

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

The seal of the University of San Carlos of Guatemala is a circular emblem. It features a central shield with a crown on top, a figure holding a staff, and a lion. The shield is flanked by two figures, one on each side, and is supported by two columns. The entire emblem is surrounded by a circular border containing the Latin text "UNIVERSITAS SAN CAROLINIENSIS" at the top and "FUNDATA 1697" at the bottom.

**AUMENTO DEL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD AL IMPLEMENTAR EL SISTEMA
REGISTRAL DE FOLIO PERSONAL EN EL REGISTRO GENERAL DE LA
PROPIEDAD DE GUATEMALA**

WALTER MANUEL VALLE PETET

GUATEMALA, MAYO DE 2021

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

**AUMENTO DEL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD AL IMPLEMENTAR EL SISTEMA
REGISTRAL DE FOLIO PERSONAL EN EL REGISTRO GENERAL DE LA
PROPIEDAD DE GUATEMALA**

TESIS

Presentada al Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por:

WALTER MANUEL VALLE PETET

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los Títulos Profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, mayo de 2021

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

DECANO: Licda. Astrid Jeannette Lemus Rodríguez
VOCAL I, en sustitución del Decano

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

SECRETARIA: Licda. Evelyn Johanna Chevez Juárez

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente: Licda. Doris María Sandoval Acosta
Vocal: Licda. Sara Elizabeth Castro Alvarez
Secretario: Lic. Jorge Eduardo Ajú Icó

Segunda Fase:

Presidente: Licda. Dilia Agustina Estrada Garcia
Vocal: Licda. Alba Isabel Garzaro Galiano
Secretario: Lic. Mardoqueo Estrada

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



USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala



Decanatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala. Ciudad de Guatemala, doce de marzo de dos mil veintiuno.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante WALTER MANUEL VALLE PETET, titulado AUMENTO DEL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD AL IMPLEMENTAR EL SISTEMA REGISTRAL DE FOLIO PERSONAL EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE GUATEMALA. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

AJLR/JP



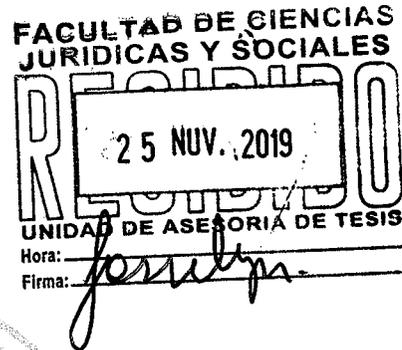


USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala



Guatemala, 25 de noviembre de 2019

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



Respetable licenciado Orellana:

Respetuosamente a usted informo que procedí a revisar la tesis del (la) bachiller WALTER MANUEL VALLE PETÉT, la cual se titula: "AUMENTO DEL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD AL IMPLEMENTAR EL SISTEMA REGISTRAL DE FOLIO PERSONAL EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE GUATEMALA".

Le recomendé al (la) bachiller algunos cambios en la forma, estilo, gramática y redacción de la tesis, por lo que habiendo cumplido con los mismos emito DICTAMEN FAVORABLE para que se le otorgue la correspondiente orden de impresión.

Atentamente,

"ID Y ENSEÑAD A TODOS"

Licda. Consuelo Verales Reyes
Docente Consejera de la Comisión de Estilo

c.c. Unidad, Licda. Estudiante.





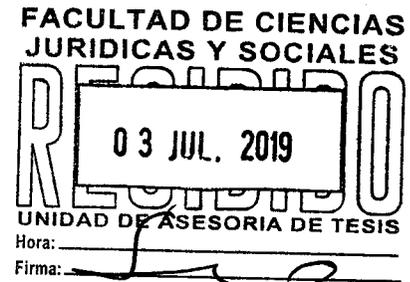
Lic. ERICK LEONEL FLORES PALACIOS

Abogado y Notario



Guatemala, 01 de julio de 2019

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



Apreciable Licenciado:

Atentamente me dirijo a usted, con el objeto de rendir dictamen en mi calidad de asesor de conformidad con el nombramiento de fecha 12 de septiembre de dos mil dieciocho del trabajo de tesis del estudiante: **Walter Manuel Valle Petet**, el cual se intitula: **“AUMENTO DEL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD AL IMPLEMENTAR EL SISTEMA REGISTRAL DE FOLIO PERSONAL EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE GUATEMALA”** Declarando expresamente que no soy pariente del estudiante dentro de los grados de ley; por lo que me complace manifestarle lo siguiente:

- I. Respecto al contenido científico y técnico de la tesis, dicho estudio contiene diversos aspectos tanto, doctrinario y jurídico, así como algunos temas de actualidad, acerca del Derecho Registral en el Registro General de la Propiedad de Guatemala, además el análisis de la implementación del folio personal en el Registro General de la Propiedad de Guatemala.
- II. Los métodos utilizados en la investigación fueron el analítico, sintético, deductivo e inductivo; mediante los cuales el estudiante no sólo logro comprobar la hipótesis, sino que también analizó y expuso detalladamente lo relativo al beneficio de la implementación del folio personal en el Registro General de la Propiedad de Guatemala.
- III. Respecto a la redacción de la tesis, ésta es clara, concisa y explicativa, ya que el estudiante utilizó un lenguaje técnico y comprensible para el lector; asimismo, se aplicaron las reglas ortográficas de la Real Academia Española.
- IV. El informe final de tesis, constituye un verdadero aporte en materia científica para la comunidad jurídica y los estudiosos del Derecho Registral, debido a que, en dicha

DIRECCIÓN: 13 Avenida “B” 2-18 Zona 4, colonia Valle del Sol
Mixco, Guatemala.
Tel. 5554-0831





Lic. ERICK LEONEL FLORES PALACIOS

Abogado y Notario

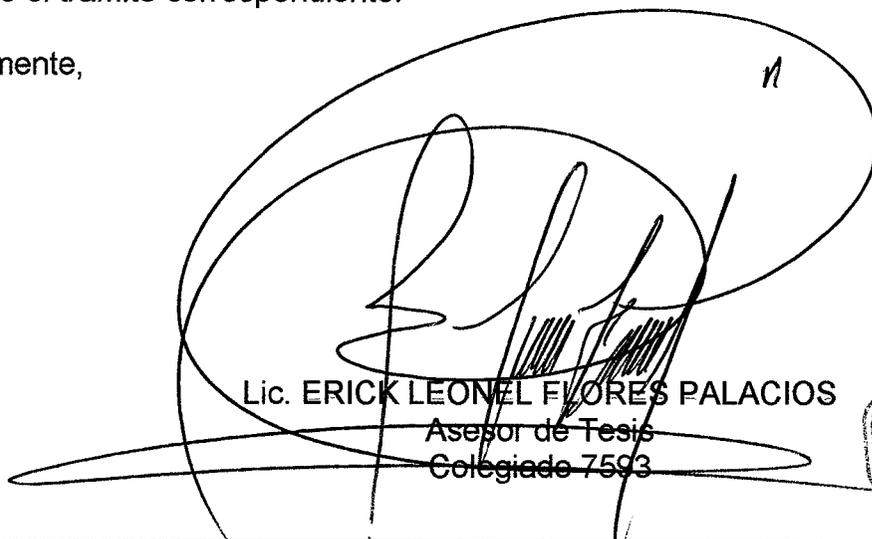


disciplina jurídica, hasta la presente fecha son pocos los estudios realizados en las diversas universidades de Guatemala.

- V. En la conclusión discursiva, el estudiante expone sus puntos de vista sobre la problemática y a la vez manifiesta que es importante determinar cuáles son los beneficios jurídicos al momento de implementar el sistema registral de folio personal en el Registro General de la Propiedad de Guatemala, con la finalidad de tener una mejor publicidad sobre los bienes de la propiedad y demás derechos reales inscritos en el Registro General de la propiedad de Guatemala.
- VI. La bibliografía utilizada fue la adecuada al tema, en virtud que se consultaron exposiciones temáticas tanto de autores nacionales como extranjeros, además del ordenamiento jurídico vigentes.
- VII. Cabe mencionar que el estudiante aceptó todas las sugerencias que se le hizo en el desarrollo de la presente investigación en el campo del Derecho Registral y como consecuencia de ello se recomendó que algunos temas contenidos en los diferentes capítulos deberían de sufrir alguna modificación, con la finalidad de realizar un estudio jurídico congruente al tema aprobado.

Hago de su conocimiento que la tesis cumple con todos los requisitos estipulados en el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público; por lo que apruebo el trabajo de investigación, emitiendo para el efecto **DICTAMEN FAVORABLE**, para que la misma continúe el trámite correspondiente.

Atentamente,



Lic. ERICK LEONEL FLORES PALACIOS
Aesor de Tesis
Colegiado 7593



DIRECCIÓN: 13 Avenida "B" 2-18 Zona 4, colonia Valle del Sol
Mixco, Guatemala.
Tel. 5554-0831



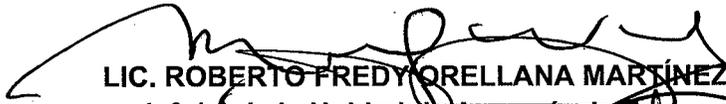
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala,
 12 de septiembre de 2018.

Atentamente pase al (a) Profesional, ERICK LEONEL FLORES PALACIOS
 _____, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante
WALTER MANUEL VALLE PETET, con carné 200818551,
 intitulado AUMENTO DEL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD AL IMPLEMENTAR EL SISTEMA REGISTRAL DE FOLIO
PERSONAL EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE GUATEMALA.

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


 Aseñor(a)
 (Firma y Sello)



Fecha de recepción 10 / 10 / 2018.





DEDICATORIA

A DIOS:

Fuente de inspiración, de fe y de guía espiritual, que con amor y bendición me permite culminar un sueño que precede de años.

A MI ESPOSA E HIJOS

María Eleuteria Pio Cuma, Walter Alexander Valle Pio y Brayan Julián Valle Pio, porque con amor y comprensión me han ayudado a alcanzar este sueño anhelado, gracias por formar parte de la familia que siempre quise.

A MIS PADRES:

Juan Julián Valle Chávez y María Encarnación Petet Bocel, gracias por haberme dado la vida que con amor, paciencia, esfuerzo, sacrificio y dedicación me han enseñado desde niño a ser una persona de bien.

A MIS HERMANOS:

Carlos Miguel Valle Petet, Bayron Otoniel Valle Petet y Ana María Valle Petet por brindarme su apoyo incondicional en todo momento.

A MIS SOBRINOS:

Que mi triunfo como profesional sea un ejemplo para ellos.

A MIS AMIGOS:

Que me han apoyado y ayudado en todo momento y a todos aquellos que de alguna u otra manera fueron partícipes para ver este sueño hecho realidad. Reconozco que Dios los coloco en mi camino para ser un elemento fundamental de este éxito.

A MI ASESOR:

Erick Leonel Flores Palacios, por transmitir sus conocimientos profesionales, al asesorar con dedicación y esmero en el presente trabajo de tesis.



A MI CONSEJERA:

Consuelo Velásquez Reyes, por sus sabios consejos y sugerencias en la elaboración y presentación del proyecto de investigación.

A:

La gloriosa y tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala, histórico prestigio de formación académica de enseñanza superior. Mi alma MATER, en especial a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. "Que viva la USAC."



PRESENTACIÓN

Se realizó una investigación científica de carácter cualitativa, desde el punto de vista del derecho registral, siendo la rama que regula todo lo referente a las inscripciones que se realizan en los diversos registros de Guatemala, verificando que cumplan con los derechos de inscripción y puedan surtir sus efectos jurídicos. Se hace un análisis para determinar la implementación del sistema registral de folio personal, para la inscripción, búsqueda y registro de los bienes.

El objeto de la tesis fue analizar la legislación en cuanto al sistema de folio real que actualmente se utiliza en el Registro General de la Propiedad de la República de Guatemala, igualmente determinar los factores en que pueda aplicarse de forma eficiente el sistema de folio personal en las inscripciones del Registro General de la Propiedad de Guatemala.

El lugar de la diligencia fue el Registro de la Propiedad de la Zona Central de Guatemala, donde se debe otorgar y garantizar la seguridad jurídica registral a los usuarios que realizan las inscripciones de los diversos actos que celebran ante notario. Los usuarios que realizan las inscripciones en el Registro de la Propiedad y el personal del registro encargado de hacer las inscripciones. El aporte académico da a conocer que los efectos jurídicos en los usuarios al momento que realizan las inscripciones a través de folio personal y folio real. Por lo que es importante verificar los efectos que conlleva la búsqueda y registro de los bienes a través del folio real.



HIPÓTESIS

La falta de certeza y seguridad jurídica que existe en las inscripciones que se realizan en el Registro General de la Propiedad de Guatemala por parte de los usuarios, tomando en cuenta que el derecho debe ir evolucionando y adaptándose a las nuevas técnicas y formas de seguridad jurídica, es necesario la implementación del Sistema Registral del Folio Personal en el Registro General de la Propiedad de Guatemala, ya que otorga certeza jurídica a los usuarios que registran sus bienes, siendo necesaria la implementación de dicho sistema registral tanto para la eficacia en el sistema de búsqueda y lo más importante, la seguridad, confianza y certeza jurídica proporcionada a las personas que cumplen con el registro de sus bienes, para tener una mejor identificación y control en cada una de las inscripciones que se realizan.



COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

La hipótesis formulada al tema de tesis aumento del principio de publicidad al implementar el sistema registral de folio personal del Registro General de la Propiedad de Guatemala, se validó y comprobó al indicar que el sistema de folio personal consiste en que las propiedades van asociadas a una persona natural o jurídica, que es el propietario o titular del dominio del inmueble. En cambio, el sistema de folio real se construye con una especie de hoja de vida del inmueble, en la cual van quedando registradas las transferencias, gravámenes, derechos reales, aunque ellos conciernan a distintas personas. Ya que en Guatemala se utiliza el sistema de folio real, al implementarse el sistema de folio personal, conllevaría darles una mayor certeza jurídica a sus propietarios.

Para la comprobación de la hipótesis se utilizaron los métodos: analítico, sintético, inductivo y deductivo. Que permitieron la comprobación de la hipótesis, toda vez que se logró determinar con ayuda de la información doctrinaria, legislativa, que la implementación del folio personal facilitaría el registro, las consultas y transferencias de los bienes objeto de registro, siendo el derecho registral aquel que regula la estructura orgánica de los entes estatales que registran personas, hechos, actos, contratos, derechos y obligaciones, así como el modo de practicarse, efectos, consecuencias jurídicas que tienden a dar fe, publicidad y otorgando seguridad jurídica al acto que se inscribe.



ÍNDICE

Pág.

Introducción..... i

CAPÍTULO I

1. Derecho registral.....	1
1.1. Antecedentes del derecho registral.....	1
1.1.1. Egipto.....	2
1.1.2. Grecia.....	3
1.1.3. Derecho Romano.....	4
1.1.4. Derecho Germánico.....	8
1.2. Definición de derecho registral.....	9
1.3. Características del derecho registral.....	11
1.4. Contenido del derecho registral.....	13
1.5. Relaciones con otras ramas jurídicas.....	14
1.5.1. Derecho civil.....	14
1.5.2. Derecho mercantil.....	15
1.5.3. Derecho administrativo.....	16
1.5.4. Derecho procesal.....	16

CAPÍTULO II

2. Definición del Registro General de la Propiedad.....	19
2.1. Antecedentes del Registro General de la Propiedad.....	20

2.2. Regulación legal del Registro General de la Propiedad.....	21
2.3. Naturaleza jurídica del derecho registral.....	22
2.4. Libros en el Registro General de la Propiedad.....	24
2.5. Finalidad de la inscripción en el Registro General de la propiedad.....	24
2.6. Sistemas que se utilizan en el Registro General de la Propiedad.....	25
2.7. Principios que informan el Registro General de la propiedad.....	25
2.7.1. De inscripción.....	27
2.7.2. De legalidad.....	28
2.7.3. De rogación.....	28
2.7.4. De publicidad.....	28
2.7.5. De autenticidad o fe publica registral.....	29
2.7.6. De prioridad.....	30
2.7.7. De tracto sucesivo.....	30
2.8. Los sistemas registrales de tipo inmobiliario.....	31
2.9. Los sistemas registrales de tipo administrativo.....	32

CAPÍTULO III

3. Generalidades de los sistemas registrales.....	37
3.1. Sistema registral de los registros en Honduras.....	45
3.2. Sistema Nacional de Registros de Nicaragua.....	46
3.3. Sistema registral en Costa Rica.....	48
3.4. Sistema registral de México.....	51
3.5. Sistema registral de España.....	53



3.6. Aplicabilidad del sistema francés.....	55
3.7. Sistema registral en Guatemala.....	57
3.7.1. Principios del derecho registral de Guatemala.....	59

CAPÍTULO IV

4. Aumento del principio de publicidad al implementar el sistema registral de folio personal en el Registro General de la Propiedad de Guatemala.....	63
4.1. Determinación del aumento de publicidad en el Registro General de la Propiedad de Guatemala.....	63
4.2. Modernización y fortalecimiento del Registro General de la Propiedad.....	64
4.3. Aplicabilidad del folio personal en las inscripciones del Registro General de la Propiedad.....	65
4.4. Verificación en la inscripción registral a través de la calificación.....	67
4.5. Funcionamiento del sistema de folio personal.....	68
4.6. Efectos jurídicos en las inscripciones de folio personal al momento de su Inscripción.....	69
4.7. Ventajas del sistema de folio personal.....	71
CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....	73
BIBLIOGRAFÍA.....	75



INTRODUCCIÓN

La necesidad de una reforma legal e integral del sistema de folio real al sistema de folio personal que emplea el Registro General de la Propiedad de Guatemala, con el objeto de brindar una mejor seguridad jurídica a las personas naturales o jurídicas de sus bienes objeto de inscripción, en virtud de que actualmente el sistema de folio real no cumple con la facilidad, manejo, celeridad y accesibilidad de las personas que inscriben sus bienes objeto de dominio.

El aumento del principio de publicidad al implementar el sistema de folio personal en el Registro General de la Propiedad de Guatemala, modifica el sistema de folio real que en la actualidad se está utilizando, la hipótesis en la presente investigación fue comprobada al determinar que no se garantiza la eficacia del principio de publicidad registral jurídica y la falta de certeza jurídica que el Registro General de la Propiedad proporciona a las personas que tienen inscritos sus bienes.

El objetivo de la presente investigación es evidenciar el aumento de la publicidad registral al implementar el sistema de folio personal en el Registro General de la Propiedad de Guatemala para que los propietarios y/o titulares de los derechos reales objeto de inscripción y dominio tengan una mejor fiabilidad jurídica en relación a su propiedad.

El contenido capitular de la presente investigación está estructurado en cuatro capítulos, el primer capítulo hace referencia al derecho registral, la evolución del derecho registral desde los principios de la humanidad a través de la historia y la relación jurídica que tiene



con otras ramas del derecho; el segundo capítulo contempla la definición del Registro General de la Propiedad como una institución destinada a inscribir la titularidad y condiciones del dominio sobre un bien inmueble, los antecedentes, su regulación legal dentro de la normativa jurídica guatemalteca, los principios registrales que se utilizan en el Registro General de la propiedad; el tercer capítulo hace referencia a las generalidades registrales como lo es el sistema francés, suizo-alemán, australiano, español, sistemas de Honduras, Nicaragua, Costa Rica y México; y el último capítulo puntualiza la necesidad del aumento del principio de publicidad al implementar el sistema de folio personal en el Registro General de la Propiedad de Guatemala, la modernización y el fortalecimiento del registro, la aplicabilidad, las inscripciones, el funcionamiento del sistema y las ventajas del folio personal en el registro al Registro General de la propiedad.

En el presente estudio se utilizaron los métodos sintético, analítico, deductivo e inductivo-analítico, individualizando cada uno de sus elementos y sus partes tanto doctrinarios como jurídicos para estudiarlas por separado; así también dentro de las técnicas utilizadas se encuentra las fuentes directas e indirectas, aplicadas a través de visitas realizadas como observatorio al propio Registro General de la Propiedad de Guatemala para llegar a la conclusión, con el objeto de brindar un contenido amplio al tema de investigación.

Por lo anterior es procedente que el Registro General de la Propiedad de Guatemala, modernice el sistema de folio real sustituyéndolo por el sistema de folio personal ya que conlleva una mejor publicidad sobre los hechos y actos relativos al dominio de la propiedad.



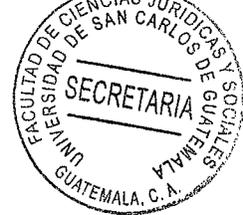
CAPÍTULO I

1. Derecho registral

El derecho registral es una parte de la ciencia del derecho que abarca todo lo relacionado a los registros públicos, tiene por objeto el estudio, análisis y regulación de los registros, la actividad registral y sus efectos en el mundo jurídico, social y económico en ese sentido existe diversidad de definiciones, unas que lo incluyen dentro de la esfera del derecho civil, y otras lo categorizan cómo una rama autónoma del derecho por considerar que está conformada por una normativa especial que lo viene a regular, que cuenta con principios propios e instituciones propias con una finalidad específica que radica en el principio de publicidad el cual es el objeto del presente estudio. En ese sentido para tener claro que es el derecho registral, es necesario analizar diferentes definiciones, establecer elementos en común entre las mismas, así como diferencias y así finalmente entender los alcances y límites de esta rama del derecho.

1.1. Antecedentes del derecho registral

Como sucede con la mayoría de las instituciones del derecho y las formas en que la humanidad ha venido evolucionando en lo que concierne a los antecedentes y orígenes del derecho registral también pueden rastrearse en las civilizaciones antiguas más importantes y de mayor influencia a lo largo del tiempo, siendo estas civilizaciones; Civilización Egipcia, Civilización Griega, Civilización Española y la Civilización Alemana.



1.1.1. Egipto

En Egipto al parecer existían dos clases de oficina; una era la *bibliozeke demosionlogon*, es decir, la oficina de archivos de negocios, en la cual se conservaban declaraciones efectuadas cada 14 años por la población, que servían de base para percibir los impuestos. Y la otra era la *ekteseon bibliozeke* o archivo de adquisiciones, la cual era regida por funcionarios equivalentes a los registradores actuales, llamados *bibliofilakes*, quienes actuaban en las contrataciones relacionadas con inmuebles y en la transmisión de derechos relacionados con el mismo tipo de bienes. “El *bibliofilakes* autorizaba la enajenación o gravamen de fincas a través de la *prosagelia*, procedimiento en el que se hacía constar la inscripción a favor del adquirente, las circunstancias del contrato y la solicitud al federatario para que autentificara dicho contrato”.¹

La sociedad egipcia se caracterizó por su amor hacia la escritura, por lo que la practicó más que otros pueblos antiguos y cuenta que las escrituras se registraban en oficinas especiales y el registro otorgaba valor de autenticidad al contrato, constituyendo una prueba de los derechos de propiedad para los contratantes. Los registros estaban organizados de forma bastante perfecta, los documentos eran agrupados en tomos y se les confeccionaban índices por orden cronológico, con notas indicativas del tipo de contrato, los nombres de los contratantes, entre otros. Un defecto apuntado es el hecho que la inscripción de los documentos era discrecional, circunstancia que debilitaba en gran medida el sistema registral egipcio. Más adelante, dicha situación fue enmendada,

¹ Luna Campos, María Elena, **Evolución histórica de los sistemas registrales**. Pág. 76



pues el registro se convirtió en obligatorio. Esta disposición se ordenó mediante un edicto en el cual se mandó a todos los propietarios a inscribir sus bienes en el archivo de Alejandría, en un término que no debía exceder los seis meses. Explica el tratadista Borda que “quien deseaba hacer un negocio respecto de un inmueble debía dirigirse al registro pidiendo autorización para realizar el acto; el funcionario del registro otorgaba la autorización si el fundo estaba inscrito a nombre del vendedor o del constituyente de la hipoteca; obtenida la autorización por el registro, se confeccionaba el documento del negocio propuesto y los interesados debían dirigirse nuevamente al registro pidiendo la inscripción”.²

Se considera que los antiguos egipcios llegaron a desarrollar un sistema registral eficiente y un registro encargado de verificar los actos traslativos sobre los bienes. Es por ello que los sujetos que argumentaban poseer derechos sobre determinados bienes, previo a enajenar o gravar sus bienes, debían obtener una autorización oficial del registro. Una vez obtenida la autorización mencionada, podían celebrar el acto de transmisión de la propiedad o de gravamen y posteriormente el registro del mismo.

1.1.2. Grecia

El tratadista Borda expone que, en los primeros tiempos de Grecia, los contratos de venta de inmuebles eran formalizados mediante ceremonias solemnes presenciadas por testigos “Esta venta era anunciada por pregoneros públicos en un período de cinco días. Posteriormente la utilización de la escritura se hizo más frecuente y se generalizó

² Borda, Guillermo A. **Tratado de derecho civil – derechos reales Tomo II.** Pág. 484



la práctica de remitir estos documentos a los archivos de la ciudad para su respectivo registro”³ Al parecer dichos registros tenían un propósito fiscal, pues su finalidad era asegurar el pago del impuesto generado por la transmisión de bienes inmuebles, por lo cual el registro no protegía a un adquirente que contratase con alguien que no fuese el legítimo propietario del bien objeto del contrato. Asimismo se afirma que “otro medio de publicidad utilizado en Grecia era el de gravar las operaciones de transmisión o constitución de derechos reales en placas de mármol que se exponían en lugares públicos; pero estas inscripciones no eran obligatorias, de modo que su valor práctico era muy relativo”.⁴

De esta manera se observa que en Grecia, una vez se generalizó la contratación por medios escritos, se recurrió a enviar los documentos a instituciones para su registro, sin embargo la finalidad de esta actividad no era propiamente la de dotar de certeza jurídica a los actos traslativos de dominio de los bienes, sino más bien, era corroborar el cumplimiento de las cargas tributarias, por lo que la enajenación de bienes con cargas ocultas o por personas quienes no tenían derechos sobre los mismos, aún eran posibles, por lo que en esta época era más importante el valor tributario y el cobro que se hacía al mismo, que la inscripción de la propiedad en dicho registro.

1.1.3. Derecho Romano

Según Luis Carral y de Teresa “en Roma no existió la publicidad la publicidad registral

³ Borda, Guillermo A. *Op. Cit.* Pág. 487

⁴ *Ibíd.* Pág. 490



pues esta fue una creación germánica. Afirma que como no existió publicidad registral no puede hablarse de la existencia del Registro y que por eso el de Roma, fue un sistema de clandestinidad de inmuebles”.⁵

Por su parte, Bernardo Pérez Fernández del Castillo “argumenta que en el Derecho Romano la propiedad se transmitía por actos exteriores con publicidad limitada; y que no había un registro que protegiera los derechos de los adquirentes”.⁶ El derecho romano puede dividirse en tres etapas en las que se utilizaron distintas instituciones, por medio de las cuales se determinó cual es la forma que se puede dar la transmisión de la propiedad de los ciudadanos romanos, cada institución con sus formalidades y características propias.

- a) **Derecho Romano Clásico:** la propiedad se transmitía de tres formas: la *mancipatio*, la *in jure cesio* y la *traditio*.

- b) **Derecho Justineano:** se conserva la *traditio* como forma de adquirir la propiedad y existe la posibilidad de la entrega jurídica sin la física, conocida como “tradicción breve mano y largo mano”.

- c) **Derecho Romano Moderno:** la nueva forma de transmitir la propiedad se le conoce como *constituto posesorio*.

⁵ Carral y de Teresa, Luis, **Derecho notarial y derecho registral**. Pág. 221.

⁶ González Martínez, Jerónimo, **Estudios de derecho hipotecario español y civil**. Pág. 30.



- *Mancipatio*

Era el procedimiento comercial llevado a cabo solo por los ciudadanos romanos para transmitir la propiedad de las cosas mancipables *res Mancipi*: los fundos rústicos y urbanos, los esclavos, los animales de tiro, la carga y las servidumbres rústicas. Fue una de las instituciones más importantes y de mayor duración que tuvieron los romanos, aunque es también una de las que menos se conocen debido a la desaparición realizada por la comisión compiladora lo que cabe resaltar en esta forma de transmitir la propiedad de las es que se realizaba ante cinco testigos, y el adquirente golpeaba con un trozo de bronce *randusculum* uno de los platos de una balanza esto simbolizaba el precio *mancipioaccipiens* y pronunciaba una fórmula solemne donde afirmaba que la cosa era suya, si esta era mueble, debía encontrarse en el acto, si era inmueble, se simboliza, generalmente con teja o terrón.

En la *mancipatio* la publicidad era producto de dos circunstancias, las formas simbólicas que incluía la presencia de los cinco testigos, ya que el agente público lo actuaba frente a los concurrentes. Los testigos debían reunir varias condiciones, entre ellas ser púberes, ser ciudadanos de Roma y debían ser rogados. Los testigos eran cinco porque cada uno representaba a una de las cinco tribus que en ese entonces conformaban el pueblo romano.

Estos testigos constituían el acto ritual en la que estos fijan y hacen notoria la conexión que existe entre la persona y la cosa adquirida; actúa a modo de registro viviente, al imprimir en su memoria la configuración precisa de la cosa que adquiere el *accipiens*,

sea en cuanto a su individualidad física o jurídica, celebrando el acto, el objeto queda atribuido al adquirente hasta que una nueva *mancipatio* tenga lugar, frente a terceros, solo son eficaces las relaciones que se han iniciado conforme a la ley.

- *in iure cessio*

Esta otra institución del derecho romano empleada para transmitir la propiedad de bienes, la cual sirve para toda clase de cosas, es un proceso ficticio o acto modelado sobre el proceso de reivindicación, en el cual demanda el adquirente ante el pretor o, en su caso, el gobernador de la provincia. El enajenante asiente a la demanda –*cedit*- y el magistrado, en esta fase *in iure*, confirma el derecho de demandante –*addicit*- la *mancipatio* no se empleaba ni podía emplearse para la adquisición de los fundos provinciales, de hecho estas no son formas de publicidad, si no de publicación y la difusión que proporcionan, vale para un poco economía rural de ámbito muy reducido. En comunidades mayores, o bien cuando la adquisición puede realizarse corrientemente por personas no pertenecientes a la comunidad de enajenante, la publicación pierde mucho de su eficacia.

- *Traditio*

En la *traditio* el enajenante de la cosa la entregaba físicamente al adquirente y este último lo aceptaba, ya que la intención de los mismos era enajenar y adquirir la cosa, respectivamente, esta figura se compone de tres elementos: la intención, tanto del enajenante que quiere transmitir la propiedad, y la del adquirente que adueñársela; la



existencia de una causa justa para que la transmisión se produjera, generalmente era un contrato; y la entrega física de la cosa, la cual se concluye con la voluntad del propietario que quiere transferir su cosa para otra persona reciba su ejecución. Esta forma de transmisión de bienes del derecho romano tuvo gran variedad de aplicaciones, pues como la transmisión de participaciones pro indiviso, nudas propiedades y similares no se ajustaba a la naturaleza de la *mancipatio*, se recurrió a la *in iure cesio*. Como se mencionó con anterioridad, en el Derecho Romano existieron distintas instituciones, en el derecho romano existieron distintas instituciones para transmitir la propiedad de los bienes, cada una de ellas con un mayor o menor nivel de publicidad del acto traslativo de dominio.

1.1.4 Derecho germánico

Los germanos históricamente heredaron ciertas figuras utilizadas por los romanos, lo cual les proporcionó una buena base para mejorar lo que los romanos ya habían creado; y es por esa razón que para entender el Derecho germánico se deben tomar en consideración los acontecimientos y culturas que influenciaron la creación de las figuras jurídicas propias.

Es por ello que los derechos de raíz germánica configuran inicialmente la transmisión de la propiedad como negocio solemne, rodeado de ceremonias externas simbólicas que facilitan su difusión y prueba, y acaso de algunas destinadas, sobre todo, a la publicación del acto, este acto de transmisión originariamente, es un contrato real, un negocio al contado que se cumple sobre el inmueble, a través de un cambio consensual



y de los cuales debían encontrarse algunos niños, que conservarían más tiempo ya memoria de lo ocurrido; para estimularles preceptuaban algunas fuentes que se les dieran bofetadas y tirones de orejas.

El tratadista Pérez Fernández del Castillo asevera que, al igual que como aconteció en Roma, en el Derecho Germánico, la transmisión de los inmuebles se perfeccionaba en dos etapas, el negocio jurídico y el acto de dominio (traditio). Las formas de transmisión de la propiedad en el Derecho Germánico eran la *Gewere* y el *Auflassung*, por un lado *La Gewere estaba conformada por la entrega de la cosa al adquirente, y su abandono por parte del enajenante.* Por el otro lado, el *Auflassung* podía o no ser judicial. El *Auflassung* judicial - al igual que la *in iurecessio*- era un juicio ficticio en que el adquirente demandaba al enajenante para que le entregase la cosa y este último se allanaba a la pretensión del primero, por lo que el juez resolvía a favor del demandante (adquirente), entregándole judicialmente la posesión de la cosa. En el *Auflassung* extrajudicial el contrato quedaba perfecto cuando la transmisión de la propiedad se inscribía en el libro territorial, sistema conocido como registro constitutivo.

1.2. Definición de derecho registral

El tratadista Felipe P. Villaró lo define como: “el conjunto de normas y principios que regulan la organización, el funcionamiento y los efectos de la publicidad registral, en función de la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles”.⁷

⁷ Villaró, Felipe P., **Elementos de derecho registral inmobiliario**. Pág. 22.



El tratadista Coni García agrega “que dichas normas son de derecho civil, y además que la publicidad efectuada por medio del registro de la propiedad abarca las garantías de derechos de crédito, es decir, gravámenes hipotecarios”.⁸ Complementado esta definición se puede establecer que el Derecho Registral es un conjunto de normas que regulan las relaciones jurídicas que se perfeccionan sobre bienes susceptibles de generar efectos *erga omnes* producto de la publicidad de su registro, aclarando que esto es el derecho registral objetivo; mientras que las facultades que se derivan de dichas relaciones jurídicas en contacto con el registro, conforman el derecho registral subjetivo.

Es decir que el derecho registral como el conjunto de principios y normas que tienen por objeto reglar los organismos estatales de la administración pública, encargados de registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos; así como también la forma cómo han de practicarse tales registraciones, los efectos y consecuencias jurídicas que derivan de éstas.

Es por ello que de las definiciones anteriores que ha aportado del derecho registral viene a regular los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos, en Guatemala se habla de la actividad que realiza el Registro Nacional de las Personas, del Registro Mercantil General, el Registro de la Propiedad Intelectual, el Registro de la Propiedad Industrial, Registro de Procesos Sucesorios, Registro de Garantías Mobiliarias y por supuesto el Registro General de la Propiedad.

⁸ García Coni, Frontini, **Derecho registral aplicado**. Pág. 50.



1.3. Características del derecho registral

Según el Diccionario de la Real Academia Española, caracterización es la “acción y efecto de caracterizar o caracterizarse”, y caracterizar es “determinar los atributos peculiares de alguien o de algo, de modo que claramente se distinga de los demás”,⁹ por lo que en este capítulo se hace mención de las distintas concepciones que en la doctrina se le han dado al derecho registral y así establecer cuál es el término apropiado para denominar a esta rama jurídica.

El tratadista García Coni “en principio admite su atracción por el término *derecho publicitario* pero posteriormente renuncia a esta denominación por considerar que los registros de la propiedad modernos además de función de cognoscibilidad pública, también producen efectos como la legitimación por ejemplo. En consecuencia, anteriormente citado opta por el nombre de Derecho Registral, aunque tampoco queda muy conforme con dicha elección, ya que para él, esta denominación deja fuera lo relativo al ámbito notarial relacionada con esta rama del derecho”.¹⁰

Asimismo, Pérez Lasala refiere que la mejor denominación para esta especialidad del derecho es que se nomine como derecho inmobiliario registral, “pues el término registral restringe la extensión de la misma en la correcta medida, aunque considera que puede llamársele derecho registral, ya que “si bien el término es amplio, actualmente ninguno de los otros registros, distintos del de la propiedad, han tenido relevancia suficiente

⁹ Diccionario de la Real Academia Española, **Caracterización**. 2004. Pág. 78

¹⁰ García Coni, Frontini, **Derecho registral aplicado**. Pág. 50.



como para crear una disciplina autónoma, y en consecuencia no cabría confusión alguna”.¹¹

Para el autor antes mencionado, la denominación de derecho inmobiliario, también debe ser desechada por ser demasiado amplia, pues desde el punto de vista del objeto, los inmuebles son regulados por el derecho civil dentro de lo que cabe mencionar como lo son los derechos reales. Asimismo, es demasiado vasto el término derecho registral, ya que existen registros de muebles especiales, como aeronaves, automóviles, buques, y otros registros personales, etc. No deben pasarse por alto dos cuestiones; una es el hecho que históricamente el derecho registral siempre estuvo ligado a los derechos reales, pero en Guatemala, existen muchos otros registros que no tienen relación con los derechos reales, ni siquiera con inmuebles, como ejemplo se puede mencionar el Registro Nacional de las Personas y el Registro de Personas de Jurídicas.

En ese sentido, Molinario es el único que define un derecho registral que no es exclusivo para los derechos reales, pues lo concibe como “el conjunto de principios y normas que tienen por objeto reglar los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos; así como también la forma cómo han de practicarse tales registraciones, y los efectos y consecuencias jurídicas que derivan de éstas”¹² Dejando de lado este concepto, es evidente la confusión que se provoca al concebir al “Derecho Registral” desde un enfoque ligado de derechos reales y de los bienes inmuebles.

¹¹ Pérez Lasala, José Luis, **Derecho inmobiliario registral**. Pág. 87

¹² Molinario, Ángel E., **Curso de derecho registral inmobiliario**. Pág. 65



Se considera que debe adoptarse la definición de Molinario para concebir el Derecho Registral, pues en esos términos, esta rama del derecho debe estar compuesta por los principios y normas que regulan los registros públicos de personas, hechos, actos, documentos o derechos, pero para los efectos del presente texto, se utiliza el término Derecho Registral, para designar a todo aquel conjunto de normas, principios, doctrinas e instituciones que regulan la creación, modificación, y extinción de los derechos reales sobre bienes muebles e inmuebles, así como la organización el funcionamiento y el procedimiento de los registros públicos que llevan a cabo la recepción del instrumento público en la que se encuentra contenido el derecho real, la calificación e inscripción del mismo.

1.4. Contenido del derecho registral

Cuando se habla del contenido del derecho registral, se habla de los elementos que abarca y, al igual que como sucede con el derecho en general, suele dividírsele para un estudio más adecuado. El contenido del derecho registral puede dividirse en dos partes, una substantiva o material y, otra adjetiva u orgánica. En la parte substantiva o material se encuentra: la finca y su inmatriculación, los actos y derechos inscribibles, los principios fundamentales y, la anotación preventiva. Mientras que en la parte adjetiva u orgánica se encuentran: los asientos registrales en su aspecto formal, el proceso del registro, la forma de llevar a cabo los respectivos procedimientos y la forma en que están organizados los registros. También se considera el contenido del derecho registral en dos, pero a diferencia del primero, considera un parte formal y un parte material.

Dentro de la parte formal ubica los conceptos y normas sobre el modo de despachar los asientos, el procedimiento para efectuarlos, los medios de impugnación o recursos del solicitante y la organización, procedimiento y gestión del propio registro. En la parte material sitúa los derechos inscribibles, los presupuestos necesarios para valorar los derechos inscritos frente a los no inscritos y las demás cuestiones determinantes de los alcances del asiento. El derecho registral está conformado por una parte formal, que se refiere a los órganos y procedimientos y una parte material, relativa a los efectos producidos por el accionar de dichos órganos en observancia a determinados procedimientos, es decir, comprende el aspecto de las consecuencias jurídicas, los efectos que produce el registro de los bienes sean estos muebles o inmuebles.

1.5. Relaciones con otras ramas jurídicas

La rama registral se relaciona con otras ramas del derecho, pues ha de recordarse que en principio el derecho es uno solo y que la finalidad de su división es facilitar a la persona su estudio. Por ello se puede observar que el derecho registral guarda estrecha relación con otras ramas del derecho entre ellas el derecho civil, el derecho mercantil, el derecho administrativo y el derecho procesal, entre otras ramas del derecho, pero en este apartado se desarrolla los siguientes.

1.5.1. Derecho civil

La relación que existe entre ambas áreas del derecho es tan íntima porque el derecho registral no es más que el desenvolvimiento de una parte específica del derecho civil,



solo que el primero, al desarrollar esta parte desde el punto de vista del registro, le da una fisonomía propia, lo que conlleva a justificar la existencia de un grupo de normas específicas que lo regulan, pero que no por ello debe considerársele como una disciplina independiente del derecho civil.

El primero expone que solo en los sistemas de inscripción constitutiva, el derecho registral se adentra en la regulación de los actos de constitución, transmisión y extinción de los derechos reales, propios del derecho civil, pues la inscripción registral pasa a ser un elemento constitutivo de la modificación del estado jurídico de la cosa. En conclusión, puede afirmarse que existe una íntima relación entre el derecho registral y el derecho civil, ya que el primero se deriva del segundo y desarrolla una parte específica de aquél, dotándolo de una fisonomía propia por medio del registro, lo que también justifica la existencia de normas específicas que se encargan de su regulación; y que en ciertas ocasiones y a consecuencia de la cada vez mayor especialización de la materia, puede llegar a contradecir.

1.5.2 Derecho mercantil

Los registros no limitan su labor a tomar razón de los derechos reales sobre inmuebles, ya que también lo hacen sobre determinados bienes muebles, buques, aeronaves, y automotores, los cuales están regidos por la normativa mercantil. A este respecto hay que traer a colación el Artículo 1125 del Código Civil Decreto Ley 106, el cual establece que: "En el registro se inscribirán: (...)7. Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los



gravámenes que se impongan sobre cualquiera de estos bienes. (...). 14. Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación (...).”

1.5.3. Derecho administrativo

La relación se evidencia en dos aspectos; el primero es que el derecho administrativo se encarga de reglar a los entes administrativos, quienes pueden llegar a ser sujetos de derechos raíces; y el segundo, es el hecho que el registro en sí mismo, es un ente o parte de la administración pública. Otro aspecto que relaciona al derecho registral con el derecho administrativo, es que las cuestiones relativas a las minas, las aguas y otras propiedades inmobiliarias, son materia de interés para del derecho administrativo, pero, que el derecho registral es quien se encarga de realizar los respectivos registros en cada inscripción que pueda realizarse.

Lo expuesto en el párrafo anterior queda tangible en el Artículo 1125 del Código Civil Decreto Ley 106, que preceptúa lo siguiente: “En el registro se inscribirán: (...) 8. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes; (...) 9. Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas”.

1.5.4 Derecho procesal

Se percibe en el hecho que aparte de los procedimientos de ejecución de obligaciones



garantizadas con hipotecas en la normativa hipotecaria registral, existen normas procesales para la observancia del principio de legitimación, anotaciones preventivas, hipotecas legales, liberación de gravámenes, etc. En la legislación nacional, este aspecto se encuentra reflejado en varias disposiciones normativas del Código Civil Decreto Ley 106, a manera de ejemplo se transcribe el Artículo 1173 el cual establece: "Cuando se presente al registro un título traslativo de dominio o derecho real, otorgado en virtud de remate por ejecución judicial, se cancelará de oficio todo embargo, anotación o inscripción posterior a la inscripción o anotación, del derecho que hubiere motivado el remate. Asimismo, se cancelará la anotación de la demanda de nulidad o falsedad del título que haya dado lugar a la ejecución y al remate". se puede apreciar, se establece el procedimiento a seguir por el registro cuando se le presenta un título traslativo de dominio, otorgado a consecuencia de un proceso de ejecución judicial.

El derecho registral no es más que aquella ciencia del derecho que estudia la forma en los registros públicos llevan a cabo las inscripciones de los bienes de las personas, por ello se puede afirmar que es un derecho autónomo, el cual se remonta desde las civilizaciones más primitivas en la historia de la humanidad, aunado a ello el derecho registral tiene estrecha relación con otras ciencias del derecho ya que la persona humana se desenvuelve tanto en el área del derecho privado como en el derecho público.





CAPÍTULO II

2. Definición de Registro General de la Propiedad

El tratadista Manuel Ossorio 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 el mismo y como garantía para las partes contratantes, no sólo en lo que se refiere al bien en sí mismo, sino también a las circunstancias personales del propietario (inhibiciones, embargos, promesas de ventas, etc.). Se inscriben así mismo los derechos reales que pesan sobre el inmueble”.¹³

Por lo que la principal función del Registro General de la Propiedad es la de dar información fiable a los ciudadanos, que pueden confiar en lo que hay inscrito a la hora de realizar contratos que impliquen disposición sobre los bienes inscritos. De esa forma, la inscripción en el Registro General de la Propiedad le asegura a un comprador que quiera adquirir un bien inmueble, después de haber comprobado en el registro el estado registral del bien que desea adquirir, que el vendedor es el verdadero propietario, y que el bien está libre de cargas que puedan reducir el valor.

El Artículo 1124 del Código Civil Decreto Ley 106, establece 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 inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones.

¹³ Ossorio y Florit, Manuel. **Diccionario jurídico**. Pág. 65



2.1. Antecedentes del Registro General de la Propiedad

Para abordar este tema es importante determinar que el Registro General de la Propiedad se inauguró formalmente el 15 de septiembre de 1877, mediante el Decreto 176 promulgado con fecha 8 de marzo de 1877 por el gobierno del General Justo Rufino Barrios, quien originalmente había tenido la profesión de Notario. Esta institución, que forma parte del Código Civil promulgado por dicho decreto y que entró a regir a partir del 15 de septiembre, sustituyó el arcaico Registro de Hipotecas que venía funcionando en el país desde 1778.

“En su inicio, principalmente por los problemas de comunicación que eran tan difíciles en el siglo pasado y principios de este siglo, hubo registros en varios lugares de la república pero que tenían obviamente operaciones limitadas estrictamente a su respectivo departamento. Por esa razón, se crearon Registros de la Propiedad, en la capital llamado Registro del Centro; en Quetzaltenango, llamado Registro de Occidente, en Chiquimula llamado Registro de Oriente; y en Cobán llamado Registro del Norte. Por Acuerdo del Presidente de la República de fecha 1 de noviembre de 1897 se redujeron a tres las oficinas de Registro de la Propiedad Inmueble.

La consideración para esta reducción, fue el mejor resguardo y garantía de la propiedad inmueble; y la conveniencia de centralizar, en lo posible, los respectivos Registros porque así pueden ejercer una vigilancia eficaz”.¹⁴ Por Acuerdo Gubernativo del 30 de abril de 1898 se ampliaron a seis las Oficinas Registrales, entre la cuales se incorporó el

¹⁴ Carrillo Castillo, Alfonso. **Implementación de un proceso registral único.** Pág. 4



departamento de San Marcos y el Grupo Norte con sede en Cobán. Al darse inicio las discusiones de la Constitución de 1985, el Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala y el Instituto Guatemalteco de Derecho Internacional, se dieron a la tarea de impulsar la modernización operativa del Registro de la Propiedad y la posibilidad de integrar en el mismo tanto el aspecto de dominio como el aspecto catastral de los inmuebles, ya que es importante especificar dimensiones, colindancias, y la propiedad o posesión del usuario. Por lo que fruto de estos trabajos, es la inclusión en el texto constitucional del Artículo 230, denominado Registro General de la Propiedad. Hay que destacar que el Registro General de la Propiedad, es un órgano administrativo del Estado, creado por la Constitución Política de la República de Guatemala.

2.2. Regulación legal del Registro General de la Propiedad

Su regulación legal está contenida:

- a) La Constitución Política de la República de Guatemala en su Artículo 230 establece:
“El Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley específica determine, establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal”. Es importante destacar al respecto que el artículo esta contenido dentro del Título V, denominado Estructura y Organización del Estado en el Capítulo II, Régimen Administrativo de la Constitución Política de la República de Guatemala, esta consideración sirve para poder sentar la base de que la Asamblea Nacional Constituyente estableció dentro de la Estructura y Organización del Estado de Guatemala, el Registro General de la Propiedad,



creando este Órgano Administrativo y denominándolo para tal efecto: El Registro General de la Propiedad.

- b) Código Civil Decreto Ley 106: En los artículos 1124 al 1250, regulan el Registro General de la Propiedad en su estructura y funcionamiento. El Artículo 1124 del Código Civil indica que: “El Registro de la Propiedad es una Institución Pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales, sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones”.

- c) El Acuerdo Gubernativo número 30-2005, es el Reglamento Administrativo del Registro General de la Propiedad emitido con el fin de regular la forma en que los registros de la propiedad desarrollarán las actividades y prestarán los servicios, que conforme a la ley, les corresponde; además de regular como se organizan, funcionan y rigen. Este nuevo reglamento fue emitido para desarrollar el contenido del libro IV del Código Civil y que permite aplicar mejor tecnología.

2.3. Naturaleza jurídica del derecho registral

La naturaleza del derecho registral se entiende desde dos puntos de vista:

- a) Adjetivo: porque constituye una competencia de carácter formal, ya que regula la forma en que se organiza el registro, el modo y forma de llevarlo, así como las estructuras de sus asientos.



b) **Sustantivo:** Es todo lo que se regula en los principios registrales, es decir todo lo que responde a normas, teorías y conceptos puramente normativos. El contenido y naturaleza del derecho inmobiliario registral, establece una división, en la forma siguiente:

- **Parte sustantiva o material:** la finca y su inmatriculación; los actos y derechos inscribibles; los principios fundamentales y la anotación preventiva que se lleva en el Registro General de Propiedad.

- **Parte adjetiva u orgánica:** los asientos registrales en su aspecto formal; Proceso de registración (promoción, calificación, recursos y en general el modo de llevar el registro y procedimiento correspondiente) y organización de los registros. Coincidiendo con lo anterior, en cuanto a una doble naturaleza del derecho registral, es importante hacer mención que el derecho registral carece de sustantividad por no ser independiente frente al derecho civil, ya que éste es parte del derecho civil.

La legislación guatemalteca por su parte concuerda con el pensamiento antes mencionado, ya que lo relativo al Registro General de la Propiedad se guía dentro del cuerpo de normas atinentes del Código Civil, siendo así que la naturaleza jurídica del derecho registral es de carácter público, al tenor de lo que establece el Artículo 1124 del Código Civil Decreto Ley 106, el que en su segundo párrafo, refiriéndose al Registro General de la Propiedad, establece en su parte conducente: “...son públicos sus documentos, libros y actuaciones”.



2.4. Libros en el Registro General de la Propiedad

De acuerdo al Artículo tres del Reglamento de los Registros de la Propiedad, además de los libros ordenados por el Código Civil, los Registros de la Propiedad llevarán para tener un mejor registro los libros siguientes:

- a) De prendas: común, agraria, ganadera, agrícola-industrial y de bienes muebles;
- b) De propiedad horizontal;
- c) De inscripciones especiales;
- d) De vehículos motorizados;
- e) De naves y aeronaves;
- f) De minas;
- g) De concesiones otorgadas por el Estado para la explotación de cualquier recurso natural renovable o no renovable.
- h) De avisos notariales de testamentos y donaciones por causa de muerte;
- i) Libro de entrega de documentos;
- j) Cualquier otro que sea necesario para el buen funcionamiento de la institución.

2.5. Finalidad de la inscripción en el Registro General de la Propiedad

Toda inscripción que se realiza en el Registro General de la Propiedad tiene ciertas finalidades, por lo que se pueden establecer las siguientes:

- a) Perpetuación del acto de inscripción;



b) Servir de prueba en juicio y fuera de él.

En primer lugar, la inscripción que se realiza en el Registro General de la Propiedad de bienes muebles o inmuebles inscribibles, tienen como fin perpetuar el acto, y con ello, servir de prueba frente a terceros, en juicio y fuera de él.

2.6. Sistemas que se utilizan en el Registro General de la Propiedad

Durante la evolución histórica del Registro General de la Propiedad se han implementado dos sistemas fundamentales, los que a continuación se describen:

- a) Sistema romano francés: Su principal característica radica en el título y el modo de adquirir los bienes de propiedad; constituyen la base jurídica para la inscripción, por ende, admite ser objetada (por vicios de nulidad u otros) en la vía judicial.

- b) Sistema alemán o germano: Este sistema considera que legalmente se realiza la transmisión de la propiedad o constitución de un gravamen, hasta que un funcionario público, generalmente judicial, la autoriza y ordena la inscripción, que deviene inobjetable por el propio interesado o terceras personas. El sistema francés es menos formalista, el alemán es en ese aspecto es muy riguroso. Se afirma que, en éste, por la identificación tan precisa que se hace de cada finca, adquiere casi propia personalidad.

2.7. Principios que informan el Registro General de la Propiedad

Los principios registrales son directrices, lineamientos o reglas generales del derecho



registrar, que inspiran a un conjunto normativo, y contribuyen a la inteligencia e interpretación de las reglas particulares, orientando su funcionamiento a los registros públicos, la cual obedecen a una disciplina jurídica tan intrincada como el derecho registral, en que hasta su denominación se discute, ya que en algunos países del continente europeo y americano, se le conoce como derecho hipotecario inmobiliario o derecho inmobiliario registral.

Cabe mencionar que la mayoría de los principios registrales se encuentran dispersos en diferentes normas jurídicas de distintos ordenamientos jurídicos, tal es el caso de Guatemala, en la Constitución Política de la República de Guatemala, el Código Civil Decreto Ley 106; Código de Comercio de Guatemala Decreto número 2-70 del Congreso de la República de Guatemala; La Ley de Garantías Mobiliarias Decreto número 51-2007 del Congreso de la República de Guatemala; la Ley del Registro Nacional de las Personas Decreto número 90-2005 del Congreso de la República de Guatemala; Código de Notariado Decreto número 314 del Congreso de la República de Guatemala y otros cuerpos normativos.

En consecuencia, los principios registrales explican el contenido y la función del Registro General de la Propiedad, y como resultado se ha abierto una corriente sistemática que busca en los grupos de preceptos que se encuentran dentro del derecho privado las orientaciones generales que jugando a modo de principios informan la disciplina estudiada y sirven para resolver problemas concretos, estas grandes líneas de directrices orientan al juzgador, economizan, facilitan el estudio de la materia y elevan las investigaciones a la categoría de científica. Es por ello que estos principios son las



orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales y el resultado de la sintonización o conservación del ordenamiento jurídico registral.

2.7.1. De inscripción

Este principio, para el caso del derecho registral inmobiliario, alude al comienzo o inicio de todo el complejo de sistema de folio real la cual tiende a precisar la influencia que el registro se ejerce en todos los negocios y actos jurídicos en los cuales se encuentra inmerso la persona humana, como ejemplo de ello se puede mencionar: la de un bien inmueble, la de capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales, de una marca industrial etc. La inscripción también juega un papel preponderante en la realización del negocio jurídico, ya que en primer lugar con ella las partes justifican su derecho de dominio ante terceros. Este principio se encuentra regulado en el Artículo 1131 del Código Civil Decreto Ley 106, que regula los requisitos que debe contener toda primera inscripción de un bien inmueble.

Sobre el particular, García Coni expresa: “se entiende por inscripción, el asiento correspondiente a derechos reales que solo varían para darle cumplimiento al tracto continuo”.¹⁵ La aplicación de este principio es parte de la práctica registral, ya que el que tiene un bien susceptible de ser inscrito en el Registro General de la Propiedad, desea que la propiedad de éste quede asegurada adecuadamente; a esto se refiere la inscripción registral, la cual tiene como objeto la anotación o registro de los actos que

¹⁵ García Coni, Raúl. **Derecho registral aplicado**. Pág. 67



amparan el derecho de propiedad de una persona tanto dentro del registro al verificarse el asiento del derecho a su favor, como fuera de éste por medio de certificaciones que los interesados le requieran y que éste extienda.

2.7.2. De legalidad

Este principio impide al Registro de la Propiedad expedir certificaciones inválidas o imperfectas, contribuyendo así a la concordancia del mundo real con el mundo registral. Establece que los títulos que se presentan al registro deben someterse a un examen de verificación, para que al mismo ingresen títulos carentes de vicios. Confiriéndole plena eficacia jurídica por medio de la calificación registral, a través de la cual el registrador, en forma provisional o definitiva rechaza los títulos que adolezcan de vicios o defectos.

2.7.3. De rogación

El procedimiento registral solamente puede ser iniciado a instancia de parte, mediante solicitud o petición dirigida al registrador general de la propiedad, salvo cuando excepcionalmente éste pueda actuar de oficio. Por consiguiente, la función del registrador general de la propiedad es rogada, no puede el registrador proceder de oficio a su inscripción, sino que ha de esperar sea solicitada por los interesados.

2.7.4. De publicidad

Todos los actos de la administración son públicos, y los interesados tienen derecho a



obtener en cualquier tiempo informes y certificaciones del Registro de la Propiedad. El principio de publicidad es fundamental para el derecho registral ya que evita la clandestinidad en el negocio jurídico y en general en todos los actos de la sociedad los cuales se rigen por un ordenamiento legal, de esa forma se afirma que es primordial en las inscripciones registrales dando seguridad al tráfico jurídico cotidiano, seguridad a los contratantes, y garantiza los derechos reales inscritos. Existen tres clases de publicidad:

- a) "Publicidad material: la cual consiste en la exhibición de los asientos registrales a cualquier persona que lo solicite.
- b) Publicidad formal: es la que emana de las certificaciones, informes o copias autenticadas que proporciona el registro.
- c) Publicidad frente a terceros: está dirigida al tercero para que todo acto o contrato surta efectos frente a éstos; asimismo, los contratos sobre muebles, inmuebles o derechos reales deben estar inscritos en el registro.¹⁶

2.7.5. De autenticidad o fe pública registral

En cuanto a este principio, los documentos son calificados por el Registro y una vez llenan los requisitos de forma y fondo exigidos para su inscripción se procede a efectuar los asientos respectivos, presumiendo que su autenticidad es legítima y no aparente. De tal manera que el Registro no puede prejuzgar acerca de la veracidad y autenticidad o

¹⁶ *Ibíd.* Pág. 72



de la falsedad del contenido y firmas de los mismo. De esta manera la eficiencia del Registro de la Propiedad se basa en el principio de la fe pública, en virtud de la cual este se presume exacto, es decir que se estima que su contenido concuerda con la realidad de forma exacta, que lo hace prevalecer sobre cualquier otro medio de prueba.

2.7.6. De prioridad

Se refiere a la preferencia entre los derechos inscritos en el registro, la cual no depende de su antigüedad fuera del registro si no la fecha de ingreso del título en el mismo, cuando en Registro General de la Propiedad, existan dos o más inscripciones con una misma fecha y relativas a la misma finca o derecho, se tendrá preferencia por la hora de la entrega del título en dicho registro. Es decir, que tiene como base la inscripción, pues inscrito o anotado un documento no podrá registrarse otro de anterioridad o de igual fecha que se le oponga o sea incompatible, pues quien inscribe su derecho en el Registro General de la Propiedad asegura su propiedad frente a la sociedad siendo que la prioridad se aplicará y regulará en función de la fecha de ingreso al registro de los documentos o títulos que respalden un derecho de propiedad.

2.7.7. De tracto sucesivo

Este principio es el que hace que todas las inscripciones que se realicen en el Registro General del Propiedad se deben enlazar unos con otros de forma ininterrumpida asegurando que los derechos que recaen sobre un bien, han sido constituidos, transferidos o cancelados por la persona que aparece en el registro con ese derecho.



Para el tratadista Roca Sastre, refiriéndose a este principio afirma: “Todo régimen hipotecario que adopte el sistema de registración por finca y que tienda al mayor paralelismo entre el contenido de los asientos y la realidad jurídica extraregstral, ha de procurar que el historial jurídico de cada finca inmatriculada sea completo y que por consiguiente los sucesivos titulares de dominio o derecho real registrado se rijan los unos a los otros convenientemente eslabonados del modo que el transferente de hoy sea el adquirente de ayer y el titular inscrito actual sea el transferente de mañana”.¹⁷ Por lo que se puede afirmar que la aplicación del principio tiene por objeto mantener el orden regular de los titulares registrales sucesivos de manera que todos los actos formen un encadenamiento perfecto.

2.8. Los Sistemas Registrales de Tipo Inmobiliario

Preliminarmente a desarrollar esta clasificación, es menester tomar en consideración algunas ideas y reflexiones, con el único objeto de amplificar la capacidad analítica con que se debe enfrentar a esta institución jurídica. La primera de estas ideas, es que, se está ante la clasificación de los sistemas registrales propia de la operatividad del registro de la propiedad, la cual es distinta a la de tipo administrativo. Concatenada a esta idea, se encuentra además, lo referente a que es una clasificación propia del modo o forma de realizar el acto de inscripción ante el registro de la propiedad, así como el control y conservación propia del mismo.

La que se aborda es tomando en consideración lo expuesto por Carral y de Teresa, para

¹⁷ Roca Sastre, R.M. **Derecho hipotecario**. Pág. 98

quien: “Los sistemas posibles del registro inmobiliario pueden ser numerísimos, ya que puede responder su creación y funcionamiento a necesidades, puntos de vista y finalidades distintas. Por lo tanto, en este aspecto no sería factible clasificarlos de una manera unitaria, a menos de que la clasificación fuese interminable o inexacta”.¹⁸

Según la forma

De acuerdo a la forma que se implementara en el Registro de la Propiedad, estos pueden ser:

- a) El Sistema de Transcripción: Por medio de este sistema, el documento se archiva o se copia íntegramente en los libros que para el efecto contenga el registro.
- b) El Sistema de Folio Personal: De acuerdo con este sistema, los libros propios del registro inmobiliario se llevan por medio de índices del nombre de las personas, o sea los de los propietarios o de titulares de derechos reales.
- c) El Sistema de Folio Real: Por medio de este sistema, en los libros del registro, se abre un folio para cada finca, en el que se inscriben todo lo relativo a los gravámenes, enajenaciones, y toda aquella anotación referente a la finca.

2.9. Los sistemas registrales de tipo administrativo

Como una idea primaria, para el umbral de este tópico, así como su lógico entendimiento

¹⁸ Carral y de Teresa, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**. Pág. 56



y desarrollo sistemático, se debe estar consciente que en este tema se tratara la forma de organización administrativa de los registros. En otras palabras, es el modo o forma de ordenar los órganos que integran la estructura del Estado, con el fin de llevar un control y brindar los servicios óptimos a los interesados en realizar determinadas inscripciones, modificaciones o cancelaciones en los distintos registros públicos, y la forma de impulsar la seguridad jurídica inmersa en todo acto público y registral.

El tratadista Manuel Acosta: “Algunos países bajo el influjo de sus particulares estructuras jurídico-políticas, han adoptado el establecimiento y ordenación de registros públicos, atendiendo a la amplia o reducida extensión territorial, escasa o compleja densidad de la población; es decir, Estados federados o Estados unitarios, para éstos lo más reducido, para aquellos lo extenso... Por lo tanto, estos sistemas registrales varían según las ventajas o beneficios que les dispensen sus propias legislaciones”.¹⁹

Sistema difusivo

Para el tratadista Axel Estuardo Alfonso Barrios Carrillo, quien considera al sistema difusivo como un sistema técnico de registro, expone que el mismo es: “Descentralizado por regiones y consiste en establecer registros en todas las jurisdicciones en donde existan autoridades locales, bajo la guarda y custodia de secretarios de los ayuntamientos o municipalidades; es similar al registro civil en Guatemala, cuyo funcionamiento está encargado a las municipalidades bajo la supervisión

¹⁹ Acosta, Manuel. **Derecho notarial y derecho registral**. Pág. 101



departamental”.²⁰ De esta misma manera, para Manuel Acosta: “A este sistema difusivo denomínesele descentralizado, por establecer asientos o registros en todos los pueblos o ciudades en donde existan autoridades locales. Este sistema ante todo es aplicado en Estados de extenso territorio y densa población, aunque también, en Estados unitarios especialmente en los registros de personas”.²¹ Hay que destacar que para ambos tratadistas nacionales, este sistema es implementado en su perfección en lo que es conocido como los registros civiles, que dependen de las municipalidades. Pero que en la actualidad, por estar frente a un período de transición, con la emisión del Decreto número 90-2005 del Congreso de la República de Guatemala Ley del Registro Nacional de las Personas, que norma la creación y organización de registro nacional de las personas, cuyo fin es organizar y mantener el registro único de identificación de las personas naturales, inscribir los hechos y actos relativos a su estado y capacidad civil; la concepción de registros civiles dependientes de las municipalidades cambia en ciertos aspectos.

El Registro Nacional de las Personas dentro de su organización, cuenta con oficinas ejecutoras, como el Registro Central de las Personas y los registros civiles de las personas, que a partir de octubre del año 2007 empezaron a funcionar en las distintas sedes del país, así como el establecimiento de las oficinas en cada uno de los municipios de la república que norma la ley, a pesar de la situación en la que se encuentra el Registro Nacional de las Personas en la actualidad, se debe estar

²⁰ Barrios Carrillo, Axel Estuardo Alfonso. **Aspectos fundamentales de los registros en Guatemala. Pág. 76**

²¹ **Op. Cit. Pág. 104**



consciente que la ley que lo norma propugna por un sistema registral difusivo, **ya que** ordena el establecimiento de sus oficinas en todos los municipios de la república.

Sistema Concentrativo

La particularidad de este sistema registral radica en concentra en una sola oficina pública, varias zonas, departamentos y regiones, bajo una misma estructura y organización. Para mejor ilustración de este sistema registral se puede citar como ejemplo claro al Registro de la Propiedad Intelectual, que posee una sola sede u oficina en el territorio de la República de Guatemala; la cual se encuentra ubicada en la ciudad capital de Guatemala. Por lo que cabe destacar que no se poseen las mejores referencias sobre este sistema registral, ya que, para ciertos juristas, el mismo presenta más inconvenientes que ventajas, tales como:

- a) Interrumpe la trayectoria normal del tráfico jurídico;
- b) El interesado en la inscripción registral se sujeta a distancias amplias de su domicilio, para efectuar tal cometido. De tal manera que el registro público es ineficiente en los territorios alejados a la sede del mismo;
- c) Se agrava la onerosidad que representa para el interesado el hecho de efectuar una inscripción registral;
- d) Se produce un innecesario incremento a la burocracia estatal.



El Registro General de la Propiedad de Guatemala, es una institución de carácter público creada para inscribir la titularidad de los bienes inmuebles objeto de dominio, en la que los ciudadanos tienen la plena confianza de que sus bienes les pertenece una vez se haya efectuado la inscripción en el registro. Para ello el Código Civil Decreto Ley 106 en su Artículo 1124 establece 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 inmuebles identificables.

Es importante destacar que el Registro General de la Propiedad tiene sus orígenes desde el año de 1877 en la cual fueron creados diferentes registros en la república de Guatemala y en determinados departamentos, cabe mencionar que dicha institución estatal se encuentra consagrada en la Constitución Política de la República de Guatemala, el Código Civil Decreto Ley número 106 y el Acuerdo Gubernativo número 30-2015 Reglamento Administrativo del Registro General de la Propiedad.

En si la finalidad de la inscripción de los bienes objeto de dominio que se pueden dar en el Registro General de la Propiedad es la perpetuación de los actos y la misma pueda servir de prueba en juicio y fuera de él. A su vez se puede mencionar que el Registro General de la Propiedad se rige por los principios de inscripción, legalidad, rogación, publicidad, autenticación, de prioridad, y de tracto sucesivo.



CAPÍTULO III

3. Generalidades de los sistemas registrales

Al momento que se realiza el análisis de los diversos sistemas registrales encontramos que existen ventajas y desventajas que los caracterizan por lo que diferencian su aplicación en las diferentes regiones que optan por su uso. Para diferenciar los sistemas registrales se deben comparar, usando como parámetro los principios registrales adoptados por diversos países. Con respecto al consentimiento los sistemas Suizo-Alemán, Australiano y Español le dan importancia ya que sin este, que deriva de la voluntad de las partes no habría rogación y por ende la solicitud de inscripción en el registro respectivo, aunque en el sistema australiano no se menciona el principio exacto, simplemente es de conocimiento general su existencia.

El tracto sucesivo varía dependiendo del sistema, en el caso del francés depende de una fecha ya que si los actos que se deben inscribir son posteriores a esta y no se realiza su debida inscripción se acciona contra el titular o causahabientes y si el acto es anterior a la fecha si se puede inscribir sin una inscripción previa en una institución pública denominada Registro General de la Propiedad Inmueble, en el que se lleva el control de las inscripciones, anotaciones, cancelaciones, desmembraciones de bienes inmuebles, bienes muebles y demás derechos reales con el objeto de garantizar la propiedad privada en el que tanto una persona individual o jurídica tiene derecho de poseer una cosa ya sea mueble o inmueble, de usarla según la voluntad del propietario, percibir todos los frutos y disponer de ella, regulando a su vez las relaciones entre



personas cuyo fin es la publicidad registral y brindar la seguridad jurídica que se encuentra regulado en la Constitución Política de la República de Guatemala; a continuación algunos sistemas registrales:

Generalidades del sistema Francés

La finca es la unidad registral y se sigue el modelo de transcripción. Se sigue un sistema de folio con forma de fichero personal, lo cual facilita relacionar las fincas. Este sistema cuenta con un principio de publicidad registral numerus clausus, de actos determinados. Las inscripciones son obligatorias y tienen un plazo de tres meses, con una sanción de multa y responsabilidad civil para el titular de los oficios públicos, de conformidad con el Decreto de 1955. -En el derecho francés se tiene la precaución de identificar a las personas de los otorgantes, así como a las fincas que han de ser objeto de registro. Por eso se exige que el documento inscribible tenga forma autentica siendo, naturalmente, el básico, el documento notarial. - La inscripción implica oponibilidad, no significa que se imponga la onerosidad, pero sí que la adquisición se inscriba. Sin la inscripción previa no puede existir la de adquisición por parte del tercero, en virtud del tracto sucesivo. En este sistema el encargado de llevar el registro es el conservador de hipotecas, que depende del Ministerio de Hacienda y se encarga de la publicidad de la propiedad inmobiliaria y el cobro de tasas por esa publicidad.

Cada circunscripción cuenta con un registro el cual se lleva por municipios. Se tiene un libro de registro de presentaciones el cual cuenta con las copias de los títulos presentados y se separa en tres libros: un libro de registro de derechos distinto



privilegios e hipotecas, otro de mandamientos de embargo y un último de inscripciones (hipotecas y privilegios). Se lleva también un fichero inmobiliario con fichas reales y personales que deben concordar con catastro y el registro. El sistema de la transcripción o inscripción, por su carácter personal, puede aplicarse, en nuestro medio, pero se detectan las siguientes deficiencias:

- a) Es personal y no real.
- b) La lista de actos llamados a registro no agotan la esfera normal de publicidad registral pues muchos, en tal forma, se quedan fuera de registro.
- c) la registración, en última instancia, es facultativa por lo que buena cantidad de actos registrables no son presentados al registro, por lo mismo cuando se realiza es solo por conveniencia.
- d) Al no llevarse el registro por fincas sino por persona.
- e) Llevándose el registro por repertorio alfabético de personas, se ignora el estado o vida jurídica de la finca, por lo tanto, se desconoce el principio de tracto sucesivo o de continuidad registral.
- f) No existe calificación registral.
- g) No es intérprete de la instrumentación jurídica cuya inscripción se solicita, sino copista o compilador mecánico en trabajos de rutina y de carácter administrativo.



Sistema registral suizo- alemán

El sistema suizo-alemán, se caracteriza por la transformación en el plano de la creación de derechos concluyendo en que la transmisión de un inmueble solo es válida si se inscribe. En Suiza y Alemania emplea el sistema de Folio Real, en el cual el procedimiento es oficial, la articulación es formal y la ordenación interna de los libros refleja la situación jurídica de la finca. “Se exige un plano oficial, para lograr la concordancia con la realidad. Se requiere el consentimiento del dueño de la finca para que pueda efectuarse algún cambio en el derecho sobre ella; y en las cancelaciones, basta la firma del acreedor puesta en el libro registral”

Actualmente el sistema vigente en Alemania es el del Código Civil de 1896 que contiene, sujetos a inmatriculación de la finca, a excepción de los bienes de dominio público y dispuesto por la ley estatal.

Para cada finca existe una hoja especial en los libros del registro. Se pueden inscribir todas las relaciones jurídicas que tengan relación con el inmueble dentro de las siguientes: propiedad, hipoteca, servidumbres prediales, usufructo, servidumbres personales limitadas, derecho de tanteo y retracto, y las cargas reales.

El orden para la inmatriculación se acomoda a la situación geográfica y al historial de las fincas inscritas en los folios, de igual forma, se puede agrupar en un mismo folio fincas diferentes del mismo propietario, del mismo distrito, lo cual implica una mezcla entre folios reales y personales, pero solo se aplican donde la propiedad está muy dividida. En



cada hoja debe aparecer principalmente: la extensión de la finca, nombre del propietario y los gravámenes a los que se sujeta. El consentimiento para la inscripción o cancelación debe constar en un documento legalizado por la autoridad competente.

Como medida de seguridad el registro requiere que todo el que otorgue alguna inscripción debe encontrarse previamente inscrito como titular del derecho que se otorga. Este sistema fundamenta la inscripción de cualquier bien, según Ramón María Roca Sastre dice que consiste en: “que en los libros de inscripción, se abre para cada finca una hoja especial, compuesta de seis folios, o sea de 12 páginas. La primera de éstas hace de portada y la última está en blanco, pareciendo todo junto un folleto”.²²

Así mismo, Roca Sastre enuncia los principios sustantivos de este sistema que son:

- a) La unidad básica es la finca, a cada una de las cuales se apertura un folio.
- b) La transmisión, constitución o modificación del negocio jurídico.
- c) La inscripción en el folio, el duplicado del instrumento que se entrega, pasa a formar parte de un archivo por tomos, que permite, en cualquier momento lograr la información que se requiere, lo cual robustece el principio de publicidad.
- d) Se logra la determinación o especialidad de los derechos inscribibles.

²² Roca Sastre, Ramón María. **Derecho hipotecario**. Pág. 100



- e) La prioridad de los derechos registrables, sigue la regla de que el mejor en tiempo, mejor en derecho.
- f) La actividad calificadora del registrador, adquiere en este sistema un carácter primordial.
- g) Este sistema se distingue porque adopta el sistema de números clausus.
- h) Los derechos reales sujetos a inscripción están determinados en la ley.

Sistema australiano

El sistema australiano, llamado comúnmente Sistema Torrens, este sistema contempla la matriculación del inmueble como elemento esencial para incorporarlo en el registro. La ventaja del sistema australiano es que puede coexistir e incorporar matriculas existentes en un sistema diferente al propio. Es conocido con el nombre de Sistema Torrens, porque fue ideado por Sir Robert Richard Torrens, quien quiso dar una gran seguridad a los títulos de las propiedades de Australia el elemento fundamental de este sistema pasa por la matriculación del inmueble que es el requisito fundamental para que el inmueble quede incorporado al sistema.

El sistema australiano, tiene su fortaleza en la creación de inmatriculación que tiene por objeto comprobar la existencia de la finca, su ubicación y sus límites, y acreditar el derecho del inmatriculante, así como hacer inatacable ese derecho, de esa manera se crea un título único y absoluto.



Sistema registral español

El sistema español, tiene como nota característica la inscripción transcribiendo la parte esencial de los documentos, dividiendo el Registro de la Propiedad en diferentes secciones en las que se inscriben variados actos y hechos. En el sistema español la transmisión inmobiliaria se da por el título más la tradición, el otorgamiento de la escritura equivale a la entrega de la cosa.

La principal inspiración del sistema español es el alemán, pero cuenta realmente con un régimen híbrido el cual se ve influido por el derecho romano que distingue el título y modo de adquisición de la propiedad, el francés respecto a inoponibilidad del título que no está inscrito y fiablemente por la fé pública registral que caracteriza al sistema alemán. El sistema registral español usa el sistema de folio real, el cual implementa los principios del sistema alemán.

Además, el sistema cuenta con un índice personal que incluye a los titulares de la propiedad, complementándose con la existencia de un catastro cuya tarea es recopilar la información física de la propiedad. La inscripción en el sistema español es voluntaria pero si se recomienda a los propietarios inscribir la propiedad para prevenir cualquier inconveniente si se presentan litigios.

El autor Sanz Fernández expone que los sistemas registrales son “el conjunto de normas reguladoras de la institución del registro de la propiedad, tanto desde un punto de vista sustantivo, es decir, el valor de los asientos como forma de constitución o



publicidad de aquellos derechos, como desde un punto de vista formal, es decir, la organización y el régimen del registro.”²³

El autor Bernardo Pérez Fernández Del Castillo indica que “no existen sistemas registrales puros, que siempre se encuentran mezclados, los sistemas puros solamente se encuentran en los libros, para su estudio se clasifican desde dos puntos de vista; A) de los efectos de la inscripción y, B) de la forma de inscripción. En cuanto se refiere a los efectos de inscripción se pueden señalar tres sistemas a saber: el sustantivo, el constitutivo y el declarativo.

- a) En el sustantivo: Se adquiere la propiedad por medio de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, por lo tanto, es un elemento de existencia o esencia para adquirir el dominio de los bienes inmuebles.
- b) En el constitutivo: El derecho nace con el negocio jurídico imperfecto y para su perfección es necesaria la inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Esta inscripción no es potestativa sino obligatoria, es una especie de *traditio*”.²⁴
- c) En el sistema declarativo: La transmisión de la propiedad se verifica por mero efecto del contrato sin necesidad de *traditio* ni de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Por ello, solo se inscribe si se desea que el derecho real surta efectos frente a terceros.

²³ Sanz Fernández, Ángel. **Instituciones de derecho hipotecario**. Pág. 87

²⁴ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. **Derecho registral**. Pág. 78



En cuanto a la forma de inscripción existe el sistema de folio personal. En este sistema se abre un folio por cada persona y en él se inscriben las fincas que le pertenecen. Asimismo, existe el sistema de folio real, que consiste en una carpeta destinada a inscribir o inmatricular cada una de las fincas, su superficie, linderos y colindancias.

3.1. Sistema registral de los registros en Honduras

En el año 2004, entro en vigencia la nueva Ley de Propiedad, Decreto 82-2004, la cual creó el Instituto de la Propiedad, que es un ente desconcentrado de la Presidencia de la República. En honduras sucede un caso especial, ya que con la entrada en vigencia de la ley antes mencionada, se creó un Registro Unificado de Propiedad, el cual comprende todos los registros que interesan al presente manual de derechos reales, ya que en él se incluye en Registro de la Propiedad Inmueble, El Registro de Garantías Mobiliarias, y el Registro de la Propiedad Intelectual.

Por ello es imperativo el estudio de la Ley de Propiedad como norma principal en la regulación de los Registros en la República de Honduras. El Sistema Registral que se utiliza en Honduras es un sistema registral de tipo declarativo, lo cual se establece en el Artículo 76 del Reglamento de la Ley de Propiedad de la Republica de Honduras que establece “Se constituye a su vez bajo un sistema registral de tipo declarativo, por el cual reconoce la preexistencia de los derechos, de los cuales toma nota para su oportunidad y demás efectos que les confiere la ley, salvo las excepciones dispuestas en nuestra legislación”.



Dentro de la legislación indicada el Artículo 27 de la Ley de Propiedad, el cual establece que en general la inscripción tiene un efecto declarativo a excepción de la hipoteca, la cual debe ser inscrita para que surta efectos, por lo que la inscripción del derecho real de hipoteca tiene un efecto constitutivo. Asimismo del estudio de la normativa en materia registral se establece que en cuanto a su forma de registro utiliza el sistema de folio real, en contraposición al sistema de folio personal.

Esto queda legalmente establecido en el Artículo 34 de la Ley de Propiedad, Decreto 82-2004 la cual establece "El Folio Real de bienes inmuebles incluirá la información siguiente:1) Numero único de folio real;(...) Por lo que se crea un asiento registral para el bien que se inscribe no para la persona titular del derecho real inscribible.

3.2. Sistema nacional de registros de Nicaragua

La competencia del Sistema Nacional de Registros es muy amplia, ya que en él se conocen todos los registros públicos del país. Esto encuentra su fundamento legal en lo que preceptúa el Artículo tres de la Ley General de los Registros Públicos de la Republica de Nicaragua, emisión 2009, la cual establece: El Sistema Nacional de Registros está integrado por: 1. El Registro Público de la Propiedad, que comprende el de Inmuebles e Hipotecas, Naves y Aeronaves; 2. El Registro Público Mercantil; 3. El Registro Público de Personas; y 4. El Registro Público de Prendas también se integrarán al SINARE otros Registros Públicos que se adscriban por disposición legal expresa, de la investigación realizada no se encontró otros registros que se hayan adscrito hasta el momento en dicho registro.



Asimismo, de la norma antes citada se puede concluir que el registro es competente en todos los asuntos relativos a la inscripción de derechos reales, lo cual es lo relevante para el presente trabajo. El sistema registral vigente al día de hoy en la república de Nicaragua en cuanto a su forma de inscripción es el Sistema de Folio Real, en el que se utiliza una técnica manual con apoyo por un Catastro Legal.

Al respecto María Teresa Bográn establece que “En Nicaragua está establecido el sistema de Folio Real, pero por las técnicas utilizadas no puede decirse que es un registro moderno, actualizado o confiable. La técnica utilizada presenta las siguientes dificultades: 1. La transcripción de las partes conducentes de los documentos lleva implícito el riesgo de la omisión y el error. 2. El asiento es manuscrito y por ende lento, si la persona tiene mala caligrafía no se va a entender. 3. Si las operaciones traslativas de dominio son frecuentes, las hojas en blanco se consumen rápidamente. 4. Los registradores no siempre son nombrados por su competencia o cualidad sino por cuestiones políticas. 5. El Registrador cobra honorarios propios y no el Estado a través de timbres y/o facturas, lo cual es susceptible para que se cometan actos de corrupción y es un riesgo para el Estado de no percibir los ingresos que le corresponden.”²⁵

Es por ello que del estudio del ordenamiento jurídico nicaragüense se establece que el sistema registral en Nicaragua en cuanto a sus efectos de inscripción es declarativo, ya que los derechos reales existen antes de su inscripción pero esta es necesaria si se desea oponer ante terceros. Esto queda establecido en el Artículo 44 de la Ley General de los Registros Públicos, la cual establece el principio de inoponibilidad, pero a su vez

²⁵ Bográn, María Teresa. *Derecho registral en Centroamérica y Panamá, San José Costa Rica*. Pág. 45, 46



da a entender los efectos jurídicos de la inscripción en el registro, siendo este el de poder ser oponibles ante terceros. Esto quiere decir que la inscripción del derecho real tiene efectos declarativos, porque el derecho existe pero debe ser inscrito para ser oponible ante todos.

3.3. Sistema registral en Costa Rica

El Registro Nacional Costarricense es dependiente del Ministerio de Justicia, tal como lo indica el Artículo uno de la Ley de Creación del Registro Nacional número de 5695 de 1975, la cual establece Créase el Registro Nacional, dependiente del Ministerio de Justicia, el cual integrará bajo un solo organismo los registros y dependencias que señala el artículo siguiente.

El Registro Nacional de Costa Rica es dependiente del Ministerio de Justicia, es decir, del Poder Ejecutivo; fue creado con los fines de unificar criterios en materia de registro, mejorar las técnicas de inscripción y agilizar las labores. Está dirigido por una Junta Administrativa, además que existe un Director General. Para establecer legalmente cual es la competencia del Registro en la república de Costa Rica se investigó en todo su ordenamiento jurídico y se concluye que la competencia del registro es la siguiente:

- 1) El Registro Inmobiliario;
- 2) El Registro de Personas Jurídicas;
- 3) El Registro de Bienes Muebles;
- 4) El Registro de la Propiedad Intelectual;



5) El Registro de Derechos de Autor y Derechos Conexos.

Lo cual encuentra su fundamento en la Ley número 5695 del 28 de mayo de 1975, Ley De Creación Del Registro Nacional.

En la República de Costa Rica del análisis del ordenamiento jurídico en materia registral, se concluye que, en cuanto a sus efectos es de tipo declarativo, ya que el derecho real existe, más debe ser inscrito para que pueda hacerse valer contra terceros. Esto encuentra su fundamento legal en el Artículo 455 del Código Civil, el cual establece que los títulos sujetos a inscripción que no estén inscritos no perjudican a tercero, sino desde la fecha de su presentación al Registro. Por lo tanto, si un derecho real está sujeto a inscripción el derecho existe, pero solo entre las partes, debiendo ser inscrito para afectar a terceros. Asimismo, el sistema que se utiliza es el de Folio Real, lo cual se desprende de su regulación legal, al crear un asiento registral al bien que se inscribe y no a la persona titular del derecho.

En ese sentido María Teresa Bográn indica que “El sistema que se sigue es el del Folio Real, dividido el Registro en una Sección de Hipotecas y otra relativa al dominio. Actualmente el Código Civil de Costa Rica, en sus Artículos 454 y 1045, señala la responsabilidad del funcionario y del mismo Estado en caso de que se produzca inexactitudes registrales en la inscripción de documentos.”²⁶ La función primordial del sistema de inscripción consiste en determinar la ubicación correcta, las dimensiones, así

²⁶ Bográn, **Ob. Cit.** Pág. 49



como los linderos de los bienes inmuebles. Además de establecer el estado parcelario de ellos y regular su desarrollo (interés público), así como conocer la riqueza territorial con fines tributarios (función económica y tributaria). Es decir, recibir y brindar información sobre los principales datos significativos de los bienes inmuebles en su realidad física, útiles además a los fines privados, así como a los públicos o Estatales.

Se podría decir, de esta manera, que este sistema de inscripción es un registro donde están (o deberían estar) la totalidad de la representación gráfica de los bienes inmuebles del país. Ahora, la doctrina moderna, menciona que el catastro tiene como objeto material la realidad fáctica, es decir el bien inmueble en sí mismo. Esto, sin duda, hace referencia a la relación inequívoca que debe existir entre los bienes inmuebles y la información que brinda el catastro. Esto desde luego se logra mediante la certificación catastral que evita (o busca evitar) que una finca se confunda con otra.

Es importante señalar en cuanto a la forma de funcionalidad del sistema registral las técnicas utilizadas históricamente por el Registro de la Propiedad de Inmueble han sido tres:

- a) Sistema de libros manual, o manuscrito; que data desde 1865, cuando se crea el Registro, y dura hasta 1979.
- b) sistema automatizado (1979-1993); Es un sistema automatizado muy rígido, apoyado en la técnica de la microfilmación. El microfilm y el cómputo casi iban de la mano, no era posible manejar grandes cantidades de información dentro de la publicidad.



Este sistema, que tenía algunas deficiencias, llega hasta 1993, cuando se hace la última reforma y se lo automatiza totalmente.

c) Sistema de Scanner; Desaparece la microfilmación y se inicia la captura de imágenes en scanner, desaparece el folio real en papel. El tipo de sistema está basado en la publicidad automática y el documento que se escanea o se digitaliza es un respaldo de esa publicidad registral.

3.4. Sistema registral de México

En el Estado de México el Registro Público de la Propiedad Inmueble se encuentra supeditado al Instituto de la Función Registral del Estado de México, el cual tiene por objeto llevar a cabo la función registral del Estado de México en los términos del Código Civil del Estado de México, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, su Reglamento interior y los demás ordenamientos legales aplicables.

La forma de la administración pública registral del Instituto de la Función Registral del Estado de México, se encuentra a cargo de un Director General, quien es nombrado y a su vez removido por el Gobernador del Estado de México a propuesta del Presidente del Consejo Directivo del Instituto de la función registral. La aseveración antes indicada se encuentra regulado en los Artículos del 2 al 10 de la Ley que crea el organismo público descentralizado denominado Instituto de la función registral del Estado de México, Decreto número 90.



En cuanto a la competencia del registro el Código Civil Federal en el Artículo 3042 establece: En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán: I. Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles; II. La constitución del patrimonio familiar; III. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años; y IV. Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.

En ese mismo sentido la ley registral para el Estado de México establece que es el competente para dar publicidad a la situación jurídica de los bienes y derechos, así como los demás actos jurídicos que conforme a la ley deban registrarse para surtir efectos contra terceros. Por lo que el Registro Público de la Propiedad es el competente para la inscripción de todo derecho real objeto de registro.

El Registro Público de Propiedad en México tiene una función declarativa y no constitutiva o sustantiva, debido a la forma en que puede establecer el registro de los bienes. De acuerdo con el consensualismo aceptado en los códigos civiles latinoamericanos, los derechos reales nacen, se modifican, transmiten y extinguen fuera del Registro Público de la Propiedad así lo regula el Artículo 2014, de dicho cuerpo legal. Solo cuando se desea que surtan efectos frente al tercero se inscriben y siempre a petición de parte legitimada. En el mismo sentido se establece en el Artículo 8.2 del Poder Ejecutivo del Estado, ley registral para el Estado de México, Decreto número 329. Así mismo utiliza el sistema de folio real.



Para el efecto el Artículo 96 Código Civil Federal de la República de México el cual preceptúa: El establecimiento del folio real ha resultado muy útil en el Distrito Federal, pues en cada folio se concentran las características de la finca, su titular, los gravámenes y notas preventivas. En el anterior sistema, para conocer el estado de una finca, había que consultar varios libros que se encontraban en las distintas secciones de las oficinas del Registro Público. Dicha aseveración también encuentra su fundamento en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad Federal del Estado de México, en su Artículo nueve el cual establece que “El registro de los bienes inmuebles de la Federación y de los actos o contratos a que se refiere el Artículo tres de este Reglamento, se realizará mediante el sistema registral denominado Folio Real, los artículos 1011 y 1012 del mismo cuerpo legal se encuentran relacionados al tema.

3.5. Sistema Registral de España

La modalidad de este tipo de sistema registral tiene como técnica registral el empleo del folio real y sus asientos se efectúan en forma de inscripción. La ventaja del sistema registral español recae en la publicidad que sigue al derecho inscrito, siendo un registro declarativo en el caso de derechos inscritos y constitutivo si se trata de hipotecas. Es por ello que el sistema proporciona la información deseada de forma inmediata y autosuficiente, contribuyendo a una alta seguridad jurídica independiente de cualquier mecanismo que la pueda complementar.

Uno de los aspectos relevantes de este sistema registral es que se manifiesta en que el único que requiere conocer el derecho publicado es el que pretende contratar, bastando



que el adquirente verifique la publicidad del registro para inscribir su registro y goce de la seguridad por medio de la legitimación, fe pública, tracto sucesivo y especialidad de la inscripción en este sistema que provee protección a quien inscribe.

La totalidad del territorio de España está dividida en circunscripciones, denominados Distritos Hipotecarios. A cada Distrito Hipotecario le corresponde un Registro de la Propiedad, a cargo de un Registrador de la Propiedad. La totalidad de los registradores de España se integran en el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España. Los Registros de la Propiedad dependen del Ministerio de Justicia. Todos los asuntos a ellos referentes están encomendados a la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cada Registro de la Propiedad está a cargo de un registrador. Los registradores son funcionarios públicos a todos los efectos legales. Cada Registro tiene una determinada circunscripción territorial.

Los registros se llevan por fincas, abriendo a cada una de ellas un folio registral en que se consigna su historial jurídico. Artículos relacionados 259 al 275 de la Ley Hipotecaria, Decreto del 8 de febrero de 1946. Con relación a la estructura del registro José Antonio Alvarez-Caperochipi manifiesta que "El registro de la propiedad de España conserva la estructura general de un registro de títulos. La publicidad se organiza territorialmente sobre cada una de las oficinas del registro (que reciben, califican e inscriben con autonomía los títulos).

En cada una de las oficinas territoriales hay un conjunto de libros donde se practican las inscripciones. Cada registro así configurado tiene autonomía funcional, no está



encontrado en un sistema jerárquico de relaciones administrativas, y el registrador califica ante sí y por sí los títulos, realiza las inscripciones, guarda los libros y es personalmente responsable de la gestión económica de la oficina de registro”.²⁷

Por lo que el superior jerárquico de cada registro es el registrador, quien está supeditado al Ministerio de Justicia y a su vez es coordinado y organizado por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Este registro pertenece al sistema declarativo ya que la inscripción del derecho real sobre bien mueble no es necesario, pero si le dota de seguridad jurídica, publicidad y oponibilidad contra terceros. Así mismo el sistema registral es el de folio personal y no folio real, lo cual entre otras normas jurídicas encuentra su fundamento en el Artículo ocho del Real Decreto 1828/1999 del 03 de diciembre de 1999. Es importante destacar que todos los países objeto del presente estudio formaron parte de la Corona Española, al ser territorios colonizados por España.

De tal forma hasta antes de obtener sus respectivas independencias, e incluso durante años después de haberla obtenido, los registros de todos los países se regularon por normas de la metrópoli (España) por ello es que en general los registros en los distintos países estudiados tienen muchas similitudes con el registro español.

3.6. Aplicabilidad del Sistema Francés

La aplicabilidad del sistema francés consiste en un registro de publicidad negativa, es el hecho de no registro, por lo que “hace pensar que el registrado conserva su

²⁷ Álvarez – Caperochipi, José Antonio. **Derecho inmobiliario registral**. Pág. 77



derecho evita las enajenaciones dobles pero no es de publicidad positiva como el nuestro”.²⁸

Es decir, el sistema francés no es favorable por que Francia carece de los principios esenciales para la eficacia de un sistema hipotecario. Por el hecho de no inscribirse derechos sino actos la inscripción tiene limitada eficacia para oponerse ante tercero, ya que su seguridad se limita a la publicidad de actos y al cobro de tasas por ésta. “El esencial defecto del sistema, consiste en que reducida la práctica del asiento en una formalidad que se cumple por el Conservador, queda abierto a toda clase de actos defectuosos, que ninguna eficacia pueden desenvolver y que complican el sistema establecido”.²⁹ Por otra parte, el tratadista Ramón Roca Sastre manifiesta que sus defectos son los siguientes:

- a. La lista de actos registrables no agota el ámbito normal de todo buen sistema de publicidad registral.
- b. Los efectos de la registración son los mismos que pueden ser reconocidos al registro y por ende insuficiente para producir cierta seguridad en la contratación inmobiliaria.
- c. La registración en definitiva, es facultativa y gran número de actos registrables no acuden al registro.

²⁸ Carral y de Teresa, Luis. **Derecho notarial y registral**. Pág. 233

²⁹ De Cossío y Corral, Alfonso. **Instituciones del derecho hipotecario**. Pág. 61



- d. No hay calificación registral; el registrador o conservador actúa automáticamente y por tanto no puede negar la transcripción del acto registrable.
- e. El sistema de índices es defectuoso, dando lugar a búsquedas complicadas e inseguridad.

Por ello, Luis Carral menciona “A pesar del tracto sucesivo, el asiento del transferente no crea una apariencia registral positiva, en la que pueda confiar el adquirente. Es un registro negativo, pues puede confiarse en que no existe lo no registrado; y no es registro positivo, porque no puede tenerse por seguramente existente lo registrado”.³⁰

3.7. Sistema registral en Guatemala

Dentro de las generalidades del sistema registral en Guatemala es considerado como un derecho de orden privado, por ser directamente la persona o el profesional del derecho, el interesado en realizar las inscripciones que la ley establece, son diversos los individuos que definen al derecho registral, sin embargo se puede definir al derecho registral como aquel conjunto de normas que regulan la actividad de registrar y llevar un orden lógico de una actividad que emana de una obligación jurídica; Lo anterior ha provocado que Guatemala vaya adaptando o integrando a su sistema parte de aquellos sistemas que otros países utilizan determinando las ventajas y desventajas que cada uno proporciona, dentro de ellos el sistema Francés, español, así como también los sistemas que utilizan en los países de Honduras y Nicaragua, Costa Rica y México,

³⁰ Carral y de Teresa, Luis. **Ob. Cit.** Pág. 243



concluyendo que los sistemas analizados utilizan el sistema de folio real tal y como lo aplica Guatemala, siendo estos:

a. Derecho inmobiliario

Es de hacer notar que el tratadista Manuel Ossorio analiza el derecho registral, como un derecho inherente a la propiedad siendo esta inmueble o mueble. Por lo que en la antigüedad distinguían claramente al derecho registral de esa manera y lo define como: “El estudio de la tendencia, ciertamente discutible, de establecer múltiples divisiones dentro de cada una de las ramas del derecho, especialmente en lo que al civil se refiere, es de uso corriente hablar de derecho inmobiliario haciendo referencia a las normas positivas que rigen el nacimiento, adquisición, modificación, transmisión, y extinción de los derechos de propiedad y sus desmembraciones y gravámenes sobre bienes inmuebles; y en especial, la publicidad necesaria para completar los negocios jurídicos sobre los derechos anteriores”.³¹

Mientras que Guillermo Cabanellas dice al respecto: “tomando parte del derecho civil consagra a las relaciones jurídicas provenientes de los bienes inmuebles, el conjunto de normas doctrinales o positivas referentes a los actos y contratos que regulan el nacimiento, modificación, transmisión y extinción de la propiedad y los restantes derechos reales sobre inmuebles”.³² Como se puede analizar el autor Cabanellas toma cierta la denominación del derecho registral en el campo de los bienes inmuebles.

³¹ Ossorio, Manuel. Diccionario de ciencias políticas jurídicas y sociales, Pág. 124.

³² Cabanellas, Guillermo. Diccionario de derecho usual, Pág. 318.



b. Derecho hipotecario

Como se analizó el derecho registral es concebido según se época, es por eso que en la época medieval se habla de derecho hipotecario, por ser la función que le impregnaban al derecho registral, se convertía en un registro de las hipotecas, el jurista Manuel Ossorio define al respecto que: “el derecho hipotecario en enfoque histórico, el derecho inmobiliario o relacionado con el Registro de la Propiedad”.³³ Mientras que para el tratadista Guillermo Cabanellas: “en acepción estricta y poco usual, lo relativo al contrato y derecho real de hipoteca en su significado histórico y preponderante, el derecho inmobiliario o del Registro de la Propiedad”.³⁴

Por medio de esta acepción, le impregnan al derecho registral el carácter de registro propiamente, sin embargo se lleva únicamente un registro, de las propiedades que se tienen hipotecadas y prendadas por lo que no es completa.

3.7.1. Principios del derecho registral de Guatemala

En Guatemala se tienen varios principios registrales, que son tomados de diversas legislaciones, tanto sajonas como latinas, por lo que es importante mencionar, lo que al respecto de los principios generales del derecho, se enfatiza que los principios generales del derecho son “los axiomas o máximas jurídicas recopiladas de las antiguas compilaciones; o sea las reglas del derecho. Son los dictados de la razón admitidos por

³³ Ob. Cit. Pág. 123.

³⁴ Ibid. Pág. 381.



el legislador como fundamento inmediato de sus disposiciones, y en los cuales se halla contenido su capital pensamiento. Otras tendencias, consideran como las normas generales del derecho, es decir como sinónimo de derecho natural, también lo definen como un derecho universal común, general por su naturaleza y subsidiario por su función, aplicado como supletorio a las lagunas del derecho.”³⁵

Por su parte en Guatemala se establece la definición de principios generales de derecho en la Ley del Organismo Judicial en su Artículo 10 el cual establece: las normas se interpretarán conforme a su texto según el sentido propio de sus palabras, a su contexto y de acuerdo con las disposiciones constitucionales. El conjunto de una ley servirá para ilustrar el contenido de cada una de sus partes, pero los pasajes oscuros de la misma, se podrán aclarar, atendiendo el orden siguiente: A la finalidad y al espíritu de la misma; a la historia fidedigna de su institución; a las disposiciones de otras leyes sobre casos o situaciones análogas; al modo que parezca más conforme a la equidad y a los principios generales del derecho.

Parafraseando al jurista Manuel Ossorio afirma que: la ley escrita no puede abarcar todas las posibilidades o eventos que en la vida se presentan; de ahí que, en la aplicación de las normas jurídicas a casos concretos, se advierten lagunas legales que dejan al juzgador en la necesidad de acudir a otras fuentes para resolver el litigio sometido a su jurisdicción; ya que no cabe el hecho de abstenerse de pronunciar un fallo su pretexto del silencio de la ley. A falta de un precepto expresamente aplicable habrá

³⁵ Ob. Cit. pág. 508.



que valerse de la analogía, y, a falta de ésta, serán de aplicación los principios generales del derecho.

Son diversos los principios que en materia registral, se pueden identificar, sin embargo por efecto de esta investigación, únicamente se mencionara:

Principio de folio real

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

En la legislación guatemalteca no aparece tácitamente el hecho de que Guatemala haya adoptado el sistema de folio real, sin embargo es reconocido por algunos juristas de la época en que se promulgo el Código Civil, principalmente por las características en el mismo código. Por ello es que en el Artículo 1130, del Código Civil establece: la primera inscripción será la del título de propiedad o de posesión y sin ese requisito no podrá inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien; y no podrá ser modificada, ampliada o enmendada sino por providencia judicial. La principal característica del folio real, es el hecho de ser públicos, situación que le imprime seguridad y certeza jurídica.



También trae la obligación de las personas para que la propiedad sea inscrita, impregnándole seguridad jurídica a los actos que se realizan, al igual que el folio real germánico, está dividida en columnas especiales las cuales son las siguientes:

- a. Columna de derecho real: Se inscriben en riguroso orden cardinal las inscripciones de anotaciones, dominio, desmembraciones y cancelaciones de derechos reales.
- b. Columna de hipotecas: En esta columna se inscribe lo referente a las inscripciones de anotaciones, gravámenes y las respectivas cancelaciones de los mismos.
- c. Columna de anotaciones: En esta columna se inscribirán las anotaciones de demanda y embargo de orden judicial.
- d. Columna de dominio: En esta columna se inscribirán todos los contratos traslativos de dominio, así como los que afectan y recaen directamente sobre las fincas, como el usufructo vitalicio, la servidumbre, el arrendamiento y las demás limitaciones al dominio.
- e. Columna de las desmembraciones y cancelaciones: En esta columna se inscribirá todo lo relacionado con las segregaciones de fracciones que se hacen en virtud de documentos que contienen actos traslativos de dominio, cuyas áreas pasan a formar fincas nuevas independientes, con su número, folio y libro por separado, así como su debida cancelación cuando sea solicitada.



CAPÍTULO IV

4. Aumento del principio de publicidad al implementar el sistema registral de folio personal en el Registro General de la Propiedad de Guatemala

El aumento de la publicidad de los actos y contratos relativos al dominio de los bienes muebles e inmuebles que poseen las personas la cual recae sobre derechos reales que son inscritos, anotados y cancelados por el Registro General de la Propiedad de Guatemala, estos actos que realiza la administración pública, son actos públicos para cualquier persona que lo quiera solicitar, sin embargo, actualmente el Registro General de la Propiedad utiliza el sistema de folio real, el cual hace que la información sea proporcionada de manera lenta, con lo que no se puede generar publicidad de los actos traslativos de dominio en tiempo oportuno incumpliendo con dicho principio, el cual tiene como fundamento principal orientar, difundir y hacer notorio un interés tutelar del objeto como tal.

4.1. Determinación del aumento de publicidad en el Registro General de la Propiedad de Guatemala.

El aumento de la publicidad registral en el Registro General de la Propiedad de Guatemala, se logró establecer al considerar que la persona individual o jurídica es el titular del derecho del bien inscrito, por tal razón se determina que los actos y/o contratos que realiza la persona como tal, son públicos y que a través de la



implementación del sistema de folio personal se logra conseguir ese aumento de la publicidad registral.

Cabe considerar que la implementación del sistema del folio personal en el Registro General de la Propiedad de Guatemala, en la búsqueda de las propiedades, fincas, actos y/o contratos hace que sea más eficaz y más sencillo de ser proporcionados por el registro debido a un control electrónico y magnético en un orden alfabético según el nombre y apellido de las personas que son titulares del derecho inscrito.

4.2. Modernización y fortalecimiento del Registro General de la Propiedad

La importancia de establecer un programa de modernización y fortalecimiento del Registro General de la Propiedad debe ser acorde a la dinámica que presenta el derecho dentro del Estado, en la Octava Cumbre de las Américas realizada en la ciudad de Lima en el pasado abril, se abordó el tema referente al Registro de la Propiedad de América Latina y el Caribe, que forma parte de las reformas estructurales que deben de poner en práctica los Estados Miembros de la Cumbre a efectos de erradicar la pobreza y la discriminación.

El Plan de Acción de la Cumbre celebrada el 9 de agosto de 2018 aprobado en Lima, expresa la voluntad política de los Estados miembros por reformar las instituciones del Registro de la Propiedad Inmueble, estipula las características principales que se incorporarán a esas reformas y ha habido un incentivo a seguir adelante con la implementación de los esfuerzos en curso.



Dicho plan de acción propone a los Estados miembros poner en práctica tres puntos de acción:

1. Simplificar y descentralizar; según sea necesario, los procedimientos de Registro de Propiedades y de Catastro, adoptando procedimientos transparentes y más sencillos de otorgamiento de títulos e inscripción, haciendo disponible la información sobre esos procedimientos.
2. Recomendaron que las instituciones de cooperación bilateral y multilateral; especialmente el Banco Interamericano de Desarrollo y el Banco Mundial, fortalezcan sus programas de asistencia técnica y financiera, incluyendo el intercambio de información sobre experiencia entre países.
3. De acuerdo con su ordenamiento jurídico; adoptarán las medidas que sean necesarias para proteger los derechos reconocidos de las propiedades indígenas. En ese sentido es importante realizar un proceso de modernización del Registro General de la Propiedad que tiene como objetivo brindar seguridad jurídica a los propietarios de inmuebles, realizando una reforma legal, administrativa y técnica.

4.3. Aplicabilidad del folio personal en las inscripciones del Registro General de la Propiedad

En la actualidad, tal y como se encuentra el Registro General de la Propiedad de Guatemala, desde el punto de vista de su organización técnica y administrativa no



garantiza la plena eficacia del principio de publicidad registral jurídica, y por ende la seguridad jurídica de las distintas situaciones inscribibles. Por lo que no cumple a cabalidad las funciones de un Registro General de la Propiedad moderno, en cuanto a la facilidad de su manejo, celeridad y accesibilidad de las personas que realizan las inscripciones de propiedad (individual o jurídica).

La problemática actual en el Registro General de la Propiedad de Guatemala, hace necesario una reforma legal e integral, que cambie la técnica registral de inscripción de los sujetos y de las distintas situaciones jurídicas inscribibles, introduciendo para ello la técnica del folio personal. Cambiar los libros que debe llevar el Registro General de la Propiedad, además de otorgarle nuevas funciones al Registro. Todo con el objetivo de brindar seguridad jurídica a la persona, para que estos no vean en el registro un obstáculo, sino una institución cuya función primordial es ser un instrumento de publicidad de determinadas situaciones jurídicas de las personas, tanto personas físicas como jurídicas.

El sistema de folio personal consiste en que las propiedades van asociadas a una persona natural o jurídica, que es el propietario o titular del dominio del inmueble. En cambio, el sistema de folio real se construye con una especie de **hoja de vida** del inmueble, en la cual van quedando registradas las transferencias, gravámenes, derechos reales, aunque ellos conciernan a distintas personas. Considerando que en nuestro país Guatemala se utiliza el sistema de folio real, al implementarse el sistema de folio personal, conllevaría darles certeza jurídica a sus propietarios. Aunado a esto, facilitaría el registro, las consultas y transferencias de los bienes objeto de registro.



Es importante resaltar que en el Registro General de la Propiedad de Guatemala, actualmente se encuentra implementado el registro bajo la figura del folio real, sin embargo, existen sectores de la población que consideran que tal figura no proporciona certeza jurídica, por tal razón, considero que este estudio investigativo dará un enfoque de forma positiva a una figura que pueda darle certeza jurídica a la inscripción de los bienes, gravámenes y obligaciones sobre los mismos, y con ello, dar una mayor tranquilidad y confianza a las personas que han logrado obtener sus bienes, dándole facilidad de igual manera a la búsqueda de las fincas inscritas por persona y no por finca, para saber a quién pertenece, tomando en cuenta que actualmente, el tema relacionado no se encuentra regulado en la normativa legal y que su implementación pudiera ser primordial dentro del Registro General de la Propiedad de Guatemala proporcionaría mayor certeza jurídica, fiabilidad, seguridad y confianza a las personas que inscriben sus bienes. Para ello se hace necesario que sean reformados los Artículos del 1124 al 1250 del Código Civil, del Decreto Ley Número 106, referentes al Registro de la Propiedad.

4.4. Verificación en la inscripción registral a través de la calificación

El Registrador General de la Propiedad, tiene la obligación de analizar el fondo y la forma de los documentos que han de ser inscritos. Teniendo para esto personas delegadas para realizar dicha tarea, actualmente está conformada esta calificación por empleados denominados operadores registrales y están apoyados por registradores auxiliares. La actividad de fondo que presenta esta actividad es una función principal de la calificación registral, puesto que es cuando el calificador del documento que se



presenta, para el registro del bien inmueble, analiza y verifica que cumpla con los requisitos legales y establece si reúne requisitos de fondo sobre el negocio que se realiza.

Por lo que posteriormente una vez calificado el fondo del negocio de que se trate se realiza, la inscripción computarizada por medio de un programa electrónico, para que quede inscrito el bien. Teniendo siempre el cuidado de que sea ingresada toda la información necesaria para determinar perfectamente el negocio de que se trate, así mismo debe de verificar que el documento cuente con todas las formalidades que la ley establece. La función registral es una actividad eminentemente administrativa realizada por el sujeto que la administra, organiza y cumple, por su objeto y por su procedimiento, pero principalmente por su fin último radicado en la satisfacción del bien común.

La función de calificación como una de las funciones de registro, es también de naturaleza administrativa. Impregnada de fe pública, certeza y seguridad jurídica. Por lo que hace necesaria la implementación de un nuevo sistema registral, desde el momento que se realiza la verificación para la inscripción, ya que en la búsqueda y registro de los bienes que son objetos de posesión, pasarán a formar parte de la propiedad de cualquier habitante de la República de Guatemala, de forma personal.

4.5. Funcionamiento del sistema de folio personal

En el sistema de folio personal, los libros se deberán llevar por índices de personas, es decir, de propietarios o de titulares de derechos reales. Por lo general, existe un



Registro Único por cada persona física, y los asientos se realizan siguiendo simplemente un orden cronológico. Para lograr los fines de inscripción de folio personal, se contará con libros independientes, de acuerdo con el tipo de documento y se relacionan a través de anotaciones marginales, para que así, siguiendo las indicaciones del caso, se pueda obtener una información completa sobre la operación o inmueble de que se trate. La búsqueda se efectuará por un sistema de índices llevados con los nombres de las partes en progresión alfabética; la sola descripción o ubicación del inmueble no permite acceder a su historia jurídica, si no es conocido el nombre del titular realizado todo de forma electrónica.

Este sistema es básicamente un sistema de transcripción, donde el documento se archiva o se copia íntegramente en los libros del Registro, y se inscriben todas las garantías prendarias sobre bienes presentes o futuros. En este sistema el responsable del registro procederá a registrar: nombres, apellidos y datos del titular de la información y en el caso del registro de la propiedad, la descripción del inmueble, las titularidades concatenadas de dominio o condominio, y el título causal, los gravámenes, interdicciones y sus cancelaciones, las constancias de solicitudes de certificados.

4.6. Efectos jurídicos en las inscripciones de folio personal al momento de su Inscripción.

El sistema de folio personal se basa en la generación de asientos registrales efectuados en libros, y en atención al titular o propietario de un inmueble específico, es decir que todo cambio que incida en el derecho de propiedad debe asentarse por



separado, en un libro distinto, dificultando lo anterior al darse seguimiento a las variaciones sobre los derechos de propiedad de cada inmueble, pues en este, deben revisarse diferentes libros en relación a un solo inmueble, generándose al mismo tiempo incompatibilidad con innovaciones futuras; de esta forma se advierte que se asigna cronológicamente un número de inscripción, a cada acto jurídico presentado para su inscripción y sucesivamente se van formando Libros que en su inicio fueron llevados de forma manuscrita y posteriormente mediante el empleo de copias fotostáticas.

Este sistema caracterizado por hallarse la información dispersa en variados tomos o libros, lo que a su vez puede resultar en retardos en la inscripción, pérdida de tiempo, inseguridad jurídica, repetición de inscripciones, calificación compartida, transcripción literal de los documentos, inclusive dualidad de propietarios acerca de un mismo inmueble, repetitivo y constante cambio de antecedentes, y una especial desventaja que se vuelve difícil al estudiar el instrumento pues no se logra determinar con exactitud la prioridad registral al no determinarse cual se inscribió primero.

Por otra parte, que un instrumento sea estimado como inscribible mediante este sistema debe de reunir ciertos requisitos, a los cuales se hace referencia a continuación:

1. Debe especificarse la naturaleza, situación y linderos del inmueble objeto de la inscripción o de aquellos que resulten afectados por ésta, además de señalarse su medida superficial;



2. Especificar además el valor, extensión, condiciones y gravámenes de cualquier especie del derecho que se inscribe;
3. El nombre, apellido, profesión y domicilio del que tramita o constituye el derecho que ha de inscribirse y las mismas generales de la persona a cuyo favor se hace la inscripción, si se tratare de personas jurídicas o naturales debe de esclarecerse esta situación;
4. Especificar la clase de título que se inscribe y su fecha de otorgamiento;
5. Las generales del funcionario que autoriza el título que haya de inscribirse; y
6. La fecha de presentación del título al registro, con expresión de la hora exacta.

4.7. Ventajas del sistema de folio personal.

Las ventajas que proporciona la inscripción de folio personal son:

- a) Concentra en un solo expediente, la información que antes se llevaba en cuatro libros.
- b) Al concentrar la información en un solo expediente, disminuye la posibilidad de omitir información al momento de analizar una inscripción; de la misma manera la inscripción será más ágil y con menos posibilidades de cometer errores.



- c) Permitirá a los usuarios visualizar la información como en una hoja de vida, desde el nacimiento hasta el último acto inscrito.



CONCLUSIÓN DISCURSIVA

El Registro General de la Propiedad de Guatemala como institución estatal encargado de registrar los hechos, actos, contratos, derechos y obligaciones de las personas que poseen sus bienes muebles e inmuebles objeto de inscripción y registro, utiliza el sistema de folio real, el cual es un sistema que se viene utilizando desde hace mucho tiempo y hace que la fiabilidad, certeza y publicidad de los bienes objeto de registro sean muy ineficaces e inapropiados para cumplir con las exigencias requeridas para la protección de los derechos inherentes del titular, por lo que la implementación del sistema de folio personal en el Registro General de la Propiedad de Guatemala, daría una mayor publicidad a todos aquellos actos objetos de registro, esto con el fin de facilitar la búsqueda y llevar un índice de forma abecedario de personas propietarios o titulares de los derechos reales de forma cronológica en relación a los bienes que tienen en el registro.

Por lo anterior es recomendable renovar el sistema que se está utilizando, ya que con el sistema de folio personal en Guatemala, se resolverían problemas relativos a la inseguridad jurídica que aquejan los negocios jurídicos en los que se transmiten la propiedad, por otra parte la inscripción de los actos relativos a los muebles o inmuebles daría validez a estos, en lugar de ser la inscripción solo un acto declarativo. Este cambio de sistema registral deberá hacerlo el Registro General de la Propiedad de Guatemala a través del Congreso de la República de Guatemala, por medio de una reforma a los Artículos del 1124 al 1250 del Código Civil, Decreto Ley número 106 de la República de Guatemala.





BIBLIOGRAFÍA

- AGUIRRE GODOY, Mario. **Proyecto de ley, Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria.** Publicación número 20 del Instituto de Derecho Notarial, 1974.
- AGUILAR GUERRA, Vladimir Osman. **El sentido social de la propiedad en Guatemala.** Ed. Universitaria, Universidad de San Carlos de Guatemala, 1991
- ALVARADO SANDOVAL, Ricardo y José Antonio Gracias González. **Procedimientos notariales dentro de la jurisdicción voluntaria guatemalteca.** 3t., Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala, Ed. Estudiantil Fénix, 2005.
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil.** Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, 1998.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual.** 1t. al 6t. 14ª. ed; Buenos Aires, República de Argentina: Ed. Heliasta S.R.L., 1979.
- CARRAL Y DE TERESA, Luis. **Derecho notarial y derecho registral.** Tercera edición, Editorial Porrúa, México, 1976.
- CASTÁN TOBEÑAS, José. **Derecho civil español, común y foral.** 8ª. ed., Madrid, España: Ed. Reus, 1956-78.
- CASTELLANOS, Raúl. **Garantías de los derechos reales mediante el sistema de registro y de seguro.** Ponencia en el XIII del Congreso Internacional del Derecho Registral, México, 2003.
- COLINDRES ROCA, Ronald Manuel, **Derecho registral.** Guatemala, sin edición, 2002.
- DOSAMANTES TERÁN, Jesús Alfredo. **Los principios registrales y el registro nacional agrario.** Colegio de Notarios del Estado de Sonora. México. 2003.
FIGUEROA
- LIU GONZÁLEZ, Leopoldo. **El Registro de la Propiedad Intelectual, su organización y funcionamiento.** Ediciones Mayte, Guatemala, 1990.



PERDOMO, Claudia Lavinia. El principio de prioridad en el Registro de la Propiedad, propuesta de su modificación en la regulación legal guatemalteca. Ediciones Mayte, Guatemala, 2002.

OSSORIO, Manuel. Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales. Buenos Aires, República de Argentina: Ed. Heliasta S.R.L., 1981.

PALLARES, Eduardo. Diccionario de derecho procesal civil. México: Ed. Porrúa, S.A., 1981.

PUIG PEÑA, Federico. Manual de derecho civil español. Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, 2006.

VALVERT CRUZ, Carlos Arturo. La fe pública registral, en la doctrina y la legislación guatemalteca, Usac, Guatemala, 1971.

Legislación

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

Código Civil. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 106, 1964.

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

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

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

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



Ley del Registro de Información Catastral. Congreso de la República de Guatemala.

Decreto número 41-2005, 2005.

Ley y Reglamento de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolo.

Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 37-92, 1992.