y donaciones por causa de muerte, de propiedad horizontal, de fábricas inmovilizadas, de buques y aeronaves, canales, muelles, ferrocarriles y otras obras públicas de índole semejante, de minas e hidrocarburos de muebles identificables y otros que establezcan leyes especiales. También se llevarán los registros de la prenda común, de la prenda ganadera, industrial y comercial..."

En el Artículo 1130 se establece que la primera inscripción que se realice será la del título de propiedad o de posesión. El proceso de inscripción inicia con la presentación del testimonio con el duplicado, adhiriendo el recibo de pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles, la boleta de presentación y el recibo de pago por los honorarios al registro. Estos son determinados por el Arancel General para los Registros de la Propiedad, Acuerdo Gubernativo 325-2005 del Presidente de la República.

Al ser recibido el expediente, se extiende una contraseña, en la que se le asigna un número a la solicitud y se especifica el momento exacto de presentación al registro, por el principio de prioridad. La documentación es escaneada y el expediente es asignado a un operador al azar, el cual lo califica y lo opera. Luego de ello el documento es enviado electrónicamente al registrador auxiliar para que lo revise y lo firme, a través de su huella dactilar. Posteriormente se genera una razón que contiene la transcripción exacta de las operaciones registrales realizadas. Finalmente, el duplicado y una copia de la razón son enviados al Archivo de Duplicados, y el documento original es enviado

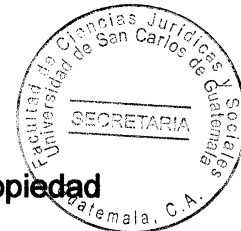


a cajas para que sea devuelto al interesado. El estado del documento presentado puede ser revisado en la página electrónica del Registro General de la Propiedad, con el número de documento y de recibo contenidos en la contraseña.

El Artículo 1127 del Código Civil indica que la inscripción se realizará en ocho días, y únicamente se ampliará en seis días si se debiera realizar más de una operación. En el Artículo siguiente se establece que, si el documento presentado no fuera inscribible o no se presentará la documentación requerida, el registrador lo hará constar en el libro designado para ello, suspendiéndose el trámite. Ante esta circunstancia, como se explicó en el capítulo anterior, toda persona que no estuviere de acuerdo puede plantear un Incidente de Ocurso ante un juez de primera instancia del ramo civil, de conformidad con el Artículo 1164 del mismo cuerpo legal, y como medio para asegurar su derecho puede solicitar una anotación preventiva. Sin embargo, el Registro General de la Propiedad ha creado una Dirección Jurídica, a cargo de notarios revisores, quienes examinan los documentos cuya inscripción se suspendió, ratificando la razón de suspensión o enviando el documento a operación registral para que se vuelva a operar; esto con el objetivo de evitar procesos legales innecesarios.

2.6.1.2. Anotación

La anotación es definida por la Real Academia Española como un asiento temporal y provisional de un título en el Registro General de la Propiedad, como garantía precautoria de un derecho o de una futura inscripción. El Artículo 1149 del Código Civil



enumera las anotaciones que pueden solicitarse en el Registro General de la Propiedad y los subsiguientes Artículos describen el procedimiento a seguir para obtener la misma en casos especiales.

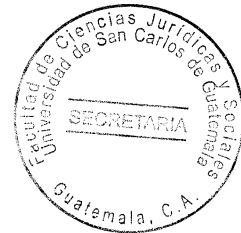
2.6.1.3. Cancelación

Cancelar es poner fin o dejar algo sin efecto, y de conformidad con el Artículo 1167 del Código Civil Decreto Ley 106, se cancelarán las inscripciones de los derechos u obligaciones que aparezcan como extinguidas en un documento. La cancelación puede realizarse de forma parcial o total, siendo obligatorio para el efecto contar con los requisitos establecidos en el Artículo 1174 del Código Civil. El registrador bajo su responsabilidad podrá suspender o denegar la solicitud de cancelación.

2.6.2. Libros

Un libro en Derecho Registral es un conjunto de hojas, físicas o electrónicas, en las cuales se colocan los asientos registrales, o sea las operaciones registrales que se realizan con respecto a un bien. En el Registro General de la Propiedad, de conformidad con el Artículo 12220 Código Civil, deben llevarse los siguientes libros principales:

- De entrega de documentos
- De inscripciones

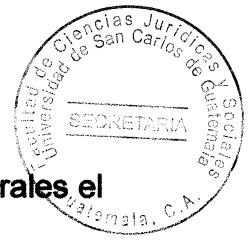


- De cuadros estadísticos
- De índices por orden alfabético de apellidos de los propietarios y poseedores de inmuebles

Estos no son los únicos, ya que el Reglamento de los Registros de la Propiedad enumera en su Artículo tres los siguientes:

- De prendas: común, agraria, ganadera, agrícola-industrial y de bienes muebles
- De propiedad horizontal
- De inscripciones especiales
- De vehículos motorizados
- De naves y aeronaves
- De minas
- De concesiones otorgadas por el Estado para la explotación de recursos naturales
- De avisos notariales de testamentos y donaciones por causa de muerte
- De entrega de documentos
- Otros necesarios para el buen funcionamiento del registro

Tanto en el Código Civil como en el Reglamento se autoriza para que los libros puedan ser llevados manual o electrónicamente, como actualmente se hace. En el Artículo cuatro del Reglamento se encuentran los principios de conformidad con los cuales deben ser llevados: el principio de uniformidad, inalterabilidad, seguridad y certeza jurídica, así como el de publicidad.



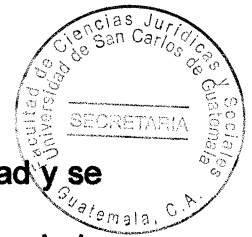
Este último es de vital importancia, ya que es la publicidad de los asientos registrales el objetivo del Registro, ya que esto le permite brindar seguridad al tráfico jurídico. Por último, se debe mencionar que es un juez de primera instancia civil quien debe autorizar los libros, sin embargo, dado que estos son electrónicos, ya no son autorizados por ninguna autoridad judicial.

2.6.3. Publicidad registral

La Publicidad de los asientos registrales, como se acotó, es de gran transcendencia en el ámbito registral, y el Registro General de la Propiedad la pone en práctica a través del otorgamiento de certificaciones, consultas electrónicas y a distancia.

2.6.3.1. Certificaciones

Una certificación de acuerdo con el diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales de Manuel Ossorio es un testimonio o documento justificativo de la verdad de algún escrito, acto o hecho. Es una copia de la información de los asientos registrales, cuya autenticidad ha sido certificada por el registrador. Estas serán extendidas, de conformidad con el Artículo 1183 del Código Civil, "...en fotocopias, fotostáticas, transcripciones mecánicas o por cualquier medio de reproducción físico informático, magnético o electrónico, y llevará la firma y sello del registrador que la extiende y sello del Registro..."



Para obtener una certificación se debe acudir al Registro General de la Propiedad y se debe adquirir el formulario respectivo, el cual debe ser completado con los datos de la finca. Posteriormente se deben pagar los honorarios por certificación, de conformidad con el arancel, y se debe presentar el recibo junto con el formulario en la ventanilla asignada. Las certificaciones son extendidas en el plazo de ocho días hábiles.

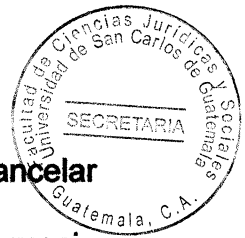
2.6.3.2. Consultas electrónicas

Este tipo de consulta se realiza en la sala de cómputo del Registro General de la Propiedad, la cual fue habilitada para que toda persona interesada pueda verificar el historial de una finca. Para obtenerlo se debe llenar el formulario con los datos de la finca, el operador procede a ubicarla y si la ubica procede a extender una boleta de pago, la cual debe ser cancelada en la ventanilla estipulada. Al final el operador verifica el pago y brinda la información requerida.

Si la finca no se encuentra ingresada en el sistema, el operador remite a la persona interesada a la Biblioteca Virtual, en la que otro operador consulta la información en los archivos producto del escaneo de los libros manuales. Al ubicar la finca, se remite al interesado a realizar el pago y posteriormente se le extiende la información.

2.6.3.3. Consultas a distancia

Las consultas a distancia se realizan a través de la página web del Registro General de la Propiedad, en la que se debe ingresar un código de usuario y contraseña, las cuales



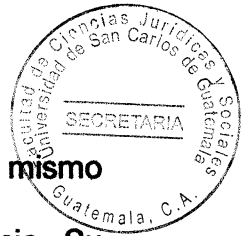
previamente deben ser proporcionadas por el registro. Aunado a ello, se debió cancelar el número de consultas que se llevaran a cabo, tomando en consideración que el precio de cada una es de un dólar. Cuando se agota el número de consultas pagadas, se debe realizar un nuevo pago.

La ventaja de este método innovador es que sin importar el lugar en donde se encuentre el interesado, se puede realizar una consulta. No es necesaria la presencia del solicitante en el Registro o en sus sedes, únicamente basta el previo pago de la consulta y los datos registrales del bien. Los pasos a seguir para la realización de la misma se encuentran desarrollados en la página web.

2.7. Fiscalización

Fiscalizar de acuerdo con el diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales de Manuel Ossorio es inspeccionar, revisar o vigilar. Con referencia a las instituciones públicas, es la actividad por medio de la cual los órganos administrativos designados examinan sus actividades y verifican el cumplimiento de sus obligaciones. De conformidad con la legislación vigente el Registro General de la Propiedad debe ser fiscalizado por los siguientes órganos:

- A. Registrador general de la propiedad: como máxima autoridad del Registro General de la Propiedad debe de vigilar y controlar las actividades de los otros registros de la propiedad y de sus sedes, de conformidad con el Artículo 1216 del Código Civil.



- B. Juez de primera instancia civil: como lo establece el Artículo 1217 del mismo Código, debe ser designado anualmente por la Corte Suprema de Justicia. Su principal función es inspeccionar los registros para los cuales se le nombró, debiendo levantar acta en la que haga constar el estado del mismo, cuya copia debe ser enviada a la Corte Suprema de Justicia.**
- C. Contraloría General de Cuentas: este órgano administrativo inició con su función fiscalizadora en 2012, teniendo como base legal los Artículos uno, dos, tres, cuatro y siete de la Ley Orgánica de la Contraloría General de Cuentas. A pesar de ello varios profesionales del Derecho estiman que la actuación de la Contraloría es ilegal, ya que el registro no recibe financiamiento del Presupuesto del Estado; sin embargo, sí recibe y administra fondos públicos, provenientes de los honorarios que los usuarios pagan al registro por sus servicios.**

Por lo tanto, el Registro General de la Propiedad es fiscalizado por tres órganos administrativos diferentes, debidamente competentes en su área. Se debe mencionar que, aunque el Registro es dependencia administrativa del Ministerio de Gobernación, este no ejerce ningún tipo de control sobre el mismo.



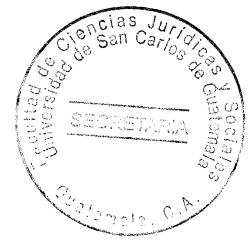
CAPÍTULO III

3. El Registrador general de la propiedad

Varios autores se han dedicado al estudio del Registro General de la Propiedad, pero muy pocos han examinado la figura del registrador, funcionario público de suma importancia ya que es quien dirige la institución pública y por lo tanto quien debe responder por deducción de responsabilidades en el ejercicio de su función. En este capítulo se desarrollan los requisitos necesarios para su nombramiento, el procedimiento de nombramiento, sus atribuciones, se detallan los órganos encargados de su fiscalización, los tipos de responsabilidad que puede llegar a deducirse en su contra y que factores pueden incidir en ello.

3.1. Definición

Con el objetivo de lograr una amplia comprensión sobre la importancia de la función pública del registrador se inicia con el estudio de su conceptualización, tomando en consideración los factores doctrinarios y legales que, de conformidad con la legislación guatemalteca, determinan su importancia y sus atribuciones.



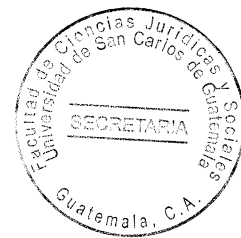
3.2.1. Doctrinaria

La Real Academia Española lo define como una persona que tenía a su cargo, con autoridad pública, notar y poner en el registro todos los privilegios, cédulas, cartas o despachos librados por el rey, consejos y demás tribunales del reino, como también los dados por los jueces o ministros. Por su parte Ossorio establece que es un funcionario que tiene a su cargo algún registro público, el que dirige un Registro General de la Propiedad.

Nery Muñoz, especialista en Derecho Registral, citando a Manzano Solórzano, lo describe como "...un funcionario público y profesional del Derecho que tiene a su cargo la Oficina del Registro General de la Propiedad dirige y resuelve el procedimiento registral, con la responsabilidad de hacer efectiva la publicidad jurídica inmobiliaria institucional."³⁵

Dada la escasa doctrina a cerca de una definición de la figura del registrador, se deben fusionar las anteriores acotaciones y establecer que el registrador general de la propiedad es un funcionario público de confianza, encargado de dirigir el Registro General de la Propiedad, velando por el debido cumplimiento de las normas jurídicas registrales y dictando las políticas registrales aplicables durante su administración, con el objetivo de proveer seguridad al tráfico jurídico de bienes.

³⁵ Muñoz y Muñoz Roldán. Op. Cit. Pág. 43.



3.2.1. Legal

En el Código Civil, Decreto Ley 106, no se encuentra ninguna definición del término registrador. A partir del Artículo 1225 en adelante únicamente se hace referencia a determinados requisitos con los que él debe cumplir, así como sus facultades y atribuciones, las cuales serán examinadas posteriormente.

De acuerdo con la Ley del Servicio Civil, Decreto 1,748 del Congreso de la República de Guatemala, en el Artículo 4 se define quién es considerado Servidor Público. Tendrá esta calidad la persona individual que ocupe un puesto en la Administración Pública en virtud de nombramiento, contrato u otro vínculo legalmente establecido, mediante el cual queda obligado a prestarle sus servicios o a ejecutarle una obra de forma personal a cambio de un salario, bajo la dependencia continuada y la dirección inmediata o delegada de la Administración Pública. Los Servidores Públicos, de acuerdo con el Reglamento de la Ley del Servicio Civil, Acuerdo Gubernativo 18-98, se clasifican en: Funcionarios Públicos y Empleados Públicos. La diferencia entre ellos consiste en que el primero ocupa un cargo público en virtud de nombramiento o de elección popular y ejerce mando y representación oficial, mientras que el segundo ocupa un puesto público por nombramiento o contrato y queda obligado a realizar las tareas propias del mismo. En el Artículo 31 de la Ley citada se encuentra la Clasificación del Servicio Público, que comprende los tipos siguientes: Servicio Exento, Servicio sin Oposición y Servicio por Oposición. En el siguiente Artículo se encuentra la lista de los cargos o puestos públicos que serán considerados como Servicio Exento, y entre ellos en el



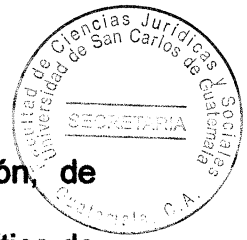
numeral octavo se encuentra a los registradores de la propiedad y personal correspondiente. Las Funciones de este tipo de servicio son consideradas de confianza y por lo tanto son cargos públicos de libre nombramiento y remoción, de acuerdo con el Artículo 8 del Reglamento de la Ley del Servicio Civil.

En este apartado se debe mencionar que existen varias clases de registradores dentro del Registro General de la Propiedad, como lo establecen los Artículos 1225 y 1233 del Código Civil. Cada uno desempeña una función distinta: el registrador propietario o registrador general es el que dirige el registro y es el funcionario público de mayor jerárquica administrativa; él tendrá un registrador sustituto, quien por su ausencia, enfermedad o incompatibilidad en el desempeño lo suplirá; y por último también existen los registradores auxiliares, quienes tienen como función firmar razones, documentos, asientos, inscripciones, anotaciones y cancelaciones que determine el registrador propietario.

3.2. Requisitos

En el Artículo 1226 del citado cuerpo legal se establecen los requisitos con los que debe cumplir el registrador general de la propiedad para ser nombrado: "...se requiere ser guatemalteco de origen, notario y abogado colegiado activo."

Vale la pena analizar cada requisito, con el fin de lograr un conocimiento profundo del tema. Con referencia a la nacionalidad guatemalteca se debe mencionar que esta



puede ser de origen o adquirida a través de un proceso de naturalización, de conformidad con lo establecido en los Artículos 144 al 146 de la Constitución Política de la república de Guatemala. Se consideran guatemaltecos de origen "...los nacidos en el territorio de la república de Guatemala, naves y aeronaves guatemaltecas y los hijos de padre o madre guatemaltecos, nacidos en el extranjero. Se exceptúan los hijos de los funcionarios diplomáticos y de quienes ejerzan cargos legalmente equiparados..." y "También se consideran guatemaltecos de origen, a los nacionales por nacimiento, de las repúblicas que constituyeron la Federación de Centroamérica, si adquirieren domicilio en Guatemala y manifestaren ante autoridad competente, su deseo de ser guatemaltecos..." Las personas que obtengan su nacionalidad por naturalización y no se encuentren contenidos dentro del caso anterior, serán considerados guatemaltecos naturalizados y tendrán los mismos derechos que los guatemaltecos de origen, salvo excepciones constitucionales.

Ya que se analizó el primer requisito, se debe proseguir con el de los títulos profesionales de notario y abogado. Un notario "...es el profesional del Derecho encargado de una función pública que consiste en recibir, interpretar y darle forma legal a la voluntad de las partes, redactando los instrumentos públicos acordes al fin, dotándolos de autenticidad, conservado los originales y expidiendo copias que den fe de su contenido."³⁶ Los requisitos habilitantes para ser y ejercer el notariado, las causas de inhabilitación y las incompatibilidades, se encuentran reguladas en el Código de Notariado, Decreto 314 del Congreso de la República de Guatemala.

³⁶ Muñoz, Nery Roberto. **Introducción al estudio del derecho notarial.** Pág. 43.



Por otra parte, el abogado es también un profesional del Derecho, pero con una función distinta, que consiste en defender judicial o extrajudicialmente a una persona, redactando para el efecto memoriales, demandas y peticiones, presentándolas ante la autoridad competente. Los requisitos para ser abogado, los impedimentos para actuar, las obligaciones y prohibiciones se encuentran contenidas en la Ley del Organismo Judicial, Decreto 2-89 del Congreso de la República de Guatemala.

Por último, se debe hacer énfasis en el requisito de colegiado activo, el cual se encuentra regulado a nivel constitucional, en el Artículo 90, el cual establece: “La colegiación de los profesionales universitarios es obligatoria y tendrá por fines la superación moral, científica, técnica y material de las profesiones universitarias y el control de su ejercicio...” Se consideran colegiados activos, de acuerdo al Artículo cinco de la Ley de Colegiación Profesional Obligatoria, Decreto 72-2001 del Congreso de la República de Guatemala, los que cumplan con estos requisitos: “... a) Haber satisfecho las normas de inscripción y registro establecidas en los Estatutos y Reglamentos del colegio respectivo; b) No estar sujeto a sanción por resolución de autoridad judicial competente, que lo inhabilite para el ejercicio legal de su profesión; c) Estar solvente en el pago del impuesto sobre el ejercicio de las profesiones universitarias, impuestos gremiales, cuotas de colegiación y provisionales,...; d) Cumplir los créditos profesionales anuales que cada colegio reglamente...”

Por lo tanto la persona que desee ser nombrada como registrador de la propiedad debe cumplir con los requisitos mencionados, y al ser un funcionario público también debe



poseer la capacidad, idoneidad y honradez que se necesita, de acuerdo al Artículo 113 de la Constitución Política de la República de Guatemala; y no encontrarse dentro de los casos enumerados en el Artículo 16 de la Ley de Probidad y Responsabilidades de Funcionarios y Empleados Públicos, como impedimentos para optar a cargos y empleos públicos. Si bien el nombramiento como registrador de la propiedad requiere títulos profesionales, también es importante no dejar de lado los requisitos morales, que evidentemente no son atributo de todos los funcionarios públicos actuales, a pesar de constituir el fundamento del ser de una persona.

3.3. Nombramiento

El Código Civil en su Artículo 1225 establece que es el Presidente de la República de Guatemala el encargado de nombrar a la persona que fungirá como registrador de la propiedad, a través de un Acuerdo Gubernativo del Ministerio de Gobernación.

Pero ¿cómo elige el Presidente a la persona que nombrará? De acuerdo a la citada Ley del Servicio Civil, el Presidente puede nombrar a la persona que él considere competente para dirigir el Registro General de la Propiedad, únicamente debe asegurarse de que la misma cumpla con los requisitos legales para el ejercicio de la función pública.

Con las tribulaciones políticas que han azotado al país se han nombrado varios registradores de la propiedad en poco tiempo. La Licenciada Anabella de León renunció



a su cargo en 2015 para participar como candidata a la alcaldía capitalina, quedando el registro sin titular. Con el arribo a la presidencia de Alejandro Maldonado Aguirre fue nombrado registrador general el Doctor René Arturo Villegas Lara. Posteriormente la Magister Claudia Lavinia Figueroa Perdomo, quien fungía como registradora sustituta, se hizo cargo de la dirección del registro; y actualmente es el Licenciado Elmer Erasmo Beltetón Morales el que ostenta dicho cargo, nombrado por el Presidente Jimmy Morales.

3.4. Atribuciones

Una atribución de acuerdo con Manuel Ossorio es la potestad concedida por disposición legal o inherente a determinado cargo. El Código Civil, en integración de su articulado, le otorga determinadas atribuciones al registrador general de la propiedad, entre ellas:

- Dirigir el Registro General de la Propiedad siguiendo las prescripciones del Reglamento,
- Ejercer el control y vigilancia de los demás Registros de la Propiedad,
- Enviar en febrero de cada año al Ministerio de Gobernación un cuadro estadístico de las operaciones registrales realizadas en los Registros de la Propiedad y compilar los datos en el libro respectivo,
- Proponer al Organismo Ejecutivo la persona que será nombrada registrador sustituto, y



- Nombrar, bajo su responsabilidad, a los registradores auxiliares que sean necesarios, fijándoles el monto de la garantía que deben prestar.

El Reglamento de los Registros de la Propiedad también le otorga facultades al registrador, siendo estas:

- Regir las relaciones internas,
- Nombrar y destituir al personal,
- Presidir la Comisión Nacional Registral, convocando a sesiones, y
- Resolver con doble voto cuando exista un empate en las votaciones.

Por lo tanto, la principal función del registrador es la dirección del Registro General de la Propiedad, cumpliendo con las normas jurídicas que establecen de forma específica sus obligaciones en el ejercicio de su función pública.

3.5. Fiscalización

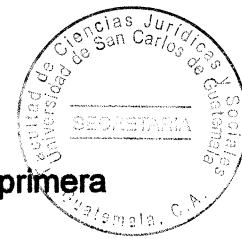
Como se expuso en el capítulo anterior, es necesario fiscalizar las acciones que se realizan en cada órgano que conforma la administración pública. Para ello existen mecanismos de control utilizados para verificar la juridicidad y la legalidad de los actos administrativos. De conformidad con lo regulado en el Código Civil, en la Ley Orgánica de la Contraloría General de Cuentas y en la Ley del Servicio Civil, los órganos que deben fiscalizar los actos del registrador general son los siguientes:



A. Presidente de la República de Guatemala: ya que, al ser la autoridad nominadora en el caso del registrador propietario, tiene la competencia para fiscalizar sus acciones, siempre permaneciendo al margen de la dirección del registro y no extralimitándose de sus facultades. Esa fiscalización consiste únicamente en vigilar el correcto desempeño de la función pública, velando por el buen funcionamiento de la institución.

Sin embargo, si el Presidente considera pertinente, y atendiendo únicamente a su criterio personal, puede proceder a destituir al registrador general. La destitución puede ser por motivos políticos o como una sanción, ya que las causas de su procedencia no se encuentran reguladas en ningún cuerpo legal. Consecuentemente se concluye que el Presidente podrá destituirlo por cualquier causa que considere pertinente y en el tiempo que desee.

B. Juez de primera instancia civil: como se argumentó, cada año la Corte Suprema de Justicia nombra a un juez de primera instancia del ramo civil para que inspeccione el Registro General de la Propiedad de la zona central, y así fiscalice el ejercicio de la función pública del registrador propietario. Él debe visitar el registro y levantar acta en la que haga constar sus observaciones; y si existiera alguna falla en el modo de llevar el registro por parte del registrador general, deberá proceder a la imposición de una sanción consistente en una multa, de acuerdo con los Artículos 1219 y 1238 del Código Civil.



Con el fin de conocer lo consignado en dichas actas por parte del juez de primera instancia competente para inspeccionar el Registro General de la Propiedad de la zona central, se solicitaron las correspondientes copias a partir del año 2012 a 2016, a través de la Unidad de Información Pública del registro. Producto del análisis se determinó que la inspección judicial se realiza en el último trimestre de cada año, con el fin de conocer los avances anuales. En el acta se consignan los datos de los requirentes, en este caso del juez designado por la Corte Suprema de Justicia, del registrador general y del secretario general del registro. Posteriormente en cada punto se procede a describir la inspección que realiza el juez, la cual consiste en un recorrido por los distintos departamentos del registro, con el fin de verificar el proceso de las operaciones registrales y el estado de los archivos electrónicos. Al culminar el recorrido y para finalizar el acta, el juez debe dar conocer su anuencia sobre la forma de operar del registro y aseverar la existencia de seguridad jurídica en cada etapa del proceso registral.

La inspección de 2016 la realizó la jueza décimo primera de primera instancia civil del departamento y municipio de Guatemala, Licenciada Lygia María Rodríguez Sánchez de Mogollón, quien fue nombrada a través del Acuerdo 30-2015 de la Corte Suprema de Justicia.

- C. **Contraloría General de Cuentas:** pues es el órgano encargado de llevar a cabo el control gubernamental, fiscalizando los registros contables y evaluando los



resultados obtenidos por parte de los órganos que conforman la administración pública. El subsiguiente procedimiento se desarrollará más adelante.

- D. La población: como mecanismo de control social o de auditoría social, a través de la interposición de recursos administrativos, de demandas o denuncias ante los tribunales de justicia o del ejercicio de los derechos reconocidos por la Ley de Acceso a la Información Pública. Con referencia a los recursos administrativos, no existe regulación legal específica para el Registro General de la Propiedad, por lo que proceden los recursos establecidos en la Ley de lo Contencioso Administrativo.

Por último, con respecto a las demandas que se puedan interponer como forma de control judicial, se cita como ejemplo una demanda para iniciar un juicio sumario de deducción de responsabilidad civil de funcionarios y empleados públicos. En este apartado se debe mencionar que de acuerdo con el Artículo 1235 del Código Civil: “los registradores no son parte en ningún litigio en que se ventile la validez o nulidad de una inscripción, excepto cuando se les deduzca responsabilidad por abusos de sus funciones o por defecto de una inscripción, y en los recursos de queja.”

3.6. Responsabilidad

Toda persona, individual o jurídica, es responsable por cada una de sus acciones. Esto significa que debe responder ante cualquier tipo de daño que haya provocado,



reparándolo conforme indica la legislación. En el caso de los funcionarios públicos, de acuerdo con el Artículo 154 de la Carta Magna, “son depositarios de la autoridad, responsables legalmente por su conducta oficial, sujetos a la ley...”

3.6.1. Factores de responsabilidad

Por la razón anteriormente expuesta es necesario determinar, en el caso concreto del registrador, los factores que podrían generar en él un tipo de responsabilidad. Como ya se expuso él es el funcionario público encargado de dirigir el Registro General de la Propiedad y de presidir la Comisión Nacional Registral, por lo que posee atribuciones diversas y de gran importancia; desde la contratación del personal, como autoridad nominadora, hasta la determinación de la política registral aplicable. No obstante, existen otros elementos que deben considerarse, ya que pueden provocar un tipo de responsabilidad.

En la República Federal mexicana, a diferencia de Guatemala, existe un Sistema de Responsabilidad de Funcionarios Públicos, ya que tal como lo establece la autora Miriam Ivanega: “... la noción de Funcionario Público no puede ser escindida de la responsabilidad y de la asunción de las consecuencias por las irregularidades que cometa. La Responsabilidad es control y garantía: es garantía de los ciudadanos, pero también es un principio de orden y un instrumento de control del poder.”³⁷ En nuestro país no existe un Sistema de Responsabilidad de Servidores Públicos sólido, como se

³⁷http://dga.unsa.edu.ar/images/Biblioteca_Gral/Biblioteca_Restringida/11.pdf. (Consultado el 2 de junio de 2018).



pudo analizar, únicamente existen Leyes dispersas, en las cuales se especifica el tipo de responsabilidades en que éstos pueden incurrir y los procesos judiciales que se deben iniciar y proseguir para que se les declare responsables.

Un elemento que debe analizarse por las implicaciones que podría generar, es la fe pública registral que posee el registrador. Esta significa que todo acto autorizado por él se presume *iuris tantum* verídico, ya que, de acuerdo con el Artículo 1146 del Código Civil: “La inscripción no convalida los actos o contratos nulos según las leyes...”. En esta línea el Código Civil establece en el Artículo 1235 que: “Los registradores no son parte en ningún litigio... excepto cuando se les deduzca responsabilidad por abusos de sus funciones o por defecto de una inscripción, y en los recursos de queja.”. Por lo tanto, el registrador sería responsable únicamente si actuara con abuso de sus funciones. Así mismo en el Artículo 1236 se establece: “Quien por culpa del registrador aparezca en el registro indebidamente exonerado de alguna obligación o gravamen inscrito, quedará responsable de dicha obligación o gravamen, solidariamente con el registrador; y éste responderá además, de los daños y perjuicios que por tales daños u omisiones se hayan causado.”; y en el Artículo 1238 se describe que: “Las infracciones de esta ley o de los reglamentos relativos al registro, cometidas por los registradores, aunque no causen perjuicio a tercero, ni constituyan delito, serán castigadas con multas...”

Por lo tanto, como se deduce del Articulado citado, el registrador por la amplia gama de atribuciones y funciones que desempeña puede incurrir en diversos tipos de



responsabilidades. Es necesario para efectos del presente estudio que se interiorice en cada una de ellas, para determinar sus orígenes y consecuencias.

3.6.2. Clases de responsabilidad

En el Derecho Civil la responsabilidad es una situación jurídica pasiva en la que se encuentra una persona obligada a resarcir daños y perjuicios que pueden devenir de una relación contractual o extracontractual, de hechos o actos jurídicos. Existen diversas clases de responsabilidad, en el caso concreto que se estudia se evaluarán aquellas en las que puede incurrir el registrador en el ejercicio de su función pública.

3.6.2.1. Responsabilidad civil

Es importante mencionar que los conceptos de daño y de perjuicio pueden llegar a confundirse e incluso a considerarse sinónimos cuando no lo son. El daño es considerado un menoscabo o molestia y el perjuicio ganancia lítica que deja de obtenerse, deméritos. En la legislación guatemalteca se realiza la diferenciación de ambos conceptos, ya que, en el Código Civil, Artículo 1434, se establece que: “Los daños que consisten en las pérdidas que el acreedor sufre en su patrimonio, y los perjuicios que son las ganancias lícitas que deja de percibir, deben ser consecuencia inmediata y directa de la contravención...”

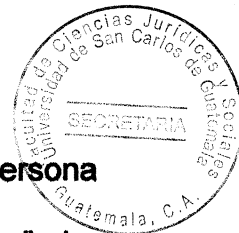
En el caso de funcionarios y empleados públicos, de conformidad con el Artículo nueve de la Ley de Probidad y Responsabilidades de Funcionarios y Empleados Públicos, la



responsabilidad civil se genera por “la acción u omisión que con intención o por negligencia, imprudencia, impericia o abuso de poder, se cometa en perjuicio y daño del patrimonio público...” y el mismo Artículo establece que la misma se deducirá de conformidad con las leyes civiles, salvo que se deduzca dentro del proceso penal.

Iniciando con el Código Procesal Civil, dentro de las materias que deben ventilarse a través de un juicio sumario, se encuentra la de deducción de responsabilidad contra funcionarios y empleados públicos. En el Artículo 246 del cuerpo legal citado, se describe que “la responsabilidad civil de los funcionarios y empleados públicos procede en los casos en que la ley lo establece expresamente; y se deducirá ante el juez de Primera Instancia por la parte perjudicada o sus sucesores.” En el Artículo 23 del Reglamento de la Ley de Probidad y Responsabilidades de Funcionarios y Empleados Públicos, se cita que “Al servidor público que administre o no fondos públicos en el ejercicio de sus funciones, que incurra en la responsabilidad civil que se encuentra regulada en el artículo nueve de la ley, se le iniciará juicio civil en su contra ante el órgano jurisdiccional correspondiente, adjuntando las pruebas respectivas.”

De conformidad con esta línea de ideas, el Artículo 155 de la Constitución Política de la República de Guatemala establece que: “Cuando un dignatario, funcionario o trabajador del Estado, en el ejercicio de su cargo, infrinja la ley en perjuicio de particulares, el Estado o la institución estatal a quien sirva, será solidariamente responsable por los daños y perjuicios que cause.” La prescripción de la responsabilidad civil de conformidad con el Artículo antedicho es de veinte años.



Ahora bien, en el Artículo 112 del Código Penal se describe que “toda persona responsable penalmente de un delito o falta lo es también civilmente.” La Responsabilidad Civil comprende, de acuerdo con el Artículo 119 del Código citado: “1º La restitución, 2º La reparación de los daños materiales y morales, y 3º La indemnización de perjuicios.” En el Código Procesal Penal, Artículo 124, se describe el Derecho a la reparación civil digna de la siguiente forma: “La reparación a que tiene derecho la víctima comprende la restauración del derecho afectado por el hecho delictivo... y en su caso, la indemnización de los daños y perjuicios derivados de la comisión del delito... Si la acción reparadora no se hubiere ejercido en esta vía, queda a salvo el derecho de la víctima o agraviado a ejercerla en la vía civil”.

Específicamente en el caso del registrador de la propiedad, en el Código Civil en el articulado del libro IV referente al Registro General de la Propiedad, se establece el procedimiento del recurso de queja. En el artículo 1164 se consigna que “El interesado que no estuviere conforme con la denegatoria, suspensión de la anotación, cancelación o inscripción... podrá ocurar en la vía incidental al registrador ante el juez de primera instancia del ramo civil...” Otros artículos que describen los procedimientos civiles son el 1236 y el 1237 del citado cuerpo legal. Se debe mencionar que, a pesar de lo regulado en los artículos precedentes, el Registro General de la Propiedad cuenta con una Dirección Jurídica, la cual conoce, previamente a la vía jurisdiccional, de las suspensiones de documentos ingresados y emite opinión jurídica no vinculante, enviando el documento de nuevo a operación registral o ratificando la suspensión. Posterior a este procedimiento se puede iniciar un procedimiento de recurso de queja,



siendo la responsable de responder ante los mismos: la Unidad de Ocurso, Amparos, Diligencias Voluntarias y Ordinarios del Registro General de la Propiedad.

Por lo tanto, en el caso de la presente investigación, cualquier persona afectada civilmente por un acto del registrador de la propiedad, que le haya causado daños o perjuicios, puede iniciar, de acuerdo a la procedencia, un ocursio de queja, un Juicio Sumario a través de una demanda, o bien, siempre que proceda por existir un delito, puede iniciar un proceso penal y solicitar que en el mismo se deduzca la responsabilidad civil del funcionario público.

3.6.2.2. Responsabilidad penal

El Derecho Penal como la rama del Derecho Público cuyo objeto de estudio es la conducta de la persona en sociedad y las consecuencias jurídicas de la misma, busca como uno de sus fines, la prevención del delito. Para ello se crean normas jurídicas formadas por supuestos de hecho y consecuencias jurídicas, que constituyen delitos o faltas.

De acuerdo con el Artículo 10 de la Ley de Probidad y Responsabilidades de Funcionarios y Empleados Públicos, "genera responsabilidad penal la decisión, resolución, acción u omisión realizada por las personas a las que se refiere el artículo 4 de esta ley... y que, de conformidad con la ley penal vigente, constituyan delitos o faltas." En el artículo cuatro de la citada ley, se encuentran enlistados los sujetos de



responsabilidad, o sea aquellas personas "sancionadas por el incumplimiento o inobservancia de esta... personas investidas de funciones públicas permanentes o transitorias, remuneradas o gratuitas..."

En esta línea de pensamiento, en el Título XIII del Libro Segundo Parte Especial del Código Penal, Decreto 17-73 del Congreso de la República de Guatemala, se establecen todos aquellos delitos contra la administración pública. En el capítulo II del mismo se encuentran los delitos cometidos por funcionarios o por empleados públicos, entre ellos: abuso de autoridad, incumplimiento de deberes, incumplimiento del deber de presentar declaración jurada patrimonial, falsedad en declaración jurada patrimonial y resoluciones violatorias a la constitución. En el siguiente capítulo se establecen los delitos de cohecho, tales como: cohecho pasivo y cohecho activo; y en el capítulo IV, los delitos de peculado y malversación: peculado por sustracción, peculado por uso, peculado culposo, malversación, enriquecimiento ilícito, testaferrato, entre otros. Por último, en el capítulo V se detallan los delitos de negociaciones ilícitas, entre ellos: concusión, tráfico de influencias, fraude y cobro ilegal de comisiones. Es importante mencionar que los citados delitos son de acción pública, que por los mismos no se otorga conmutación y que son objeto de imposición de la pena principal establecida en el tipo penal y de la pena accesoria de inhabilitación especial por un mínimo de cuatro años.

Por otra parte, en el Código Civil, artículo 1235, se establece: "Los registradores no son parte en ningún litigio en que se ventile la validez o nulidad de una inscripción, excepto



cuando se les deduzca responsabilidad por abusos de sus funciones, o por defecto de una inscripción...”, constituyendo los anteriores supuestos para que se inicie en contra del registrador un proceso en el ámbito penal de ser procedente. Aunado a este artículo se debe tomar en cuenta lo establecido en el Artículo 1239, referente a la responsabilidad penal.

Se debe tomar en consideración que de acuerdo con el Artículo 155 de la Constitución Política de la República de Guatemala y 107 del Código Penal, la prescripción de la responsabilidad criminal para los funcionarios o empleados públicos que cometen delitos que atentan contra la administración pública se da por el doble del tiempo establecido para la prescripción de la pena. En lo relativo a agravantes, en el presente estudio se podría aplicar el de abuso de autoridad.

Así mismo es de suma importancia hacer mención que de conformidad con la doctrina del Derecho Penal, existe una clasificación de los sujetos activos, “quien comete o es cómplice del hecho dañoso”³⁸, y dentro de la misma se encuentran los delincuentes privilegiados, delincuentes de levita o de cuello blanco, quienes “gozan de prerrogativas para quedar impunes, sobre todo por la protección del antejudio que difícilmente prospera en su contra, cuando se trata de funcionarios públicos que delinquen; o sin consecuencias penales por el favor gubernamental o judicial. También se cuenta entre ellos a los corruptos y corruptores...”³⁹ En este caso el registrador de la propiedad no tiene derecho de antejudio, sin embargo, por el cargo público que ostenta podría llegar

³⁸ Valenzuela Oliva, Wilfredo. **Derecho penal parte general delito y estado**. Pág. 43.

³⁹ *Ibíd.* Pág. 50.



a influir en las decisiones judiciales que se dicten en procesos penales tramitados **en su** contra.

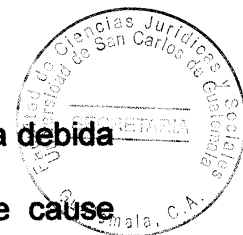
Por lo tanto, el registrador de la propiedad puede llegar a ser responsable penalmente, en el ejercicio de su cargo, por la comisión de un delito o falta, contemplado así en el Código Penal o en las leyes especiales vigentes. Es la población como órgano de auditoría la que debe fiscalizar las acciones u omisiones de los funcionarios y empleados públicos, con el objetivo de denunciar aquellas que puedan constituir un delito o falta, y así evitar que las conductas antijurídicas prosigan, queden impunes y provoquen consecuencias a mayores escalas.

3.6.2.3. Responsabilidad administrativa

Los principios fundamentales del Derecho Administrativo son: La juridicidad y la legalidad. Ambos se aplican con el objetivo de que el proceder de los funcionarios y empleados públicos sea conforme a la legislación vigente, y no se extralimiten en el ejercicio de sus funciones, ya que ellos únicamente pueden y deben hacer lo que la ley les permite.

De conformidad con el artículo ocho de la Ley de Probidad y Responsabilidades de Funcionarios y Empleados Públicos, la responsabilidad administrativa se da “cuando la acción u omisión contraviene el ordenamiento jurídico administrativo... incumpliendo leyes, reglamentos, contratos y demás disposiciones legales a la institución estatal ante

la cual están obligados o prestan sus servicios... cuando no se cumplan, con la debida diligencia, las obligaciones contraídas o funciones inherentes al cargo... se cause perjuicio a los intereses públicos...”



En el mismo cuerpo legal, en el artículo 17, se encuentran enlistados los casos que generan responsabilidad administrativa; en el siguiente artículo se enlistan las prohibiciones de los funcionarios públicos, en el artículo 19 las prohibiciones de los funcionarios públicos con relación a terceros; y en el artículo 20 en adelante todo lo relacionado a la declaración jurada patrimonial.

Por otra parte, es importante en el presente apartado mencionar lo referente al Derecho Financiero, como una rama del Derecho que regula la actividad del gasto público, la determinación de ingresos y egresos, y la política fiscal. En lo referente al gasto público los funcionarios públicos deben administrar los fondos públicos que se le asignan a la institución que dirigen, determinando así los gastos que pueden realizar de acuerdo con los diversos rubros que deben cubrir. Aunado a esta situación se encuentra la función de la Contraloría General de Cuentas, que de acuerdo a su Ley Orgánica, Decreto 31-2002 del Congreso de la República de Guatemala, en su artículo uno la describe como: “institución pública... que constituye el ente técnico rector de la fiscalización y el control gubernamental, y tiene como objetivo dirigir y ejecutar... acciones de control externo y financiero gubernamental, velar por la transparencia de la gestión de las entidades del Estado o que manejen fondos públicos, la promoción de valores éticos y la responsabilidad de los funcionarios y servidores públicos.”



La citada institución realiza, conforme al control gubernamental, una fiscalización externa con enfoque sectorial a los órganos de su ámbito de competencia, entre ellos el Registro General de la Propiedad, a través de los auditores gubernamentales, quienes suscriben informes de sus hallazgos y quienes tienen la obligación de denunciar la comisión de posibles delitos contra el patrimonio público. Por lo expuesto, y de acuerdo al Reglamento de la Ley Orgánica de la Contraloría General de Cuentas, en su artículo 62 y 53, los informes son de alta importancia, ya que, a nivel administrativo, de existir anomalías los auditores con el visto bueno del supervisor deben proceder a formular cargos provisionales, corriendo audiencia hasta por 15 días hábiles al presunto responsable, para que proceda a desvanecer los cargos. Si estos no fueran desvanecidos, se procederá a formular cargos definitivos, y los documentos de prueba serán cursados con la petición para que se inicie el juicio de cuentas a la Dirección de Asuntos Jurídicos de la Contraloría General de Cuentas.

Por lo tanto, como se expuso en el capítulo anterior, aunque varias personas opinan que la fiscalización de la Contraloría General de Cuentas al Registro General de la Propiedad es ilegal, en opinión de la autora del presente estudio, dicha fiscalización se encuentra más que respaldada en la legislación vigente.

Por otra parte, de forma específica, en el Artículo 1238 del Código Civil se hace mención de los supuestos de responsabilidad administrativa por parte del registrador de la propiedad: "Las infracciones de esta ley o de los reglamentos relativos al registro, cometidas por los registradores, aunque no causen perjuicio a tercero, ni constituyan

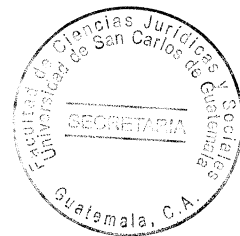


delito, serán castigadas con multas...”, teniendo preferencia para el pago, de concurrir la imposición de una indemnización por daños y perjuicios y una multa, el pago de la primera, de acuerdo al Artículo 1240.

Para culminar el presente capítulo se hace evocación de algunos de los procesos judiciales existentes en contra de la Licenciada Gladys Anabella de León Ruiz, quien fungió como registradora de la propiedad, y a quien se le han iniciado varios procesos para deducir responsabilidades:

- Procesos civiles: 01041-2004-09140, 01045-2015-00002, 01048-2014-00989, 01165-2012-00786, 01165-2013-00558 y 15003-2012-00111
- Proceso penal: 01070-2016-00055

Como se expuso a lo largo del presente capítulo el registrador de la propiedad es un funcionario público de confianza nombrado por el Presidente de la República de Guatemala, cuya principal atribución es dirigir el Registro General de la Propiedad; quien es fiscalizado con el objetivo de verificar el efectivo y eficiente cumplimiento de su función pública y quien, en virtud de su cargo público, posee responsabilidad en diversos ámbitos por las acciones u omisiones que lleve a cabo.



CAPÍTULO IV

4. La garantía de responsabilidad que debe prestar el registrador general de la propiedad

El tema central de la investigación lo constituye la necesidad de aumentar el monto de la garantía que el Artículo 1228 del Código Civil impone al registrador general de la propiedad, y para determinar la existencia de esa necesidad se estudian los factores que la originan, tanto de tipo socioeconómico como jurídico legales. Se inicia con el análisis del Artículo 1128, definiendo el término de garantía y desarrollando sus clases, el procedimiento de su constitución y su extinción. Posteriormente se detallan los tipos de responsabilidad que pueden deducirse al registrador de la propiedad en el ejercicio de su función pública y se culmina con la relevancia que posee aumentar el monto de la garantía que actualmente se encuentra legislada.

4.1. Análisis del artículo 1228 del Código Civil

En el Libro IV del Código Civil, Decreto Ley 106, se encuentran todas las normas jurídicas fundamentales que rigen el Registro General de la Propiedad. En el título III capítulo III, se describe lo referente a los registradores, y de forma específica en el Artículo 1228 se encuentra el tema objeto del presente estudio. A continuación, se cita dicho Artículo y se procede a su análisis, ya que de esa forma se busca desentrañar cada uno de sus componentes fundamentales y lograr su más amplia comprensión:



“Artículo 1228. (Reformado por el Artículo 101 del Decreto Ley 218). Los registradores antes de entrar a ejercer sus cargos garantizarán las responsabilidades en que pudieren incurrir, con hipoteca o fianza. El Ministerio de Gobernación fijará el importe de la garantía atendiendo a la importancia del registro entre mil a diez mil quetzales.”

4.1.1. La garantía

El término garantía es definido por Manuel Ossorio como cosa dada en seguridad de algo y por la Real Academia Española como cosa que asegura y protege contra algún riesgo o necesidad. La garantía es un tipo de respaldo, o sea la protección que se brinda cuando se va a realizar una acción. De acuerdo con el diccionario de conceptos y términos bancarios de Manuel Rivera Castro, se dice que se constituye para asegurarle al acreedor el cumplimiento de una obligación, ya que en caso de incumplimiento este se encuentra facultado para buscar el retorno de la inversión.

Por lo tanto, atendiendo a las características que establece el Artículo 1228 del Código Civil y de acuerdo a las definiciones citadas, la garantía que debe prestar el registrador general de la propiedad debe poseer ciertas características: debe ser acorde al riesgo para ser utilizada como indemnización de las responsabilidades en que pudiere incurrir, debe poderse hacer efectiva y debe ser prestada por el funcionario público antes de entrar a ejercer su cargo y hasta un año después de haber cesado en el mismo puede ser cancelada, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 1228 y 1229 del citado cuerpo legal.



De acuerdo con la doctrina existen dos principales tipos de garantías: las reales y las personales.

- A. Garantía real: consistente en un bien, mueble o inmueble, sobre el cual una persona ejerce un poder jurídico inmediato y directo, oponible *erga omnes*, el cual conviene en constituir como respaldo del cumplimiento de una obligación. “-Como señalan Ripert y Boulanger – la disociación del grupo familiar, la individualización de la propiedad inmueble, así como el nacimiento del principio individualista en la responsabilidad, dieron origen y estimularon el auge de otro tipo de garantías: la hipoteca y la prenda... Ambas figuras encuentran sus antecedentes en el Derecho Romano en las figuras del *pignus* y la *hypotheca*.”⁴⁰ Para efectos del presente estudio únicamente se conceptualizará lo referente a la hipoteca.
- B. Garantía personal: basada en el compromiso de pago de una obligación contraída por el fiado, que realiza un tercero, llamado fiador, frente al acreedor. En ellas no existe un objeto específico ofrecido para responder a la obligación, únicamente existe la responsabilidad del pago que recae sobre el fiador, pudiendo responder éste con la totalidad de su patrimonio, y no con un bien determinado. Como señala Joaquín Rodríguez y Rodríguez citado por Rene Arturo Villegas Lara: “...hay aquí una responsabilidad difusa, sobre todo el patrimonio, y no sobre parte concreta del mismo.”⁴¹ En la legislación guatemalteca existen dos tipos de fianza, la civil y la mercantil, teniendo como diferencia entre ellas: la persona que se constituye como fiador, el derecho de excusión y la utilidad de esta. En la presente investigación se

⁴⁰ Flores Juárez, Juan Francisco. **Los derechos reales**. Pág. 96.

⁴¹ Villegas Lara, René Arturo. **Derecho mercantil guatemalteco**. Pág. 277.



procederá a detallar lo concerniente a la fianza mercantil, aplicable al objeto de estudio.

4.1.2. La hipoteca

Dado que el Artículo 1228 del Código Civil, Decreto Ley 106, impone la obligación al registrador general de prestar garantía de responsabilidad, se debe analizar la hipoteca como el derecho real de garantía que se constituye para el cumplimiento de determinada obligación, en este caso la de prestar caución de conducta. Se estudiará la definición, elementos constitutivos y extinción de este derecho real de garantía.

4.1.2.1. Definición

La Real Academia Española define a la hipoteca como derecho real que grava bienes materiales sujetándolos a responder del cumplimiento de una obligación dineraria; y algunos doctrinarios la definen como una “forma de garantizar el cumplimiento de una obligación que no lleva implícito el requisito del desplazamiento...”⁴²

Por su parte De Buen, citado por Juan Francisco Flores Juárez, establece que es “Un derecho real que, sin implicar traslado de la posesión a persona distinta del dueño, asegura a su titular el cobro de cierta cantidad, autorizándole para que pueda promover la venta de la cosa sobre la que recae y para que la parte necesaria del precio obtenido

⁴² Flores Juárez, Juan Francisco. *Op. Cit.* Pág. 97.



se destine a pagarle.”⁴³ Por esta razón en virtud del derecho real que recae sobre el bien inmueble, el titular del mismo puede exigir el pago de conformidad con las condiciones pactadas y de no darse, puede promover la venta de bien.

De acuerdo con la legislación guatemalteca, Artículo 822 del Código Civil, la hipoteca “es un derecho real que grava un bien inmueble para garantizar el cumplimiento de una obligación.” Es importante que se haga mención que en la hipoteca el deudor no queda obligado al pago del saldo insoluto, es decir que no se encuentra obligado a pagar una cantidad mayor a la del costo del bien hipotecado; y por otra parte también es de suma importancia mencionar que “la constitución de la hipoteca da derecho al acreedor para promover la venta judicial del bien gravado, cuando la obligación sea exigible y no se cumpla...” de acuerdo al Artículo 823 y 824, respectivamente, del cuerpo legal citado.

4.1.2.2. Elementos constitutivos

Existen ciertos elementos del derecho real aquí estudiado: elementos subjetivos, objetivos y formales.⁴⁴ Los primeros hacen referencia a los sujetos que intervienen en la prestación de la garantía, o sea el acreedor o titular del derecho real, el propietario del bien inmueble o garante, y el deudor, que puede ser el mismo propietario del bien. Se debe tomar en cuenta que, de acuerdo con el Artículo 835 del Código Civil, únicamente puede hipotecar “el que puede enajenar, y únicamente pueden ser hipotecados los bienes inmuebles que pueden ser enajenados.”

⁴³ *Ibíd.*

⁴⁴ *Ibíd.* Pág. 102.



El segundo elemento consiste en la obligación garantizada con la hipoteca y el bien inmueble dado en garantía. Se debe mencionar que existen ciertos bienes que no pueden hipotecarse, los cuales se encuentran enumerados en el Artículo 838 del Código Civil.

Y por último se describen los elementos formales, que consisten en las formalidades que deben concurrir para que la garantía se constituya. La hipoteca se debe formalizar en escritura pública, ya que debe ser inscrita en el Registro General de la Propiedad, con la finalidad de ser oponible *erga omnes*; su constitución y aceptación debe ser expresas.

4.1.2.3. Extinción

Al ser la hipoteca un derecho real que garantiza el cumplimiento de una obligación, cuando la misma se encuentra cumplida, se extingue ésta, siendo las causas: el pago, la compensación, la novación, la remisión, la confusión y la prescripción extintiva, mismas que se describen en el Libro V del Código Civil.

Existen otras causas por las cuales la hipoteca puede extinguirse, como son: "1º. La consumación del juicio ejecutivo en vía de apremio... y 2º. La cancelación de la inscripción respectiva... siempre que hayan transcurrido diez años del vencimiento del plazo o de la prórroga inscritos..."⁴⁵

⁴⁵ *Ibíd.* Pág. 106.



Al respecto del numeral primero, se debe tomar en consideración lo establecido en el Artículo 294 del Código Procesal Civil y Mercantil: "Procede la ejecución en vía de apremio cuando se pida en virtud de los siguientes títulos, siempre que traigan aparejada la obligación de pagar cantidad de dinero, líquida y exigible: ... 3º Créditos hipotecarios;... 6º Transacción celebrada en escritura pública..." Para iniciar el juicio el acreedor debe interponer una acción ejecutiva en vía de apremio con el objetivo de hacer efectiva la garantía hipotecaria, para posteriormente seguir el proceso legal establecido hasta llegar a la entrega del inmueble por traslado de dominio.

En el numeral segundo se describe la cancelación que se puede realizar por solicitud hecha al Registro General de la Propiedad, siempre que se haya perfeccionado la llamada prescripción extintiva hipotecaria, la cual se da, de acuerdo con el Artículo 856 y 1170 numeral 1º del Código Civil y Artículo 296 del Código Procesal Civil y Mercantil, "a los diez años contados desde el vencimiento de la obligación o de la fecha en que se tuviere como vencido en virtud de lo estipulado."

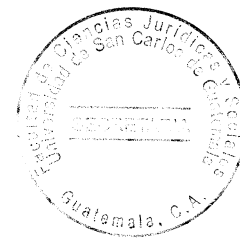
Por lo tanto, la hipoteca es un derecho real de garantía por el cual se grava un bien inmueble para garantizar el cumplimiento de una determinada obligación, teniendo como finalidad la de asegurar su cumplimiento o solventar las consecuencias que devienen del incumplimiento de esta. Se caracteriza porque el garante conserva la propiedad del bien, sin tener que formalizarse un traslado de dominio y siguiendo en el uso y disfrute del inmueble, únicamente teniendo la obligación de formalizarla en escritura pública, ya que se debe inscribir en el Registro General de la Propiedad, con



el fin de asegurar el derecho de ejecución del acreedor. Es importante que se tome en consideración que, aunque este derecho real se utiliza frecuentemente para garantizar contratos de mutuo, este no constituye exclusividad, ya que de acuerdo con su naturaleza puede garantizar cualquier tipo de obligación, y por esta razón el Artículo 1228 del Código Civil lo contempla como opción para garantizar las responsabilidades en que pudiere incurrir el registrador de la propiedad. Por último, es importante considerar que para que la garantía hipotecaria pueda hacerse efectiva se debe iniciar en primer plano un juicio, de carácter civil o penal de acuerdo con la naturaleza del hecho que le de origen, y si el juez en la sentencia determinara la existencia de responsabilidad civil, se mandará a ejecutar la garantía, en el caso que atañe, a favor del perjudicado.

4.1.3. La fianza

Otra forma en la que puede el registrador general de la propiedad asegurar el cumplimiento de sus atribuciones es prestando fianza. Esta la debe prestar una aseguradora de conformidad con la Ley de la Actividad Aseguradora, Decreto 25-2010 del Congreso de la República de Guatemala, Artículo 106 y 109; considerando a la fianza como seguro de caución. Su regulación se encuentra en el Código de Comercio un contrato típico mercantil.



4.1.3.1. Definición

La Real Academia Española define a la fianza como prestar ante el juez persona o bienes que queden obligados al pago en caso de faltar el principal a su obligación. Asimismo, Ossorio lo define como obligación accesorio que uno contrae para seguridad de que otro pagará lo que debe.

Villegas Lara la define como “aquel en el que una afianzadora se compromete a responder de las obligaciones de otra persona, conforme las normas y tarifas que dicta la Superintendencia de Bancos.”⁴⁶ Sin embargo, con base a la normativa vigente en esta materia, Ley de la Actividad Aseguradora, Decreto 25-2010, de acuerdo a lo establecido en su Artículo 106: “Las empresas que al entrar en vigencia la presente Ley estén autorizadas para operar como afianzadoras, adquirirán, por ministerio de esta Ley, la calidad de aseguradoras para operar el seguro de caución... A partir del inicio de vigencia de la presente Ley, toda referencia relativa al contrato de fianza... deberá entenderse como seguro de caución, según corresponda, con los mismos alcances y efectos.” Por lo tanto, actualmente son las aseguradoras las que actúan como fiadoras, respondiendo por el incumplimiento de las obligaciones del fiado, frente al acreedor, siempre que este pague la prima acordada.

Es de suma importancia que se tome en cuenta que, de conformidad con el Artículo 1027 del Código de Comercio de Guatemala: “La afianzadora se obligará solidariamente y no gozará de los beneficios de orden y excusión.”, por lo que el

⁴⁶ Villegas, René. Op. Cit. Pág. 278.



acreedor tiene derecho a solicitarle al fiador el cumplimiento de la obligación prevista en la póliza, sin que para ellos sea necesario que previamente se haya solicitado al deudor o fiado el cumplimiento de esta.

Actualmente existe una clasificación de fianzas, de conformidad con el Acuerdo 280 de la Superintendencia de Bancos que data del año 1959, citado por Villegas Lara, siendo éstas: fianzas de fidelidad, fianzas judiciales, fianzas administrativas ante gobierno y fianzas administrativas ante particulares.

4.1.3.2. Elementos constitutivos

Los elementos personales del presente contrato son: El fiador, o sea la aseguradora obligada al cumplimiento de la obligación al realizarse la eventualidad prevista en el contrato; el fiado o asegurado, quien es el deudor de la obligación garantizada; y el beneficiario o acreedor, quien ha de percibir el producto del seguro. Asimismo, existe el contratante, quien paga la prima del seguro; y el solicitante, quien es el que contrata el seguro por su propia cuenta o por cuenta de un tercero; pudiendo ser ambos una persona distinta al fiado.

Los elementos objetivos son: la obligación del fiado frente al acreedor, que de no materializarse produce como consecuencia la obligación del fiador frente al acreedor al cumplimiento de la obligación prevista en el contrato; y el pago de la prima acordada.



Por último, el elemento formal se refiere a la póliza, como un documento privado en el cual se detallan las condiciones contractuales del seguro de caución, debiendo contener como mínimo los requisitos establecidos en el Artículo 1025 del Código de Comercio de Guatemala.

4.1.3.3. Extinción

La fianza se extingue cuando se hace efectiva, o sea cuando se da el cumplimiento de la obligación prevista en la póliza por parte de la aseguradora hacia el beneficiario. Asimismo, esta culmina cuando termina el plazo para el cual se contrató y no fue necesario hacerla efectiva, específicamente en el momento establecido en la póliza. Sin embargo, de acuerdo con el Artículo 907 del Código de Comercio de Guatemala, “el asegurado o fiado o el asegurador, podrán dar por terminado el contrato anticipadamente sin expresión de causa, con quince días de aviso previo dado a la contraparte.”

El seguro de caución también podrá darse por terminado por las siguientes causas: si al momento de la celebración contractual el riesgo hubiere desaparecido; por omisión o inexacta declaración de los hechos, siempre que el asegurador así se lo notifique al asegurado y proceda la terminación; y por prescripción extintiva, siempre que transcurran dos años a partir de la fecha del acontecimiento previsto en el contrato, o que transcurran cinco años a partir de la fecha en que el beneficiario tuvo conocimiento



de su derecho, de conformidad con los Artículos 906, 908, 910, y 916 al 918 del citado cuerpo legal.

Por lo tanto, la fianza o seguro de caución es un contrato típico mercantil, de carácter accesorio, ya que deriva de una obligación principal que el fiado posee frente al acreedor; y que se caracteriza porque una aseguradora llamada fiadora, responde por el incumplimiento de esa obligación principal, con la condición de que se pague la prima.

4.1.4. Tipos de responsabilidad a que se encuentra sujeto el registrador general de la propiedad

La palabra responsabilidad es definida por Manuel Ossorio como deuda, obligación de reparar y satisfacer, por sí o por otro, a consecuencia de delito, de una culpa o de otra causa legal, por lo que, como se expuso en los capítulos anteriores, el registrador general de la propiedad al ser el funcionario público que dirige el Registro General de la Propiedad, se encuentra sujeto a varios tipos de responsabilidades, debiendo resarcir los daños y perjuicios, si se llegaran a causar, en ejercicio de su función pública.

La autoridad competente puede llegar a deducir, de acuerdo con el origen de sus acciones u omisiones, responsabilidad de tipo penal, de tipo civil o administrativa, como se describió con anterioridad, ordenando en la resolución que se haga efectiva la garantía que prestó el registrador, ya sea de forma parcial o en su totalidad.



4.1.5. La garantía de responsabilidad

Con el objetivo de ahondar en el tema sobre la garantía de responsabilidad, se debe conocer el proceso a través del cual esta es determinada y efectivamente proporcionada, así como los procesos por los cuales puede extinguirse.

4.1.5.1. Determinación

Como se describe en el Artículo 1228 del Código Civil, el Ministerio de Gobernación debería fijar el importe de la garantía que presta el registrador, entre mil a diez mil quetzales, de acuerdo con la importancia del registro; sin embargo, este precepto no se materializa. A pesar de que el Ministerio de Gobernación como se describió anteriormente, no tiene injerencia de ninguna clase en la organización administrativa del Registro General de la Propiedad, con el objetivo de cumplir con la función que se le impuso en el Código Civil, debería establecer un proceso para la determinación del monto de la garantía que los registradores deben prestar, ya que actualmente éste no existe.

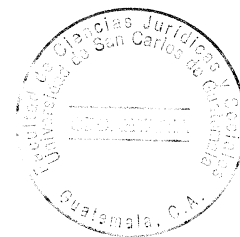
Las personas que han fungido como registradores de la propiedad y han cumplido con su obligación de prestar garantía de responsabilidad, lo han hecho sin seguir un proceso determinado ante el Ministerio aludido y sin fiscalización alguna. La garantía que han prestado algunos registradores ha sido hasta por diez mil quetzales en todos los casos, de conformidad con información proporcionada por la Unidad de Información Pública del Registro General de la Propiedad. De acuerdo con la documentación



obtenida, solo algunos registradores han prestado la garantía y algunos de ellos únicamente la han prestado por un lapso menor al que ejercen como registradores. Un ejemplo de estos casos es la Licenciada Gladys Anabella de León Ruiz, quien fungió como registradora general de la propiedad a partir del 17 de enero de 2012 hasta el 15 de mayo de 2015, pero que, de acuerdo con la copia simple de la póliza de fianza de fidelidad proporcionada, únicamente prestó garantía del 1 de enero de 2012 hasta el 31 de diciembre de 2012, quedando el período comprendido del 1 de enero de 2013 a mayo de 2015 sin ningún tipo de garantía.

Por lo expuesto es indiscutible que el Ministerio de Gobernación provoca con su omisión la ineficacia de la norma jurídica, ya que no se logra el objetivo de brindar seguridad jurídica a las operaciones registrales, pues de deducir responsabilidades en contra del registrador general de la propiedad, no existiría forma de hacer efectiva la garantía.

Se debe tomar en cuenta que el Registro General de la Propiedad posee una función de gran relevancia, y que el índice de operaciones registrales aumenta de forma considerable cada año, acrecentando la atribuciones del registrador de la propiedad y otorgándole mayor importancia a su función pública, razones por las cuales es necesario que el Ministerio de Gobernación cumpla con su obligación de fijar el monto de la garantía, que fiscalice su efectiva prestación y que el monto de dicha garantía aumente.



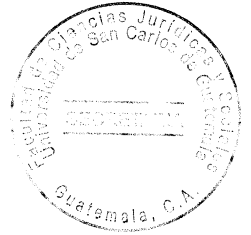
4.1.5.2. Constitución

De acuerdo con el Artículo 1228 del Código Civil, la garantía deben prestarla los registradores antes de entrar a ejercer el cargo, o sea a partir del momento en que son nombrados por el Presidente de la República a través del Acuerdo Gubernativo del Ministerio de Gobernación. Dado que en Guatemala el cambio de gobierno se da cada cuatro años, generalmente al iniciar el período el Presidente nombra a la persona que fungirá el cargo durante todo su gobierno.

Los registradores generales de la propiedad que han prestado garantía lo han hecho a través de la fianza de fidelidad, la cual como se analizó anteriormente es de mayor utilidad en estos casos. La vigencia de la póliza es de un año, salvo que se pacte lo contrario, de acuerdo con el Artículo 892 del Código de Comercio de Guatemala.

Esta póliza la incluyen dentro de su expediente administrativo en el Registro General de la Propiedad y dentro de sus características se encuentran las enumeradas en el Artículo 1025 del Código de Comercio:

1. Lugar y fecha de emisión
2. Nombre y domicilio de la afianzadora y del fiado, o sea de la aseguradora y del asegurado
3. La designación del beneficiario
4. Las obligaciones garantizadas, el monto y las circunstancias de la garantía



5. Firma de la afianzadora, o sea de la aseguradora.

El beneficiario en la póliza es el Registro General de la Propiedad ya que hasta que se deduce la responsabilidad se tiene el nombre de la persona afectada y como se describió en el capítulo anterior, el Estado, en este caso la institución del Registro, es solidariamente responsable con el registrador general de la propiedad, por todos aquellos daños y perjuicios que cause en el ejercicio de su función pública, y por lo tanto deberá responder solidariamente con él en caso de deducírsele algún tipo de responsabilidad. Asimismo, el beneficiario es el Registro General de la Propiedad porque el registrador es quien administra sus recursos y puede llegar a incurrir en algún tipo de responsabilidad en su contra.

4.1.5.3. Extinción

Como se mencionó la garantía que es utilizada por el registrador general de la propiedad es la fianza, cuya extinción se da cuando se hace efectiva la obligación por parte del fiador hacia el beneficiario. En el caso del objeto del presente estudio, el beneficiario puede exigir que la fianza de fidelidad se haga efectiva de acuerdo con lo establecido en el Artículo 1028 del Código de Comercio de Guatemala: "Si se otorga una fianza para responder de la conducta de una persona, el beneficiario podrá exigir el pago, cuando pruebe, por cualquier medio y sin que necesite declaración judicial, que el fiado ha incurrido en el acto o la omisión prevista en el contrato."



De no ser necesario que la misma se haga efectiva, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 1229 Código Civil: “La garantía...no se cancelará, sino hasta un año después de haber cesado el registrador en el ejercicio de su cargo, salvo que hubiere pendiente alguna reclamación contra el registrador, en cuyo caso, la cancelación quedará sujeta a las resultas del juicio.” Se debe tomar en cuenta que la fianza también se puede extinguir por los motivos establecidos en la extinción de la fianza, tema detallado anteriormente.

Por lo tanto, el registrador general de la propiedad debe prestar garantía como una forma de asegurar el cumplimiento de sus obligaciones, dada la importancia de su función pública; y cuya determinación y fiscalización depende del Ministerio de Gobernación. Sin embargo, dado el incumplimiento de las obligaciones del Ministerio, las personas que han fungido como registradores generales de la propiedad y que han cumplido con prestar garantía, lo han hecho hasta por el monto máximo establecido en la ley, o sea hasta por diez mil quetzales, y nunca por el total del tiempo que han fungido en el cargo. La fianza de fidelidad ha sido la forma en la que han prestado garantía y la misma consta dentro de sus expedientes administrativos. Por ello, atendiendo a la realidad nacional: en cuanto a la relevancia de las funciones del Registro General de la Propiedad, al aumento de operaciones registrales y el aumento que ha tenido el valor de la moneda nacional desde que el Código Civil, Decreto Ley 106, tiene vigencia, y analizando los aspectos descritos, es evidente que es necesario que el Ministerio de Gobernación cumpla con sus obligaciones legales y que el monto establecido en el Artículo 1228 del Código Civil se aumente, ya que si se llegarán a



deducir un tipo de responsabilidad en contra del registrador general de la propiedad, la garantía que él haya prestado será insuficiente para cubrir el monto que se fije como resarcimiento, si es que la garantía se presta.

4.1.6. Necesario aumento del monto de la garantía que impone el Código Civil en su Artículo 1228 al registrador general de la propiedad

Para determinar la necesidad que existe de aumentar la garantía de responsabilidad que debe prestar el registrador general de la propiedad, se describen los aspectos tanto socioeconómicos como jurídico-legales que fundamentan el objeto de investigación. Con respecto a los primeros se analiza la importancia del Registro como principal institución en materia de Derecho Registral inmobiliario, el volumen de las solicitudes y honorarios que percibe, así como el desfase que existe entre el rango establecido como garantía actualmente con la realidad económica. En cuanto a los aspectos jurídico-legales se desarrolla la relevancia que poseen las atribuciones y funciones del registrador propietario, así como las responsabilidades a que se encuentra sujeto.

4.1.6.1. Aspectos Socioeconómicos

En este apartado se detallan y desarrollan los aspectos sociales y económicos por los cuales se hace necesario un aumento en el monto de la garantía que de acuerdo con el Artículo 1228 del Código Civil debe prestar el registrador general de la propiedad, ya que para la reforma de toda norma jurídica se necesitan fundamentos de esta naturaleza.



Como se describió en capítulos anteriores, al surgir la propiedad privada fue necesario brindarles seguridad jurídica a los titulares del derecho, ya que debía existir oponibilidad frente a terceros. Esto se logró a través del registro público de bienes, ya que con ello los propietarios aseguraron su derecho y se brindó seguridad jurídica al tráfico de bienes. Con el transcurso del tiempo se dio el aumento de la propiedad privada y con ello la evolución del registro público de bienes regulándose legalmente, instituyéndose la figura del registrador principal, quien dirige y administra la institución.

Cada país fue adoptando un sistema registral acorde a su realidad nacional. En el caso de Guatemala se utilizó como base el sistema español y con la independencia varios sectores sociales impulsaron la creación de la primera ley hipotecaria, incorporada al Código Civil de 1877. Actualmente es el Decreto Ley 106 Código Civil vigente, Libro IV en el que se regula lo concerniente a los registros de la propiedad.

El Registro General de la Propiedad es dirigido por el registrador propietario, nombrado por el Presidente de la República como funcionario público de su confianza, y cuya atribución principal es la administración de la institución, la elaboración de la política registral y la fiscalización de los registros de la propiedad, siendo éstos el Segundo Registro de la Propiedad y las sedes existentes.

Es importante hacer mención que el sistema administrativo de organización del registro es la centralización, ya que es el Registro General de la Propiedad el que tiene competencia para realizar operaciones registrales sobre los bienes ubicados en la

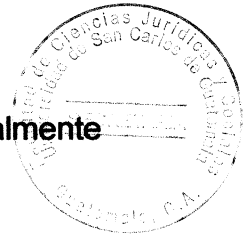


mayoría de los departamentos del país. Por esta razón es este el que recibe mayor volumen de solicitudes de operaciones registrales y de otros servicios, como certificaciones, y por lo tanto es el que recibe mayores ingresos en concepto de honorarios, mismos que constituyen la base de su patrimonio de acuerdo con el Artículo uno del Arancel General para los Registros de la Propiedad en vigencia.

Se debe tomar en consideración que de acuerdo con la información proporcionada por la Unidad de Información Pública del Registro General de la Propiedad en 2013 se realizaron alrededor de 307,572 operaciones registrales, incrementándose en 2014 a 315,606 y 2015 317,718. En el año 2016 las operaciones registrales ascendieron a 575,373, en 2017 a 597,170.

Aunado a estos factores se encuentra el factor económico, ya que con el aumento del tráfico jurídico de bienes aumenta el valor de estos, valor que es utilizado de base para determinar, de acuerdo con el arancel, los honorarios que se deben pagar al registro por realizar una operación registral sobre ellos.

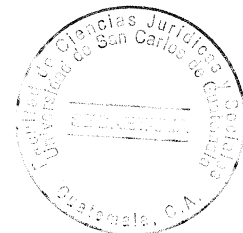
Otro aspecto que se debe recordar es que el Código Civil entró en vigor el uno de julio de 1964, y que el Artículo 1228 no ha sido reformado, salvo por el Decreto Ley 218 de vigencia de junio del mismo año, y dado que el quetzal como moneda nacional ha incrementado su valor, es evidente que la garantía no es proporcional al valor de los bienes que se registran actualmente, ni equivalente al valor del patrimonio del registro. Por lo tanto, el valor de la garantía que debe prestar el registrador propietario descrito



en el Artículo 1228 del Código Civil "...entre mil a diez mil quetzales." es totalmente obsoleto.

Por último, se debe hacer mención del factor de la corrupción, como el conjunto de vicios que existen en el sector público consistentes en utilizar la calidad de funcionario público o el patrimonio de la institución que se dirige para provecho propio, de familiares o de amistades. Este fenómeno ha crecido con el paso del tiempo y por ello se ha llegado a considerar normal, impactando en el desarrollo del país, ya que, entre muchos factores, provoca la poca eficacia de las instituciones públicas en el servicio que prestan a la población. A pesar de que actualmente existen campañas e instituciones que velan porque el índice de corrupción disminuya y desaparezca, Guatemala se encuentra posicionado como el cuarto país con mayor corrupción de América.

Con respecto al Registro General de la Propiedad, éste fenómeno se ha hecho presente, ya que en la actualidad existe persecución penal en contra de la ex registradora general de la propiedad Gladys Anabella de León por los delitos de Peculado por Sustracción y Falsedad Ideológica en el caso Botín Registro General de la Propiedad. Aparentemente el registro pagó por servicios no prestados, ya que se organizaron convivencias para los empleados que nunca se llevaron a cabo, pero que sí fueron pagadas por la institución con un monto aproximado de Q.150,000.00; asimismo se ha planteado que de León autorizó un aproximado de 15 plazas fantasma con un desembolso de Q.3,000,000.00 para la institución.



4.1.6.2. Aspectos jurídico - legales

Los aspectos socioeconómicos provocan siempre una consecuencia jurídica, y por ello constituyen la base de toda norma jurídica. Por lo expuesto los aspectos que se desarrollan en el presente apartado derivan de los factores anteriormente desarrollados.

En el ámbito jurídico se debe hacer mención en primer lugar de la relevancia de las funciones y atribuciones del registrador propietario, como el funcionario público de mayor jerarquía del registro. De acuerdo al Artículo 1225 del Código Civil: "Cada registro estará a cargo de un registrador propietario... "; y de acuerdo al Artículo 27 del Reglamento de los Registros de la Propiedad: "Los registradores, en su respectivo Registro, regirán todas y cada una de las relaciones internas de la Institución y tendrán a su cargo el nombramiento y remoción del personal..."; y por último según el Artículo 32 del mismo cuerpo legal: "...la Comisión Nacional Registral... se integrará en la forma siguiente: a. El registrador general de la propiedad, quien la presidirá;...".

Los Artículos citados son de los pocos en los que se menciona las funciones del registrador, quedando estas no delimitadas y sumamente amplias, pudiéndose resumir estas en la dirección del registro, tanto a nivel administrativo como registral.

Dado el carácter extensivo de las atribuciones y funciones existen órganos externos que se encargan de la fiscalización de registrador. Como se describió en capítulos anteriores el registrador general de la propiedad es fiscalizado por el Presidente de la



República, por el mismo juez de primera instancia civil que fiscaliza el registro, por la Contraloría General de Cuentas y por la población, en su papel de auditora social. El problema es la fiscalización interna, ya que la misma es inexistente. A pesar de que el Registro pertenece administrativamente al Ministerio de Gobernación, éste no tiene injerencia en el funcionamiento de este, consolidándose así el registrador como la autoridad máxima de la institución.

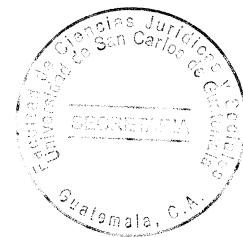
Adicional a este factor se debe mencionar la falta de cumplimiento del Ministerio aludido de la obligación que le impone el Artículo objeto del presente estudio, ya que el ministro en funciones no fija el monto de la garantía que debe prestar el registrador propietario, y mucho menos fiscaliza su prestación, por lo que las responsabilidades en que puede incurrir el registrador analizadas en capítulos anteriores no están garantizadas; y por lo tanto la norma jurídica es ineficaz. Adicionalmente existe ineficacia de la norma ya que no ha sido reformada, y por lo tanto el monto de la garantía que en él se describe es totalmente obsoleto en el presente, impidiendo así su positividad.

Algunas de las causas por las cuales se puede determinar responsabilidad y resarcimiento por parte del registrador general de la propiedad son: extralimitación en sus funciones, defecto de inscripción o por recurso de queja, por responsabilidad civil o penal por la comisión de un delito debidamente establecida en sentencia por juez competente, o para desvanecer cargos impuestos por la Contraloría General de Cuentas; y evidentemente un monto entre mil a diez mil quetzales no sería suficiente para cubrir el monto que por resarcimiento se establecería.



Por lo tanto, con base en los factores socioeconómicos y jurídicos desarrollados se concluye que el Registro General de la Propiedad es una institución pública que día a día cobra mayor relevancia, dado que las operaciones registrales que se realizan van en aumento dado el crecimiento del tráfico jurídico de bienes; que los bienes inmuebles ahí registrados ganan mayor plusvalía y que, así como se realizan operaciones registrales así mismo crece el patrimonio de la institución, y se acrecientan las funciones y atribuciones del registrador propietario.

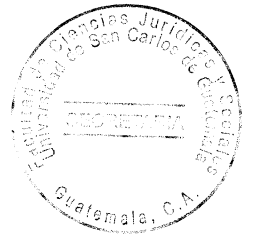
Analizados estos importantes datos, se establece que al ser el registrador propietario el funcionario público que administra el patrimonio del Registro General de la Propiedad, y quien dirige la institución sin ningún tipo de fiscalización interna, es necesario que la garantía de responsabilidad que debe prestar se encuentre acorde al tipo de responsabilidades que pudieran deducirse en su contra por el ejercicio de su función pública. De acuerdo con la Constitución Política de la República de Guatemala en el Artículo 154 se establece que: “Los funcionarios son... responsables legalmente por su conducta oficial, sujetos a la ley...”.

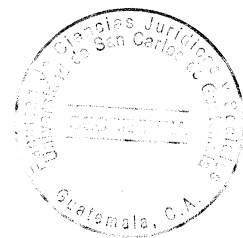


CONCLUSIÓN DISCURSIVA

Por lo tanto, el parámetro regulado en el Artículo 1228 para fijar el monto de la garantía de responsabilidad que debe prestar el registrador general de la propiedad es obsoleto ya que el valor de la moneda nacional ha aumentado desde 1964, año del que data la vigencia del actual Código Civil, Decreto Ley 106; asimismo, como se estudió el registrador propietario posee atribuciones de gran importancia a nivel nacional, por las cuales se le puede llegar a deducir algún tipo de responsabilidad en el ejercicio del cargo público. Anualmente el índice de operaciones registrales aumenta por lo que es de carácter urgente buscar una proporcionalidad con el monto de la garantía que se debe prestar y la efectiva prestación de esta.

Es sustancial que la norma jurídica se adecue a la realidad socioeconómica y jurídica del país y así se garantice el correcto ejercicio de la función pública del registrador. Plantear una reforma al Artículo citado es una solución factible y efectiva para que el parámetro descrito se aumente. Se recomienda que el monto que se determine como garantía de conducta no sea fijo, sino que se establezca un índice proporcional al monto al que ascienda el patrimonio del Registro General de la Propiedad el año anterior al nombramiento del registrador propietario. Asimismo, se propone que se derogue la atribución que posee el Ministerio de Gobernación de establecer y fiscalizar el monto de la garantía, y que se le atribuya dicha obligación al Congreso de la República, ya que el citado ministerio no ha velado por el irrestricto cumplimiento de la normativa vigente.



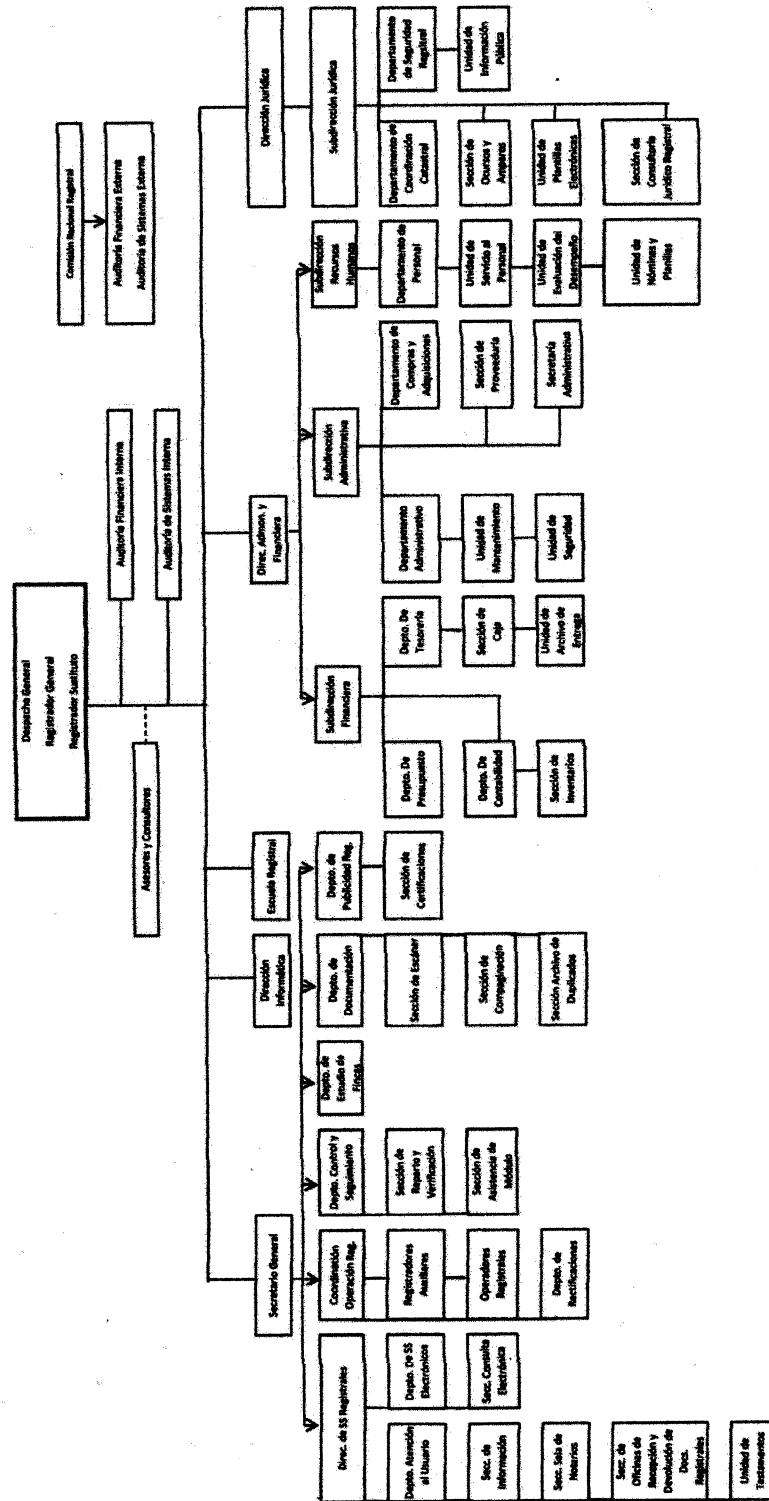


ANEXOS

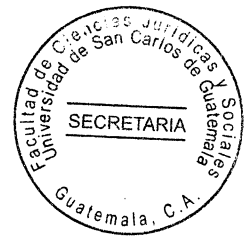


Aspecto	Sistema francés	Sistema alemán y suizo	Sistema australiano <i>torrens</i>	Sistema español
Denominaciones	Sistema de inoponibilidad de lo no registrado	Sistema de desenvolvimiento técnico	Sistema de inmatriculación	Sistema intermedio
Protección	Protege al adquirente o subadquirente	Protege al titular registral y al adquirente	Protege al titular registral	Protege al titular y al tercero registral
Efecto	Efecto de inoponibilidad de lo no registrado respecto del tercer adquirente por negocio jurídico registrado	Efecto de exactitud de lo registrado respecto del titular registral y del tercer adquirente de buena fe por negocio jurídico registrado	Efecto de inatacabilidad de lo registrado, salvo excepciones, respecto del titular registral	Efecto de oponibilidad frente a terceros
Efecto de la inscripción	Declarativo	Constitutivo	Sustantivo	Mixto, declarativo y constitutivo en cuanto a la hipoteca
Efecto de la publicidad del asiento registral (eficacia de la publicidad)	Publicidad negativa (no se está seguro de lo que está registrado)	Publicidad positiva o constitutiva	Publicidad positiva o constitutiva	Publicidad positiva o convalidante
Forma del registro	Folio real y folio personal	Folio real	Inmatriculación	Folio real
Actos para registrar	Entre vivos y por causa de muerte	Entre vivos y por causa de muerte	Entre vivos y por causa de muerte	Entre vivos y por causa de muerte
Calificación registral	Calificación formularia	Calificación registral de forma y fondo	Calificación registral amplia, de tipo topográfico	Calificación registral de forma y fondo

Fuente: la autora

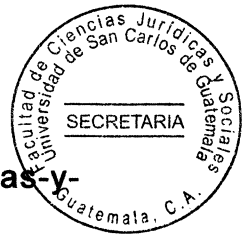


Fuente: Registro General de la Propiedad



BIBLIOGRAFÍA

- AGUILAR GUERRA, Vladimir Osman. **Derechos reales**. 1ª ed. Guatemala, Guatemala: Ed. Litografía Orión. 2007.
- CAICEDO ESCOBAR, Eduardo. **Derecho inmobiliario registral**. 1ª ed. Santa Fe de Bogotá, Colombia: Ed. Temis. 1997.
- CARRAL Y DE TERESA, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**. 9ª ed. México D.F., México: Ed. Porrúa. 1986.
- CARRETO GARCÍA, Jaqueline Johanna. **El derecho registral ante las actuaciones de modernización del segundo Registro General de la Propiedad de la ciudad de Quetzaltenango y la seguridad jurídica del notario**. Quetzaltenango, Guatemala. 2014.
- CORNEJO, Américo Atilio. **Derecho registral**. 1ª ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. Astrea. 1994.
- DÍAZ SÁNCHEZ, Elvin Leonel. **Autonomía del derecho registral en el ordenamiento jurídico guatemalteco**. Guatemala, Guatemala. 2009.
- FLORES JUAREZ, Juan Francisco. **Los derechos reales**. 1ª ed. Guatemala, Guatemala: Ed. Praxis. 2006.
- GARCÍA CONI, Raúl R. y Ángel A. Frontini. **Derecho registral aplicado**. 2ª ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. Depalma. 1993.
- GODÍNEZ BOLAÑOS, Rafael. **Los sistemas de organización de la administración pública**. Guatemala, Guatemala: Ed. Electrónica. 2012.
- GUZMÁN, Genner. **Habilitarán Registro General de la Propiedad**. Guatemala, Guatemala: Ed. Prensa Libre. 2016.



<https://octavocicloderechoumgchimal.blogspot.com/2010/10/caracteristicas-y-principios-del.html> (Consultado el 7 de julio de 2016).

<https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/opera-primaderechoadmin/article/viewFile/1513/1413>. (Consultado el 20 de julio de 2017).

MUÑOZ, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldan. **Derecho registral inmobiliario**. 2ª ed. Guatemala, Guatemala: Ed. Infoconsult Editores. 2009.

MUÑOZ, Nery Roberto. **Introducción al derecho notarial**. 14ª ed. Guatemala, Guatemala: Ed. Infoconsult Editores. 2011.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas políticas y sociales**. 1ª ed. Electrónica. Guatemala, Guatemala: Ed. Datascan.

REAL ACADEMIA ESPAÑOLA. **Diccionario de la lengua española**. 23ª ed. Madrid, España. 2014.

REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD. **Historia del registro general de la propiedad**. Guatemala, Guatemala. 2016.

RIVERA CASTRO, Manuel. **Diccionario. Conceptos y términos bancarios**. 1ª ed. San Salvador, El Salvador: Ed. Lis.

ROCA SASTRE, Ramón y Luis Roca-Sastre Muncunill. **Derecho hipotecario**. 8ª ed. Barcelona, España: Ed. Bosh Casa Editorial. 1995.

VALENZUELA OLIVA, Wilfredo. **Derecho penal parte general delito y estado**. Guatemala, Guatemala: Ed. Universitaria. 2004.

VILLARO, Felipe. **Derecho registral inmobiliario**. 1ª ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. Astrea. 2010.

VILLEGAS LARA, René Arturo. **Derecho mercantil guatemalteco**. 7ª ed. Guatemala, Guatemala: Ed. Universitaria. 2015.



VILLEGAS LARA, René Arturo. **Temas de introducción al estudio del derecho y de teoría general del derecho.** 4ª ed. Guatemala, Guatemala: Ed. Universitaria, 2004.

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, 1964.

Código de Comercio de Guatemala. Decreto 2-70 del Congreso de la República de Guatemala, 1971.

Código de Notariado. Decreto 314 del Congreso de la República de Guatemala, 1947.

Código Penal. Decreto 17-73, del Congreso de la República de Guatemala, 1974.

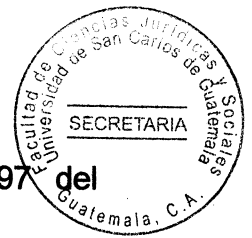
Código Procesal Civil y Mercantil. Decreto Ley 107, Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, 1964.

Código Procesal Penal. Decreto 51-92, del Congreso de la República de Guatemala, 1994.

Ley de Acceso a la Información Pública. Decreto 57-2008 del Congreso de la República de Guatemala, 2009.

Ley de Colegiación Profesional Obligatoria. Decreto 72-2001 del Congreso de la República de Guatemala, 2001.

Ley de Garantías Mobiliarias. Decreto 51-2007 del Congreso de la República de Guatemala, 2008.



Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados. Decreto 62-97 del Congreso de la República de Guatemala, 1997.

Ley de la Actividad Aseguradora. Decreto 25-2010 del Congreso de la República de Guatemala, 2010.

Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles. Decreto 15-98 del Congreso de la República de Guatemala, 1998.

Ley de lo Contencioso Administrativo. Decreto 119-96 del Congreso de la República de Guatemala, 1997.

Ley del Organismo Judicial. Decreto 2-89 del Congreso de la República de Guatemala, 1989.

Ley de Probidad y Responsabilidades de Funcionarios y Empleados Públicos. Decreto 89-2002 del Congreso de la República de Guatemala, 2003.

Ley de Servicio Civil. Decreto 1748 del Congreso de la República de Guatemala, 1969.

Ley en Materia de Antejucio. Decreto 85-2002 del Congreso de la República de Guatemala, 2003.

Ley Orgánica de la Contraloría General de Cuentas. Decreto 31-2002 del Congreso de la República de Guatemala, 2002.

Reglamento de la Ley de Probidad y Responsabilidades de Funcionarios y Empleados Públicos. Acuerdo Gubernativo 613-2005 del Presidente de la República de Guatemala, 2005.

Reglamento de la Ley de Servicio Civil. Acuerdo Gubernativo 18-98 del Presidente de la República de Guatemala, 1998.



Reglamento de la Ley Orgánica de la Contraloría General de Cuentas. Acuerdo Gubernativo 9-2017 del Presidente de la República de Guatemala, 2017.

Reglamento de los Registros de la Propiedad. Acuerdo Gubernativo 30-2005 del Presidente de la República de Guatemala, 2005.

Acuerdo. Acuerdo 30-2015 de la Corte Suprema de Justicia, 2015.

Acuerdo Administrativo. Acuerdo Administrativo 33 A-2010 del Registrador General de la Propiedad, 2010.