

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

**IMPORTANCIA DE LAS ATRIBUCIONES DEL REGISTRO NACIONAL DE LAS
PERSONAS Y DE LA PROMOCIÓN DE MEDIDAS PARA EL FORTALECIMIENTO DE
LAS DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS EN GUATEMALA**

ZOILA MERCÉDES CÁC NOJ

GUATEMALA, FEBRERO DE 2022

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

**IMPORTANCIA DE LAS ATRIBUCIONES DEL REGISTRO NACIONAL DE LAS
PERSONAS Y DE LA PROMOCIÓN DE MEDIDAS PARA EL FORTALECIMIENTO DE
LAS DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS EN GUATEMALA**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

ZOILA MERCÉDES CÁC NOJ

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADA Y NOTARIA

Guatemala, febrero de 2022

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

DECANO: M.Sc. Henry Manuel Arriaga Contreras
VOCAL II: Lic. Henry Manuel Arriaga Contreras
VOCAL III: Lic. Helmer Rolando Reyes García
VOCAL IV: Br. Denis Ernesto Velásquez González
VOCAL V: Br. Abidán Carías Palencia
SECRETARIA: Licda. Evelyn Johanna Chevez Juárez

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente: Lic. Mario Roberto Morales Salazar
Vocal: Lic. Mario Adolfo Soberanis Pinelo
Secretaria: Licda. Laura Evangelina Ordóñez Gálvez

Segunda Fase:

Presidente: Licda. Valeska Ivonne Ruíz Echeverría
Vocal: Licda. Aura Marina Donis Molina
Secretaria: Licda. Olga Aracely López Hernández

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



Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala,
 23 de septiembre de 2019.

Atentamente pase al (a) Profesional, ROSARIO GIL PEREZ
 _____, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante
ZOILA MERCÉDES CÁC NOJ, con carné 201211871,
 intitulado IMPORTANCIA DE LAS ATRIBUCIONES DEL REGISTRO NACIONAL DE LAS PERSONAS Y DE LA
PROMOCIÓN DE MEDIDAS PARA EL FORTALECIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS EN
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

Fecha de recepción 20 / 04 / 2021.

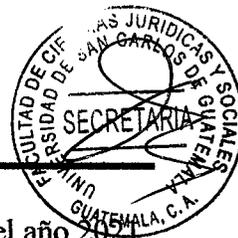
Rosario Gil Perez
 Asesor(a)

(Firma y Sello)

Lic. ROSARIO GIL PEREZ
 Abogado y Notario



Licda. Rosario Gil Perez
Abogada y Notaria
Colegiada 3058



Guatemala 25 de junio del año 2021

Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala



Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis:

Según nombramiento recaído en mi persona de fecha veintitrés de septiembre del año dos mil diecinueve de la alumna **ZOILA MERCÉDES CÁC NOJ**, con carné estudiantil 201211871 quien desarrolló el trabajo de tesis que se denomina: **“IMPORTANCIA DE LAS ATRIBUCIONES DEL REGISTRO NACIONAL DE LAS PERSONAS Y DE LA PROMOCIÓN DE MEDIDAS PARA EL FORTALECIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS EN GUATEMALA”**, le doy a conocer:

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

Licda. Rosario Gil Perez
Abogada y Notaria
Colegiada 3058



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

Muy atentamente.


Licda. Rosario Gil Perez
Asesora de Tesis
Col. 3058
Lic. ROSARIO GIL PEREZ
Abogado y Notario



USAC
TRICENTENARIA

Universidad de San Carlos de Guatemala



Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala, 27 de julio de 2021.

Atentamente pase a Consejero de Comisión de Estilo, ALEXANDER FERNANDO CÁRDENAS, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (a) estudiante ZOILA MERCÉDES CÁC NOJ, con carné número 201211871, intitulado IMPORTANCIA DE LAS ATRIBUCIONES DEL REGISTRO NACIONAL DE LAS PERSONAS Y DE LA PROMOCIÓN DE MEDIDAS PARA EL FORTALECIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS EN GUATEMALA. Luego de que el estudiante subsane las correcciones, si las hubiere, deberá emitirse el dictamen favorable de comisión de Estilo, conforme lo establece el artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de la Licenciatura de Ciencias Jurídica y Sociales y del Examen General Público.

"ID Y ENSED A TODOS"



Dr. Carlos Ebertito Herrera Recinos
Jefe(a) de la Unidad de Asesoría de Tesis





Guatemala 24 de agosto del año 2021

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



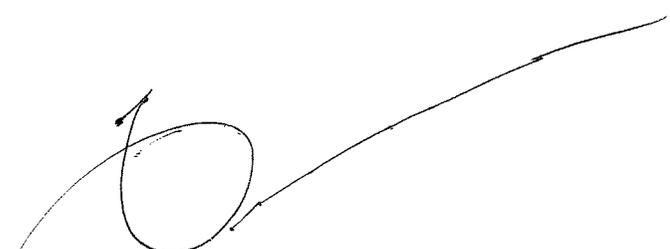
Dr. Herrera Recinos:

Le doy a conocer que llevé a cabo las respectivas revisiones de manera virtual a la tesis de la alumna **ZOILA MERCÉDES CAC NOJ**, con carné número 201211871, que se denomina: **“IMPORTANCIA DE LAS ATRIBUCIONES DEL REGISTRO NACIONAL DE LAS PERSONAS Y DE LA PROMOCIÓN DE MEDIDAS PARA EL FORTALECIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS EN GUATEMALA”**.

La tesis cumple con lo establecido en el instructivo correspondiente de la Unidad de Asesoría de Tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales y en ese sentido le indico que las modificaciones sugeridas fueron llevadas a cabo, por lo cual procede emitir **DICTAMEN FAVORABLEMENTE**.

Atentamente.

“ID Y ENSEÑAD A TODOS”



Lic. Alexander Fernando Cárdenas Villanueva
Docente Consejero de Estilo



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, ocho de octubre de dos mil veintiuno.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante ZOILA MERCÉDES CÁC NOJ, titulado IMPORTANCIA DE LAS ATRIBUCIONES DEL REGISTRO NACIONAL DE LAS PERSONAS Y DE LA PROMOCIÓN DE MEDIDAS PARA EL FORTALECIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS EN 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.

CEHR/JPTR.





DEDICATORIA

A DIOS:

Por ser la luz en mi camino y porque con su amor infinito me levantó en los momentos de debilidad y de tropiezo.

A MIS PADRES:

Manuel y Simona por el esfuerzo que hicieron para ayudar a alcanzar mis sueños, por su acompañamiento en cada momento, por su paciencia, comprensión, educación y por su amor, que ha hecho de mí lo que ahora soy.

A MIS HERMANOS:

Mario, Claudia, Araceli y Sucely, por ser parte importante en mi vida, por todo el apoyo brindado, por ser ejemplo en mi camino; en especial, a mi hermano Carlos (+) por habernos enseñado el verdadero amor y dejarnos ese bello recuerdo.

A:

A mi gran amigo Aarón Tello, por ser soporte y por su enorme paciencia y tolerancia, así como su comprensión y el enorme apoyo brindado para alcanzar esta meta.

AL:

Licenciado Rolando Alberto Morales, por los sabios consejos, orientación y ejemplo, por su apoyo y haber sembrado en mí el anhelo del éxito por el camino de la humildad.

A MIS AMIGAS:

Wendy Zet y Bianca Canteo, por ser parte importante en mi vida, estar siempre conmigo y



su inseparable amistad desde el inicio de su carrera.

A LOS PROFESIONALES:

Licenciado Jaime Saravia y Licenciado Guillermo de León, por el apoyo y enseñanza brindada para el examen técnico profesional. Su ayuda hizo posible superarlo satisfactoriamente.

A:

La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por la sapiencia y los conocimientos impartidos para el buen ejercicio de la profesión.

A:

La Universidad de San Carlos de Guatemala, por ser mi Alma Mater y brindarme la oportunidad de formarme como profesional y crecer como persona.



PRESENTACIÓN

El tema señala la importancia de las atribuciones del Registro Nacional de las Personas y de la promoción de medidas para el fortalecimiento de las disposiciones reglamentarias en Guatemala. Mediante el Decreto 90-2005 del Congreso de la República de Guatemala fue creado el Registro Nacional de las Personas (RENAP), con la finalidad de organizar y mejorar el control del registro de los actos de la vida civil de los ciudadanos.

Fue llevada a cabo una investigación cualitativa de naturaleza jurídica pública. Las ramas del derecho en estudio fueron el derecho registral y derecho administrativo. También, el ámbito geográfico tomado en consideración fue el territorio de la ciudad capitalina, y el ámbito temporal abarcó los años: 2018-2020.

El objeto de la tesis señaló lo fundamental de inscribir los hechos y actos relacionados con el estado y capacidad civil de las personas. Los sujetos en estudio fueron los usuarios del Registro Nacional de las Personas. El aporte académico indicó lo esencial de sus atribuciones y de la promoción de medidas para el fortalecimiento de las disposiciones reglamentarias en Guatemala como dependencia que tiene a su cargo la centralización de la información relacionada con los hechos y actos que se encuentran inscritos, así como de la organización, mantenimiento y administración de la base de datos del país.

HIPÓTESIS



El incumplimiento de las atribuciones del Registro Nacional de las Personas y de la promoción de medidas para el fortalecimiento de las disposiciones reglamentarias en Guatemala no ha permitido que se garantice el interés registral de los particulares, a través de una institución comprendida como un conjunto de reglas y funciones ordenadas u organizadas en forma racional, para el cumplimiento de las finalidades reguladas por el derecho.



COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

La hipótesis que se formuló con el plan de investigación inicial fue comprobada dando a conocer la importancia de las atribuciones del Registro Nacional de las Personas y de la promoción de medidas para el fortalecimiento de las disposiciones reglamentarias en Guatemala.

Además, fueron empleadas las técnicas y métodos de investigación atinentes al informe final que se presenta, los cuales, fueron de gran utilidad para la recolección del material bibliográfico y jurídico relacionado con el tema. Los métodos utilizados fueron: analítico, inductivo y deductivo, así como también la técnica documental y de ficha bibliográfica.



ÍNDICE

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

CAPÍTULO I

| | |
|---|----|
| 1. La administración pública guatemalteca..... | 1 |
| 1.1. La administración..... | 2 |
| 1.2. Origen..... | 5 |
| 1.3. Conceptualización de administración pública..... | 6 |
| 1.4. Elementos característicos..... | 9 |
| 1.5. La gestión pública..... | 9 |
| 1.6. Funciones..... | 11 |
| 1.7. Diferencias entre la administración pública y privada..... | 12 |
| 1.8. Actividad administrativa..... | 13 |

CAPÍTULO II

| | |
|---|----|
| 2. La actividad registral..... | 21 |
| 2.1. Reseña histórica..... | 21 |
| 2.2. Concepto de derecho registral..... | 25 |
| 2.3. Características..... | 27 |
| 2.4. Técnicas registrales..... | 28 |
| 2.5. Derecho registral unitario..... | 29 |
| 2.6. Objeto y finalidad..... | 30 |
| 2.7. Sistemas registrales..... | 32 |
| 2.8. Inscripción registral..... | 40 |



CAPÍTULO III

| | | |
|------|-----------------------------------|----|
| 3. | Principios registrales..... | 43 |
| 3.1. | Principio de rogación..... | 44 |
| 3.2. | Principio de prioridad..... | 47 |
| 3.3. | Principio de inscripción..... | 48 |
| 3.4. | Principio de tracto sucesivo..... | 48 |
| 3.5. | Principio de legalidad..... | 50 |
| 3.6. | Principio de publicidad..... | 52 |
| 3.7. | Principio de legitimación..... | 53 |

CAPÍTULO IV

| | | |
|------|---|----|
| 4. | Las atribuciones del Registro Nacional de las Personas y la promoción de medidas para el fortalecimiento de las disposiciones reglamentarias..... | 57 |
| 4.1. | Registro público..... | 57 |
| 4.2. | Disposiciones reglamentarias..... | 58 |
| 4.3. | Importancia de las atribuciones del Registro Nacional de las Personas y de la promoción de medidas para el fortalecimiento de las disposiciones reglamentarias..... | 58 |

| | | |
|--|-----------------------------------|-----------|
| | CONCLUSIÓN DISCURSIVA..... | 69 |
| | BIBLIOGRAFÍA..... | 71 |



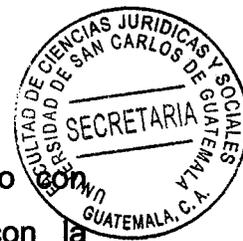
INTRODUCCIÓN

El tema que se eligió indica la importancia de las atribuciones del Registro Nacional de las Personas y de la promoción de medidas para el fortalecimiento de las disposiciones reglamentarias en Guatemala. El registro consiste en un instrumento de publicidad, con finalidad de prueba y garantía para el resguardo a los titulares en cualquier momento de la vida del derecho, sea durante su existencia, para fines de conservación y con fines de seguridad. Por ende, se entiende por derecho registral al conjunto de principios y normas que regulan la tutela de determinadas situación jurídicas subjetivas a través de un recurso de técnica jurídica referente a la publicidad, organizada de forma institucional que produce diversos y determinados efectos jurídicos sustantivos con los fines de certeza jurídica.

El derecho registral forma parte del derecho civil y se encarga del estudio sistemático de la tutela de los derechos a través del fenómeno publicitario, siendo el sistema de publicidad parte general del derecho civil, no importando que a su alrededor se presenten normas procesales o administrativas cuya función es coadyuvar a la eficacia de la publicidad registral.

Los objetivos fueron alcanzados y la hipótesis se comprobó al señalar la importancia de las atribuciones del Registro Nacional de las Personas (RENAP), así como de lo fundamental de que se asegure la promoción de medidas para el fortalecimiento de las disposiciones reglamentarias en la sociedad guatemalteca.

El registro busca el resguardo de los derechos y el aseguramiento de las adquisiciones, basándose en la publicidad de los actos, por ende, la seguridad jurídica es una misma, incardinada con el valor justicia, motivo por el cual, abarca tanto el aspecto de la certeza en la prueba y conservación de los derechos, como en la protección jurídica y su finalidad surge para el cumplimiento de una notoria necesidad de certeza que no resulta satisfecha por la misma actividad de los contratantes, debido a que se encuentra auxiliada por el Estado a través de la organización de un sistema de publicidad.



El Registro Nacional de las Personas (RENAP), es una entidad del Estado con autonomía, descentralizada con personalidad jurídica, patrimonio propio, con la capacidad de adquirir derechos y contraer obligaciones. O sea, consiste en el órgano que tiene a su cargo la planeación, coordinación, dirección, centralización y control de todo lo relacionado con las actividades de registro del estado civil, capacidad civil e identificación de las personas naturales, incluyendo la emisión del Documento Personal de Identificación –DPI-.

El núcleo de la publicidad es constitutivo de un sistema de información pública, con determinadas garantías, que hacen referencia a situaciones jurídicas relevantes para el tráfico patrimonial, siendo la publicidad el acto de incorporación de determinados hechos, cuyas ventajas tienen relación con la certeza y seguridad de los derechos, así como con la limitación de los conflictos del estado civil de las personas.

La publicidad registral es el sistema de divulgación que se encuentra encaminado a hacer cognoscible determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico. La misma es un servicio del Estado y se trata de una función pública.

Se desarrollaron cuatro capítulos: el primero, trató lo relacionado con la administración pública guatemalteca, la administración, origen, conceptualización de administración pública, elementos, diferencias entre la administración pública y privada y la actividad administrativa; el segundo, señaló la actividad registral, reseña histórica, concepto de derecho registral, características, técnicas registrales, derecho registral unitario, sistemas registrales e inscripción registral; el tercero, estableció los principios registrales: principio de rogación, principio de prioridad, principio de inscripción, principio de tracto sucesivo, principio de legalidad, principio de publicidad y principio de legitimación; y el cuarto, estudió las atribuciones del Registro Nacional de las Personas y la promoción de medidas para el fortalecimiento de las disposiciones reglamentarias. Las técnicas utilizadas fueron la documental y de fichas bibliográficas, así como los métodos empleados para el desarrollo del informe final fueron: analítico, inductivo y deductivo.



CAPÍTULO I

1. La administración pública guatemalteca

La administración pública abarca el conjunto de órganos del sector público integrados para la realización de la labor de administrar y gestionar organismos, instituciones y entes estatales. Cumple con una función esencial, siendo la misma, la encargada del establecimiento y fomento de una estrecha relación entre el poder político y el gobierno. Además, sus principales componentes son las instituciones públicas y los funcionarios.

Abarca el conjunto de las comunicaciones con el gobierno público y las organizaciones que llevan a cabo la función administrativa y de gestión estatal, así como de otros entes públicos que tienen personalidad legal en el ámbito tanto regional como local.

La administración pública es la que tiene a su cargo poner en contacto al poder público con la ciudadanía a través de los servidores públicos, para la satisfacción de los intereses colectivos de manera inmediata, por contraste directo de los poderes tanto legislativo como judicial.

Además, debido a la forma en la cual la misma tiene relación directa con la ciudadanía y con la dinámica de gobierno a la que se encuentra sujeta, se trata, de una rama de la ciencia política, siendo el motivo para que la administración pública sea analizada y estudiada dentro de las ciencias sociales como complementaria.



También, se encuentra regulada de forma principal por el poder ejecutivo y por los organismos que se encuentran en relación permanente con el mismo, existiendo algunas excepciones como las dependencias del poder legislativo que están integradas por la noción de administración pública, como sucede con las empresas estatales.

“La administración abarca a la vez el conjunto de comunicaciones con el gobierno público de la ciudad, así como la forma en la cual tiene relación con la ciudadanía y con la dinámica gubernamental a la cual se encuentra sujeta. Esa noción abarca a los maestros y al resto de trabajadores de la educación pública, así como también a los profesionales de los centros estatales de salud, a la policía, fuerzas armadas y a los servicios de parques nacionales”.¹

En su conceptualización más amplia, puede ser tomada en cuenta como todo sector o entidad que genera o recibe sus recursos financieros de alguna fuente de financiamiento del Estado, siendo objeto de discusión si se encuentran integradas por los servicios públicos prestados por las organizaciones privadas. Su concepto no alcanza las entidades estatales que llevan a cabo la función legislativa ni la función judicial del Estado.

1.1. La administración

Al hacer mención del devenir histórico de la administración, es de importancia señalar el desarrollo de la administración de los antiguos egipcios constructores de las pirámides y

¹ Carrillo Flores, Roberto Antonio. **La administración pública**. Pág. 75.



de los métodos de organización de las milicias antiguas. Pero, muchas empresas debido a su pequeña escala, no se sentían bajo la obligación de hacer frente de forma sistemática a las aplicaciones de la administración.

Pero, estudios recientes demuestran que es bastante probable que la administración pudo surgir de forma conjunta con el apareamiento del hombre, debido a que en los inicios el ser humano se sentía en la necesidad de administrar sus labores y las raciones alimenticias de cada integrante que integraba el grupo, dando con ello, los primeros pasos de la administración. De esa manera, cuando el ser humano pasó por el proceso de hombre nómada a sedentario se intensificaron las labores administrativas, pero cuando se formaron las primeras civilizaciones se dio un cambio significativo en la evolución del área administrativa, existiendo una mayor complejidad.

Por su parte, las innovaciones como la extensión de los números árabes y el surgimiento de la contabilidad proporcionaron las herramientas para el planeamiento y control de la organización y de esa forma el nacimiento formal de la administración. Pero, es de importancia señalar el surgimiento de las primeras publicaciones donde se hacía mención de la administración de manera científica y el primer acercamiento de un método debido a la Revolución Industrial.

La administración se refiere a la disciplina científica que tiene por finalidad el estudio de las organizaciones y se encarga de la planificación, organización, dirección y control de los recursos humanos, financieros, materiales, tecnológicos y del conocimiento de una



organización con la finalidad de alcanzar el mayor beneficio, el cual, puede ser social y económico, dependiendo por completo de las finalidades que sean buscadas por la organización.

A través de la misma se alcanza la supervisión y coordinación de las actividades de otras personas, de manera que sean llevadas a cabo de forma eficiente. Consiste en una disciplina que lleva a cabo el estudio del comportamiento de las personas e instituciones humanas que se encuentran expuestas a cambios continuos.

Emplea un conocimiento esencial denominado ciencia y lo aplica de conformidad con la realidad para la obtención de un resultado deseado, siendo su arte el saber cómo alcanzar un resultado concreto. Además, consiste en alcanzar un objetivo predeterminado, a través del esfuerzo ajeno y es una ciencia social que busca la satisfacción de los objetivos institucionales por medio de una determinada estructura y a través del esfuerzo humano debidamente coordinado, o sea, la administración es el proceso cuya finalidad es la coordinación eficaz de los recursos de un grupo social para alcanzar sus objetivos con la mayor productividad.

Los elementos en común de la administración son los siguientes: la existencia de objetivos hacia los cuales se encuentra enfocada la administración; la administración se presenta en grupos sociales, o sea, entre personas; tiene que existir el uso adecuado de recursos para alcanzar el fin común; requiere de eficacia para alcanzar los objetivos que tiene debidamente establecidos; necesita además que se cuente con la eficiencia referente al



logro de los objetivos a un bajo costo y con la mayor calidad que sea posible; y su productividad es referente al alcance de mayores resultados con el mínimo de esfuerzo humano.

1.2. Origen

“El término administrar es proveniente del latín *ad-ministrare*, o sea de *ad* que significa ir y de *ministrare* que quiere decir servir, y guarda una estrecha relación con los ministros de Roma en el devenir de la historia”.²

Pero, su conceptualización se puede comprender tomando en consideración dos puntos de vista. El primero, un punto de vista formal que comprende a la entidad que administra, o sea, al organismo público que se ha encargado de recibir el poder político de la competencia y de los medios necesarios para la satisfacción de los intereses generales; y el segundo, comprendido y tomado en cuenta como la actividad administrativa que toma en consideración los problemas que se encuentran relacionados con la gestión y con su existencia propia, tanto en lo relacionado con sus relaciones como también con otros organismos semejantes como con los particulares para que se garantice la ejecución de su función.

Se puede a la vez comprender como aquella disciplina jurídica que tiene a su cargo el manejo científico de los recursos y de la dirección del trabajo humano que se encuentra

² Stein Bonnin, Lorenzo Gabriel. **Manual de derecho administrativo**. Pág. 90.



enfocada a la satisfacción del interés público, entendido el mismo como la expectativa de la colectividad.

1.3. Conceptualización de administración pública

La administración pública se refiere a la acción gubernamental llevada a cabo al ser dictadas y aplicadas las diversas disposiciones necesarias para el efectivo cumplimiento de las normas jurídicas, para la conservación y fomento de los intereses públicos y la resolución de las reclamaciones. O sea, es el conjunto de organismos que tienen a su cargo el cumplimiento de esa función.

Por su parte, la misma como estructura orgánica es una creación estatal, que se encuentra regulada por el derecho positivo y como actividad es constitutiva de una función pública que tiene que ser establecida por el ordenamiento jurídico nacional. Pero, la organización y la función o actividad se encargan de la reunión de diversos caracteres que son relativos a otros campos de estudio que no son jurídicos, como la teoría de la organización administrativa y la ciencia política.

Por ende, la noción de la administración pública se encuentra bajo la dependencia de la disciplina y de los enfoques principales de análisis jurídico, técnico y político, debido a la no existencia de una ciencia general de la administración pública capaz de la armonización de todos los elementos y enfoques relacionados con este complejo objeto del conocimiento legal.



“La administración pública consiste en la organización que tiene a su cargo la gestión y dirección de los negocios estatales ordinarios dentro del marco de derecho, así como de las exigencias de la técnica y de la orientación política. Además, cuenta con la gestión de los asuntos relacionados con las personas, los bienes y las diferentes acciones del ciudadano como integrante del Estado y de su persona, sus bienes y acciones relacionadas con el orden público”.³

La misma forma parte del poder ejecutivo y se encuentra regulada por el derecho administrativo, tanto en lo relacionado con su estructura como en su actividad o funcionamiento.

Pero, se tiene que hacer la aclaración que no todo el poder ejecutivo es administración pública y que la inserción de la misma dentro del ámbito del poder ejecutivo no limita que también se ubique en menor medida dentro de las esferas del poder legislativo y del poder judicial, al igual que en los organismos constitucionales de carácter autónomo, debido a que no todo el poder ejecutivo forma parte de la administración pública, ni toda la administración pública se ubica en el área del poder ejecutivo.

A la administración pública se le entiende como el conjunto de los ámbitos del sector público del Estado que mediante el ejercicio de la función administrativa, la prestación de servicios públicos, la ejecución de las diversas obras públicas y la realización de otras actividades de carácter socioeconómico que buscan alcanzar los fines del Estado.

³ *Ibíd.* Pág. 120.



Además, tiene relación con los problemas que surgen del gobierno, y se interesa por la obtención de los fines y objetivos del Estado, o sea, la misma es el Estado en acción y toma en cuenta al mismo como su constructor. Se caracteriza por atributos propiamente estatales y la misma es una cualidad del Estado que únicamente puede encontrar su explicación a partir del Estado. Esa aseveración es aplicable a todas las organizaciones de dominación que se han ido sucediendo en la historia de la humanidad.

“La administración pública es el subsistema instrumental del sistema político integrado por un conjunto de interacciones mediante las cuales se generan servicios, normas, bienes y la información que demanda la comunidad, en cumplimiento de las diversas decisiones del sistema político y constituye siempre un instrumento que se encuentra al servicio de finalidades ulteriores como los de una sociedad que históricamente lleva a cabo la determinación de su instancia gubernamental tomada en consideración como políticamente valiosa”.⁴

Su concepto se encuentra bajo la dependencia del enfoque relacionado con el tratamiento con que la misma sea analizada. Originalmente, se ha encontrado visualizada desde una óptica formal en la cual ha utilizado todos los medios que se necesitan para la satisfacción de sus necesidades para alcanzar el bien común. También, es una disciplina científica que posee su propio objeto de estudio y se comprende como aquella que tiene a su cargo el manejo de los recursos y labores propios de los funcionarios públicos, con la finalidad de la satisfacción de las expectativas del bienestar de todos los ciudadanos.

⁴ Cassagne, Juan Carlos. **Derecho administrativo**. Pág. 121.



1.4. Elementos característicos

Legalmente el concepto de administración pública se utiliza con mayor frecuencia en sentido formal, el cual no denota una persona jurídica, sino un organismo que lleva a cabo una actividad del Estado; y en dicho sentido, se entiende como responsabilidad de la administración al acto o hecho de la administración que responsabiliza al Estado. En la actualidad el modelo de administración habitual es el modelo burocrático que se fundamenta en la racionalidad del instrumento y en el ajuste que existe en relación a los medios y objetivos existentes.

La administración cuenta con una serie de diversas prerrogativas que la colocan dentro de una posición superior a la del administrado y dentro de sus poderes puede hacerse mención de la interpretación unilateral de los contratos, la capacidad ejecutiva de los actos administrativos como el cobro de las multas y el procedimiento de apremio. O sea, las actuaciones que lleva a cabo la administración pública tienen que ser cumplidas, siendo la administración la que tiene la autorización para imponerse unilateralmente a los particulares. Por ende, el sometimiento a una jurisdicción especializada es contencioso administrativa.

1.5. La gestión pública

“Es referente a una serie de reformas administrativas que abarcan una gestión por objetivos que emplean indicadores cuantitativos, utilización de la privatización, separación



entre clientes y contratistas, desintegración de instituciones administrativas tradicionales el enfoque del Estado como productor de servicios públicos. Además, emplea la evaluación como un instrumento para el mejoramiento del proceso”.⁵

Los métodos que deben ser empleados por la gestión pública son los que a continuación se indican:

- a) Delegación de la toma de decisiones en jerarquías inferiores como agencias operativas, organismos regionales y gobiernos nacionales, debido a que los mismos se encuentran más próximos a la problemática y tienen finalidades más claras.
- b) Orientación al desempeño que inicia con los insumos y con el cumplimiento legal hasta los productos e incentivos.
- c) Mayor orientación dirigida al cliente bajo estrategias de informar y escuchar al cliente para la comprensión de lo que buscan los ciudadanos y responder con buenos servicios.
- d) Mayor orientación de mercado, aprovechando los recursos, la competencia entre los organismos públicos y el cobro entre los organismos y la externalización, para el mejoramiento de los incentivos orientados al desempeño de las actividades de la función pública.

⁵ Penagos Domínguez, Luis Gustavo. **El acto administrativo**. Pág. 91.



- e) Ordenación más estratégica de las políticas públicas.
- f) Separación del diseño de las políticas de la implementación, y del financiamiento de la provisión.
- g) Necesidad que el sistema de gestión financiera haga énfasis en los resultados, contabilizando para el efecto todos los insumos y los productos, para que al mismo tiempo se logre la descentralización de los controles de gastos y que los mismos se hagan menos específicos, no permitiendo la eliminación de los controles externos.
- h) Descentralización del sistema de personal para un mayor énfasis de la gratificación por desempeño.

Además, para el mejoramiento de la eficiencia y transparencia de los gobiernos, es necesaria la inclusión de las finanzas públicas, la economía, el empleo público y la influencia del gobierno central, la política y un gobierno enfocado en el bienestar común de la sociedad.

1.6. Funciones

La administración pública tiene como finalidad la gestión de los esfuerzos estatales y de las distintas empresas e instituciones que integran al Estado de forma que se garantice el cumplimiento de las funciones que a continuación se indican:



- a) Satisfacción de las necesidades mínimas de la ciudadanía.
- b) La salvaguarda del orden interno de la Nación.
- c) Garantía de las relaciones burocráticas, informativas y jerárquicas que mantengan un sistema social, político y ciudadano.

1.7. Diferencias entre la administración pública y privada

A pesar de que muchos procesos de la administración pública y privada pueden ser parecidos, es de importancia hacer mención de las características que a continuación se dan a conocer.

- a) Finalidad: mientras la administración pública proporciona un servicio a la comunidad, la administración privada en cambio es aquella que busca finalidades que sean de lucro.
- b) Financiamiento: “La administración pública se encuentra bajo la dependencia financiera del Estado, a pesar de que su naturaleza jurídica se encuentra bajo determinados servicios que se encuentran a favor de terceros y la privada se está enteramente encaminada a todos aquellos capitales que sean privados y a las donaciones”.⁶

⁶ Carrillo. *Op. Cit.* Pág. 99.



- c) **Legalidad:** las dos administraciones en estudio son de carácter legal, pero la pública se encuentra dotada por la ley a determinadas facultades, mientras que la privada se encuentra bajo la supervisión y vigilancia de los principios regulados legalmente y de los organismos públicos.

- d) **Dependencia:** la administración pública obedece a los lineamientos gubernamentales, y la privada se encarga de la conservación de un mayor margen de independencia existente.

1.8. Actividad administrativa

Al emplear el término actividad administrativa se está abordando un concepto de creación doctrinaria resguardado por la legislación y la jurisprudencia, el cual, abarca en su contenido todas las manifestaciones y actuaciones legales y fácticas de la administración pública en su más amplia acepción legal dentro del ámbito específico de la regulación, consecución y ejecución de sus finalidades administrativas.

La actividad administrativa es referente a toda actividad de los órganos administrativos centralizados o descentralizados y también a la actividad de los órganos legislativos y judiciales en la medida en que o se refieran a sus funciones específicas.

“La actuación de la administración pública se tiene que materializar mediante actos o hechos que se manifiestan en la realización de las actividades de distinta categoría en



relación a su sustancia material, siendo esa actividad la que reviste características de índole individual y concreta que permiten su debida identificación, siendo su finalidad la satisfacción de las necesidades de bienestar común o de interés público, la cual, tiene que desarrollarse con la realización de una actividad de carácter legislativo que se lleve a cabo con el ejercicio de la potestad reglamentaria y tomando en consideración los límites de la función jurisdiccional para solucionar las controversias y la totalidad de la actividad administrativa en concreto”.⁷

La actividad administrativa consiste en toda actividad que es desarrollada por los órganos competentes de la administración pública o con la autorización de la misma para la ejecución de las funciones del Estado para el cumplimiento de sus cometidos y de cuyas consecuencias jurídicas o efectos responden tanto los funcionarios como las personas jurídicas estatales a las cuales representan.

La amplitud del concepto actividad administrativa contiene en sí misma no únicamente la actividad jurídica de la administración, sino que abarca la actividad puramente material y técnica del Estado, planteando para el efecto todas esas manifestaciones de voluntad dentro de un régimen de principios unitarios y un marco común para la constitución de una única institución legal con dichos componentes.

Además, uno de los puntos que le otorgan una especial e imperativa trascendencia al análisis de la actividad o función administrativa consiste en el hecho de que constituye la

⁷ Penagos. **Op. Cit.** Pág. 120.



base conceptual moderna de la raíz del acto administrativo, debido a que rebate y rectifica la concepción original de los estudiosos del derecho administrativo que comprenden el origen de la tipificación de un acto como administrativo.

El aparecimiento del término actividad administrativa desliga dichos conceptos, debido a que permite la identificación del acto administrativo como el dictado o llevado a cabo en el ejercicio de la función o actividad administrativa, sin que exista interés alguno del órgano encargado de su materialización. Ello, a pesar de que originalmente, se sostiene que la actividad administrativa es la llevada a cabo de forma exclusiva a través del poder ejecutivo, con un criterio insuficiente que ha sido abandonado tanto por los doctrinarios y por los juzgadores, así como por otros entes encargados de las funciones de carácter administrativo.

También, se ha señalado que la actividad administrativa estatal se encuentra alejada de la legislación y de la jurisdicción, originándose con ello, una concepción negativa o residual de la misma.

El problema con esa concepción es referente al hecho de que no se precisan los elementos que se busca caracterizar en el término, siendo de utilidad para la definición de que no se forma parte de la actividad. Además, es de importancia que se defina la función o actividad administrativa de forma material, poniendo en el centro de esa definición directa o inmediata todas las necesidades de la colectividad a través de actuaciones concretas, materiales o prácticas que traen consigo el inconveniente de excluir de su definición otras



manifestaciones que sin duda son propias de la actividad administrativa como las derivadas de la potestad reglamentaria y de la potestad sancionadora.

El carácter legal de la actividad administrativa consiste en uno de los puntos de mayor importancia debido a que hace la clara distinción de otro tipo de atribuciones con las cuales cuentan las entidades, poderes y órganos públicos. Las mismas son las actividades estatales que derivan de la ejecución directa e inmediata y aquellas que son de ejecución indirecta y mediata.

Las actividades estatales en ejecución indirecta y mediata requieren de un desarrollo legal por parte del legislador, y se encuentran sometidas al control de legalidad y constitucionalidad tanto por la jurisdicción ordinaria como por la jurisdicción constitucional.

Además, las actividades estatales en ejecución indirecta y mediata, requieren un desarrollo legal por parte del legislador, y se encuentran sometidas al control de legalidad y de constitucionalidad tanto por la jurisdicción ordinaria como por parte de la jurisdicción constitucional.

“La actividad administrativa comprende actividades estatales que se llevan a cabo debido a la ejecución directa y en ejecución de la legislación, siendo las mismas de carácter sublegal. Además, los actos del Estado dictados en ejecución directa e inmediata cuentan con una categoría paralela con similares características”.⁸

⁸ Stein. **Ob. Cit.** Pág. 140.



Las normas constitucionales de aplicación directa e inmediata son definidas como aquellas que no necesitan de una ley para su aplicación, pero que no excluyen su necesaria sanción, ante lo cual, los actos que se dicten para la ejecución de las normas son actos administrativos con rango legal, que se encuentran sometidos al control de legalidad y constitucionalidad.

Por último, y como corolario de las pretensiones que explican claramente la actividad administrativa es necesario resaltar que no se trata únicamente de que la administración lleve a cabo un extraordinario número de actividades, sino que la diversidad material de las mismas deberá encontrarse con la finalidad de resistir cualquier intento de tipificación y clasificación.

La administración, en efecto tiene que presentarse como una organización de funcionalidad universal realizando para el efecto las funciones más genéricas, así como gestionando las relaciones exteriores y tomando en consideración las labores más elevadas en términos intelectuales, para la promoción de la investigación y de las acciones más abstractas como las gratificantes en términos humanitarios.

La actividad administrativa es amplia, diversa y multisectorial, motivo por el cual, abarca una gama de manifestaciones jurídicas y fácticas que la doctrina, la jurisprudencia y el legislador buscan enmarcar dentro de las instituciones jurídicas clásicas del derecho administrativo. La ordenación de las normas administrativas y su análisis tiene que configurarse en relación a la idea del fin público último relacionado de que esas normas



tomen en consideración de la clase de materia en regulación. De ello, que la clasificación más común de la parte especial tome en cuenta los diversos sectores de la sociedad en relación a la actuación o intervención administrativa en cuanto al orden público, los asuntos exteriores, comercio y educación.

También, al lado de la clasificación de los fines, sectores o material sobre los cuales tiene incidencia la norma administrativa, es necesario que se disponga también de otros criterios que permitan la sistematización dentro de cada sector o materia de orden público en donde rigen las normas. Para ello, se atiende al efecto que la actividad administrativa ocasiona en la libertad y derechos de los particulares haciéndose la distinción de las actividades de limitación, las actividades de fomento y las actividades de prestación de servicios públicos.

“Las formas de actividad administrativa operan en todos los campos de intervención de la administración, a pesar de que pueden encontrarse presentes en distinta medida. También, existe la posibilidad de alcanzar una misma finalidad con variadas formas de intervención, las cuales, se pueden combinar o sustituir por otras, en el denominado principio de intercambio de las técnicas de intervención administrativa”.⁹

La actividad administrativa consiste en toda actividad que es desarrollada por los órganos competentes de la administración pública o con autorización de la misma, llevada a cabo en ejecución de las funciones estatales para el cumplimiento de sus cometidos, y de cuyas consecuencias o efectos respondan tanto los funcionarios como las personas jurídicas

⁹ Cano Campos, Tomás Alfredo. **Lecciones y materiales para el estudio del derecho administrativo.** Pág. 80.



estatales a las cuales representan, siendo la misma la realización de la administración pública, lo cual, exige que se precise su concepto en el sentido menos ambivalente.

La noción de administración pública puede hacer referencia tanto a un conjunto de órganos como a una actividad estatal en sí misma, siendo necesario optar por un concepto orgánico que determine que la misma es un conjunto de órganos de las personas jurídicas estatales, es decir, de los sujetos de derecho que llevan a cabo la actualización de la voluntad del Estado.

El orden constitucional de los sujetos de derecho llevan a cabo la voluntad del Estado y el orden legal interno del país, el Estado no es un sujeto de derechos y obligaciones por no ser una persona jurídica, sino que, conforma un conjunto de personas jurídicas que pueden denominarse personas estatales.





CAPÍTULO II

2. La actividad registral

Al derecho registral también se le llama derecho hipotecario, derecho inmobiliario registral o derecho inmobiliario, contando con una mayor aceptación la denominación de derecho registral. Ello, debido a que en el sistema de actualidad no únicamente se comprende el registro de los predios, sino a la vez una diversidad de registros que contienen diversas situaciones jurídicas de carácter personal y real.

2.1. Reseña histórica

Los antecedentes mediatos de la actividad registral son provenientes de la transmisión de dominio o manifestación del mismo. En Egipto, existió una organización registral de la propiedad a través de la conservación de declaraciones de impuestos cuya utilidad era necesaria para la percepción de los impuestos, la cual, se regía por funcionarios análogos a la contratación inmobiliaria y de la transmisión de derechos. Por su parte, en Grecia las instituciones registrales fueron originalmente simples, pero posteriormente se fueron colocando en campos o cercas de los diferentes edificios gravados con hipotecas que eran sencillamente medios de publicidad elemental.

Para el derecho romano la transmisión de la propiedad se debía otorgar por actos exteriores que daban una publicidad bastante limitada, no existiendo un registro que



resguardara a los terceros adquirentes, debido a que era una manera de juicio aparente en relación a la enajenación de transferencia de los bienes, en donde el demandado llevaba a cabo su confesión, pudiendo señalarse que era un simulacro de juicio.

“La *traditio* era aplicable a toda clase de bienes existentes, sin la intervención de formas rituales, o sea, haciendo referencia a la entrega de la cosa con desapoderamiento, en donde el lenguaje jurídico moderno esa tradición también necesitaba de la entrega”.¹⁰

De conformidad con el derecho inglés, cualquier inmueble era propiedad de la corona, motivo por el cual, la propiedad del particular emanaba siempre de una concesión de aquella. De ello, que uno de los trámites esenciales era referente a la registración original con fundamento en un expediente minucioso que era necesario realizar después de la matriculación para la expedición de un título o certificado por duplicado, en donde uno de los ejemplares se archivaba en el registro, constituyendo el libro de registro y el otro para el titular.

En el antiguo derecho germano existió una derivación del derecho romano, no siendo común a todos los reinos que integraban parte de lo que en la actualidad se ubica para la transmisión de inmuebles y se lleva a cabo en dos etapas: por una parte el negocio jurídico; y por la otra, el acto de dominio. Los registros se llevaban a cabo originalmente por distritos, y en los mismos se inscribían las fincas y los derechos reales que no eran pertenecientes a la categoría de bienes públicos.

¹⁰ Chávez Escobar, Liliana Janeth. **Manual de derecho registral**. Pág. 45.



En Francia se estableció el sistema de transcripción íntegra de los documentos traslaticios de dominio y de inscripción de un extracto cuando se trataba de hipotecas, siendo el sistema utilizado el de folios personales que se utilizaba para la transmisión de la propiedad *inter vivos* y que estableció la forma de oponerse al acto.

Los orígenes del registro fueron precedidos debido al surgimiento de una institución de vital relevancia para el desarrollo y posterior evolución del mismo, siendo primitiva la idea de la época en la cual el ser humano ha tomado en consideración su posesión en cuanto a las armas empleadas para la caza y la pesca.

Después de ello, se abandonó el estilo nómada y se establecieron las personas en un determinado lugar, siendo la tierra la que constituyó un bien de carácter colectivo, la cual, fue necesario prestarle la defensa en algún momento inclusive mediante el empleo de la fuerza, como un medio para el ejercicio de un derecho sobre el cual se consideraba propio frente a los posibles usurpadores, pudiendo considerarse esta clase de conductas como un tipo de publicidad inmobiliaria primitiva.

Además, debido a la falta de autoridad o de una institución encargada del conocimiento de la existencia de un pretendido derecho frente a terceros, se obligó a las instituciones de verdaderos actos de dominio a la transmisión de los mismos, en donde se hizo imperante el debido control a la inseguridad que hubiere sido provocada por la discrecionalidad con la cual eran gravados por sus titulares los bienes inmuebles. Con el transcurrir del tiempo se comenzó a hacer la diferenciación de los bienes en muebles e inmuebles, así como de



los derechos reales y personales, motivo por el cual, dentro de las primitivas limitaciones, las partes eran espectadores o bien se enteraban de manera indirecta del nacimiento o de la extinción de derechos a la propiedad inmueble, la cual, con la *traditio* fue el medio más sencillo de conocimiento del titular del dominio de una propiedad, motivo para que quedara restringida a los demás.

Ello, para evitar fraudes se tenía que exigir la denuncia de gravámenes ante un organismo registrador o el archivo de sentencias judiciales en relación a los bienes inmuebles por cada titular, otorgando publicidad de los actos efectuados por ellos, así como ocultando los gravámenes y cargas sobre un bien raíz y el desconocimiento de quienes verdaderamente contaban con el dominio.

“En España, las actividades registrales fueron dictadas por la Corte de Madrid, la cual, ordenaba que se llevara a cabo en cada ciudad o villa, en donde hubiese jurisdicción y se registrarán o tomara razón de las ventas de los inmuebles, hipotecas, imposiciones de censos y tributos, lo cual, fue complementario a petición de la Corte de Valladolid, siendo fundamental el registro de censos y de tributos”.¹¹

Posteriormente se presentó con Carlos III la denominada contaduría de hipotecas, la cual, sustituyó el antiguo registro de censos, instalando un sistema de registros de determinados actos relacionados con bienes inmobiliarios, cargas y gravámenes, encontrándose su organización a cargo de escribanos de ayuntamientos quienes la ejercían en relación a los

¹¹ Menacho Alcedo, Mabel Iliana. **Estudios de derecho registral**. Pág. 55.



actos de imposiciones, ventas y retenciones de censos y tributos, venta de bienes raíces basados en cargas, fianzas en las hipotecas como bienes, toma de razón en el lugar de la finca gravada y de los datos que se hicieran constar.

El derecho de propiedad es un derecho que se encuentra consagrado constitucionalmente dentro de un régimen de seguridad jurídica, siendo indispensable la creación de mecanismos necesarios para proporcionar información de manera rápida y segura en cuanto al reconocimiento legal de los derechos de propiedad de los sectores sociales, rurales y urbanos menos favorecidos por el país.

Para responder de manera inmediata y prestar atención a la necesidad de seguridad legal de los sectores con interés, es necesaria la existencia de una organización que sea capaz de la promoción y del sostenimiento de un cambio tanto de los medios de inscripción como de la parte administrativa, los cuales, son aspectos que se alcanzan solamente mediante la creación de las funciones específicas y de los procedimientos que permitan la incorporación de la legalidad de los derechos de propiedad de los sectores de manera rápida, eficiente y segura.

2.2. Concepto de derecho registral

El contenido de esta rama del derecho en cada sistema o país genera una serie de definiciones que se encuentran acordes a la amplitud y alcance de sus normas jurídicas. El derecho registral abarca normas reguladoras de la administración, inscripción y



publicidad. Por ello, se define al derecho registral como el conjunto de normas, principios y procedimientos que regulan la organización de los registros públicos de naturaleza jurídica, la inscripción y la publicidad registral.

“Derecho registral es el conjunto de normas jurídicas que regulan los derechos reales inscribibles, determinando los efectos de las acciones de carácter personal que se adquieren contra terceros por la anotación y se encargan de fijar el especial alcance de las prohibiciones de disposición”.¹²

Esta rama del derecho es la que regula la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, en cuanto a los asuntos registrales, así como en relación a las garantías estrictamente personales.

El mismo, es el conjunto de normas y principios que regulan el registro de la constitución, modificación, transferencia y extinción de los derechos sobre bienes inmuebles y la organización y funcionamiento registral y de las hipotecas.

Se encuentra integrado por aquellas normas positivas que rigen el nacimiento, adquisición, modificación, transmisión y extinción de los derechos de la propiedad y sus desmembraciones y gravámenes sobre los bienes inmuebles, y en especial la publicidad que se necesita para completar los negocios jurídicos *erga omnes* sobre los derechos anteriores.

¹² Peña Rodríguez, Elmer Giovanni. **Introducción al derecho registral**. Pág. 71.



El derecho registral es el conjunto de normas y preceptos legales encargados de la regulación de los actos inscribibles y del resto de derechos constituidos sobre los mismos con efectos de publicidad y del aseguramiento de la propiedad entre terceros.

También, consiste en una ordenación lógica y coherente de los elementos jurídicos y catastrales que coadyuvan al alcance de la identificación de una determinada parcela, la cual, es representativa del aspecto económico de la sociedad, siendo esa existencia la que se presenta por la necesidad de otorgar notoriedad a determinados hechos, controlando de esa manera su legalidad y produciendo efectos en el ámbito de las relaciones jurídicas y privadas, siendo su finalidad la de proporcionar al tráfico jurídico patrimonial la transparencia en el mercado.

2.3. Características

Las características del derecho registral son las que a continuación se indican:

- a) **Autónomo:** constituye un conjunto coherente de normas jurídicas reguladoras de la organización del Registro, la inscripción y la publicidad registral. En Guatemala, existen normas registrales en todos los niveles normativos que existen.
- b) **Heterogéneo:** es auténtico de las ramas jurídicas nuevas, y su definición se encuentra en las normas de organización y procedimiento propias del derecho



público. Pero, también existen normas registrales referidas a la protección que puede proporcionar el registro de situaciones jurídicas particulares.

- c) Limitativo: los actos inscribibles pueden determinarse en las normas jurídicas.
- d) Formalista: consiste en una consecuencia del principio de legalidad, siendo el cumplimiento de las exigencias legales el que constituye un requisito de acceso al Registro. Los sistemas registrales por lo general responden al nombre del país de origen.

La definición de cada sistema toma en consideración los efectos y forma de las inscripciones. La inscripción puede ser constitutiva si se toma en cuenta como elemento esencial del mismo acto o declarativa cuando el acto no necesita de inscripción para que pueda surtir efectos.

De esa manera, se puede encontrar frente a la inscripción potestativa si es correspondiente a las personas tomar la respectiva decisión de la realización o no de la inscripción o a una inscripción obligatoria si se establecen las sanciones por la no inscripción.

2.4. Técnicas registrales

Las técnicas registrales mayormente conocidas son las siguientes:



- a) Folio real: toma como fundamento el bien mueble o inmueble. Pero, en el sistema actual los elevados índices del Registro de Predios se llevan por una persona y no por un inmueble. Esa técnica se ha ido estableciendo de manera generalizada por los registros de bienes.
- b) Folio personal: los asientos se tienen que llevar por orden cronológico de ingreso de los diversos títulos y los índices se deben ordenar por los nombres de los titulares. Esa técnica se ha venido estableciendo de manera generalizada para los registros de personas.

2.5. Derecho registral unitario

“El derecho registral unitario ha sido fuertemente criticado, siendo el mismo, el que parte de la multiplicidad del objeto que existe debido a la distinta naturaleza del objeto en los registros, siendo a la vez el fundamento jurídico. Pero, en la actualidad se le ha llamado derecho registral y se han regulado diversos registros sin la existencia de mayores complejidades con normas legales generales aplicables a todos los principios”.¹³

Por lo general existen sistemas registrales que están en estado de formación, debido a que aún no se integran la totalidad de registros públicos que tienen funcionamiento tanto en su aspecto organizativo como en el desarrollo de sus principales funciones de inscripción y publicidad. Además, se debe tomar en consideración que a partir de esa realidad y de su

¹³ Urquizú Martínez, Diego Rafael. **Fundamentos de derecho registral**. Pág. 33.



objeto científico es de donde corresponde buscar científicamente el desarrollo de esa rama del derecho relativamente nueva. La teoría del derecho registral unitario se encarga de prestar una explicación y de fortalecer la existencia de un sistema registral.

2.6. Objeto y finalidad

Es de importancia que se indique el objeto y la finalidad del derecho registral, debiéndose señalar que la elección de la normativa aplicable a cada país depende de las necesidades actuales de cada país. Por ello, se presentan una variedad de legislaciones registrales con características bien particulares, cada una que busca el mantenimiento de la organización del tráfico registral.

El derecho registral tiene por objetivo la regulación de la inscripción de los libros especiales de los derechos absolutos o relativos que derivan de los hechos y actos jurídicos concretos, los cuales, tienen que encontrarse determinados en la legislación como inscribibles o identificados de una manera cierta, con efectos trascendentales hacia las demás personas que no sean titulares, o sea, los terceros, otorgando la publicidad correspondiente a los derechos legitimados e inscritos para que sus efectos puedan ser producidos frente al resto de personas y en contra de quienes resulten tener algún derecho o interés jurídico adverso a lo inscrito en lo relacionado con el derecho inmobiliario.

“El fin del derecho registral inmobiliario se encuentra referido a la certeza, seguridad y protección jurídica de los derechos inscribibles e inscritos, frente a todo el mundo y en



contra de los terceros con interés, así como la facilitación de las relaciones jurídicas sociales y económicas, especialmente las de tráfico jurídico, motivo por el cual, tiene que contribuirse a que se garantice la seguridad jurídica en la propiedad y posesión de la tierra, a través de la inscripción de todas las transacciones sobre inmuebles”.¹⁴

Para que se cuente con una idea de lo que significa certeza, la misma, se comprende como clara, segura y firme convicción de la verdad, ausencia de duda relacionada con un hecho o cosa, convencimiento que adquiere el juzgador por lo resultante de sus actos y que se tiene que traducir en la apreciación que hace de las pruebas. Al hacer mención de seguridad se comprende que consiste en una radical necesidad antropológica humana, y se refiere al elemento constitutivo de la aspiración individual y social de la seguridad, tomando en consideración la raíz común de las diversas manifestaciones en la vida y fundamento de la razón de ser como valor legal.

En relación a la seguridad jurídica como principio de observancia general, la misma, se comprende como aquella que representa las garantías de la aplicación objetiva de la legislación de forma que los individuos tienen conocimiento en cada momento de sus derechos y obligaciones.

La seguridad limita y determina las facultades y los deberes de los poderes públicos e implica una actitud de confianza en el derecho que se encuentra vigente y una razonable previsibilidad relacionada con el futuro que permite la previsión de las consecuencias de

¹⁴ Allende Sánchez, Mario Ignacio. **Política registral**. Pág. 66.



las acciones del ser humano, así como las garantías del orden constitucional que gozan esos actos.

Además, la seguridad jurídica es tomada en consideración como el requisito necesario y no como la consecuencia de las libertades y de los derechos fundamentales. La misma, deja de ser concebida como un apéndice que resulta del ejercicio de las libertades esenciales plenamente garantizados. También, se explica como el valor con el cual cuenta buscando la certidumbre y confianza de que los actos y omisiones humanas que se llevan a cabo de acuerdo al orden jurídico antes establecido son y se encontrarán protegidos por los poderes y de acuerdo a las funciones del Estado.

Registralmente se inscriben los actos que constituyen, declaran, modifican, transmiten o extinguen los derechos reales sobre bienes inmuebles que sean susceptibles de tráfico jurídico, motivo por el cual, los derechos que son inscribibles pueden emanar de: documentos que consisten en todo escrito, escritura o instrumento con que se prueba, confirma o demuestra una cosa que se aduce con esa finalidad; instrumentos como la escritura, papel o documentos con los cuales se tiene que justificar o probar alguna cosa; y títulos como los documentos inscribibles.

2.7. Sistemas registrales

Al hacer mención de los sistemas registrales se tiene que hacer referencia a las distintas formas en que pueden organizarse los registros inmobiliarios, así como también a los

diferentes efectos que en los mismos puede tener la inscripción, no únicamente en cuanto a ser declarativa o constitutiva, sino también en lo referente a la protección de los terceros con interés.

De ello, deriva que el conjunto de normas que en un país determinado regulan las formas de publicidad de los derechos reales sobre bienes inmuebles, así como el régimen y organización institucional.

“Sistema registral es el conjunto de normas jurídicas que en un determinado país regulan las formas de publicidad de los derechos reales sobre bienes inmuebles, así como en relación al régimen y organización institucional”.¹⁵

a) Sistema registral francés de comprobación de derechos: es el llamado de transcripciones, debido a que su actividad es referente a la transcripción o copia de un instrumento en los libros que lleva la oficina. Los asientos no se practican a través de la transcripción de los documentos inscribibles.

Este sistema es de inscripción rogada, en el sentido de que los encargados no tienen competencia para llevar a cabo sus actuaciones de oficio y únicamente pueden actuar a petición de instancia de los interesados o de los funcionarios que intervienen en la redacción de los documentos como sucede con los notarios, jueces, fiscales o autoridades administrativas.

¹⁵ Gramajo Antón, Claudia Vanesa. **Introducción al derecho registral**. Pág. 130.

Sus características son las que a continuación se indican:

- Los notarios, oficiales públicos y autoridades administrativas se encuentran bajo la obligación de procurar la inscripción de los actos en que tengan intervención. Se tiene con ello que adoptar una formula bien amplia y total para la total determinación de los actos inscribibles, comprensiva de todos los actos en que se tenga intervención.

Es necesario para que tenga validez la inscripción de un documento en que intervenga la autoridad, previamente establecido legalmente y que sea reconocido para esa clase de diligencias.

- La unidad básica registral sigue siendo la persona o el titular del derecho real inmobiliario, alrededor del cual se ordena el registro, a pesar de que como complemento del elemento personal se llenan ficheros de fincas tanto rústicas y urbanas para los efectos de información, siendo fundamental la persona quien le otorga impulso a la actividad registral, debido a que sin su actuación los registros no tienen razón de ser y dentro del mismo se garantiza el derecho frente a terceros y se lleva un fichero con el objeto de encontrarse al tanto de los cambios que puedan presentarse en el inmueble.
- Todo acto o sentencia judicial se encuentra bajo la sujeción de registrarse en cada una de las fincas a la cual se esté haciendo referencia, siendo esencial la naturaleza,



situación, contenido y designación catastral, a excepción en donde el catastro ~~no se~~ encuentre renovado, en los cuales, la designación catastral tiene que encontrarse sustituida por los nombres de los propietarios colindantes.

- La inscripción tiene lugar a través de la presentación de los títulos, los cuales, deberán encontrarse acompañados de una copia de los mismos. La prioridad de los derechos se lleva con todo rigor, pero tomando en consideración el día en que se hace la solicitud de la inscripción entre dos actos que se refieran a una misma finca y que hayan sido presentados de manera simultánea.
- La norma general indica que los títulos que tienen que inscribirse deben hacerse constar en instrumentos públicos o auténticos, cuyos elementos formales tienen que ser examinados registralmente contra la calificación de los mismos, la cual, se tiene que encontrar limitada al examen de los requisitos externos de los actos y de su confrontación con los datos que se presenten registralmente.

Ello, sin que se pueda extender a los aspectos sustantivos, viéndose claramente la obligación con la cual se cuenta de análisis, no únicamente si el documento contiene inmerso los datos para la identificación de un derecho como auténtico de una persona, sino que el mismo documento haya sido redactado de acuerdo a los requisitos legales que la legislación indica para su validez. O sea, puede ser reconocido por el derecho inscrito en beneficio de una persona y que haya sido



expedido por una autoridad como el notario, para que las personas que intervienen sean capaces de llevar a cabo el acto legal en cuestión.

- Se impone el tracto sucesivo, en el sentido de que ningún acto o sentencia puede ser inscrita si el título del disponente no figura de manera previa, salvo las excepciones legales que se materializan como la seguridad del derecho frente a terceros, en el sentido de que nadie puede hacer el respectivo reclamo del derecho sobre un inmueble que no le sea perteneciente por ley.
- Los índices y libros se tienen que destinar a cada una de las letras del alfabeto y del número de folios que se estimen convenientes, lo cual, de manera indiscutible mejora en gran medida el sistema registral, debido a que funciona como un índice de amplio contenido que facilita la búsqueda registral para la obtención de la información requerida.
- La inscripción tiene lugar a través de la conservación o archivo de los títulos que sean presentados registralmente, de los cuales, los datos se tienen que llevar en ficheros para que se alcance la eficacia de la publicidad formal.

“Su objetivo primordial es poder proporcionar la información en el momento en que sea solicitada por el público, siendo que la organización de los documentos registrados se encuentra archivada de manera mayormente accesible”.¹⁶

¹⁶ Menacho. *Op. Cit.* Pág. 86.



b) **Sistema de registro francés: es el que funciona a través de dos clases de registros que tienen que guardar estrecha relación entre sí y contienen la matrícula respectiva en donde se tienen que anotar los actos por los cuales se transfiere o grave el objeto.**

El segundo registro contiene la configuración del inmueble, con la respectiva indicación de su naturaleza, situación, extensión superficial y forma, debiéndose anotar todas las manifestaciones materiales que existan. Originalmente, la entrega de la cosa se tiene que operar de manera solemne y en presencia de testigos cuando se hace referencia a los inmuebles.

Después la entrega ya no se opera en el mismo inmueble, sino que las partes tienen que concurrir al tribunal, para dar inicio a la redacción de los documentos. Cualquier modificación que exista tiene que ser anotada.

Además, a la solicitud en cuestión se le tiene que otorgar publicidad y si resultan opositores, el asunto se convierte en contencioso, tomando en consideración el caso, para que el encargado del registro cuente con las facultades jurisdiccionales para la resolución del caso cuando sea procedente o no de la inscripción. Cuando la resolución es favorable, el solicitante tiene que ser declarado propietario a través de la inscripción.

La característica de este sistema radican en que el acuerdo de las partes tiene validez por sí mismo, de forma independiente a su causa. Por ello, el contrato se

efectúa y se realiza la inscripción, siendo el adquirente el propietario, aún en los casos en los que el contrato sea declarado nulo.

En el sistema alemán el modo de tradición de adquirir una propiedad tiene prioridad en relación al título y por ende para la inscripción de cualquier transferencia o gravamen, el encargado del registro se tiene que encargar de limitarse a probar la identidad de las partes, así como la autenticidad del derecho, pero esencialmente en este sistema la inscripción tiene fuerza probatoria completa de que es perteneciente a una persona cuyo beneficio se ha hecho a través de la inscripción.

No cabe duda alguna que este sistema permite el establecimiento de la firmeza de la inscripción, donde se tienen que asegurar los derechos frente a terceros de manera efectiva, cuando ello se deba a la negligencia de los funcionarios encargados.

- c) Sistema australiano: el elemento fundamental de este sistema es que el inmueble quede incorporado al sistema, la matriculación o inmatriculación se inicia con una solicitud del propietario de incorporarse al sistema, siendo el registro el que realiza un estudio de los títulos respectivos a la propiedad, así como también de la configuración física del bien, o sea el análisis es jurídico. Si no existe objeción y previa posibilidad de que los terceros formulen oposición al pedido de inmatriculación, el registro señala una resolución disponiéndola y emitiendo el segundo elemento fundamental del sistema.



El mismo, se emite por duplicado, quedando el original en el registro y el mismo constituye el folio registral, y el duplicado consiste en el inmueble matriculado y se refiere al título de propiedad en relación a sus características.

- d) **Sistema de folio personal:** es el que se fundamenta 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 tiene que asentarse por separado en un libro diferente dificultando lo anterior al darse seguimiento a las variaciones sobre los derechos de propiedad de cada inmueble, debido a que tienen que revisarse diferentes libros en relación a un mismo inmueble.

Con ello, se genera al mismo tiempo incompatibilidad con innovaciones futuras, forma de la cual se tiene que advertir que se asigna para su inscripción y así sucesivamente se van formando libros que en su inicio fueron llevados de manera manuscrita y después mediante el empleo de copias.

- e) **Sistema de folio real:** es el sistema que existe sobre el modo de llevar los libros del registro inmobiliario. Por medio de este sistema el registro de los instrumentos o títulos se tiene que realizar como era en el sistema anterior, asignándole un número que es el que tiene que conservarse. Además, es de importancia indicar que las anotaciones se tienen que redactar quedando archivadas en la oficina registral mediante un testimonio del instrumento en virtud del cual se tiene que hacer la modificación.



La forma en que se realizan los asientos es de folio real y se lleva a cabo mediante copias de los instrumentos o bien con un resumen de su contenido. En cada instrumento se tiene que asentar una razón que constituye la prueba de su inscripción registral y para que surta efectos jurídicos tiene que autorizarse la inscripción.

2.8. Inscripción registral

“Es referente al acto de inscribir las resoluciones que se contraen a hechos jurídicos, y de que en virtud de la ley tienen que inscribirse. O sea, es la manera de inscribir con carácter de permanencia y definitivo los derechos con la finalidad de que se produzcan determinados actos jurídicos en términos generales”.¹⁷

La representación de una situación jurídica se tiene que asentar con su inscripción, pudiendo ser las mismas comunes, referenciales y especiales. Las inscripciones comunes son las referentes al dominio; las inscripciones referenciales, son aquellas en las cuales se tienen que anotar los datos necesarios de las circunstancias que constan en el registro correspondiente; y las inscripciones especiales, son las que cuentan con sus mismas características, como sucede con la inscripción que precisa un determinado plazo.

La certificación registral contiene la información registral. Las certificaciones pueden ser de diversos tipos en función de la información que contengan. Las mismas, pueden ser

¹⁷ Peña. Op. Cit. Pág. 131.



solicitadas con la finalidad del conocimiento de la información relacionada con una persona durante un tiempo determinado.

La certificación cuenta con la misma fuerza probatoria que un documento público, si bien, prevalece el contenido del asiento registral, y en caso de divergencia entre lo reflejado en la certificación y el contenido del asiento, responderá el Registrado de los daños y perjuicios que ese error provoque.

Cuando las certificaciones expresan el contenido íntegro de todo el asiento al que se hace referencia, son certificaciones literales. Pero, las certificaciones también pueden contener datos concretos y pueden ser continuadas o vinculantes.





CAPÍTULO III

3. Principios registrales

Los principios jurídicos son los primeros fundamentos y pueden ser de dos categorías: principios generales de derecho que son aplicables a todo el derecho, y los principios generales específicos que tienen aplicabilidad a alguna rama del derecho, siendo los últimos los que se clasifican en principios del derecho administrativo, principios del derecho procesal civil y mercantil, y principios del derecho registral.

A los principios del derecho registral también se les conoce con el nombre de principios registrales y no son los mismos principios que se encuentran consagrados en otras ramas del derecho. Los mismos son principios registrales auténticos del derecho registral, lo cual, no implica que los principios generales de otras áreas del derecho no puedan extender su ámbito de aplicación fuera del campo legal.

Son de gran ayuda para prestar una explicación al contenido y función registral, de allí que los mismos tienen relación entre sí, pudiéndose hacer la afirmación que existen de manera independiente uno de otro, así como también son de utilidad para prestar una explicación tanto teórica como práctica de las funciones registrales.

“Los principios registrales con las orientaciones capitales o bien las líneas directrices del sistema legal y consisten en la serie sistemática de las bases necesarias y fundamentales



para la obtención de resultados relacionados con el ordenamiento preciso del sistema jurídico-registral¹⁸

No cabe lugar a dudas que en la técnica legal de actualidad se ha ido desarrollando una corriente metodológica que busca en los grupos de preceptos jurídicos de derecho la orientación generalizada de los principios que informan la disciplina analizada y que son de utilidad para la resolución de los problemas concretos.

La función registral se encuentra asegurada por el fiel cumplimiento de una serie de principios generales que son de utilidad para la orientación del sistema registral, siendo el mismo el resultado de la síntesis jurídica de los problemas que se plantean cotidianamente y los que rigen el derecho registral y son aplicados al sistema inmobiliario.

El sistema registral guatemalteco ha acogido determinados principios que manifiestan determinadas líneas y directrices al procedimiento registral, siendo los mismos un conjunto de reglas legales y de normas fundamentales, que guían y son de utilidad al sistema registral.

3.1. Principio de rogación

También es llamado principio de instancia, petición o solicitud y hace referencia al momento de iniciación de cualquier trámite, pues una vez realizada la presentación que es

¹⁸ Visoso Del Valle, Francisco José. **Principios registrales**. Pág. 110.



a instancia de parte, todo el procedimiento registral se lleva a cabo de oficio, tomando en consideración que cuando los documentos son presentados registralmente para su inscripción, no se hace ninguna petición formal, sino que por el mismo hecho de la presentación se comprende tácitamente la solicitud de la inscripción.

Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez jurídica del acto, motivo por el cual resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de registros públicos.

Ello, bajo responsabilidad registral, cuando se trate de una parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser ese el caso, se le puede solicitar al juez las aclaraciones o información complementaria que sea necesaria, o requerir la acreditación del pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso.

Debido al mismo los asientos del registro se tienen que aplicar a solicitud de la parte con interés. Tiene su fundamento en que siendo el registro una institución pública puesta al servicio de los particulares, los mismos si buscan ser protegidos en sus derechos, pueden acudir acogiéndose o no a sus efectos. Ello, es de esa forma debido a que el derecho se ha extinguido por ministerio de la ley, siendo necesaria la solicitud de parte para que se proceda a su cancelación.

La inscripción se puede pedir por quien tenga interés en que se garantice el derecho que se busca inscribir, o bien por sus representantes, mandatarios o encargados para que se



trate de prestar una explicación de manera breve de los conceptos y se ponga en práctica lo aprendido. El representante del documento o del instrumento tiene poder para ese efecto, debido a que la sola presentación del título dará por comenzado el procedimiento registral, el cual, tiene que ser impulsado de oficio hasta su finalización, siendo la inscripción de todo instrumento una declaración de voluntad.

Lo anotado, para que se practiquen los asientos registrales y por medio de ello se tiene que exteriorizar la intención de que se lleve a cabo la intención de la respectiva inscripción aunque no sea obligatoria, o bien para que se otorgue plena efectividad a sus derechos, o para la constitución de un modo de sus derechos cuando la inscripción es de carácter obligatoria.

La petición de inscripción se encuentra normalmente acompañada de los documentos que se presenten y consecuentemente la presentación tiene que ser entendida de forma simultánea, pero al mismo tiempo de manera diferencial, debido a que la presentación a inscripción se exterioriza con la presentación del documento al registro, lo cual, vuelve tácita dicha petición.

De ello, se puede concluir que en el registro no se puede hacer ninguna clase de asiento, sino procede alguna petición, debiendo coincidir la petición con la representación. De ello, deriva que siendo voluntaria la inscripción, el interesado queda en libertad del retiro de los documentos, hecho que hace que se suponga el deseo de que el mismo no sea inscrito registralmente.



3.2. Principio de prioridad

Es el principio que tiene aplicación a partir de la fecha de presentación de los instrumentos, motivo por el cual, se tiene que fijar la preferencia de los derechos frente a terceros. De ello, se afirma que todo documento objeto de inscripción que ingresa al registro, tiene que inscribirse con anterioridad a cualquier otro que haya sido presentado con posterioridad.

Por ende, cuando existen varios instrumentos presentados sobre un mismo inmueble, se tiene que inscribir el primero que haya sido ingresado al registro, aún y cuando el otorgamiento de los posteriores sea previo a la fecha de presentado el inscrito, y si fueren de una misma fecha, se tiene que atender a la hora de presentación del documento correspondiente.

En el principio de prioridad se hace la distinción de dos aspectos: uno material y el otro formal. El primero, fija de manera preferencial los derechos que devienen de la concurrencia a tiempo en el registro, de conformidad con lo cual, el mismo se encarga de obligar los derechos que hayan sido sometidos a un orden de prelación, así como por la cronológica entrada de los instrumentos; el segundo, informa e impone la obligación del despacho de los títulos referentes a un inmueble o derecho real en el orden presentado, lo cual, hace que el título originalmente ingresado sea tomado en consideración en la práctica registral a través de la anotación o marginación de la presentación. Cuando se emplean medios tecnológicos, la marginación opera de forma automática, siendo ello una situación que se identifica claramente con el cumplimiento efectivo de dicho principio.



3.3. Principio de inscripción

“De conformidad con el mismo los inmuebles y derechos que se encuentren inscritos en el registro tienen que ser debidamente definidos en relación a su titularidad, naturaleza, contenido y limitaciones, o sea, en cuanto a la información necesaria para la identificación del inmueble y de sus cargas, restricciones o gravámenes que recaen sobre el mismo”.¹⁹

Por el principio en mención se exige que toda inscripción de una determinación exacta del inmueble, derecho real y titular del mismo, del cual se deriven los efectos jurídicos de la inscripción, presume la exactitud del contenido con suficiente fuerza probatoria mientras no se muestre la realidad legal que no se encuentra de acuerdo con el contenido del registro.

3.4. Principio de tracto sucesivo

Es un principio de carácter formal debido a que su finalidad esencial consiste en ordenar para que se reflejen los cambios sucesivos de la realidad legal. Este principio es llamado también tracto continuo, y en el mismo el registro no se produce de manera aislada, sino unido a asientos, apareciendo de esa manera el requisito de la previa inscripción para que de forma paulatina se vaya elaborando el historial legal de la propiedad que sea de tipo inmobiliario. Con fundamento a este principio, en el registro se tienen que inscribir las excepciones legales, así como los instrumentos en los cuales la persona que constituye,

¹⁹ Santamaría Pastor, Juan Alfonso. **Principios de derecho administrativo general**. Pág. 44.



transfiere, modifica o cancela un derecho, sea la misma que aparece como titular en la inscripción antecedente o en instrumento fehaciente inscrito.

De los asientos que existen y que son relativos a un mismo inmueble, tiene que resultar una perfecta secuencia y unión de los titulares de dominio, así como del resto de derechos registrados y de la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones y extinciones.

De acuerdo al principio en mención para inscribir un instrumento, es necesario que la persona que transfiere el dominio se presente como el titular, de lo cual, se tiene que deducir que los asientos registrales son continuos, derivados unos de otros y cada acto tiene que manifestarse por su respectivo asiento. En consecuencia para poder inscribir un instrumento en beneficio del adquirente se necesita la inscripción previa en beneficio de quien deriva el derecho.

Por otra parte, para que exista el principio es necesario que el titular tenga inscrito el inmueble que sirva de antecedente para el nuevo acto o contrato a inscribir y ésta nueva inscripción servirá como antecedente para otra gestión futura, así sucesivamente sirviendo todas las inscripciones para que se anoten otros derechos u obligaciones que no impliquen su cancelación.

El principio en mención no se cumple cuando se hace la primera inscripción de un inmueble que nunca ha sido inscrito con anterioridad. Este principio registral indica que la historia

registral de cada uno de los inmuebles se conforma por el conjunto de asientos relacionados con el mismo inmueble. El tracto sucesivo se refiere a la unión de las sucesivas transmisiones del dominio de forma que la nueva transmisión se apoye en la anterior.

3.5. Principio de legalidad

El principio de legalidad es un principio fundamental de acuerdo con el cual todo ejercicio de un poder público tiene que llevarse a cabo de acuerdo a la legislación vigente y a su jurisdicción, y no a la voluntad de las personas. Cuando un Estado se sujeta al principio en mención entonces las actuaciones de sus poderes se encuentran sometidas a lo regulado constitucional y al imperio legal.

La seguridad jurídica requiere las actuaciones de los poderes públicos para que se encuentren sometidas al principio de legalidad. El principio en mención es la regla de oro del derecho público, y consiste en una condición necesaria para afirmar que un Estado es de derecho, debido a que en el poder tiene su fundamento y límite en las normas jurídicas.

Se encuentra en íntima conexión con este principio la institución de la reserva de ley que obliga a la regulación de la materia concreta con normas que posean rango legal, particularmente de aquellas materias que tienen relación con la intervención del poder público en la esfera de los derechos individuales. Por ende, son materias que se encuentran fundamentadas en la normativa emanada por el poder ejecutivo, siendo la



reserva de la ley la que se encarga del resguardo de la afectación de los derechos al poder legislativo, reflejando la doctrina liberal de la separación de poderes. Esa relación entre el principio de legalidad y el de reserva de la ley se encuentra generalmente establecida en una democracia y en el llamado ordenamiento jurídico que recibe un tratamiento dogmático especial en el derecho administrativo.

Es el que se encuentra referido a que toda clase de documentos que ingresan al registro inmobiliario tienen que ser valederos para que pueda encontrarse el trámite disponible para su inscripción, debido a que presentando un instrumento se tiene que llevar a cabo cuidadosamente un examen que inicia desde el momento de su presentación pasando posteriormente a la calificación de los requisitos auténticos del instrumento, motivo por el cual, se puede hacer la distinción de la inscripción o por el señalamiento de los defectos que adolezca el instrumento previo a su inscripción.

De conformidad con este principio, únicamente se pueden inscribir registralmente aquellos títulos que llenen los requisitos de fondo y forma que se encuentren establecidos por la legislación. El registro únicamente tiene que dar lugar para su inscripción a aquellos títulos que sean valederos y perfectos y consecuentemente, debiéndose rechazar los que son defectuosos.

La legislación concede la función calificadora, la cual, es referente al examen del título que es presentado para su inscripción. Ello, es de naturaleza administrativa y limita sus efectos para la orden, suspensión o denegación de la inscripción.

Cuando se analiza el instrumento que tiene a la vista, se tiene que hacer la detención de las formas propias que se presentan, las cuales pueden lesionar la validez de los mismos, de acuerdo a las leyes que sean determinantes en relación a los instrumentos y a la expresión clara de las distintas circunstancias que toda inscripción tiene que contener, así como también hacer la verificación respectiva de la capacidad de los otorgantes y otros motivos legales diferentes.

3.6. Principio de publicidad

“La publicidad consiste en una forma de comunicación que puede ser visual, escrita o auditiva, siendo su función principal la de informar, difundir y persuadir al consumidor en relación a un producto o servicio. Ello, se lleva a cabo a través de campañas publicitarias que se difunden en los medios de comunicación siguiendo un plan de comunicación previamente establecido. Mediante la investigación, el análisis y estudio de diversas disciplinas se puede llevar a cabo un mensaje adecuado para el público”.²⁰

Se denomina también de fe pública registral y es el que señala la exhibición de asientos de inscripciones por medio de la extensión de certificaciones e informes. La primera de las mismas, se conoce como publicidad material; y la segunda, como publicidad formal.

La publicidad consiste en la razón de ser y la finalidad de los registros inmobiliarios, debido a que los mismos han sido creados para evitar y combatir las operaciones clandestinas u

²⁰ *Ibíd.* Pág. 77.

ocultas sobre los bienes inmuebles. Por su parte, las declaraciones de registro se tienen que apoyar en el principio de publicidad y las mismas en un momento determinado pueden ser controvertidas. El principio en estudio se deduce en los siguientes aspectos: el registro es exacto y en beneficio de un tercero; el registro es íntegro, o sea, agota la realidad jurídica y al hacer mención de la fe pública registral se está haciendo referencia al valor que la inscripción tiene en relación a terceros, bajo ese principio.

Cuando la realidad y el registro se encuentran en completo acuerdo en relación al auténtico titular de los bienes o derechos, los actos positivos que lleven a cabo no encontrarán dificultades de ninguna categoría, o sea, que en tanto se asegure la veracidad o exactitud de lo contenido en los datos registrales el titular del derecho y cualquiera con interés en el asunto pueden evitarse inconvenientes.

Si por cualquier causa el derecho se encuentra sujeto a tramitaciones o condiciones que no cumplan con el registro, y el titular lleve a cabo un acto de disposición al que adquiere, no pueden aceptarse dichas limitaciones o condiciones que no eran de su conocimiento, a pesar de que sea anterior la adquisición del derecho, siempre que un título haya sido primero en tiempo registralmente.

3.7. Principio de legitimación

La legitimación consiste en uno de los principios de mayor importancia de la actividad registral, debido a que otorga certeza jurídica sobre la titularidad de los bienes y su



transmisión. Lo legítimo es lo que se encuentra de acuerdo con las leyes y es genuino y verdadero. Es legítimo debido a que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad y exactitud que le concede la mayor eficacia jurídica.

El principio en estudio se manifiesta claramente en el contenido de cada uno de los asientos en relación a la vigencia o extinción de los derechos que se encuentran descritos en ellos, debido a que se tiene que presumir de forma exacta y concordante con la realidad registral.

Por otra parte, se encarga de orientar a todo usuario a que la información que se encuentra contenida en el registro es verdadera, a excepción de que existan instrumentos jurídicos contrarios. Una de las manifestaciones de este principio de presunción de exactitud del registro consiste en que deriva del hecho de que todo asiento registral para gozar de una presunción de veracidad, mantiene su calidad hasta que se presente un acto jurídico que sea emanado de autoridad competente que demuestre la discordancia entre el registro y la realidad.

Las consecuencias del principio anotado se manifiestan en un doble orden: sustantivo, tratando al titular inscrito como si verdaderamente fuese titular se le atribuye muy especialmente la facultad de disposición con plena eficacia jurídica del derecho declarado, en el orden procesal exonerando al titular inscrito de la carga de la prueba. Los asientos registrales en su carácter de instrumentos auténticos hacen plena fe que no sean redargüidos de falsos, siendo esa presunción de verdad la que explica que la legislación



presume la existencia de algún hecho, a menos de que se pruebe lo contrario, en relación a la dispensa de la prueba al titular registral e impone la necesidad de probar la falsedad a quien se oponga a ella, como consecuencia procesal que produce el principio de legitimación.





CAPÍTULO IV

4. Las atribuciones del Registro Nacional de las Personas y la promoción de medidas para el fortalecimiento de las disposiciones reglamentarias

El Registro Nacional de las Personas (RENAP), es la entidad que tiene a su cargo la organización y el mantenimiento del registro único de identificación de las personas naturales, así como la inscripción de los hechos y actos relacionados con su estado civil, capacidad civil y demás actos de identificación desde su nacimiento hasta su muerte, así como también la emisión del Documento Personal de Identificación –DPI-.

4.1. Registro público

“Un registro público se define como aquella institución establecida con el fin de otorgarle publicidad formal a determinados hechos, derechos o circunstancias y funciona bajo la regulación y control de la administración pública local, nacional o institucional que presta un servicio en beneficio de la transparencia jurídica”.²¹

Los registros públicos se ponen en práctica para cambiar formalmente a otros medios de publicidad material de los hechos y derechos. Además, la inscripción es obligatoria para toda persona jurídica o administrativa, siendo los registros públicos aquellos que se suelen clasificar en dos grupos o categorías conocidas como registros jurídicos y administrativos.

²¹ Moscoso Velásquez, Carlos Enrique. **Los registros públicos**. Pág. 30.



Los primeros, son aquellos que tienen la capacidad de creación de presunciones legales y admiten prueba en contra; mientras que los segundos, son los registros administrativos que únicamente tienen a su cargo las funciones de transparencia o cognoscitivas.

4.2. Disposiciones reglamentarias

Por disposición normativa se comprende una prescripción adoptada por una institución con autoridad para el establecimiento de un determinado tipo de normas jurídicas, o sea, una disposición con un significado legal que expresa una norma jurídica.

Las disposiciones normativas cuentan con rango de ley o de carácter reglamentario, motivo por el cual, se puede anotar que una ley y un reglamento son clases de disposiciones normativas. Esas disposiciones contienen normas jurídicas y son una primera aproximación legal o reglamentaria que se pueden definir como preceptos jurídicos.

4.3. Importancia de las atribuciones del Registro Nacional de las Personas y de la promoción de medidas para el fortalecimiento de las disposiciones reglamentarias

Anteriormente el registro civil se encontraba a cargo de las distintas municipalidades del país, pero debido a la deficiente manera de su realización, y por la creciente necesidad de contar con un mejor control en el tema referente a la identificación se estableció la



responsabilidad de una nueva entidad jurídica con carácter autónomo llamado Registro Nacional de las Personas (RENAP).

Debido a los considerandos de la normativa en mención se comprenden de una mejor manera las motivaciones que llevaron a su creación, debido a la imperante necesidad de que se implementara una normativa jurídica encargada de la regulación de lo relacionado con la documentación personal, para posteriormente adaptarla a los avances de la tecnología y de la ciencia, así como de la natural evolución de las costumbres, y de otorgarle el completo cumplimiento al compromiso de organización del sistema electoral, específicamente en el tema referente a la documentación.

En el país el Registro Civil se encontraba a cargo de la administración municipal de la República guatemalteca. Pero, con los cambios que trajo consigo el surgimiento del Registro Nacional de las Personas (RENAP) y con la posterior derogación y reforma de la legislación civil en relación a materia registral, se logró el establecimiento de un gran reto para las autoridades que debían encargarse de prestar garantía a la presencia registral en toda la República, siendo por ello que el Artículo 1 de la Ley del Registro Nacional de las Personas Decreto 90-2005 del Congreso de la República de Guatemala regula: "Se crea el Registro Nacional de las Personas, en adelante RENAP, como una entidad autónoma, de derecho público, con personalidad jurídica, patrimonio propio y plena capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones.

La sede del RENAP, está en la capital de la República, sin embargo, para el cumplimiento de sus funciones, deberá establecer oficinas en todos los municipios de la República; podrá



implementar unidades móviles en cualquier lugar del territorio nacional, y en el extranjero, a través de las oficinas consulares”.

Los objetivos del Registro Nacional de las Personas están regulados en el Artículo 2 de la citada norma: “El RENAP es la entidad encargada de organizar y mantener el registro único de identificación de las personas naturales, inscribir los hechos y actos relativos a su estado civil, capacidad civil y demás datos de identificación desde su nacimiento hasta la muerte, así como también la emisión del Documento Personal de Identificación. Para tal fin implementará y desarrollará estrategias, técnicas y procedimientos automatizados que permitan un manejo integrado y eficaz de la información, unificando los procedimientos de inscripción de las mismas”.

Las disposiciones de la normativa son de orden público y tienen completa preeminencia sobre otras que versen en relación a la igual materia. En caso de duda, contradicción o ambigüedad de una o más de sus disposiciones con otra norma legal, se tiene que optar por la aplicación de las contenidas en la primera.

Por su parte, cabe indicar que las inscripciones en el Registro Nacional de las Personas se tienen que efectuar bajo criterios simplificados a través de la utilización de formularios unificados y de un sistema debidamente automatizado de procesamiento de datos, que se encargue de la integración de un registro único de identificación de todas las personas naturales, así como también de la asignación a cada una de ellas, desde el momento en que se lleve a cabo la inscripción de su nacimiento, de un Código de Identificación denominado –CUI-, el cual no puede cambiar.



Además, el Código Único de Identificación –CUI- tiene que serle asignado a cada persona natural y se compondrá de trece dígitos que incluyen: ocho dígitos asignados, un dígito verificador, dos dígitos de identificación del departamento de su nacimiento y dos dígitos de identificación del municipio de su nacimiento, siendo los trece dígitos únicos e irrepetibles para otra persona.

Si se trata de inscripciones de carácter consular, inscripciones por naturalización o de residentes que sean extranjeros u otras, de acuerdo corresponda, se emplearán las casillas correspondientes a los códigos de identificación del departamento y municipio, de acuerdo lo indique el Directorio del Registro Nacional de las Personas (RENAP), siendo el mismo el que se tiene que encargar de asegurar los mecanismos de certeza legal para la eficiente asignación de los Códigos Únicos de Identificación –CUI-.

Al Registro Nacional de las Personas le es correspondiente la planeación, coordinación, dirección, centralización y control de las actividades de registro del estado civil, así como la capacidad civil y la identificación de las personas naturales y sus correspondientes reglamentos.

El Artículo 6 de la Ley del Registro Nacional de las Personas Decreto 90-2005 del Congreso de la República de Guatemala regula: “Funciones específicas. Son funciones específicas del RENAP:

- a) Centralizar, planear, organizar, dirigir, reglamentar y racionalizar las inscripciones de su competencia;



- b) Inscribir los nacimientos, matrimonios, divorcios, defunciones y demás hechos y actos que modifiquen el estado civil y la capacidad civil de las personas naturales, así como las resoluciones judiciales y extrajudiciales que a ellas se refieran susceptibles de inscripción y los demás actos que señale la ley;
- c) Mantener en forma permanente y actualizada el registro de identificación de las personas naturales;
- d) Emitir el Documento Personal de Identificación a los guatemaltecos y extranjeros domiciliados, así como las reposiciones y renovaciones que acrediten la identificación de las personas naturales;
- e) Emitir las certificaciones de las respectivas inscripciones;
- f) Enviar al Tribunal Supremo electoral la información de los ciudadanos inscritos dentro de los ocho (8) días siguientes a la entrega del Documento Personal de Identificación –DPI- al titular del mismo; y la información que el Tribunal Supremo Electoral solicite para el cumplimiento de sus funciones, deberá entregarse en un plazo no mayor de ocho (8) días;
- g) Promover la formación y capacitación del personal calificado que requiera la Institución;
- h) Proporcionar al Ministerio Público, a las autoridades policiales y judiciales y otras entidades del Estado autorizadas por el Registro Nacional de las Personas – RENAP-, la información que éstos soliciten con relación al estado civil, capacidad civil e identificación de las personas naturales;
- i) Velar por el irrestricto respeto del derecho a la identificación de las personas naturales y los demás derechos inherentes a ellas, derivados de su inscripción;

- j) Dar información sobre las personas, bajo el principio que la información que posea el RENAP es pública, excepto cuando pueda ser utilizada para afectar el honor o la intimidad del ciudadano. Se establece como información pública sin restricción solamente el nombre y los apellidos de la persona, su número de identificación, fechas de nacimiento o defunción, sexo, vecindad, ocupación, profesión u oficio, nacionalidad y estado civil no así la dirección de su residencia;
- k) Implementar, organizar, mantener y supervisar el funcionamiento del registro dactiloscópico, facial y otros que sean necesarios para el cumplimiento de sus funciones.
- l) Plantear la denuncia o constituirse en querellante adhesivo en aquellos casos en que se detecten actos que pudieran constituir ilícitos penales en materia de identificación de las personas naturales; y,
- m) Cumplir las demás funciones que se le encomiendan por ley;
- n) Subsanan las incongruencias, errores o duplicidades, notificadas por el Tribunal Supremo Electoral, debiendo reponer el Documento Personal de Identificación al titular del mismo, de conformidad con lo establecido en esta Ley.

El Tribunal Supremo Electoral deberá rechazar la información que contenga incongruencias, errores o duplicidades en los datos personales o en el Código Único de Identificación –CUI-, con el propósito de preservar el padrón electoral”.

Los órganos administrativos que integran el Registro Nacional de las Personas están reguladas en el Artículo 8 de la normativa en mención: “Organización. Son órganos del Registro:



- a) Directorio;
- b) Director Ejecutivo;
- c) Consejo Consultivo;
- d) Oficinas Ejecutoras;
- e) Direcciones Administrativas”.

Además, de acuerdo con el Artículo 9 de la ley en mención: “Del Directorio. El Directorio es el órgano de dirección superior del RENAP y se integra con tres miembros:

- a) Un Magistrado del Tribunal Supremo Electoral;
- b) El Ministro de Gobernación;
- c) Un miembro electo por el Congreso de la República.

El Tribunal Supremo Electoral elegirá dentro de sus magistrados titulares un miembro titular y un miembro suplente.

El Ministro de Gobernación quien podrá delegar su representación en uno de los Viceministros, designado específicamente mediante Acuerdo Ministerial.

El Congreso de la República elegirá a un miembro titular y a un miembro suplente.

Durarán en su cargo cuatro (4) años, pudiendo ser reelectos; debiéndose efectuar la convocatoria por parte del Congreso de la República a todos los profesionales que deseen optar al cargo, con treinta (30) días de anticipación. En caso de cesación en sus funciones por cualesquiera de las causas establecidas en la presente Ley, el Congreso procederá a su sustitución.

Para la elección de dichos miembros, titular y suplente, la Junta Directiva del Congreso propondrá al Pleno para su designación una Comisión conformada por tres (3) diputados

de distintas bancadas, la cual se encargará de revisar y verificar el cumplimiento de los requisitos de las postulaciones que fueren recibidas. Una vez realizado lo anterior, la Comisión presentará a la Junta Directiva del Congreso la nómina final de postulantes, para que ésta lo someta a consideración del Pleno del Congreso y se realice la elección, la cual se decidirá por mayoría simple de votos.

Será electo como miembro propietario el profesional que obtenga el mayor número de votos y como miembro suplente quien lo suceda en los votos obtenidos”.

Las atribuciones del Directorio están reguladas en el Artículo 15 de la citada norma:

“Atribuciones del Directorio. Son atribuciones del Directorio:

- a) Definir la política nacional en materia de identificación de las personas naturales;
- b) Supervisar y coordinar la planificación, organización y funcionamiento del sistema de identificación de las personas naturales;
- c) Promover medidas que tiendan al fortalecimiento del RENAP y el cumplimiento de sus objetivos y funciones, en relación a los actos propios de la institución;
- d) Autorizar la prestación de servicios por parte del RENAP al sector público y privado, que permiten acceder a información relativa al estado civil, capacidad civil y demás datos y elementos de identificación de las personas naturales, de conformidad con los niveles de acceso que se establecen en esta Ley y su reglamento;
- e) Aprobar los manuales de organización de puestos y salarios;
- f) Aprobar los convenios, acuerdos, contratos y cualesquiera otras disposiciones que se celebren con instituciones públicas, privadas, organizaciones no



gubernamentales, nacionales o internacionales, para su funcionamiento ordinario, y para el cumplimiento de sus objetivos;

- g) Emitir y aprobar los reglamentos pertinentes para el adecuado y eficiente funcionamiento de los sistemas integrados del Registro Civil de las Personas;
- h) Conocer, en calidad de máxima autoridad, de los recursos administrativos contemplados en la Ley de lo Contencioso Administrativo;
- i) Velar porque las instituciones las que se les requiera información, colaboración y apoyo para el cumplimiento de las funciones inherentes a la Institución;
- j) Aprobar las contribuciones que se le otorguen a la Institución y en general las remuneraciones que sean precisas para atender costos de operación, mantenimiento y mejoramiento de calidad de los productos y servicios que preste y ofrezca la Institución;
- k) Aprobar el proyecto de Presupuesto de Ingresos y Egresos de la Institución y remitirlo al Ministerio de Finanzas Públicas;
- l) Autorizar al Director Ejecutivo, a través de resolución adoptada en la sesión correspondiente, para que delegue temporal y específicamente su representación legal en uno o más funcionarios de la Institución, o en su caso en un abogado;
- m) Fijar las metas y objetivos en cuanto a la cobertura de inscripciones, sobre hechos y actos vitales relativos al estado civil capacidad civil y demás datos de identificación personal, así como la emisión del documento personal de identificación;
- n) Establecer Registros Civiles de las personas en los municipios que se vayan creando, así como las Unidades Móviles que considere pertinentes para la consecución de sus fines; y

- ñ) Todas aquellas que sean compatibles con su naturaleza de máxima autoridad de la Institución y que se estime contribuirán a su mejor funcionamiento.
- o) Autorizar la prestación de servicios por parte del RENAP al sector público y privado que permitan acceder a información relativa a:
 - a. Los nombres y apellidos
 - b. Código Único de Identificación
 - c. Fecha de nacimiento
 - d. Sexo
 - e. Vecindad
 - f. Estado civil
 - g. Ocupación, profesión, u oficio
 - h. Nacionalidad
 - i. Fecha de defunción

De conformidad con los niveles de acceso que se establecen en esta ley y su reglamento”.

El Registro Nacional de las Personas (RENAP), fue creado a través del Decreto 90-2005 del Congreso de la República de Guatemala con el objetivo de que se lleve a cabo la organización de mejor forma del debido control del registro de todos los actos de la vida civil de los habitantes del país, como lo son los nacimientos, matrimonios, divorcios y defunciones que hasta ese entonces se regulaban en la legislación civil guatemalteca.

El mismo señala la importancia de que los usuarios cuenten con un registro para la ejecución de diligencias en cualquier acto o hecho civil, debido a que sus funciones pueden



destacarse a través de los registros civiles y son esenciales, así como coadyuvantes en su cometido registral. Además, es la entidad que tiene a su cargo la organización y mantenimiento del registro único de identificación de las personas naturales, así como de inscribir hechos y actos relacionados con su estado civil, capacidad civil y demás datos de identificación desde su nacimiento hasta su muerte y la emisión del Documento Personal de Identificación -DPI-.

Dentro de sus principales funciones tiene las de inscribir los nacimientos, matrimonios, divorcios, defunciones y otros hechos y actos que modifiquen el estado y capacidad civil de las personas.

Los certificados que comúnmente se solicitan en el Registro Nacional de las Personas (RENAP) son los de nacimiento, matrimonio y defunción. Los mismos pueden tramitarse en línea y cuentan con igual validez que los que se emiten en las oficinas del país, debido a que cuentan con el sistema de verificación. Además, se encarga de la inscripción de los nacimientos, matrimonios, divorcios, defunciones y demás hechos y actos que modifiquen el estado civil y la capacidad civil de las personas naturales, resoluciones judiciales y extrajudiciales susceptibles de inscripción.

La tesis es constitutiva de una fuente bibliográfica útil de consulta para la ciudadanía guatemalteca, al dar a conocer la importancia de las atribuciones del Registro Nacional de las Personas y la promoción de medidas para el fortalecimiento de las disposiciones reglamentarias en Guatemala.



CONCLUSIÓN DISCURSIVA

El Registro Nacional de las Personas (RENAP), presta atención a los usuarios mediante un equipo multidisciplinario para que escuche las necesidades de los guatemaltecos a través de un equipo integrado por psicólogos, trabajadores sociales y profesionales en derecho que hacen parte de su equipo integral y se esfuerzan por brindar un servicio de calidad y humano para los usuarios. Los Registros Civiles de las Personas son las dependencias que se encuentran adscritas al Registro Central de las Personas encargadas de la inscripción de los hechos y actos bajo las disposiciones que la legislación dispone.

El derecho registral se vincula con el derecho de publicidad y tiene relación con los registros públicos, debido a que el registro otorga certidumbre, confianza, seguridad y veracidad en cuanto a los actos que se emanan de los sujetos que se encuentran legitimados para el efecto. Además, debido a los mecanismos eficaces de seguridad que se encarga de otorgar el registro, se permite que los usuarios cuenten con confianza y credibilidad.

Se recomienda que el Director Ejecutivo del Registro Nacional de las Personas (RENAP), señale las funciones del mismo para que se permite la organización y el mantenimiento del Registro Civil de las personas naturales dentro de un marco legal que provea certeza y confiabilidad para que se garanticen mejores prácticas de registro y tecnología avanzada de manera confiable, segura y eficiente, tomando en consideración al ciudadano en una forma cordial, bajo la aceptación de la diversidad étnica, cultural, lingüística y para la promoción de medidas para el fortalecimiento de las disposiciones reglamentarias.





BIBLIOGRAFÍA

ALLENDE SÁNCHEZ, Mario Ignacio. **Política registral**. 3ª ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. Hammurabi, 1994.

CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. 12ª ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, S.R.L., 1989.

CANO CAMPOS, Tomás Alfredo. **Lecciones y materiales para el estudio del derecho administrativo**. 3ª ed. Madrid, España: Ed. Iustel, 2009.

CARRILLO FLORES, Roberto Antonio. **La administración pública**. 2ª ed. México, D.F.: Ed. Porrúa, S.A., 1983.

CASSAGNE, Juan Carlos. **Derecho administrativo**. 5ª ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. Abeledo-Perrot, 2006.

CHÁVEZ ESCOBAR, Liliana Janeth. **Manual de derecho registral**. 3ª ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. Abeledo Perrot, 2002.

GRAMAJO ANTÓN, Claudia Vanesa. **Introducción al derecho registral**. 6ª ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. Jurídico, 1991.

MENACHO ALCEDO, Mabel Iliana. **Estudios de derecho registral**. 4ª ed. Madrid, España: Ed. Grijley, 1999.

MOSCOSO VELÁSQUEZ, Carlos Enrique. **Los registros públicos**. 8ª ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. Legal, 1992.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. 12ª ed. Barcelona, España: Ed. Heliasta, S.R.L., 1989.

PENAGOS DOMÍNGUEZ, Luis Gustavo. **El acto administrativo**. 4ª ed. Bogotá, Colombia: Ed. Doctrina y Ley, 2011.



PEÑA RODRÍGUEZ, Elmer Giovanni. **Introducción al derecho registral.** 4ª ed. Madrid, España: Ed. Ariel, 1993.

SANTAMARÍA PASTOR, Juan Alfonso. **Principios de derecho administrativo general.** 4ª ed. Madrid, España: Ed. Iustel, 2006.

STEIN BONNIN, Lorenzo Gabriel. **Manual de derecho administrativo.** 5ª ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. Plus Ultra, 1987.

URQUIZÚ MARTÍNEZ, Diego Rafael. **Fundamentos de derecho registral.** 6ª ed. Guatemala: Ed. Piedra Santa, 1998.

VISOSO DEL VALLE, Francisco José. **Principios registrales.** 5ª ed. México, D.F.: Ed. Bosch, 2016.

Legislación:

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

Ley del Registro Nacional de las Personas. Decreto 90-2005 del Congreso de la República de Guatemala, 2005.