

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

**IMPORTANCIA DEL DERECHO REGISTRAL PARA EL FORTALECIMIENTO DE LA
SEGURIDAD JURIDICA DE LOS DERECHOS REALES SOBRE BIENES
INMUEBLES EN GUATEMALA.**

HEIDY YADIRA VARGAS MEDINA

GUATEMALA, SEPTIEMBRE DE 2024

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

**IMPORTANCIA DEL DERECHO REGISTRAL PARA EL FORTALECIMIENTO DE LA
SEGURIDAD JURIDICA DE LOS DERECHOS REALES SOBRE BIENES
INMUEBLES 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

HEIDY YADIRA VARGAS MEDINA

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADA Y NOTARIA

Guatemala, septiembre de 2024

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

DECANO: M.Sc. Henry Manuel Arriaga Contreras
VOCAL I: Vacante
VOCAL II: Lic. Rodolfo Barahona Jácome
VOCAL III: Lic. Helmer Rolando Reyes García
VOCAL IV: Lic. Javier Eduardo Sarmiento Cabrera
VOCAL V: Br. Gustavo Adolfo Oroxom Aguilar
SECRETARIO: Lic. Wilfredo Eliú Ramos Leonor

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente: Lic. Edson Waldemar Bautista Bravo
Vocal: Licda. Doris Anabela Gil Solis
Secretario: Licda. Ana Judith López Peralta

Segunda Fase:

Presidente: Licda. Ana Judith López Peralta
Vocal: Licda. Doris Anabela Gil Solis
Secretario: Lic. Henry Estuardo González y González

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



USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala



REPOSICIÓN

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala 29 de julio de 2022.

Atentamente pase al (a) Profesional. **SERGIO GIOVANNI VILLEGAS RAMIREZ**
_____, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante
HEIDY YADIRA VARGAS MEDINA, con carné **201346511**,
Intitulado **IMPORTANCIA DEL DERECHO REGISTRAL PARA EL FORTALECIMIENTO DE LA**
SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS DERECHOS REALES SOBRE BIENES INMUEBLES 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 su tesis propuesto.

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

Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.

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

Fecha de recepción: 08/09/2022

Asesor (a)
(Firma y Sello)

Lic. Sergio Giovanni Villegas Ramírez
Abogado y Notario

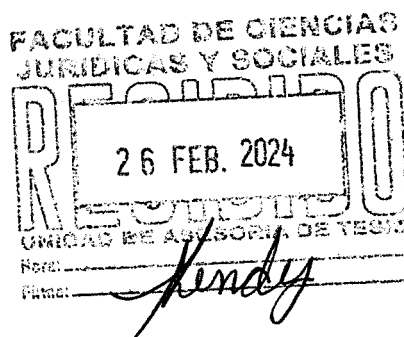




LIC SERGIO GIOVANNI VILLEGAS RAMÍREZ
ABOGADO Y NOTARIO
BULEVAR DE PINARES 9-60 ZONA 8 DE MIXCO, CONDOMINO REAL SAN
CRISTOBAL
COLEGIADO 18780
giova.villegas@hotmail.com
CEL.47692338

Guatemala 08 de septiembre del 2022

Universidad de San Carlos de Guatemala
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Unidad de Asesoría de Tesis
Doctor Carlos Herrera Recinos



Distinguido Doctor Herrera Recinos:

De conformidad con lo señalado según nombramiento de fecha 29 de julio del año 2022 se me nombró Asesor de la bachiller HEIDY YADIRA VARGAS MEDINA, de su tesis que se intitula: **"IMPORTANCIA DEL DERECHO REGISTRAL PARA EL FORTALECIMIENTO DE LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS DERECHOS REALES SOBRE BIENES INMUEBLES EN GUATEMALA"**. Para el efecto hago de su conocimiento:

- a) **Del contenido científico y técnico de la tesis:** El trabajo de tesis desarrollado, de conformidad con el plan de investigación, muestra una amplia y exhaustiva explicación científica fundamentada en una recolección de datos referentes al tema, los cuales fueron obtenidos de forma minuciosa a través de la recopilación normativa de los instrumentos e instructivos aplicables y exigidos.
- b) **De las referencias bibliográficas:** El trabajo de tesis cuenta con suficientes referencias bibliográficas, con lo que se resguarda el derecho de autor y se enriquece la investigación realizada por parte del sustentante.
- c) **De la metodología y técnicas de investigación utilizadas:** Al llevar a cabo la elaboración de la tesis fue necesario el empleo de los métodos analítico y deductivo y las técnicas de investigación bibliográfica y documental, para la obtención de conocimientos básicos relacionados con el tema investigado y para llegar a la conclusión discursiva.
- d) **De la redacción capitular:** La redacción de los capítulos tiene un contenido acorde a la realidad. La misma es de útil consulta para la sociedad guatemalteca y señala claramente los objetivos trazados.



LIC SERGIO GIOVANNI VILLEGAS RAMÍREZ
ABOGADO Y NOTARIO
BULEVAR DE PINARES 9-60 ZONA 8 DE MIXCO, CONDOMINO REAL SAN
CRISTOBAL
COLEGIADO 18780
giova.villegas@hotmail.com
CEL.47692338

- e) **De la conclusión discursiva:** La conclusión discursiva desarrolla que efectivamente existe una colusión de normas jurídicas para valorar el procedimiento legal para enfrentar la vulneración del honor, intimidad, imagen y datos personales del difunto en redes sociales, publicaciones digitales y otros canales de difusión electrónica.
- f) **Del parentesco:** Se hace la aclaración que entre la alumna y el Asesor no existe parentesco alguno dentro de los grados de ley.

Doy a conocer que el trabajo de tesis de la sustentante cumple de manera eficaz con los requisitos establecidos en el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, por lo que extendiendo **DICTAMEN FAVORABLE** para que pueda continuar con el trámite respectivo, 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.

Atentamente.



LIC. SERGIO GIOVANNI VILLEGAS RAMÍREZ
ABOGADO Y NOTARIO
COLEGIADO 18780

Lic. Sergio Giovanni Villegas Ramírez
Abogado y Notario



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, diecinueve de octubre de dos mil veintitrés.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante HEIDY YADIRA VARGAS MEDINA, titulado IMPORTANCIA DEL DERECHO REGISTRAL PARA EL FORTALECIMIENTO DE LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS DERECHOS REALES SOBRE BIENES INMUEBLES 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/SAQO







DEDICATORIA

A DIOS:

Por guiarme a lo largo de mi existencia, ser el apoyo y fortaleza en aquellos momentos de dificultad y de debilidad, sin Dios este logro no hubiera sido posible, Dios nunca falla.

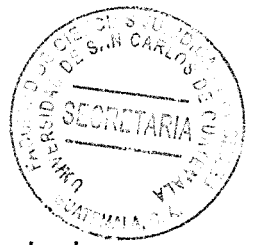
A MIS PADRES:

Edin Roberto Vargas García y Lucrecia Cecilia Medina Mejía, quien con sus palabras de aliento no me dejaron decaer, para que siguiera adelante y siempre sea perseverante y cumpla con mis sueños, a quien también dedico este triunfo.

A MIS HERMANOS:

Edin Roberto Vargas Medina y Deysi Sarai Vargas Medina, quienes me han apoyado en todo momento y me han impulsado a seguir adelante cumpliendo todas mis metas.

A TODOS MIS FAMILIARES: En especial a mi abuela Margarita Mejía, por su apoyo en todo momento.



A MIS AMIGOS:

En especial al Lic. Maximiliano Romero Acebedo
quien siempre estuvo apoyándome y dándome
palabras de aliento para llegar a la meta.

A: Guatemala, mi patria; a la que podré contribuir en su
desarrollo y prosperidad.

A: La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales; por
abrirme sus puertas y permitirme iniciar los
conocimientos, aptitud, carácter y valores para actuar
con apego a la ética y a la moral profesional.

A: La Universidad de San Carlos De Guatemala, por la
formación profesional y ser la sede de todo el
conocimiento adquirido en estos años.



PRESENTACIÓN

La presente investigación de tesis que se presenta busca demostrar la importancia del derecho registral para el fortalecimiento de la seguridad jurídica de los derechos reales sobre bienes inmuebles en Guatemala; la investigación utiliza como base el derecho civil y el derecho registral por ser las ciencias del derecho que regulan lo referente a los derechos reales, derechos registrales y la seguridad jurídica.

El objeto de la investigación busca determinar la problemática actual sobre los registros de los bienes inmuebles, el cual es un derecho de cada propietario, y de cómo se debe de fortalecer la seguridad jurídica de los derechos reales basándose en la normativa, y la aplicación efectiva y coordinada del Registro General de la Propiedad.

La investigación gira alrededor de establecer técnicas de seguridad, para la inscripción registral de los bienes inmuebles; estableciendo como punto de partida el estudio de la rama del derecho registral, y las legislaciones que refieren a dicho tema a investigar; el sujeto de estudio se refiere al propietario de un bien inmueble que busca obtener la seguridad jurídica y registral de sus bienes.

La investigación fue realizada en el Departamento de Guatemala, Municipio de Guatemala, en el periodo de 12 meses, iniciando en febrero de 2022 y terminando en febrero de 2023. En cuanto al aporte académico del presente trabajo de investigación radica en proporcionar conocimientos doctrinales, legales y documentales referentes al derecho registral, permitiéndole comprender la normativa y las garantías relacionadas con los derechos reales, contribuyendo así a la seguridad jurídica en este ámbito.



HIPÓTESIS

La hipótesis en esta investigación es específica, buscando establecer que la falta de seguridad jurídica de los derechos reales sobre los bienes inmuebles en Guatemala está directamente vinculada con deficiencias en el cumplimiento de las funciones del sistema registral de los bienes inmuebles.

Esta afirmación se basa en la aplicación de la normativa guatemalteca del derecho registral y del inmobiliario, que busca garantizar la legal inscripción de los bienes inmuebles en el Registro General de la Propiedad; el sujeto de estudio se refiere al propietario de un bien inmueble que busca obtener la seguridad jurídica y registral de sus bienes.

El objeto de la investigación busca determinar la problemática actual sobre los registros de los bienes inmuebles, el cual es un derecho de cada propietario, y de cómo se debe de fortalecer la seguridad jurídica de los derechos reales basándose en la normativa, y la aplicación efectiva y coordinada del Registro General de la Propiedad.



COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

La hipótesis fue comprobada con base a los métodos de investigación analítico, deductivo y documental, con los cuales se pudo demostrar que la falta de seguridad jurídica de los derechos reales sobre la inscripción registral de los bienes inmuebles en Guatemala está directamente relacionada con deficiencias en el cumplimiento de las funciones del sistema registral.

La investigación reconoció la importancia de aplicar estratégicamente la normativa para garantizar los derechos constitucionales de los propietarios de bienes inmuebles, resaltando la necesidad de proteger sus derechos como seres humanos.

Asimismo, se interpretó la normativa aplicable vigente en materia de derechos reales, identificando la necesidad de fortalecer el derecho registral para otorgar la debida importancia a estos derechos reales de garantía.



ÍNDICE

INTRODUCCION	i
--------------------	---

CAPÍTULO I

1. Derecho Registral	01
1.1. Antecedentes históricos del derecho registral	02
1.2. Definición del derecho registral	05
1.3. Los principios del derecho registral	07
1.4. Los sistemas registrales.....	12
1.5. La naturaleza jurídica del derecho registral.....	15
1.6. La relación del derecho registral con otras ciencias del derecho...	16

CAPÍTULO II

2. La seguridad jurídica en el derecho Registral.....	19
2.1. Aspectos que comprende la seguridad jurídica registral	20
2.2. La seguridad jurídica del Registro General de la Propiedad.....	23
2.2.1 Definición del Registro General de la Propiedad.....	33
2.3 Efectos jurídicos derivados de la inscripción y registro.....	35
2.4. La naturaleza jurídica de la seguridad jurídica	41

CAPÍTULO III

3. Derechos Reales	43
3.1. Definición de los derechos reales	51
3.2 .Antecedentes de los derechos reales	53



3.3.	Características de los derechos reales.....	55
3.4	Estructura de los derechos reales en el Código Civil.....	57
3.5	Regulación legal de los derechos reales de garantía.....	59

CAPÍTULO IV

4.	Importancia del derecho Registral para el fortalecimiento de la seguridad jurídica de los derechos reales sobre bienes inmuebles.....	61
4.1	La seguridad jurídica de los derechos reales en bien Inmuebles ...	64
4.2.	La garantía inmobiliaria.....	65
4.3	Importancia del Registro de los bienes inmuebles.....	67
4.4	El sistema Guatemalteco de derechos reales.....	69
4.5	La importancia de las inscripciones, anotaciones y cancelaciones de los registros bienes inmuebles para generar seguridad jurídica.....	77

CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....	81
----------------------------	----

BIBLIOGRAFÍA.....	83
-------------------	----



INTRODUCCIÓN

La investigación sobre la importancia del derecho registral para el fortalecimiento de la seguridad jurídica de los derechos reales sobre bienes inmuebles se justifica por la relevancia que tiene este tema en el contexto jurídico y social de Guatemala. La seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias es fundamental para garantizar la protección de los derechos de propiedad y evitar conflictos legales.

La hipótesis de la investigación plantea que la falta de seguridad jurídica de los derechos reales sobre los bienes inmuebles en Guatemala está directamente relacionada con deficiencias en el cumplimiento de las funciones del sistema registral de los bienes inmuebles.

Esta hipótesis se basa en el análisis de la normativa guatemalteca del derecho registral y del inmobiliario, así como en la observación de la problemática actual en los registros de bienes inmuebles.

Para comprobar esta hipótesis, se utilizaron métodos de investigación analítico, deductivo y documental. Se examinaron detalladamente las leyes y regulaciones relacionadas con el derecho registral y los derechos reales sobre bienes inmuebles en Guatemala. Además, se realizaron análisis de casos y estudios de campo para evaluar la aplicación efectiva de estas normativas en la práctica.

Los objetivos de la investigación fueron identificar las deficiencias en el sistema registral



de bienes inmuebles, analizar las causas de estas deficiencias y proponer medidas para fortalecer la seguridad jurídica de los derechos reales sobre estos bienes. A lo largo de los diferentes capítulos, se abordaron aspectos como los antecedentes históricos del derecho registral, la seguridad jurídica en el registro de la propiedad, la naturaleza jurídica de los derechos reales y la importancia de las inscripciones, anotaciones y cancelaciones en el registro de bienes inmuebles.

Para lograr la comprobación de la hipótesis se desarrollaron cuatro capítulos los cuales se detallan a continuación:

En el primer capítulo, se exploran los antecedentes históricos, definiciones y principios del derecho registral, así como su relación con otras ramas del derecho. El segundo capítulo analiza la seguridad jurídica en el registro de la propiedad, incluyendo aspectos como la definición del Registro General de la Propiedad y los efectos jurídicos de la inscripción y registro.

En el tercer capítulo, se examinan los derechos reales, su definición, antecedentes, características y regulación legal en Guatemala. Por último, el cuarto capítulo se centra en la importancia de las inscripciones, anotaciones y cancelaciones de bienes inmuebles para generar seguridad jurídica, abordando temas como la seguridad jurídica de los derechos reales, la garantía inmobiliaria, y el sistema guatemalteco de derechos reales.

Esta investigación ha demostrado que el fortalecimiento del derecho registral es esencial para garantizar la seguridad jurídica de los derechos reales sobre bienes inmuebles.



CAPÍTULO I

1. El derecho registral

El derecho registral, como rama del derecho civil, se encarga de regular los registros públicos y la inscripción de actos y contratos que afectan los derechos sobre bienes inmuebles. Es un componente esencial del sistema legal que proporciona seguridad jurídica a los ciudadanos, al garantizar la publicidad y la oponibilidad de los derechos reales sobre la propiedad inmobiliaria.

Desde esta perspectiva, la investigación sobre el derecho registral se convierte en un área de estudio de vital importancia, ya que su correcto funcionamiento impacta directamente en la certeza y la estabilidad de las relaciones jurídicas relacionadas con la propiedad. Explorar y comprender el marco legal y práctico del derecho registral se vuelve esencial para identificar posibles deficiencias, proponer mejoras y garantizar la eficacia y equidad del sistema registral.

Por lo tanto, iniciar la investigación con un análisis detallado del derecho registral proporciona una base sólida para comprender los desafíos y oportunidades en la protección de los derechos de propiedad, así como para formular hipótesis significativas y desarrollar estrategias efectivas para fortalecer la seguridad jurídica en el ámbito inmobiliario.

En la sociedad actual, donde la propiedad inmobiliaria y los derechos asociados a ella



representan una parte significativa de la riqueza y el patrimonio de las personas, el derecho registral adquiere una relevancia aún mayor. La seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias es crucial para promover la inversión, el desarrollo económico y la estabilidad social.

El registro adecuado de los derechos sobre bienes inmuebles brinda certeza y confianza a los ciudadanos, empresarios e inversionistas, al proporcionar un sistema transparente y confiable que permite verificar la titularidad de la propiedad, las cargas y gravámenes que puedan afectarla, así como cualquier otro tipo de limitación o restricción. Esto es especialmente importante en un contexto globalizado donde las transacciones inmobiliarias pueden involucrar a múltiples partes y jurisdicciones.

1.1. Antecedentes históricos del derecho registral

Los antecedentes del derecho registral se pueden rastrear hasta las prácticas de las principales civilizaciones que existieron en la historia de la humanidad. En la antigüedad, cuando se transfería el derecho de propiedad de un bien inmueble, se le daba cierta publicidad a ese acto transferible de dominio. Cada cultura tenía su forma de publicitar esas transacciones, lo cual constituye el antecedente del principio de publicidad registral.

Un ejemplo importante de mencionar ocurre en la Biblia: "en el libro de Rut, se relata la historia de cómo Rut vuelve a la tierra de Moab, vende una porción de tierra, y esa



transmisión se hace frente a los ancianos del pueblo que dan testimonio del negocio”.¹

Este acto de realizarlo frente a testigos demuestra que desde épocas muy antiguas ya se ponía en práctica el principio de publicidad registral.

El derecho romano conforma otra etapa importante ya que tuvo varios registros organizados, siendo precursor de lo que hoy conocemos como derecho registral. Por ejemplo, los registros domésticos y en especial el censo, aunque no incluyó la institución del Registro Civil ni aun en la Edad Media.

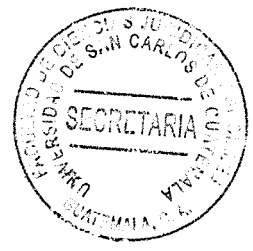
En la Edad Media, la prueba de la identidad de las personas: “se realizaba con los medios ordinarios de prueba con la declaración de testigos. De esa cuenta, el antecedente más directo del Registro Civil está en los Registros Parroquiales de la Iglesia Católica que acostumbró a llevar estos registros”.²

En Guatemala, al igual que en otros países colonizados por España, el sistema jurídico y administrativo estuvo dictado por la Corona española. Sin embargo, tras la independencia, se empezó a desarrollar una normativa propia, diferente a la española. La evolución del derecho registral en Guatemala se enmarca en un contexto histórico diverso y complejo, que abarca desde la época precolombina hasta la independencia y más allá.

La civilización maya, desarrolló un sistema propio de escritura mediante jeroglíficos,

¹ Cornejo, Américo Atilio. **Derecho registral**. Pág. 9.

² **Ibíd.** Pág. 10.



utilizados para registrar eventos importantes y transmitir conocimientos. Aunque los mayas no tenían una institución formal de publicidad registral, sus códigos y registros reflejan una organización ordenada para conservar su historia y tradiciones.

Durante la colonia, el sistema jurídico guatemalteco estuvo influenciado por el español, y no fue hasta la época postindependencia que se comenzaron a crear normativas propias, asimismo, la instauración del Registro General de la Propiedad en Guatemala, durante el gobierno del General Justo Rufino Barrios en 1877, marcó un hito en la evolución de los registros públicos en el país.

El Registro General de la Propiedad, inicialmente operando de manera manual, ha experimentado transformaciones significativas a lo largo del tiempo. Con el avance tecnológico, se implementaron mejoras estructurales y sistemas informáticos que han agilizado los procesos y han garantizado una mayor seguridad jurídica registral para los usuarios.

En el ámbito constitucional, la Constitución de Guatemala ha establecido disposiciones relacionadas con registros públicos, como la creación del Registro y Consejo Electorales en 1965.

Aunque este registro no estaba directamente relacionado con la publicidad registral, su inclusión en la Constitución demuestra la importancia de los registros públicos en el contexto político de la época.



1.2. Definición del derecho registral

El Derecho Registral en el sistema jurídico guatemalteco desempeña un papel fundamental al establecer un conjunto de normas destinadas a regular las relaciones entre personas y garantizar la seguridad jurídica en dichas relaciones. La palabra registro se refiere a: “un padrón o matrícula de personas en un Estado o lugar, así como a la oficina donde se registran actos y contratos tanto de particulares como de autoridades”.³

Una primera definición del derecho registral le establece como: “la rama del derecho que regula la registración de los actos de constitución, transmisión y extinción de derechos reales sobre bienes, así como los efectos derivados de dichos registros”.⁴

Esta definición, proporciona una visión completa de su ámbito de aplicación, destacando su importancia en la creación, transferencia y extinción de derechos reales sobre bienes, así como en la gestión de los efectos legales derivados de estos registros.

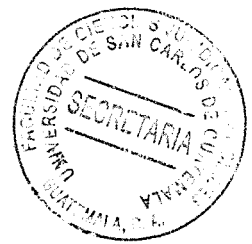
Otra importante definición establece al derecho registral como: “El conjunto de normas que regulan la publicidad de las situaciones de trascendencia real, a través del Registro de la Propiedad”.⁵

El derecho registral se centra en garantizar la transparencia y publicidad de las

³ Cabanellas, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Pág. 96.

⁴ Fernández Vásquez, Emilio. **Diccionario de derecho público**. Pág. 644.

⁵ Gómez Gáligo, Francisco Javier. **Lecciones de derecho hipotecario**. Pág. 16.



situaciones jurídicas que afectan a los bienes inmuebles. Esto implica que cualquier persona pueda acceder a la información registral para conocer la situación jurídica de un determinado bien.

Asimismo, se refiere a aquellas situaciones que tienen un impacto real o significativo en los derechos sobre los bienes inmuebles. Esto abarca aspectos como la titularidad de la propiedad, las hipotecas, las servidumbres u otros derechos reales que puedan afectar la disposición o el uso de los bienes.

Sin embargo, es preciso mencionar que el derecho registral posee otras ramas del derecho como el derecho registra inmobiliario el cual se centra específicamente en los registros y procedimientos relacionados con los derechos reales sobre bienes inmuebles.

En otras palabras, el derecho registral inmobiliario es una subcategoría o una parte especializada del derecho registral en su conjunto, que se ocupa exclusivamente de los aspectos relacionados con los bienes inmuebles.

Algunos expertos en la materia han denominado al derecho registral como derecho inmobiliario, una nomenclatura que, según Eduardo Caicedo, no es técnica. Según Caicedo, las disposiciones del derecho inmobiliario se refieren exclusivamente a las relaciones jurídicas que las personas mantienen con las cosas inmuebles, y de manera particular, este derecho regula toda la materia relativa a los derechos reales sobre inmuebles.



La expresión derecho inmobiliario puede resultar demasiado amplia y desbordar la esfera de esta disciplina. Sin embargo, esta denominación podría ser apropiada si su significado se limitara a las normas aplicables a los inmuebles por naturaleza (fincas) relativas a los derechos reales en su aspecto dinámico: adquisición, transmisión y pérdida de los derechos reales, siempre y cuando estos accedan al registro de la propiedad.

En conclusión, el derecho registral es una rama del derecho de vital importancia que proporciona un marco legal para el registro de bienes inmuebles, garantizando la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. Aunque a veces se le denomina derecho inmobiliario, es importante recordar que su alcance y propósito son específicos y distintos.

El derecho registral se centra en la regulación de los registros de propiedad, proporcionando transparencia y eficacia en las transacciones de bienes y derechos. Su correcta aplicación y respeto son fundamentales para el desarrollo y la estabilidad de cualquier sistema jurídico y económico.

1.3. Los principios del derecho registral

Los principios registrales constituyen el fundamento del derecho registral, definiendo su verdadera función y destacando la importancia del registro en la dotación de certeza jurídica a los actos relacionados con la creación, modificación y extinción de bienes inmuebles. Según los autores Nery Muñoz y Rodrigo Muñoz Roldán, los principios registrales están interconectados entre sí y pueden ser clasificados en tres categorías



principales: materiales, formales y mixtos.

Los principios materiales se refieren a aspectos fundamentales relacionados con la esencia del registro. Entre ellos, el principio de inscripción destaca la importancia de registrar los actos que afectan los derechos sobre bienes inmuebles, ya que proporciona mayor firmeza y protección a estos derechos frente a terceros. La especialidad, por su parte, busca especificar claramente los bienes objeto de inscripción y los derechos que estos contienen, asignándoles un folio y número de finca para una identificación precisa.

Los principios formales se centran en los procedimientos y requisitos para la inscripción en el registro. La rogación establece que los derechos reales inmobiliarios se inscriben a solicitud de la parte interesada, mientras que la legalidad, también conocida como principio de calificación, exige que los documentos cumplan con los requisitos legales para su eficacia. El tracto sucesivo asegura una cadena ininterrumpida de transacciones sobre una finca, garantizando la coherencia de las inscripciones registrales.

Por último, los principios mixtos combinan aspectos materiales y formales, además de añadir otros elementos relevantes. El principio de consentimiento requiere el acuerdo previo del titular del derecho para modificar la situación jurídica de la finca. La publicidad revela la situación jurídica de los bienes inmuebles registrados, permitiendo el acceso a esta información a cualquier persona.

La prioridad establece el orden de prelación en la inscripción de documentos, mientras que la fe pública otorga garantía a quienes adquieren bienes inscritos de buena fe.



Finalmente, la legitimación confiere certeza y seguridad jurídica al tráfico inmobiliario al inscribir un contrato o negocio en el registro.

Además de los principios del derecho registral mencionados, existen otros principios que también tienen una estrecha relación con esta rama del derecho y que son fundamentales para comprender su funcionamiento y su importancia en el ordenamiento jurídico. A continuación, se presentan algunos de estos principios:

- Principio de fe pública registral:

Este principio establece que los actos inscritos en el registro público gozan de fe pública, lo que significa que se presumen verdaderos y auténticos mientras no se demuestre lo contrario. La fe pública registral confiere seguridad jurídica a los actos y derechos inscritos, protegiendo la confianza de terceros en la veracidad de la información contenida en el registro.

- Principio de prioridad registral:

Según este principio, aquellos derechos que se inscriban primero en el registro tienen prioridad sobre los derechos que se inscriban posteriormente, siempre y cuando se cumplan los requisitos legales correspondientes. La prioridad registral es crucial para determinar la prelación de los derechos sobre un mismo bien y para resolver posibles conflictos entre titulares de derechos inscritos.



- Principio de trascendencia:

Este principio destaca la importancia de la inscripción registral como medio de publicidad y oponibilidad de los derechos frente a terceros. La trascendencia de la inscripción radica en su capacidad para generar efectos jurídicos frente a terceros, otorgando seguridad y certeza a las transacciones inmobiliarias y protegiendo los derechos de los terceros adquirentes de buena fe.

- Principio de indivisibilidad del folio real:

Este principio establece que cada finca o bien inmueble debe contar con un único folio registral en el que se agrupen todas las inscripciones y anotaciones relacionadas con dicho bien. La indivisibilidad del folio real facilita la consulta y la comprensión del historial jurídico de la finca, garantizando una gestión eficiente del registro y promoviendo la transparencia en las transacciones inmobiliarias.

- Principio de legalidad o calificación

El principio de legalidad o calificación asegura que todo documento que ingresa al Registro de la Propiedad sea examinado por el registrador en cuanto a sus elementos, existencia y validez. Este examen garantiza que el documento cumpla con todos los requisitos legales necesarios para su eficacia. Este principio está regulado por los Artículos 1128 y 1175 del Código Civil Guatemalteco.



- Principio de tracto sucesivo

El principio de tracto sucesivo establece que los asientos del registro deben enlazarse unos con otros de manera ininterrumpida. Esto garantiza que exista una relación entre las inscripciones que anteceden y la que ha de efectuarse, permitiendo llevar de forma clara y eficaz la historia total de las fincas.

- Principio de consentimiento

El principio de consentimiento establece que debe existir el consentimiento o asentimiento del titular del derecho inscrito para que se produzca la modificación de la situación jurídica de la finca. Este consentimiento puede ser implícito o explícito, y está regulado en el Artículo 29 numeral 11 del Código de Notariado Guatemalteco.

- Principio de publicidad

El principio de publicidad garantiza que el Registro revele la situación jurídica de los inmuebles y que cualquier persona tenga el derecho de acceder a los asientos del registro y obtener las constancias relativas a los mismos. Este principio está reconocido por la Constitución Política de la República de Guatemala en los Artículos 29, 30 y 31, y por el Código Civil Guatemalteco en los Artículos 1124 y 1180.

- Principio de prioridad



El principio de prioridad establece que es preferente el acto susceptible de registrarse que en primer término ingrese al registro, sobre cualquier otro que ingrese posteriormente. Este principio está regulado en los Artículos 1141 y 1142 del Código Civil Guatemalteco.

Estos principios, junto con los mencionados anteriormente, conforman el marco normativo y conceptual del derecho registral, proporcionando las bases fundamentales para su aplicación y desarrollo en el ámbito jurídico. Su observancia y aplicación contribuyen a la seguridad jurídica, la protección de los derechos de propiedad y la eficacia del sistema registral en la sociedad.

1.4. Los sistemas registrales

Los sistemas registrales, entendidos como la técnica para organizar y gestionar el registro de la propiedad, juegan un papel crucial en la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias. Estos sistemas establecen el marco normativo y operativo para llevar a cabo la inscripción de actos y derechos sobre bienes inmuebles, así como para garantizar la publicidad registral y los efectos que esta conlleva.

Un sistema registral es: “el conjunto de normas que en un determinado país regulan las formas de publicidad de los derechos reales sobre los bienes inmuebles a través del registro de la propiedad, así como el régimen y organización de esta institución”.⁶

⁶ Sanz Fernández, Ángel. *Instituciones de derecho hipotecario*, pág. 37.



Según la clasificación propuesta por Ramón Roca Sastre, los sistemas registrales pueden distinguirse en base a los efectos que produce la inscripción y la protección otorgada tanto al titular registral como a terceros adquirentes.

En primer lugar, se encuentran los sistemas de inoponibilidad: “que se caracterizan por proteger al tercero adquirente por un negocio jurídico registrado frente a lo no registrado”.⁷ Esto implica que, una vez inscrito un derecho en el registro, este es oponible a terceros, lo que brinda seguridad al adquirente al momento de realizar transacciones inmobiliarias.

Por otro lado, están los sistemas de exactitud, donde se protege lo registrado respecto al titular registral y al tercero adquirente de buena fe por negocio jurídico registrado. Esto significa que el registro refleja de manera precisa la situación jurídica del bien inmueble, proporcionando certeza tanto al titular como a los terceros interesados en la propiedad.

Finalmente, se encuentran los sistemas de inatacabilidad, que protegen lo registrado salvo excepciones establecidas previamente, lo que otorga una mayor estabilidad a los derechos inscritos.

Entre los sistemas registrales más conocidos se encuentran: “el sistema francés, alemán, español y australiano (sistema Torrens). Cada uno de estos sistemas presenta particularidades en cuanto al procedimiento y los efectos de la publicidad registral,

⁷ Escobar Fornos, Iván. **Derecho registral comparado**. Pág. 34.



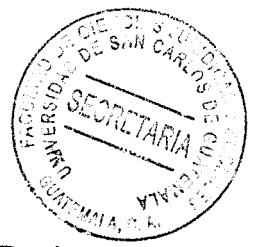
aunque todos comparten el objetivo de proporcionar seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias”.⁸

Además de esta clasificación, existen otras formas de categorizar los sistemas registrales, como por los efectos de la inscripción, la forma de organización, la relación con la causa del negocio jurídico y la forma de extensión de los asientos. En el contexto guatemalteco, se observa la influencia del sistema español, aunque se utiliza el sistema de folio real en el Registro General de la Propiedad, que ha sido considerado uno de los más avanzados en América desde su creación en 1873.

El sistema de folio real, empleado en Guatemala, permite tener un historial jurídico completo de cada finca, facilitando la aplicación del principio de publicidad registral y de prioridad. Caracterizado por ser declarativo, con inscripciones a petición de parte y con asientos por inscripción, este sistema garantiza la seguridad y certeza jurídica de los derechos inscritos, protegiendo a los titulares frente a terceros y asegurando la publicidad y accesibilidad de la información registral.

En Guatemala, el Registro General de la Propiedad tiene la responsabilidad de llevar a cabo la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos que se refieren al dominio y otros derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles que pueden ser identificados. Esta responsabilidad se deriva de lo estipulado en el Artículo 1124 del Código Civil de Guatemala.

⁸ *Ibíd.* Pág. 40.



Este artículo también establece que los libros, documentos y actuaciones del Registro son de carácter público. Esto significa que cualquier persona puede acceder a ellos para obtener información sobre la propiedad de los bienes registrados. Esta transparencia es fundamental para garantizar la seguridad jurídica en las transacciones de bienes y derechos.

1.5. La naturaleza jurídica del derecho registral

La naturaleza jurídica del derecho registral es un tema de gran relevancia y complejidad. Como bien mencionas, este derecho tiene características tanto adjetivas como sustantivas, lo que le confiere una dualidad única.

El derecho registral, en su naturaleza adjetiva, se encarga de regular el funcionamiento de los Registros a través de normas jurídicas y principios registrales. Establece una serie de formalidades en cuanto a la organización del Registro General de la Propiedad, regulando sus procedimientos y efectos. Esta función adjetiva del derecho registral es esencial para garantizar la correcta inscripción y publicidad de los derechos sobre bienes.

Por otro lado, el derecho registral también tiene una naturaleza sustantiva. En este sentido, el derecho registral otorga efectos individuales a lo registrado. Es decir, el hecho de que un derecho esté inscrito en el Registro le confiere una serie de efectos jurídicos que no tendría si no estuviera inscrito. De esta manera, el derecho registral puede otorgar o privar efectos a los derechos dependiendo de si han sido inscritos o no.



Los registros públicos, que incluyen el de la propiedad, el mercantil, el de la propiedad intelectual, el de mercado de valores y mercancías, y el de garantías mobiliarias, son instrumentos esenciales que fortalecen la certeza y seguridad jurídica de la propiedad en Guatemala.

Cuando estos registros funcionan con base en el derecho, la transparencia, la aplicación general, la certeza y la seguridad jurídica en la identidad de las personas y en el cumplimiento, ya sea voluntario o forzoso, de los contratos, y cuando se respetan los derechos y las garantías de los ciudadanos en los diferentes registros, se establecen las bases para afirmar que la naturaleza de estos es constitucional. Esta afirmación se convierte en una verdad indiscutible.

1.6. La relación del derecho registral con otras ciencias del derecho

El derecho registral, al ser una disciplina que regula la inscripción de actos y derechos sobre bienes inmuebles, se entrelaza estrechamente con diversas ramas del derecho, complementándolas y sirviendo como referencia en numerosos aspectos legales. Esta interconexión demuestra la importancia y la relevancia del derecho registral dentro del sistema jurídico guatemalteco y su influencia en la protección y garantía de los derechos de propiedad.

En primer lugar, el derecho civil y el derecho registral están intrínsecamente vinculados. Si bien el derecho registral se considera una rama autónoma, su origen y su desarrollo están estrechamente ligados al derecho civil. Históricamente, el derecho registral se



concebía como parte del derecho civil, incluido en tratados y manuales sobre esta materia. Aunque se ha debatido sobre su autonomía legislativa, su función esencial es ubicar y conferir eficacia civil especial a los derechos reales sobre bienes inmuebles.

Por otro lado, el derecho administrativo también guarda una estrecha relación con el derecho registral. El registro se considera un instrumento de la administración pública, y los registradores son funcionarios públicos encargados de su gestión. Además, el registro tiene conexiones con diversas instituciones estatales, como el catastro, hacienda, medio ambiente y vivienda, lo que evidencia su relevancia en el ámbito administrativo.

En el ámbito mercantil, el derecho registral desempeña un papel significativo en la inscripción de sociedades mercantiles y en la admisión de hipotecas cambiarias, entre otros aspectos. La posibilidad de inscribir estos actos en el registro contribuye a la seguridad jurídica en las transacciones comerciales y empresariales.

El derecho internacional privado también se ve afectado por el derecho registral, ya que se pueden inscribir títulos otorgados en el extranjero o sentencias dictadas en otros países. Esto facilita la seguridad jurídica en las transacciones transfronterizas y en la protección de los derechos de los ciudadanos extranjeros.

En cuanto al derecho tributario o fiscal, el derecho registral juega un papel importante en la repercusión registral de la falta de pago de impuestos. Los registradores también actúan como liquidadores de impuestos sobre derechos reales, asegurando el cumplimiento de las obligaciones fiscales y municipales relacionadas con las



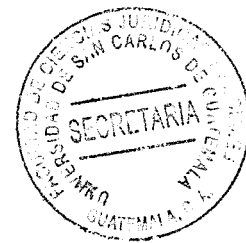
transacciones inmobiliarias.

Además, el derecho registral tiene implicaciones en el ámbito del derecho foral, especialmente en países como España, donde la Ley Hipotecaria tiene aplicación general en todas las provincias, incluidas aquellas donde rige el derecho foral. Esto demuestra su adaptabilidad y su influencia en diferentes contextos legales.

Finalmente, en el derecho procesal, se admiten a registro documentos judiciales y se aplican normas de índole procesal en la gestión de registros públicos. Aunque se ha planteado la creación de una rama específica denominada derecho hipotecario procesal, hasta el momento esta propuesta no ha sido aceptada oficialmente.

En el contexto del derecho inmobiliario, el derecho registral es esencial para el funcionamiento eficiente del mercado inmobiliario. Los registros de propiedad permiten a los compradores y vendedores verificar la propiedad de un inmueble, lo que facilita las transacciones y promueve la confianza en el mercado.

Además, los principios registrales, como el de legalidad, tracto sucesivo, consentimiento, publicidad y prioridad, proporcionan un marco sólido y confiable para el funcionamiento del sistema de registro. Estos principios garantizan que los registros sean precisos, confiables y accesibles para todos. En conclusión, el derecho registral es un pilar fundamental del Derecho Inmobiliario y de la seguridad y certeza jurídica de los bienes muebles e inmuebles. Su correcta aplicación y respeto son esenciales para el desarrollo y la estabilidad de cualquier sistema jurídico y económico.



CAPÍTULO II

2. La seguridad jurídica en el derecho registral

Como ya se ha mencionado el derecho registral se define como el conjunto de principios y normas que siguiendo un orden lógico, debidamente entrelazadas, tienen por objeto lograr la realización, a través de distintas instituciones públicas, de la actividad registral, que son propias al derecho inherente a esta materia.

Tomando como conclusión que el sistema registral es la conjunción de las normas y principios de derecho registral, que relacionados entre sí, forman una institución, con propósitos u objetivos específicos, la que delimita la forma de organización interna de los registros públicos y su concerniente jurisdicción.

Partiendo de esto cabe mencionar el asiento registral; ya que en un sentido jurídico, el asiento es una anotación, inscripción o toma de razón de un registro, esta definición más técnica de asiento se desarrolla aún más con la idea de presentación, ya que el asiento también consiste en la primera y sucinta toma de razón de un título en el registro de la propiedad, a cuya fecha se retrotraen los efectos de la ulterior inscripción, y determina las preferencias entre estas cuando son varias y están relacionadas.

Con esto se revela la noción real que reina en la concepción de los registros públicos, la cual como se mencionó anteriormente debe ser ampliada en el estudio del derecho registral, debido a la complejidad del tema, y que por ende los registros deben de llenar



los requisitos que la norma establece para tal acto, el cual su objetivo el registro del bien inmueble en cuanto a dominio.

El fundamento legal de los asientos que realiza el registro general de la propiedad se encuentran en el Artículo 1124 del Código civil, el cual proporciona una definición del registro de la propiedad, pero a su vez delimita que esta institución tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificable.

2.1. Aspectos que comprende la seguridad jurídica registral

La seguridad jurídica registral abarca diversos aspectos que son fundamentales para garantizar la certeza y protección de los derechos de los ciudadanos en el ámbito del registro público.

Esta seguridad no solo se considera como un fin en sí mismo, sino también como un principio inspirador del derecho registral, ya que su objetivo principal es asegurar la aplicación objetiva de la ley y la protección de los derechos de las personas frente a posibles perjuicios causados por la arbitrariedad o la mala voluntad de los gobernantes.

En primer lugar, la seguridad jurídica registral se refleja en la vigencia de la ley para las personas y en el reconocimiento de sus derechos. Esto implica que cualquier acto, contrato o acontecimiento que se inscriba en el registro público tenga plena validez desde el momento de su anotación, otorgando certeza sobre la situación jurídica de los bienes



o derechos involucrados. Esta certeza se traduce en la protección de los derechos de los titulares frente a terceros, quienes pueden consultar el registro para verificar la existencia y validez de los derechos inscritos.

Por otro lado, la seguridad jurídica registral también se relaciona con la prevención de conflictos y la garantía de la estabilidad de las situaciones jurídicas. La inscripción de los derechos en el registro público permite prevenir posibles disputas o litigios al proporcionar una fuente oficial y accesible de información sobre la titularidad y las condiciones de los derechos registrados. Además, esta inscripción contribuye a mantener la estabilidad de las relaciones jurídicas al evitar cambios o modificaciones no autorizadas de los derechos inscritos.

Otro aspecto importante de la seguridad jurídica registral es la publicidad de los actos y situaciones jurídicas inscritos en el registro público. Esta publicidad garantiza que los derechos y obligaciones de las personas sean conocidos por terceros, lo que promueve la transparencia y la confianza en el tráfico jurídico. Asimismo, la publicidad registral facilita la toma de decisiones informadas y contribuye a la seguridad y eficacia de las transacciones comerciales e inmobiliarias.

En conclusión, la seguridad jurídica registral comprende la vigencia de la ley, el reconocimiento de derechos, la prevención de conflictos, la estabilidad de las situaciones jurídicas y la publicidad de los actos jurídicos. Estos aspectos garantizan la certeza, la protección y la confianza en el sistema registral, promoviendo así la seguridad jurídica en la sociedad.



Además de los aspectos mencionados, la seguridad jurídica registral también abarca la función calificadora de los registradores, quienes tienen la responsabilidad de analizar, revisar y determinar la idoneidad formal, material y de fondo de los documentos o títulos que se presentan para su inscripción.

Esta función garantiza que los documentos susceptibles de registro cumplan con los requisitos legales necesarios para su validez y eficacia jurídica, contribuyendo así a la protección de los derechos de los ciudadanos y a la integridad del sistema registral.

Asimismo, la seguridad jurídica registral se relaciona con la legitimación, que otorga certeza y seguridad sobre la titularidad de los bienes y su transmisión. Este principio reconoce el derecho de una persona a realizar un acto jurídico con eficacia, siempre y cuando cumpla con los requisitos legales y se ajuste a lo establecido en el registro público. La legitimación garantiza la autenticidad y veracidad de los derechos inscritos, proporcionando seguridad a los terceros que puedan verse afectados por dichos derechos.

Estos aspectos incluyen la vigencia de la ley, el reconocimiento de derechos, la prevención de conflictos, la publicidad de los actos jurídicos, la función calificadora de los registradores, el principio de tracto sucesivo y la legitimación.

Todos estos elementos contribuyen a promover la seguridad jurídica en la sociedad y a asegurar el adecuado funcionamiento del sistema registral en beneficio de los ciudadanos.



2.2. La seguridad jurídica del Registro General de la Propiedad

Etimológicamente la palabra registro se deriva del latín *registatorium* y significa el lugar donde se puede registrar o ver algo, por otro lado se indica que se entiende por registro; al asiento que queda de lo que se registra, libro o manera de índice donde se anotan noticias o datos importantes, de algún suceso, asiento de propiedad, nacimiento, etc.

Refiriéndose al Registro de la Propiedad, éste es una institución pública que tiene por objeto la protección de la propiedad privada. Fue creado el 15 de septiembre de 1877, por el decreto número 175, Código Civil, durante el gobierno del general Justo Rufino Barrios, su antecedente inmediato fue el registro de hipotecas, que consistía en una toma de razón de las mismas, que apenas llenaba las necesidades del desarrollo crediticio de la época y se implantó en Guatemala el 31 de enero de 1768, basado en una pragmática del Rey Carlos III de España, que modificaba el sistema general de registros, para que los diferentes pueblos cabezas de jurisdicción se reunieran en un solo registro común a todos.

Debe tenerse presente que con anterioridad a la creación del Registro General de la Propiedad en 1877 bajo el nombre de toma de razones hipotecarias y cuyo primer director fue don Enrique Martínez Sobral, correspondía a las jefaturas policíacas, el llevarse el Registro de la Propiedad Inmueble, situación que predominó en la época de la colonia y aun en la época de la independencia en sus inicios.

El registro es un organismo administrativo, ideado para garantizar la seguridad de los



derechos adquiridos, es decir, de los derechos subjetivos, y la seguridad de obrar jurídico, es decir, la seguridad del tráfico.

Es la rama del derecho que regula la registración de los actos de constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de derechos reales sobre fincas y de ciertos derechos que las afectan, así como los derechos derivados de dicha registración, la palabra registración incluye todos los asientos que pueden practicarse en el registro.

En cuanto al origen del registro de la propiedad cabe mencionar que desde la remota antigüedad el hombre se preocupó por dejar constancia de acontecimientos que eran significativos, algunos estudiosos determinan que las primeras inscripciones que conocemos las realizaron los sumerios en los años 4000 a 3500 A. de C., mediante sellos cilíndricos usados para identificar la propiedad de documentos y vasijas.

En el año 3000 A. de C. este pueblo introdujo pictografías, como forma precursora de la escritura como fin de asentar datos administrativos, ha llegado hasta la actualidad un contrato de venta de tierras en escritura cuneiforme, sobre una placa de arcilla que data del 2750 A.C.

El derecho asirio, acusa un esbozo de registro de tablas de enajenación de inmuebles que llevaban los gobernadores en los archivos de provincias, los hititas tuvieron también archivos rudimentarios de registro de transmisiones, carentes de grandes precisiones.⁹

⁹ Roca Sastre, José María. **Derecho hipotecario**. Pág. 5



El Egipto de los faraones presenta una idea más consolidada de archivos y catastros de actos enajenativos de inmuebles, con fines fiscales, pero cumplían asimismo funciones de publicidad registral de transacciones inmobiliarias.

En Grecia, la publicidad de las transacciones inmobiliarias se limita inicialmente a bandos, declaraciones escritas de la autoridad y formalidades similares, expedientes empleados a falta de medios más idóneos, en la Isla de Rodas se introduce la publicidad mediante inscripciones registrales; aunque no podía alegarse contra terceros ya existía el germen de la inscripción constitutiva del registro de la propiedad.

El derecho romano no conoce un registro de propiedad, porque ni la *mancipatio*, ni el *jure cesio* lo fueron directamente, la intervención judicial y con el consiguiente archivo y publicidad en los tribunales, de este último, lo configuran como antecedente imperfecto de la institución.

Cuando la cosa era mueble, el adquirente ponía la mano sobre ella y afirmaba ser el propietario y luego el magistrado le preguntaba al cedente si había oposición, no habiéndola, dictaba el *addictit*, y declaraba la propiedad del cesionario.

En el caso de un bien inmueble, era menester transportar al pretor al lugar en donde éste se encontraba; en la época clásica, bastaba la presentación de un fragmento que representara al inmueble.

El *jure cesio* tenía como efecto la transmisión inmediata de la cosa al adquirente de la



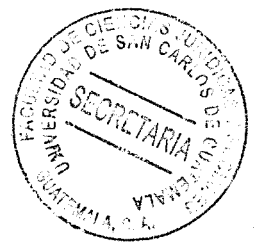
propiedad, se usaba para la constitución de derechos reales, a los cuales no podía aplicarse la mancipación: usufructo, uso y servidumbre predial urbana. Perdió su principal utilidad cuando se admitió que estos derechos eran susceptibles de establecerse por cuasi-tradición. Tratándose de cosas corporales, se prefirió la simple tradición.

Posteriormente el derecho germánico introdujo la transmisión de la propiedad como un acto de jurisdicción voluntaria, donde las partes declaraban ante el tribunal la transmisión de la finca, originalmente este acto significó abandono unilateral de la posesión de la cosa.

Luego fue la declaración del enajenante que evacuaba la posesión como declaración de voluntad, completada con la aceptación del adquirente, el acto llegó a significar el acuerdo de las partes en la transmisión de la misma, seguida por su inscripción en el registro inmobiliario.

Los oficios de las hipotecas eran públicos, percibían derechos arancelarios, se llevaban por el sistema de encasillado, y por orden del despacho de documentos, servía de base para hacer registro, la primera copia del escribano, que había que anotar al pie de la mención del registro de hecho. No hubo resistencia a estos oficios de hipotecas, pues pusieron fin a los estelionatos, pleitos, y perjuicios a los compradores y a los interesados en los bienes hipotecados, por la ocultación y oscuridad de sus cargas.

Un breve esbozo histórico nos permitirá comprender con mayor claridad, el desarrollo de esta institución registral, que en materia de registro en general es la que da inicio y sirve



de inspiración a otros registros.

Es conveniente recordar que la historia de la propiedad privada sobre la tierra en Guatemala, arranca a partir de la conquista española sobre estas tierras; precisamente los conquistadores, por derecho de conquista, despojaban a los indígenas de sus tierras, que era legalizado por la corona española, en títulos denominados reales cédulas, que se entregaban a los conquistadores y luego guardados privadamente por los propietarios de las tierras.

Con la independencia de Centroamérica, la emisión de títulos sobre la propiedad estuvo a cargo de funcionarios regionales (jefes políticos o intendentes), quienes emitían, según su propia conveniencia, títulos de propiedad a los particulares y a los municipios, en esta etapa encontramos los antecedentes de lo que posteriormente fue el registro de la propiedad.

Posteriormente con el movimiento reformador que se dio con la revolución liberal de 1871 liderado por Justo Rufino Barrios y Miguel García Granados, vino a institucionalizar el registro de la propiedad y su regulación legal: en el tiempo de Justo Rufino Barrios, la legislación vigente en su mayor parte era la española, confusa y difícil de aplicar por hallarse contenida en diferentes cuerpos, pero el 26 de junio de 1876, por orden del general Justo Rufino Barrios, se nombró una comisión de jurisconsultos, con el fin de reemplazar estas leyes por códigos más acordes a la época de acuerdo con el desarrollo del país, que comenzaron a regir desde el 15 de septiembre de 1876, es decir que la instauración de esta institución registral podemos sin lugar a dudas ubicarla en el año de



1877.

En sus orígenes dicha institución no cumplía propiamente su función registral, siendo en un principio un registro de hipotecas que apenas si llenaba las necesidades del desarrollo crediticio por mala organización del régimen hipotecario existente en esa época; pero el presidente Cerna, dándose perfecta cuenta de la necesidad de darle otro carácter al registro, nombró para el efecto una comisión para que procediera a elaborar un nuevo proyecto de ley naciendo así la ley hipotecaria; con relación al sistema de operaciones registrales utilizado en los comienzos fue el del folio real o sistema alemán, con pocas variantes y desde el aspecto de su ubicación se aplicó en un principio el sistema descentralizado, en el que se fueron creando registros en varios departamentos.

El desarrollo de la actividad registral y el conocimiento de la extensión territorial de nuestro país obligó la implantación de un sistema ecléctico que es el que sigue funcionando en nuestros días, por los años de 1930 se consideró la enorme importancia del registro de la propiedad por lo que se crea un nuevo cuerpo legal, el decreto legislativo número 1932, que derogó todos los códigos y leyes españolas vigentes, que en materia civil han formado la legislación del país.

Por Decreto Ley número 106, del 14 de septiembre de 1963, fue reformado el Decreto Legislativo 1932, regulándose el registro de la propiedad por separado en el capítulo IV del código mencionado; tal separación se hizo por la importancia de esta institución y del contenido tan amplio de la misma, en el Código Civil actual, se conserva el título VII del libro II del Código Civil de 1933, pero se ha variado el plan en el orden lógico y la división



de la materia.

En cuanto a sus instalaciones y procedimientos, el Registro General de la Propiedad contaba con una infraestructura y sistema operacional que venía acarreando desde el siglo XIX, contando con instalaciones y equipos de trabajo obsoletos y totalmente inadecuados para que el registro cumpliera eficazmente con su trabajo.

A partir del año de 1996 se le ha dado una visión o enfoque diferente al Registro General de la Propiedad, porque se ha introducido tecnologías computarizadas, es decir, se inició la automatización de los procesos, apertura de la oficina registral en el Petén, aparte del Registro General de la Propiedad que existe en Quetzaltenango.

Actualmente el registro de la capital tiene el control y vigilancia sobre los demás registros; y el volumen de sus operaciones crediticias que se realizaban a menudo con bienes muebles exigió que fueran garantizados legalmente con la misma efectividad que con los inmuebles; a ello se debe la reforma en este sentido introducida.

Antiguamente en nuestro país existieron registros de la propiedad departamentales así, en el oriente como en el norte, que por cierto funcionaron mal por falta de idoneidad de los encargados de los mismos, por lo que fueron absorbidos por el central que se convirtió en el Registro General, encargado de las zonas que carecen de registro propio, mientras, se llega a la descentralización cuando convenga los intereses de la generalidad y puedan funcionar eficientemente los registros de la zona.



En la historia de nuestro país se ha pasado de la inexistencia de una institución encargada del registro de los inmuebles a la creación de un registro que se moderniza según el desarrollo tecnológico de la humanidad facilitando las operaciones que sobre los muebles e inmuebles se llevan día con día en dicha institución, introduciendo técnicas cada vez más modernas que conllevan una actividad más rápida y segura para los usuarios.

Las instituciones como los registros públicos, se crean para dar cumplimiento a determinados fines, para ello su existencia, como lo indica el Artículo 1124 del Código Civil Guatemalteco; donde refiere que el Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto, la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables.

Son públicos sus documentos, libros y actuaciones, el fin y objeto del registro es inscribir y dar publicidad de lo inscrito, ya que por su simplicidad es más que obvio que solo se debe de inscribir y registrar, ya que en cuestión de funciones, es el registrador el funcionario al que se le encomienda el servicio destinado a atender los derechos del ciudadano, con nombres y apellidos, que necesita inscribir su título, para obtener la inscripción de su título y con ello disfrutar de las garantías que le da esa inscripción; incluyendo la publicidad, que le da seguridad, en cuanto a la inscripción de la propiedad, se debe de iniciar un procedimiento, antes de llegar al resultado, el registrador deberá, entre otros actos previos, calificar el documento presentado y comprobar que es inscribible.

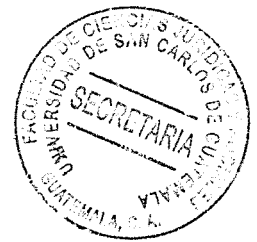


En la legislación guatemalteca el Registro General de la Propiedad se regula dentro del cuerpo de normas concernientes al Código Civil, Decreto Ley 106 del jefe de gobierno de la república de Guatemala, por lo que está íntimamente ligada a esta rama del derecho, también se puede deducir que la naturaleza jurídica del derecho registral es de carácter público al tenor de lo que establece el Artículo 1124 del mismo cuerpo legal, que refiriéndose al registro de la propiedad en el segundo párrafo preceptúa que son públicos sus documentos, libros y actuaciones.

Por ser un registro que tiene como objetivo llevar el control registral de derechos reales sobre inmuebles, actos y contratos sobre inmuebles y muebles identificables, en nuestro medio se le denomina simplemente Registro de la Propiedad, aunque se le debería de denominar Registro de la Propiedad Inmueble y Muebles Identificables, sin embargo no debemos olvidar que la Constitución Política de la República de Guatemala, de la Asamblea Nacional Constituyente del año de 1985, en el Artículo 230 lo denomina Registro General de la Propiedad.

El objeto del derecho registral, es fortalecer la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles, esa finalidad la logra el derecho registral dando efectos a los asientos de los registros, referentes a la constitución, transmisión, modificación, extinción, etc., de los derechos reales sobre inmuebles.

Es una institución responsable de realizar de conformidad con la ley, las actividades registrales relativas a los bienes inmuebles y muebles identificables, mediante la utilización óptima de sus recursos humanos, materiales, financieros y tecnológicos, para



satisfacer a los usuarios, garantizando seguridad jurídica contribuyendo al desarrollo social y económico del país.

La finalidad última del registro es la seguridad y garantía del tráfico jurídico, el cual se logra a través de la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes muebles e inmuebles identificables, según el Artículo 1124 del Código Civil, siendo como consecuencia de estos actos la publicidad, el cual no constituye un fin sino un medio de lograr la seguridad jurídica.

Dentro de los fines secundarios que persigue el registro se encuentran:

a. Fines estadísticos:

Estos permiten reflejar la cantidad de contratos traslativos de dominio, en igual forma proporcionar los datos monetarios que implica toda y cada una de las transacciones, en la actualidad existe obligación para que en el registro se lleve un libro de cuadros estadísticos que debe de ser enviado al Ministerio de Gobernación preceptuado en los Artículos 1220, 1231, 1232 del Código Civil.

b. Fines fiscales:

El registro es un contralor fiscal indirecto, ya que el mismo colabora con el Estado mediante la información que le proporciona para que se lleve a cabo la recaudación de impuestos (Impuesto único sobre inmuebles).



Con estos antecedentes ya mencionados, es evidente que la seguridad jurídica que proporciona el Registro General de la Propiedad se manifiesta en varios aspectos. En primer lugar, garantiza la autenticidad y la veracidad de los derechos inscritos, lo que proporciona certeza a los ciudadanos sobre la titularidad de los bienes y su transmisión. Además, contribuye a la prevención de conflictos al ofrecer un sistema transparente y confiable para la resolución de disputas relacionadas con la propiedad.

La función del registro como medio de publicidad asegura que las transacciones inmobiliarias sean conocidas por terceros, lo que reduce el riesgo de fraude y protege los intereses de todas las partes involucradas. Asimismo, el registro cumple fines estadísticos y fiscales al proporcionar información relevante para la toma de decisiones y la recaudación de impuestos.

2.2.1. Definición del Registro General de la Propiedad

Respectos al concepto del Registro General de la Propiedad; se puede decir que es un organismo administrativo creado con la idea de garantizar la seguridad de los derechos subjetivos, con el fin de que no pueda producirse una modificación desfavorable en las relaciones patrimoniales de una persona sin su voluntad y la seguridad del tráfico jurídico, con el objeto de que una modificación favorable en las relaciones patrimoniales de una persona no quede sin efecto por circunstancias ignoradas de ella.

El Estado organiza una actividad administrativa destinada a la publicidad a las constituciones y transformaciones de ciertas situaciones jurídicas: "esa organización es



el Registro General de la Propiedad".¹⁰

El Registro General de la Propiedad se refiere al conjunto de principios y normas destinados a reglar la organización y funcionamiento de los organismos estatales encargados de receptar fundamentalmente los actos y documentos concernientes a los derechos reales o los que afectan, relativos a los inmuebles, así también las formas y los resultados de tales registros y por último, los efectos y consecuencias jurídicas que se derivan de ella.

Por su parte el Código Civil, Decreto Ley 106 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, en su Artículo 1124 dicta que el Registro General de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, son públicos sus documentos, libros y actuaciones.

En términos generales podemos definir al Registro General de la Propiedad como una institución destinada a describir la titularidad y condiciones del dominio de un bien determinado, a efecto de la contratación sobre el mismo y como garantía para las partes contratantes, no solo en lo correspondiente al bien mismo, sino también a las circunstancias personales del propietario, inhibiciones, embargos, promesas de ventas, etc. Se inscriben así mismo los derechos reales que pesan sobre el bien inmueble.¹¹

¹⁰ Suchini y Suchini, Oscar. **El registro de la propiedad en la doctrina y la legislación**. Pág. 6.

¹¹ Gaete González, Eugenio Alberto. **El Registro en la era informática, la modernización registral comparada**. Pág. 2.



La Constitución Política de la República de Guatemala en su Artículo 230 determina que: el Registro General de la Propiedad deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región que la ley específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal.

En este orden de ideas, la Constitución Política de la República de Guatemala ordena crear registros ya sea en cada departamento tal y como se encuentra delimitada políticamente la república o bien, en cada región tal y como la dividirá y delimitará la ley respectiva a la que se hace mención en el Artículo 231 de la Constitución Política de la República.

2.3. Efectos jurídicos derivados de la inscripción y registro

El derecho registral no puede lograr su objetivo si no cuenta con un sistema que lo haga llegar de lo abstracto, es decir lo normal, a lo concreto, que vienen siendo la efectividad registral, es conveniente entonces saber que se entiende por sistema registral.

Toda inscripción realizada en el Registro General de la Propiedad de Guatemala produce ciertos efectos jurídicos dentro de los cuales se encuentran:

1. Oponibilidad frente a terceros desde la fecha de la entrega al registro del documento respectivo.
2. La inscripción no convalida los actos o contratos nulos según las leyes.



3. Una vez inscrito el derecho, las acciones rescisorias o resolutorias no perjudican al tercero que haya inscrito su derecho.
4. Lo que se ha inscrito o anotado en el registro solo perjudica a terceros.
5. La inscripción produce efectos declarativos y no constitutivos, ya que el derecho nace extra registralmente de acuerdo con el ordenamiento jurídico guatemalteco.
6. Determina la preferencia del derecho, ya que la fecha y hora de presentación del documento al Registro General de la Propiedad, establece concretamente a quien corresponde la prioridad o preferencia de la inscripción.
7. Constituye prueba material del estado que conserva el inmueble.
8. Otorga presunción de legitimación, puesto que se presume que el derecho registrado existe, que corresponde con la realidad jurídica y que pertenece al titular inscrito.

Si bien el registro, no es constitutivo de derechos, sino declarativo, en todo caso el registro es obligatorio para todos los actos y contratos inscribibles (éstos son los indicados en el Artículo 1125 del Código Civil), tan obligatorio es, que el Artículo 1129 del mismo código, establece que en ningún tribunal ni oficina pública se admitirán escrituras ni documentos sujetos a inscripción que no hubieren sido razonados por el registrador. Además, la inscripción en el registro se hace para protección del derecho contra terceros, y sobre esto en el Artículo 1148 del mismo cuerpo legal indica que únicamente perjudicará



a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el registro.

En la legislación guatemalteca hay actos o contratos que es obligatorio que se inscriban, sin embargo, su omisión no inválida el contrato celebrado, el Artículo 1576 del Código Civil al respecto señala que los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública.

Sin embargo, los contratos serán válidos y las partes pueden compelerse al otorgamiento de escritura pública, si se establecieren sus requisitos esenciales por confesión judicial del obligado o por otro medio de prueba escrita.

El registro de un bien o un derecho le otorga al poseedor una seguridad sobre su derecho, a través de dicha inscripción, y esto se realiza para proteger a la persona de amenazas que puedan surgir de terceras personas, se debe recordar de nuevo que el registro tiene una función declarativa, no constitutiva y a raíz de esto cualquier persona que logre demostrar por las vías legales señaladas que lo que lo que aparece inscrito no es real o no corresponde puede ser invalidado.

En Guatemala existe una gran cantidad de propiedades sin inscribir, cuyas causa son de lo más variado, pero que implican factores sociales, económicos, etc., existen propiedades que se vienen transmitiendo entre generaciones de una misma familia, mediante una simple carta o documento privado.

Para solucionar este problema se emitió la Ley de Titulación Supletoria, decreto 49-79



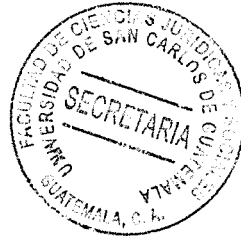
del Congreso de la República de Guatemala, que regula el trámite a seguir en estos casos para adquirir la inscripción de dominio.

La información, para que sea procesada es necesario enviarla al Registro General de la Propiedad de la zona central mediante discos ópticos, para que esta sea la encargada de procesar toda la información proporcionada y asentarla donde sea pertinente, esto es parte del proyecto de descentralización previsto: “esto responde en parte hecho de que la población ha crecido notablemente, y los índices de negocios y transacciones se han incrementado de tal manera que se necesita operar con agilidad y versatilidad”.¹²

Hablando al respecto del documento electrónico en Guatemala, este no ha sido objeto de regulación como en otros países; aun así se le ha reconocido un valor probatorio. No obstante lo anterior, no es un título inscribible en el Registro General de la Propiedad, otro aspecto de la modernización es la firma digital, la cual es un medio de control de alteración de documentos electrónicos que la tecnología moderna ha puesto a disposición de los usuarios de computadoras, quienes en la mayoría de los casos, efectúan transacciones que desean sólo sean conocidas por otro individuo o un grupo limitado de personas.

La técnica de procesamiento de datos debe considerarse como medio auxiliar del registrador o encargado del registro, los asientos registrales, practicados previa calificación del registrador, producirán los efectos que les atribuyan sus respectivos

¹² Domínguez Valle. **Informes del registro de la propiedad**. Pág. 27.



ordenamientos jurídicos.

En Guatemala, como en muchos países, se ha aceptado la necesidad de reconocer la validez del documento electrónico para que la firma digital adquiriera operatividad, es decir no se concibe separada del soporte digital o electrónico, por otro lado, no se ha legislado en forma expresa sobre la misma y desarrolla una infraestructura informática que permita su aplicación en un marco de seguridad jurídica.

Por ser un componente de los documentos electrónicos a la firma digital no puede atribuírsele de conformidad con el sistema jurídico guatemalteco efectos de índole registral, sino únicamente contractuales al igual que el documento electrónico.

También puede haber casos de propiedades que no están inscritas ni habitadas por particulares, las cuales pertenecerán al Estado y cuya regulación está indicada en la Ley del Fondo de Tierras, Decreto número 24-99 y en la Ley de Transformación Agraria, ambas del Congreso de la República de Guatemala.

En el caso del registro electrónico los datos anteriores son inscritos directamente por vía computacional, tomándose razón de los mismos. Para poder actuar el registrador deberá contar con la facultad legal para ello, y además deberá estar previsto el procedimiento reglamentariamente.

Para observar la buena marcha de las oficinas del registro, el Artículo 1217 del Código Civil en su parte conducente preceptúa que la inspección de cada registro la tendrá a su



cargo el juez de primera instancia de lo civil, designado anualmente por la Corte Suprema de Justicia, el objetivo de estas inspecciones es observar el estado en que se encuentra la información procesada, la actividad y competencia del personal, esto lo harán constar en acta la cual contendrá todas aquellas observaciones pertinentes, enviará posteriormente una copia de dicha acta a la Corte Suprema de Justicia, para que si fuera el caso dicte todas aquellas medidas que considere necesarias.

A pesar que la Constitución Política de la República de Guatemala preceptúa en el Artículo 230 que el Registro General de la Propiedad deberá ser organizado a efecto de que cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio registro y el respectivo catastro fiscal, sin embargo en la actualidad existen solamente dos registros: el Registro General de la Propiedad de la zona central de Guatemala, con sede en la ciudad capital, es el registro base o central en donde se encuentra toda la información la cual comprende los departamentos de Guatemala, Sacatepéquez, Chimaltenango, Santa Rosa, Jutiapa, Jalapa, Zacapa, Chiquimula, El Progreso, Izabal, Escuintla, Petén (con actual agencia), Alta Verapaz y Baja Verapaz., tendrá a su cargo el registro de las demás zonas que no lo tengan propio y como registro general, el control y vigilancia de los demás registros de la propiedad esto de conformidad con el Artículo 1216 del Código Civil Decreto Ley 106.

Se le conoce como registro central por su ubicación, ya que las funciones de los registros están determinadas por territorio, no por su importancia y manejo de la información registral, pues la información que se maneja en la ciudad capital, no es de conocimiento del registro de Quetzaltenango y viceversa. Son entidades autónomas e independientes,



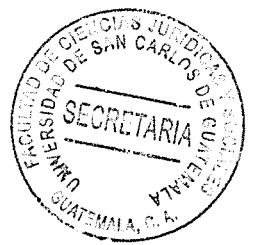
tanto así que el registro central se encuentra en estos momentos modernizado y el Registro de Quetzaltenango todavía se opera manualmente.

El segundo registro con sede en la ciudad de Quetzaltenango, abarca una zona registral territorial que cubre los departamentos de Retalhuleu, Suchitepéquez, Totonicapán, Huehuetenango, Sololá, Quiché, San Marcos y Quetzaltenango, este es el resultado de la falta de capacidad tecnológica que existe en nuestro país lo que hace imposible cumplir con la ley.

En conclusión, la inscripción y registro de actos y contratos en el Registro General de la Propiedad de Guatemala conlleva una serie de efectos jurídicos que son fundamentales para garantizar la seguridad y certeza en las transacciones inmobiliarias y de bienes muebles identificables. Estos efectos jurídicos tienen un impacto significativo en la protección de los derechos de propiedad y en la prevención de conflictos entre las partes involucradas.

2.4. La naturaleza jurídica de la seguridad jurídica

La naturaleza jurídica de la seguridad jurídica registral radica en su función esencial como garante de la certeza y estabilidad en las relaciones jurídicas que se generan a partir de la inscripción de actos, contratos y acontecimientos en los registros públicos. La seguridad jurídica registral no solo se limita a la divulgación de información sobre situaciones jurídicas, sino que también asegura que dicha información sea veraz, accesible y vinculante para terceros.



En primer lugar, la seguridad jurídica registral se fundamenta en el principio de publicidad, que implica la divulgación y accesibilidad de la información registral a todas las personas interesadas. Esta publicidad jurídica registral es garantizada por el Estado a través de sus órganos competentes, que tienen la responsabilidad de mantener y administrar los registros públicos.

Asimismo, la seguridad jurídica registral se desprende del principio de fe pública registral, que otorga credibilidad y confianza a los actos y derechos inscritos en los registros públicos. Esto significa que lo que se encuentra registrado goza de una presunción de veracidad y autenticidad, lo que brinda seguridad a quienes realizan transacciones basadas en dicha información registral.

También es preciso establecer que, la seguridad jurídica registral se relaciona con el principio de oponibilidad frente a terceros, que establece que los derechos inscritos en el registro son oponibles a terceros, es decir, tienen efectos erga omnes. Esto significa que cualquier persona que adquiera derechos sobre un bien debe respetar los derechos inscritos previamente, lo que contribuye a evitar conflictos y asegurar la estabilidad en las relaciones jurídicas.

En conclusión, la seguridad jurídica registral tiene una naturaleza jurídica fundamentada en los principios de publicidad, fe pública y oponibilidad frente a terceros. Estos principios garantizan la certeza, estabilidad y confianza en las relaciones jurídicas que se generan a partir de la inscripción de actos y derechos en los registros públicos, contribuyendo así a la seguridad y desarrollo del tráfico jurídico y económico.



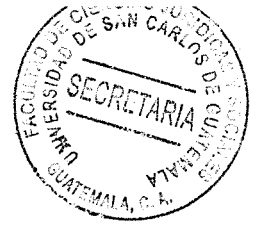
CAPÍTULO III

3. Derechos reales

De un derecho absoluto e ilimitado como lo era la propiedad y los demás derechos reales en Roma, hoy día se reconocen límites y restricciones al mismo, a tal punto de ser concebido como relativo y limitado. Los derechos reales de garantía, Llamados así, porque son constituidos a favor de un acreedor para reforzar el cumplimiento de la obligación por parte del deudor.

Los derechos reales se encuentran establecidos en el Código Civil, Decreto Ley número 106, en el libro II, de los bienes de la propiedad y demás derechos reales, no da una clasificación, concretándose a hacer y desarrollar una enumeración de los mismos, así, como base, trata de los bienes, en el título I, para ocuparse en el título II, de la propiedad en sus diversos aspectos; en el título III, el usufructo, uso y habitación; en el título IV, de las servidumbres; y en el título V, de los derechos reales de garantía, incluyendo como tales la hipoteca y la prenda en sus diversas modalidades.

Como se estableció anteriormente el Código Civil vigente dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco, lo regula en el libro II, por lo cual en apego al criterio seguido por el mencionado Código, puede hacerse la siguiente enumeración de los derechos reales: la propiedad, como el derecho real por excelencia, que otorga un poder amplio e inmediato (de goce, disposición y persecución), sobre la cosa.



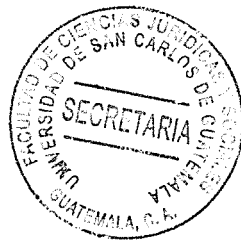
La posesión, que no implica la mera tendencia temporal de la cosa, sino el ánimo de aprovecharse de ésta, téngase o no título sobre la misma, por su especial naturaleza, algunos autores tratan de la posesión antes que de la propiedad.

En cuanto a lo relativo a la usucapión, a la cual también se le denomina por algunos autores como la prescripción adquisitiva, que se basa necesariamente en la previa posesión para que por el transcurso del tiempo se transforme en propiedad.

El tema de la accesión, que deviene en complemento de la propiedad en cuanto a los frutos naturales y civiles que la cosa produce pertenece al propietario, el usufructo, uso y habitación, que respectivamente, en razón del aprovechamiento de los frutos y del goce de la cosa, producen respecto del titular de esos derechos una relación inmediata y directa sobre aquella, las servidumbres, que crean una relación directa de dependencia entre dos o más bienes inmuebles, o parte de éstos, a favor y en beneficio de otro u otros inmuebles.

Hipoteca y prenda, la hipoteca que recae sobre bienes inmuebles y la prenda es un derecho real que recae sobre bienes muebles, para garantizar el cumplimiento de una obligación con preferencia con respecto a cualquier acreedor, anterior o posterior en el tiempo que no hubiese inscrito similar derecho con antelación.

La hipoteca es un derecho real de garantía y de realización de valor, que se constituye para asegurar el cumplimiento de una obligación (normalmente de pago de un crédito o préstamo) sobre un bien, (generalmente inmueble) el cual, aunque gravado, permanece



en poder de su propietario.

Dentro de la clasificación de los derechos reales se encuentran:

a) Clasificación italiana (Barassi).

- Derechos reales de goce y disposición; Por ejemplo, la propiedad.
- Derechos reales de goce; Por ejemplo la servidumbre.
- Derechos reales de limitación; Por ejemplo el usufructo.

b) Clasificación alemana (Wolf)

- Derechos reales provisorios; Por ejemplo la posesión.
- Derechos reales perfectos.
- Derechos reales definitivos; Por ejemplo la propiedad.
- Derechos reales temporales; Por ejemplo el uso, el usufructo.
- Derechos reales que afectan el económico de la cosa; Por ejemplo la hipoteca, la prenda, la anticresis.



- Derechos Reales que confieren a su titular la posibilidad de la adquisición de un derecho; Por ejemplo, el retracto.

c) Clasificación francesa (Mazeaud)

- Derechos reales provisionales; Por ejemplo, la posesión.
- Derechos reales definitivos.
- Derechos reales de pleno dominio; (la propiedad).
- Derechos reales de desmembración del derecho de propiedad; (el uso, usufructo, y la habitación).
- Derechos reales de garantía; (la hipoteca).

Dentro de las clases de derechos reales sobre la cosa propia se encuentran:

- La posesión: Es el poder de hecho; (poder físico), que tiene una persona sobre una cosa realizando actos materiales que revelan la intención de comportarse como verdadero dueño o titular de cualquier derecho real.
- La propiedad: La propiedad es un poder jurídico que permite usar, gozar y disponer



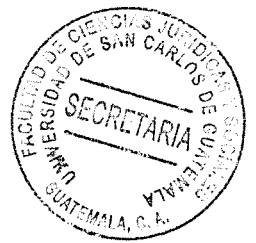
de una cosa en forma exclusiva y oponible a los demás ejerciéndose en forma compatible con el interés colectivo y sin contravenir la ley, el ordenamiento jurídico, el orden público y las costumbres.

En el derecho romano, la propiedad constituía una suma de derechos: el de usar de la cosa *ius utendi*, el de percibir los frutos *fruendi*; el de poseer *possidendi*; el de enajenar *alienandi*, el de disponer *disponendi* y el de reivindicar *vindicandi*.

Asimismo, el Derecho español la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en las leyes.

En la actualidad la propiedad es conceptualizada como un complejo de derechos y deberes atados a una función social y explotada útilmente para colectividad.

- La propiedad horizontal: Institución de derecho real por el cual se afecta un edificio a la construcción de unidades funcionales bajo el sistema de propiedad individual sobre las unidades funcionales y copropiedad con indivisión forzosa sobre las partes comunes, co-existiendo derechos de los condóminos en la construcción material subyacente.
- El derecho de superficie: Derecho real en virtud del cual una persona llamada superficiario, tiene un poder jurídico sobre plantaciones, edificaciones y construcciones levantadas en suelo ajeno, pagando cierta pensión anual al dueño de él.



Dentro de la clasificación de los derechos reales sobre cosa ajena, se encuentran los siguientes:

- El usufructo: Derecho real vitalicio de usar y gozar de una cosa mueble o inmueble cuya propiedad pertenece a otra persona, con tal que no se altere su sustancia.
- El uso: Derecho real vitalicio a lo máximo por el cual el usuario usa y goza limitadamente de los frutos que produce la cosa que pertenece a otro sujeto llamado nudo propietario.
- La habitación: Desmembración del derecho de propiedad por el cual un sujeto habitador usa el bien inmueble que pertenece a otro.
- Las servidumbres reales: En materia de Derechos Reales la servidumbre es un derecho real que permite al titular de un fundo llamado dominante realizar en predio ajeno actos materiales de limitación sobre el fundo de otra persona llamado sirviente gravándolo activa o pasivamente.

Los derechos reales se diferencian de los derechos obligacionales:

- Por razón de las personas:

En los derechos reales, interviene un solo sujeto activo determinado y un sujeto pasivo colectivo e indeterminado.



En el derecho de crédito, además de esos mismos, figura un sujeto pasivo individualmente determinado.

- Por razón del objeto:

En los derechos reales, el objeto es una cosa corporal, específica y determinada. En el derecho de crédito el objeto es una prestación del deudor.

- En razón del poder que atribuyen al titular:

En los derechos reales, implica el poder sobre una cosa. El derecho de crédito, un poder o facultad contra la persona del deudor, para exigirle una prestación de hacer o no hacer.

- Por razón de su eficacia:

En los derechos reales, es el prototipo de los derechos absolutos, al poder ejercitarse y hacerse efectivo *erga omnes*: su sujeto activo es el titular, quien ejerce sus derechos sobre la cosa y la colectividad actuaría como sujeto pasivo, al verse obligado a no perturbar las potestades que el titular ejerce sobre la cosa.

El derecho obligacional es el típico derecho relativo (*inter partes*), porque solo puede hacerse efectivo con la persona del deudor como sujeto pasivo, en contraposición al acreedor, que actúa como sujeto activo.



- Por la importancia que la ley y la voluntad tienen en su creación:

En los derechos reales, toma su configuración de la ley y obedece al principio de orden público. Los diferentes derechos reales y los modos de adquirirlos, por su relevancia para los ordenamientos jurídicos nacionales, suelen estar establecidos exclusivamente en la ley, es decir, responden a un *numerus clausus*. El derecho de obligación se rige el principio de autonomía de la voluntad, razón por la cual existen tantas obligaciones como figuras jurídicas se puedan imaginar.

- Por razón del origen:

Los derechos reales precisan de un título y de un modo de adquirir, establecidos por la ley, los derechos de obligación nacen de las fuentes de las obligaciones, las que en el derecho romano clásico son el contrato y el delito, variando en los distintos ordenamientos jurídicos modernos. No son susceptibles de usucapión.

- Por razón de su duración y causas de extinción:

Los derechos reales tienen de ordinario naturaleza perpetua, su ejercicio lo consolida, pero pereciendo la cosa, se produce la extinción del derecho. El derecho de obligación tiene una naturaleza limitada, nace para morir, puesto que su ejercicio lo extingue, y subsiste aun desapareciendo la cosa sobre la que recae (salvo que por ello obre un modo de extinguir las obligaciones).



- Por objeto de protección registral:

Los derechos reales, en especial el de naturaleza inmueble, suelen ser protegido por el ordenamiento jurídico mediante su inscripción en un registro especial de naturaleza pública, lo que acredita su dominio o, en su caso, su posesión, el derecho de obligación, salvo excepcionalmente, no es protegido mediante registro.

3.1. Definición de los derechos reales

El derecho real se conoce como el gravamen fiscal sobre las transmisiones de bienes entre vivos o mortis causa y otros actos o contratos. Impuesto de derechos reales. Por supuesto, la expresión se emplea asimismo como plural de derecho real. Para referirse a la serie de ellos que un ordenamiento admiten o que un autor acepta; y también para el conjunto de facultades de ese género que a alguien corresponde sobre una cosa, especialmente inmueble.

Es un derecho subjetivo que confiere a su titular un señorío directo e inmediato sobre una cosa determinada y que prescinde de todo otro sujeto *erga omnes* que está obligando a respetar el derecho del titular.

El derecho real es una relación jurídica por el cual una persona puede obtener de una cosa, toda o parte de utilidad que ella produce en forma exclusiva y oponible a los demás.

Para algunas teorías el derecho real puede ser lo siguiente:



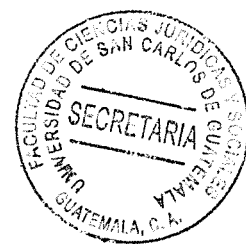
- La teoría del Dominio de la escuela clásica dice que el derecho real es una relación jurídica entre una persona y una cosa que permite un dominio directo e inmediato sobre la cosa.
- La teoría obligacionista dice que las relaciones jurídicas no pueden darse entre una persona y una cosa. Si se dan, son solo relaciones de hecho, no relaciones jurídicas, estas siempre son *propatio ominis ad omnes*, relación entre seres humanos.

El derecho real tiene dos elementos: uno estático y esta en relación de hecho de la persona con la cosa, y el elemento no material dinámico que se traduce en una relación entre el titular del derecho propietario, usufructuario y todo el mundo que tiene la obligación de no desconocer el derecho real y solamente cuando sucede la vulneración, existe el elemento dinámico, y éste se lo hace valer ante los órganos jurisdiccionales poniendo la acción en movimiento para la tutela de los derechos.

De manera que el derecho real se refiere a: “la facultad que una persona tiene sobre una cosa específica, sin un sujeto individualmente determinado contra quien pueda dirigirse”.¹³

Estos derechos confieren a su titular un poder directo y exclusivo sobre un bien determinado, sin depender de la voluntad de otro individuo específico para su ejercicio. Esta característica fundamental proporciona una base sólida para la seguridad y

¹³ Vallet de Goytisolo, Juan. **Derechos reales**. Pág. 52.



estabilidad en las relaciones jurídicas, al garantizar la protección y el ejercicio autónomo de los derechos de propiedad. Por lo cual, los derechos reales representan un pilar fundamental en el sistema jurídico al otorgar a los individuos la capacidad de ejercer un control directo sobre los bienes que poseen.

3.2. Antecedentes de los derechos reales

Así como en gran parte de las instituciones jurídicas existe unanimidad en la determinación de su significado variando solo las opiniones y tendencias en circunstancias de orden secundario o en consecuencias más o menos necesarias existen otras, en cambio, en las cuales la impresión llega, incluso, al mismo criterio definidor, provocando con ello ciertas dudas y vacilaciones que, sin embargo, se salvan gracias a la enorme fuerza jurídica de la institución misma.

Esto ha ocurrido con la rúbrica fundamental de los derechos reales, cuyo concepto no ha sido siempre igual en el pensamiento de los tratadistas. Durante todo el decurso del pensamiento jurídico tradicional ha dominado, casi hasta las postrimerías del pasado siglo, un criterio definidor, que fue aceptado entonces casi con la categoría de un axioma, con arreglo al mismo, se definían los derechos reales diciendo que eran aquellos que otorgaban a su titular un poder inmediato y directo sobre una cosa.

La visión, extraordinariamente simplista y extraordinariamente práctica, contrapuso los derechos reales *ius in re* a los personales, destacando en los primeros el quantum y el modo de la relación jurídica a base de estos dos puntos trascendentales, que ya apuntaba



Giorgi: relación hombre a cosa a diferencia del derecho personal, que era relación de persona a persona e inmediatividad, o lo que es lo mismo que el titular del *ius in re* podía moverse él solo respecto de aquella relación, teniendo un poderío absoluto, con caracteres de monopolio, y sin precisar de la asistencia, mediación o amparo de nadie.

Esta inmediatividad puede ser absoluta, como en el derecho de propiedad, o limitada, como en los demás derechos reales, pero siempre será inmediatividad; es decir, que el titular del derecho real domina directamente la cosa con poder absorbente, no necesitando de nadie para la actuación de este poderío.

Los derechos reales de goce constituyen en la clasificación moderna de los derechos reales: “una rama de la misma, que en la clasificación antigua era denominada derecho reales sobre cosa ajena, los derechos reales de goce, el nombre lo expresa, son aquellos constituidos sobre bienes, por lo general inmuebles, para que goce de su uso parcial o totalmente, persona distinta del propietario, son derechos reales de goce el usufructo, el uso y la habitación, según el Código Civil, pudiendo incluirse entre ello, además, las servidumbres”.¹⁴

El derecho real de uso fue considerado también en el derecho antiguo como una servidumbre personal. Al igual que el usufructo, ahora se le considera con más propiedad como un derecho real de goce. El derecho de uso tiene una proyección jurídica y práctica más restringida que el usufructo, el usuario, como el nombre lo dice, solo tiene el uso del

¹⁴ Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Pág. 351.



bien que se le ha dado en esa calidad, rigurosamente, no puede apropiarse y disponer de los frutos del mismo, sino en la medida de las necesidades del usuario.

Esto es, el usuario no puede utilizar todos los frutos, salvo, el caso, por supuesto, que los mismos sean en número muy reducido; supuesto que haría parecer el uso muy semejante a un usufructo limitado. Señala el Código Civil que el uso da derecho de servirse de cosa ajena o de aprovecharse de los frutos de ella, en cuanto basten para las necesidades del usuario y las de su familia de conformidad con el Artículo 745.

3.3. Características de los derechos reales

Los derechos reales, fundamentales en el ámbito del derecho civil, se caracterizan por una serie de elementos distintivos que los diferencian de otros tipos de derechos, como los derechos personales u obligacionales. Estas características no solo definen la naturaleza de los derechos reales, sino que también delinear su funcionamiento y alcance en el marco jurídico.

En primer lugar: “la inmediatez constituye uno de los pilares fundamentales de los derechos reales. Esta característica implica que el titular de un derecho real ejerce actos de dominio directo sobre una cosa, sin depender de la voluntad de otros individuos para su ejercicio”.¹⁵ En otras palabras, el titular obtiene utilidad de la cosa de manera directa y prescindiendo de la intervención de terceros.

¹⁵ Tassara, Jorge. **Derechos reales: introducción al régimen jurídico de los bienes**. Pág. 191.



Asimismo, los derechos reales se caracterizan por su carácter absoluto e inoponible. Esto significa que el beneficio derivado del derecho real es exclusivo para su titular y debe ser respetado por terceros, quienes no pueden desconocer o vulnerar dicho derecho sin incurrir en responsabilidad legal.

Una tercera característica es la indeterminación pasiva del sujeto obligado. En el contexto de los derechos reales: “el sujeto pasivo se identifica como la comunidad en general y solo se individualiza cuando vulnera el derecho del titular. Esta indeterminación refleja la amplitud de protección que se otorga al titular del derecho real frente a posibles infracciones por parte de terceros”.¹⁶

La determinación de la cosa constituye otra característica esencial de los derechos reales. Estos derechos recaen sobre una cosa específica, ya sea corpórea o incorpórea, y no sobre cosas genéricas. Esta determinación es crucial para garantizar la claridad y la certeza en las relaciones jurídicas relacionadas con los derechos reales.

Además, los derechos reales confieren la facultad de abandono, lo que implica que el titular tiene la posibilidad de renunciar voluntariamente a su derecho sobre la cosa en cuestión. Esta facultad de abandono puede surgir en el contexto de obligaciones legales o contratos, ofreciendo flexibilidad al titular en la gestión de sus derechos reales.

Por otro lado, la figura jurídica de la hipoteca, como derecho real accesorio, destaca por

¹⁶ *Ibíd.* Pág. 192.



sus propias características distintivas. La hipoteca se establece como garantía del cumplimiento de una obligación, ya sea en forma de préstamo o deuda, y puede recaer sobre bienes inmuebles o ciertos bienes muebles. Además, la hipoteca puede surgir como resultado de un contrato entre partes o como una obligación legal impuesta por la legislación.

Por lo cual, las características de los derechos reales, como la immediatez, la absolutidad, la indeterminación pasiva, la determinación de la cosa y la facultad de abandono, así como las peculiaridades de la hipoteca, delinean la naturaleza y el funcionamiento de estos derechos en el marco del derecho civil. Estas características son fundamentales para comprender y aplicar adecuadamente los derechos reales en diversas situaciones legales y contractuales.

3.4. Estructura de los derechos reales en el Código Civil

La estructura de los derechos reales en el Código Civil se organiza principalmente en el Libro Segundo, Título Uno, Capítulo Uno, que aborda la temática de los bienes de la propiedad y demás derechos reales. Sin embargo, en contraste con otros códigos y sistemas legales, el Código Civil no sigue un esquema de clasificación específico para los derechos reales, sino que se limita a enumerar y desarrollar los diferentes tipos de derechos de manera secuencial.

La legislación se centra en los bienes como base fundamental, tratando en primer lugar los diferentes tipos de bienes en el Título I. Posteriormente, en el Título II, se aborda el



tema de la propiedad en sus diversos aspectos, siendo esta el derecho real por excelencia que otorga un poder amplio e inmediato sobre la cosa.

La propiedad se considera el núcleo central de los derechos reales, ya que engloba el jus utendi (derecho de usar), fruendi (derecho de percibir frutos), abutendi (derecho de disponer), possidendi (derecho de poseer), alienandi (derecho de enajenar), disponendi (derecho de disponer) y vindicandi (derecho de reivindicar).

A continuación, el Código Civil se ocupa de otros derechos reales en los siguientes títulos:

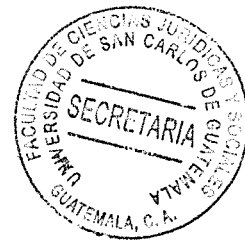
Título III: Usufructo, uso y habitación.

Título IV: Servidumbres.

Título V: Derechos de garantía, incluyendo la hipoteca y la prenda en sus diversas modalidades.

Esta estructura refleja la influencia de corrientes jurídicas, como la italiana, particularmente de juristas como Dussi y Barassi, quienes disgregaron la propiedad como derecho pleno de los llamados derechos reales limitativos, derechos reales de mero goce y derechos reales de garantía.

Aunque el Código Civil no adopta esta clasificación explícitamente, sí reconoce y desarrolla los derechos reales según su naturaleza y características específicas.



3.5. Regulación legal de los derechos reales de garantía

La regulación legal de los derechos reales de garantía en Guatemala, particularmente en lo que respecta a la hipoteca, se encuentra detalladamente establecida en el Código Civil, el cual brinda un marco jurídico completo y preciso para la constitución, ejercicio y ejecución de este importante instrumento de garantía patrimonial.

El Código Civil guatemalteco, en su Artículo 822, define la hipoteca como un derecho real que recae sobre un bien inmueble y se constituye para garantizar el cumplimiento de una obligación. Esta definición precisa delimita el ámbito de aplicación de la hipoteca exclusivamente a los bienes raíces, lo cual confiere seguridad y certeza jurídica a las partes involucradas en este tipo de operaciones.

Una de las características fundamentales de la hipoteca, tal como lo establece el Artículo 824 del Código Civil, es el derecho que se confiere al acreedor hipotecario para promover la venta judicial del bien hipotecado en caso de incumplimiento de la obligación por parte del deudor. Esta facultad permite al acreedor recuperar su crédito a través de la realización forzosa del bien hipotecado, garantizando así la protección de sus derechos frente al eventual incumplimiento del deudor.

Es importante mencionar también lo dispuesto en el Artículo 834 del Código Civil, el cual establece que los frutos de la finca hipotecada no quedan incluidos en la hipoteca. Esto significa que el derecho del acreedor se limita al bien hipotecado en sí mismo, sin afectar los frutos que pueda generar dicho bien durante el periodo de garantía. Además, este

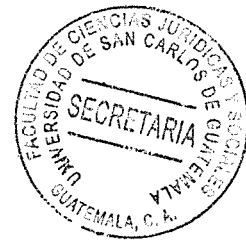


artículo establece que los bienes que pueden ser objeto de una prenda agraria no estarán afectados por la hipoteca, a menos que estén libres de gravamen al momento de ejecutarse la obligación, lo cual brinda una mayor protección a los derechos del deudor.

De manera que, la regulación legal de los derechos reales de garantía, especialmente en lo que respecta a la hipoteca, en Guatemala, se caracteriza por su claridad, precisión y exhaustividad. El Código Civil establece de manera detallada los derechos y obligaciones de las partes involucradas, así como los procedimientos para la constitución, ejercicio y ejecución de la garantía, lo cual contribuye a brindar seguridad jurídica y estabilidad al sistema financiero y económico del país.

En conclusión, los derechos reales desempeñan un papel fundamental en la sociedad al proporcionar un marco jurídico que regula las relaciones entre las personas y los bienes. A través de los derechos reales, los individuos pueden ejercer control, disfrute y disposición sobre sus propiedades, lo que garantiza la seguridad y estabilidad en las transacciones comerciales, financieras y personales.

La importancia de los derechos reales radica en su capacidad para brindar seguridad jurídica a las partes involucradas en cualquier tipo de actividad económica o contractual. Al establecer un conjunto de normas y principios que regulan la propiedad y otros derechos sobre los bienes, los derechos reales permiten prevenir conflictos, proteger los intereses legítimos de las partes y promover el desarrollo económico y social.



CAPÍTULO IV

4. Importancia del derecho registral para el fortalecimiento de la seguridad jurídica de los derechos reales sobre bienes inmuebles

El derecho registral juega un papel crucial en el fortalecimiento de la seguridad jurídica de los derechos reales sobre bienes inmuebles. Esta rama del derecho, que se ocupa de la regulación de los registros públicos, es esencial para garantizar la transparencia y la eficacia en las transacciones de bienes y derechos.

La seguridad jurídica es un principio fundamental del derecho que garantiza la certeza y previsibilidad en las relaciones jurídicas. En el contexto de los derechos reales sobre bienes inmuebles, la seguridad jurídica se refiere a la certeza sobre la titularidad y el alcance de estos derechos.

Asimismo, el derecho registral contribuye al fortalecimiento de la seguridad jurídica de varias maneras. En primer lugar, proporciona un mecanismo para el registro público de los derechos reales sobre bienes inmuebles. Este registro público permite a cualquier persona verificar la titularidad y el alcance de los derechos reales sobre un bien inmueble, lo que reduce el riesgo de disputas y conflictos legales.

Además, el derecho registral establece una serie de principios y normas que regulan el funcionamiento de los registros públicos. Estos principios y normas garantizan la correcta inscripción y publicidad de los derechos reales sobre bienes inmuebles, lo que contribuye



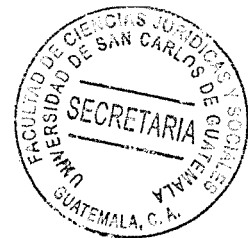
a la transparencia y la eficacia en las transacciones de bienes y derechos.

La relevancia del derecho registral radica en que mediante este acto, se determinará con qué se responderá ante cualquier controversia que se presente y que se tenga que resolver de manera legal, asimismo se busca la protección de la sociedad mediante la seguridad jurídica y publicidad registral que se le otorga mediante la inscripción.

Establecido en los capítulos anteriores sobre el estudio del tema a investigar, se entiende que por el derecho registral se regulan la creación, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes muebles e inmuebles, así como la organización y funcionamiento de los registros públicos que se llevan a cabo, a través de los principios del mismo derecho.

El derecho inmobiliario regula las formas de publicidad de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas, el cual se implementa bajo un órgano específico, llamado el Registro de la Propiedad, ya que, como rama de la normativa jurídica, está llamado a disciplinar, de manera integral, la publicidad sobre el estado jurídico de los bienes inmuebles que se obtengan.

En cuanto al derecho registral se atribuye que es un derecho de orden privado, por ser directamente la persona o el profesional del derecho, el interesado en realizar las inscripciones que la ley establece, son diversos los individuos que definen al derecho registral, sin embargo se puede definir al derecho registral como aquel conjunto de normas que regulan la actividad de registrar y llevar un orden lógico de una actividad que



emana de una obligación jurídica.

La doctrina trata al derecho registral con otras acepciones o denominaciones, lo que hace indispensable el hecho de estudiar estas, por ser parte importante para poder conocer lo relativo al derecho registral.

El estudio de la tendencia, ciertamente discutible, de establecer múltiples divisiones dentro de cada una de las ramas del derecho, especialmente en lo que al civil se refiere, es de uso corriente hablar de derecho inmobiliario haciendo referencia a las normas positivas que rigen el nacimiento, adquisición, modificación, transmisión, y extinción de los derechos de propiedad y sus desmembraciones y gravámenes sobre bienes inmuebles; y en especial, la publicidad necesaria para completar los negocios jurídicos sobre los derechos anteriores.

Para Guillermo Cabanellas se indica en cuanto al derecho registral que: “tomando parte del derecho civil consagra a las relaciones jurídicas provenientes de los bienes inmuebles, el conjunto de normas doctrinales o positivas referentes a los actos y contratos que regulan el nacimiento, modificación, transmisión y extinción de la propiedad y los restantes derechos reales sobre inmuebles”.¹⁷

El derecho registral está integrado por tres clases de normas: normas civiles que se refieren al objeto de la publicidad registral y los efectos de ésta; normas administrativas

¹⁷ Cabanellas, Guillermo. *Op. Cit.* Pág. 318.



que tienen como finalidad organizar al registro; y, finalmente, normas procesales que establecen los procedimientos específicos para la defensa de los derechos inscritos.

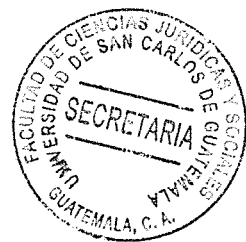
4.1. La seguridad jurídica de los derechos reales en bienes inmuebles

El derecho a la propiedad el máximo ámbito asignado a la voluntad humana en su actuación material y jurídica sobre una cosa cierta, determinada, existente y en el comercio, por lo que excluye a los terceros de toda capacidad de actuación sobre el mismo objeto, es el Derecho Real por excelencia, y se caracteriza por ser un derecho perpetuo, absoluto y pleno, dentro de la organización actual de Derecho.

Es perpetuo porque persiste para el hombre, como vocación a ejercerlo y como realización concreta; si se mira desde el punto de vista del hombre, él siempre tendrá derecho a la propiedad aunque sea como una vocación a hacerse dueño de las cosas a pesar que actualmente sea un desposeído.

El decreto ley 106, establece en el Artículo 1124, el cual fue reformado por el Artículo 77 del Decreto Ley número 218 que, el Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, son públicos sus documentos, libros y actuaciones.

En materia de propiedad especialmente en materia de bienes inmuebles, uno de los valores más importantes es la seguridad jurídica entendida en este caso, como la garantía



del buen resguardo e invariabilidad de los registros, antes de la modernización que ha sido objeto el Registro General de la Propiedad, estuvo expuesto a que por causa accidental o intencional, en cuestión de minutos hubieran podido desaparecer completamente y reducirse a cenizas, las inscripciones de miles y miles de propietarios, lo que habría producido un caos de imprevisibles consecuencias.

4.2. La garantía inmobiliaria

La garantía inmobiliaria es una manera de cumplimiento de pagos que correspondan a intereses, gastos, primas de seguros, costos procesales, según lo acordado por las partes involucradas, la cual recae sobre un bien inmueble con la finalidad de garantizar el cumplimiento de las obligaciones, para que surta efecto, se puede utilizar todo tipo de bien inmueble a excepción de los bienes inembargables, intangibles y excluidos por la ley, así como los que ya forman parte de una hipoteca, ya que el uso de ellos puede recaer en penalidades.

La Constitución Política de la República de Guatemala garantiza el derecho a la propiedad privada según lo establece el Artículo 39, sin embargo, no da una definición de lo que es el derecho registral en su totalidad, indicando que se garantiza la propiedad privada, como un derecho inherente a la persona humana, ya que toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo a lo que establezca la ley.

El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá de crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el



progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos, ya que la garantía inmobiliaria debe de ser un garante de la propiedad para que las personas que tienen un bien inmueble puedan hacer uso de el en todas sus formas legales.

La seguridad jurídica de los bienes inmuebles, representa la garantía de la aplicación objetiva de la ley, de tal modo que los individuos saben en cada momento cuáles son sus derechos y sus obligaciones referentes a los derechos reales que deben ser garantizados.

Como es lógico, la seguridad jurídica sólo se logra en los estados de derecho, porque, en los de régimen autocrático y totalitario, las personas están siempre sometidas a la arbitrariedad de quienes detentan el poder.

Que los guatemaltecos poseen los documentos originales de sus bienes inmuebles no garantiza que sus propiedades se encuentren registradas actualmente a su nombre, en eso concluyen las autoridades del Registro General de la Propiedad, así como notarios y personas que han experimentado el robo de sus inmuebles.

En Guatemala la inscripción de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad, no asegura la legalidad de los mismos, reconoce el Registrador, quien admite los altos índices de corrupción que se cometen en la dependencia a su cargo, ya que muchas veces se manipulan los registros por medio de documentación alterada o posesión indebida de algún bien inmueble.



El Artículo 6 del Reglamento de los registros de la propiedad, establece que: “el derecho de propiedad se establece por medio del libro de entrega de documentos, cuyo ingreso se consignara en riguroso orden cronológico, anotándose como mínimo, el número de orden de ingreso del documento, el nombre del presentante, la hora exacta y fecha de entrega”.

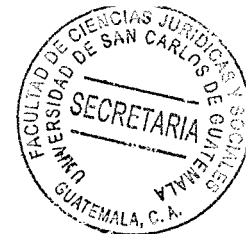
Si el documento es rechazado para su inscripción se perderá la prioridad, salvo que el mismo sea injustificado y así lo resuelva un juez de primera instancia: “en caso de documentos suspendidos la prioridad se perderá al retirar el documento del Registro, a menos que el interesado haya solicitado inscripción provisional al momento de su presentación.”¹⁸

Una concepción moderna de los derechos de garantía tiende a distinguir la prenda de la hipoteca no por el objeto sobre el que recaen, mueble o inmueble, respectivamente, sino por la posibilidad de hacerla efectiva por medio del registro, en el caso de los bienes registrables, o la necesidad de desplazamiento del bien a manos del acreedor.

4.3. Importancia del registro de los bienes inmuebles

El registro de los bienes inmuebles es un componente fundamental en la sociedad, ya que proporciona un marco legal que garantiza la seguridad y estabilidad en las transacciones relacionadas con la propiedad de bienes raíces, tal como lo establece el

¹⁸ Pérez, Leslie y Mario Ramos. **Informe sobre la propiedad y su registro**; Págs. 2-3.



Código Civil en sus artículos 442 y 443. Estos artículos definen los bienes como cosas que pueden ser objeto de apropiación y representan un valor pecuniario, reconociendo implícitamente su utilidad para satisfacer las necesidades humanas.

Siguiendo los principios doctrinales, la legislación clasifica los bienes inmuebles en diversas categorías, como inmuebles por naturaleza, por incorporación, por destino y por analogía. El registro adecuado de estos bienes es esencial para garantizar su protección y utilización adecuada, como lo establece el Código Civil.

Por ejemplo, los bienes inmuebles por naturaleza, como el suelo, son parte importante de la riqueza de un país y su registro permite una gestión eficiente de los recursos naturales, conforme al artículo 826 del Código Civil. Los bienes inmuebles por incorporación, como edificios y caminos en construcción, requieren un registro detallado para establecer la propiedad y los derechos sobre las mejoras realizadas, de acuerdo con el artículo 829 del Código Civil.

Asimismo, los bienes inmuebles por destino, agregados a un terreno para un uso específico, y los bienes inmuebles por analogía, como las concesiones administrativas, también requieren un registro preciso para proteger los derechos de los propietarios, según lo establecido en el artículo 824 del Código Civil.

En conclusión, el registro de los bienes inmuebles, respaldado por la legislación y los principios del Código Civil, es fundamental para la organización y el funcionamiento adecuado de la sociedad. Su importancia radica en su capacidad para garantizar la



seguridad jurídica, prevenir conflictos y promover el desarrollo económico y social, cumpliendo así un papel vital en la estructura legal y económica de la sociedad.

4.4. El sistema guatemalteco de derechos reales

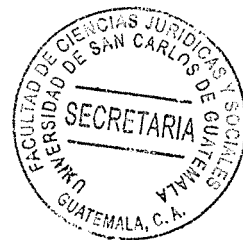
El tema de los derechos reales ha sido una realidad que ha acompañado al hombre desde épocas remotas, pudiéndose afirmar que ha surgido y evolucionado con él, adquiriendo mayor complejidad como la vida misma del hombre, se puede afirmar que este tipo particular de derechos antecede en tiempo a cualquier otro derecho patrimonial.

Realizando un recorrido histórico, es posible apreciar que la obtención y apropiación de bienes o cosas y los derechos y obligaciones que devienen de ello, son de tal trascendencia que sus alcances no se limitan con exclusividad al ámbito del derecho, puesto que, dada su importancia, ha tocado y seguirá tocando fibras sociales, políticas y económicas.

A través del tiempo la propiedad, en un sentido amplio: “ha significado poder, honor e incluso ha sido un elemento indispensable para el ejercicio de derechos civiles y políticos; ha sido la causa de conflictos entre particulares, entre el Estado y los particulares y entre dos o más Estados”.¹⁹

Derecho real y derecho personal, para estos dos derechos es de interés hacer la

¹⁹ Gatti, Edmundo y Jorge H. Alterini. **El derecho real, elementos para una teoría general**. Pág. 21.



distinción entre estas clases de derechos, que en su conjunto, por algunos autores, son denominados derechos patrimoniales, entendiendo que unos tienen por objeto las cosas del mundo exterior, (derechos reales) y los otros ciertos actos de los hombres (derechos personales), se les denomina derechos patrimoniales, en razón que representan o tienen un valor pecuniario.

En los derechos reales, el titular tiene una relación y poder jurídico inmediatos sobre la cosa, en el derecho personal, la relación jurídica está referida a otra persona, así, por ejemplo, el derecho de propiedad sobre un bien inmueble, se concibe directamente sobre el mismo.

En cambio, si una persona adeuda a otra una determinada cantidad de dinero, la relación jurídica se entiende existente de persona a persona, debe tenerse presente, en todo caso, que el derecho, o, en otras palabras, la relación jurídica que deviene por el surgimiento de un derecho, sólo existe de persona a personas.

De manera que son objeto de los derechos reales, las cosas que están en el comercio (se ejercen sobre la totalidad de ellas sobre una parte material o por una alícuota) y los derechos en los casos previstos especialmente, los derechos reales se ejercen directamente sobre su objeto, es decir que se ejercerían directamente sobre cosas y derechos.

El objeto de un derecho real no puede ser un derecho, porque el titular no obtiene las ventajas que el mismo concede directamente de un derecho, sino que es necesaria la



actuación o la prestación de otra persona, es decir el sujeto pasivo cuando el derecho gravado es personal; y cuando se constituye sobre un derecho real, el nuevo derecho real tiene por objeto la cosa del derecho real gravado, en realidad no se grava un derecho real, lo que ocurre es que se transmiten algunas de las facultades sobre la cosa, que el mismo comprende, constituyéndose así un nuevo derecho real.

Las relaciones de carácter civil en general, en el ordenamiento jurídico guatemalteco, han estado reguladas y normadas principalmente por las constituciones y los códigos civiles que han figurado durante el transcurso del tiempo que han precedido a los dos cuerpos legales en cuestión que actualmente se encuentran vigentes y cumplen dicha función, ello sin perjuicio de otras leyes y reglamentos que han regulado de manera más específica ciertos aspectos relacionados con la temática civil.

La cuestión de los derechos reales no se excluye a lo expuesto, en virtud que estos no solo han sufrido evolución en su contenido, sino que también han sufrido cambios en cuanto al cuerpo normativo en el cual se encontraban contenidos, actualmente este tema es regulado y desarrollado con mayor amplitud y detenimiento por el Código Civil y otras leyes y reglamentos, encontrándose aún algunos aspectos contenidos en la Carta Magna.

El Código Civil trata la materia en el libro II, de los bienes, de la propiedad y demás derechos reales, no la desarrolla conforme a un esquema de clasificación, concretándose a hacer y desarrollar una enumeración de los mismos, así, como base, trata de los bienes, en el título I, para ocuparse, en el título II, de la propiedad en sus diversos aspectos; en



el título III, del usufructo, uso y habitación; en el título IV, de las servidumbres, y en el título V, de los derechos reales de garantía, incluyendo como tales la hipoteca, y la prenda en sus diversas modalidades.

El actual Código Civil, en cuanto a los derechos reales, sigue fundamentalmente el desarrollo del Código de 1933, aunque con variantes, como por ejemplo, no dedicar un título especial a la posesión y a la accesión, como lo hizo dicho código.

En apego al criterio seguido por el Código Civil, puede hacerse la siguiente enumeración de los derechos reales:

- Propiedad, como el derecho real por excelencia, que otorga un poder amplio e inmediato (de goce, disposición y persecución) sobre la cosa.
- Posesión, que no implica la mera tenencia temporal de la cosa, sino el ánimo de aprovecharse de ésta, téngase o no título sobre la misma, por su especial naturaleza, algunos autores tratan de la posesión antes que de la propiedad.
- Usucapión, entendida como la prescripción adquisitiva, que se basa necesariamente en la previa posesión para que por el transcurso del tiempo se transforme en propiedad.
- Accesión, que deviene en complemento de la propiedad en cuanto los frutos naturales y civiles que la cosa produce, pertenecen al propietario.



- Usufructo, uso y habitación, que respectivamente, en razón del aprovechamiento de los frutos y del goce de la cosa, producen respecto al titular de esos derechos una relación inmediata y directa sobre aquella.
- Servidumbres, que crean una relación directa de dependencia entre dos o más bienes inmuebles, o parte de éstos, a favor y en beneficio de otro y otros inmuebles.
- Hipoteca y prenda, la primera que recae sobre bienes inmuebles y la segunda sobre bienes muebles, para garantizar la obligación con preferencia respecto a cualquier acreedor, anterior o posterior en el tiempo que no hubiese inscrito similar derecho con antelación.

Ciertas legislaciones, como la española, reconocen la calidad de derecho real a otros derechos, como el de tanteo (preferencia a una persona para adquirir la cosa cuando el dueño decida enajenarla) y el de opción (facultad que se da a una persona para adquirir determinado bien bajo las condiciones estipuladas).

Es materia de discusión doctrinaria determinar la conveniencia o inconveniencia de que la legislación civil fije o no taxativamente el número de los derechos que la misma reconoce como reales, ciertas legislaciones, además de los que enumeran como derechos reales, permiten a la voluntad de los contratantes dar esa naturaleza a ciertos actos; otras, por el contrario, dan la calidad de derechos reales a los que con esa denominación enumeran.



Este criterio: “seguido por el Código Civil de Guatemala, es el que ahora tiene mayor aceptación, por evitar que la voluntad de las partes pueda erróneamente crear con carácter de real un derecho que no lo sea”.²⁰

La moderna doctrina y jurisprudencia tienden a perfilar la categoría de los bienes registrables con total autonomía de antiguas clasificaciones, y ponen de relieve que la evolución técnica operada en materia de publicidad confiere a los bienes registrables el rango de mayor jerarquía en atención a la importancia jurídico práctica que asume hoy la distinción.

Cuando iniciamos nuestros estudios de derecho, se nos enseñaba que la distinción de las cosas en muebles e inmuebles era la de mayor importancia práctica, Este concepto clásico se remontaba a la edad media, período histórico en que la propiedad de la tierra confería a su dueño riqueza y poder político; los muebles, en cambio, eran considerados como de escaso o ningún valor.

Los bienes registrables se caracterizan por su elevado valor económico, y la posibilidad de determinación individualizada; la posibilidad de conocer los derechos que sobre ellos se ejercitan, fruto de la publicidad registral, refuerza la posición del titular, y le brinda seguridad frente al posible ataque de terceros. En efecto, aunque no se tenga conocimiento efectivo de la situación jurídica existente, la cognoscibilidad, que es fruto de la registración, elimina la posibilidad de argüir buena fe por parte de quien atente

²⁰ Brañas, Alfonso, **Manual de derecho civil**, Pág. 289.



contra el derecho registrado.

En cuanto a la garantía de los derechos reales; se hace referencia a que los medios de garantía cumplen con una función protectora, otorgando al acreedor un verdadero derecho de naturaleza real, dentro de los cuales se encuentran:

- La prenda
- Hipoteca
- Garantía mobiliaria
- Derecho de retención
- Reserva de dominio
- Anotación
- Embargo

En el caso de Guatemala, cuentan con la calidad de derechos reales solo la prenda, la hipoteca y la garantía inmobiliaria, en virtud de que dicho extremo se establece de forma expresa, la ley los reviste con calidad, y el objeto de los derechos reales son los bienes o cosas, en los derechos reales de garantía este objeto está representado por el valor



pecuniario de los mismos, es decir los derechos reales de garantía reposan sobre el valor de la cosa o sobre un segmento o tramo de su valor.

El Código Civil en el Artículo 822 establece que la hipoteca se entiende como un derecho real, que grava un bien inmueble para garantizar el cumplimiento de una obligación, además que es accesorio de un crédito, en función de garantía, sin desplazamiento del bien inmueble sobre la que recae, y que continúa en poder del dueño.

Las modalidades para otorgar créditos cada vez se han vuelto más restrictivas en cuanto a quienes pueden calificar para obtenerlos, teniendo mayor oportunidad aquellos que representen fuentes liquidas y seguras de pago, limitando por ende los préstamos a deudores que estén garantizados de manera inadecuada y que reporten su garantía en forma poco confiable.

La actividad bancaria se mide por estándares que evalúan los riesgos de préstamos sobre la base de su garantía de pago, así como los estándares de transparencia y divulgación de información financiera a la cual los bancos están sujetos, requiriendo otro tipo de garantías que asegure el pago de los mismos, por medio de garantías hipotecarias, donde el bien inmueble responde por el pago de la deuda.

La garantía mobiliaria es una institución de reciente surgimiento dentro del panorama jurídico guatemalteco, imbuida por lo anteriormente expuesto y como producto de una serie de esfuerzos que se realizaron a nivel internacional mismos que convergieron y se unificaron a través de la Organización de Estados Americanos, habiendo dado como

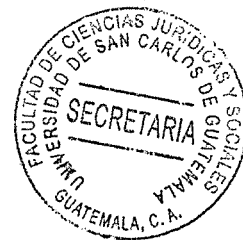
resultado la creación de la Ley Modelo de Garantías Mobiliarias destinada a crear cierta homogenización en cuanto a normativa de este derecho real en las legislaciones latinoamericanas.

Guatemala como otros muchos países acogieron esta ley modelo y creó la Ley de Garantías Mobiliarias, se buscaba contar con una figura que fuera versátil, ágil, rápida y eficaz, que contara con certeza y solidez jurídica capaz de incentivar la inversión y cumplir con los fines que la inspiran.

4.5. La importancia de las inscripciones, anotaciones y cancelaciones de los registros bienes inmuebles para genera seguridad jurídica

Las inscripciones en el registro de la propiedad desempeñan un papel fundamental al proporcionar certeza jurídica y protección a los titulares de derechos reales sobre bienes inmuebles. Según el Artículo 1124 del Decreto Ley 106 del Código Civil, estas inscripciones tienen por objeto la anotación, inscripción y cancelación de actos y contratos relativos al dominio y otros derechos reales sobre inmuebles identificables. Este proceso registral establece una base sólida para la seguridad en las transacciones inmobiliarias.

La clasificación de inscripciones según su naturaleza (constitutivas, declarativas y sustantivas) influye en la seguridad jurídica de los derechos reales sobre los inmuebles. Las inscripciones constitutivas tienen un efecto fundamental en la creación de derechos reales, mientras que las declarativas simplemente constatan la existencia de derechos



ya establecidos.

Por otro lado, las anotaciones preventivas desempeñan un papel crucial en la seguridad jurídica al prevenir posibles perjuicios para los titulares de derechos aún no consumados. Según la definición de Roca Sastre, estas anotaciones aseguran la protección de derechos incipientes y proporcionan una advertencia sobre la existencia de posibles conflictos.

El proceso y los requisitos para realizar anotaciones en el registro de la propiedad son fundamentales para garantizar la validez y eficacia de los asientos registrales. Estos procedimientos establecen estándares claros para la inclusión de información en el registro, lo que contribuye a la transparencia y confianza en el sistema registral.

Las cancelaciones de inscripciones anteriores también son importantes para rectificar errores o extinguir derechos, manteniendo la integridad del registro y la seguridad jurídica de los titulares de derechos reales sobre inmuebles. Este proceso garantiza la actualización y corrección de la información registral, evitando posibles confusiones o disputas legales.

Además, la legislación y las normativas aplicables a las inscripciones, anotaciones y cancelaciones en los registros de bienes inmuebles son fundamentales para asegurar la coherencia y consistencia del sistema registral. Estas disposiciones legales establecen los criterios y procedimientos para la gestión eficaz del registro, fortaleciendo así la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias.

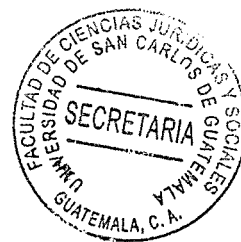


Por lo cual, los asientos registrales, incluyendo las inscripciones, anotaciones y cancelaciones, desempeñan un papel crucial en la generación de seguridad jurídica en el ámbito de los bienes inmuebles. Estos procesos proporcionan certeza y confianza a las partes involucradas en transacciones inmobiliarias, respaldando la validez y autenticidad de los derechos reales sobre los inmuebles.

En ese sentido, la presente investigación ha demostrado que, la importancia del derecho registral para fortalecer la seguridad jurídica de los derechos reales sobre bienes inmuebles es innegable y fundamental en cualquier sistema legal que aspire a garantizar la protección de los derechos de propiedad. A lo largo de este análisis, se ha evidenciado cómo las inscripciones, anotaciones y cancelaciones en el registro de la propiedad son pilares fundamentales para generar confianza y certeza en las transacciones inmobiliarias.

La seguridad jurídica sobre los derechos reales sobre bienes inmuebles solo se logra a través de la inscripción realizada en el registro general de la propiedad. Este proceso confiere publicidad y oponibilidad a los derechos registrados, lo que significa que cualquier persona que consulte el registro tendrá conocimiento de la existencia y naturaleza de esos derechos. Asimismo, la inscripción en el registro constituye un medio probatorio de la titularidad y contenido de los derechos reales, lo que facilita la resolución de controversias y conflictos legales.

La inscripción en el registro de la propiedad no solo protege los derechos de los titulares registrados, sino que también brinda seguridad a terceros que puedan verse afectados



por esas transacciones. Al realizar una diligencia debida, cualquier parte interesada puede verificar la situación jurídica de un inmueble y determinar si existen cargas, gravámenes o limitaciones sobre el mismo. Esto permite tomar decisiones informadas y evitar posibles litigios futuros.

Además, las anotaciones preventivas y las cancelaciones son herramientas complementarias que contribuyen a mantener la integridad y exactitud del registro. Las anotaciones preventivas advierten sobre posibles conflictos o reclamaciones pendientes que podrían afectar los derechos de propiedad, mientras que las cancelaciones corrigen errores o extinguen derechos obsoletos, garantizando la actualización y coherencia del registro.

En conclusión, el derecho registral desempeña un papel fundamental en el fortalecimiento de la seguridad jurídica de los derechos reales sobre bienes inmuebles. A través de la inscripción en el registro de la propiedad, se establece una base sólida para la protección y reconocimiento de los derechos de propiedad, proporcionando confianza y certeza a todas las partes involucradas en transacciones inmobiliarias.



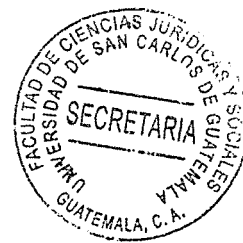
CONCLUSIÓN DISCURSIVA

La seguridad jurídica en los derechos reales sobre bienes inmuebles ha sido tratada como base temática para la presente investigación de tesis. A lo largo de esta investigación, se ha analizado detalladamente la importancia del registro de los bienes inmuebles como mecanismo fundamental para garantizar dicha seguridad jurídica.

Se ha demostrado que la inscripción en el registro de la propiedad juega un papel crucial en la protección de los derechos reales sobre bienes inmuebles. Esta inscripción proporciona publicidad y oponibilidad a los derechos registrados, lo que significa que cualquier persona puede consultar el registro y conocer la existencia y naturaleza de esos derechos. Además, la inscripción constituye un medio probatorio de la titularidad y contenido de los derechos, facilitando la resolución de controversias legales y brindando seguridad a todas las partes involucradas en una transacción inmobiliaria.

Asimismo, se ha destacado la importancia de las anotaciones preventivas y las cancelaciones como herramientas complementarias para mantener la integridad y exactitud del registro. Las anotaciones preventivas advierten sobre posibles conflictos o reclamaciones pendientes que podrían afectar los derechos de propiedad, mientras que las cancelaciones corrigen errores o extinguen derechos obsoletos, garantizando la actualización y coherencia del registro. En conclusión, la seguridad jurídica en los derechos reales sobre bienes inmuebles se logra mediante la inscripción en el registro de la propiedad y el cumplimiento de los procedimientos registrales establecidos por la ley.





BIBLIOGRAFÍA

- ACOSTA MORALES, Manuel Antonio. **Sistema y principios rectores de los Registros Públicos de la Propiedad en Guatemala**. Guatemala: Ed. Impresos Industriales, 1994.
- ALEX, Robert. **Sistema jurídico, principios y razón práctica del registro de propiedades**. Guatemala: Ed. Fénix, 2008.
- ATIENZA, M y RUIZ MANERO, J. **Principios y reglas sobre las garantías hipotecarias**, España: Ed. Trotta, 1996.
- BARRIENTOS SUASNAVAR, Luis. **Análisis de los principios registrales en el Registro de la Propiedad y su regulación en la legislación Guatemalteca**, Universidad de San Carlos, 1999.
- BARRIOS CARRILLO, Axel Estuardo Alfonso. **Aspectos fundamentales de los registros en Guatemala**. Guatemala: Ed. Impresos Industriales, 1991.
- BRAÑAS, Alfonso; **Manual de derecho civil**. Guatemala, 2da. Edición, Ed. Estudiantil Fénix, 2003.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Argentina: Ed. Heliasta, 2009.
- CAICEDO ESCOBAR, Eduardo. **Derecho inmobiliario registral**. Bogotá, Colombia: Ed. Temis, 1997.
- CASTELLANOS, Raúl; **La seguridad jurídica registral**, Instituto de Investigaciones, México, Gestor, Orión, 2006.
- CORNEJO, Américo Atilio. **Derecho registral**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Astrea, 1994.
- DOMINGUEZ VALLE, Juan Luis; **Consideraciones jurídicas y sociales de la modernización del Registro de la Propiedad y sus repercusiones negativas frente a la seguridad y certeza jurídica en las inscripciones registrales**. Guatemala: Ed. Facultad de Derecho, Universidad de San Carlos, 2003.
- ESCOBAR FORNOS, Iván. **Derecho registral comparado**. Managua, Nicaragua: Ed. Hispamer, 2001.



FERNÁNDEZ VÁSQUEZ, Emilio. **Diccionario de derecho público**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Astrea, 1981.

GATTI, Edmundo y ALTERINI, Jorge H. **El derecho Real y elementos para una teoría general**. Argentina, Buenos Aires: Ed. Abeledo-Perrot, S.A., 1998.

GÓMEZ GÁLLIGO, Francisco Javier. **Lecciones de derecho hipotecario**. España: Ed. Marcial Pons, 2006.

LORA TAMAYO, Isidoro. **Los principios hipotecarios de rogación, legalidad, prioridad y tracto**. Guatemala: Ed. Revista del Registro General de la Propiedad, 1999.

MOLINARIO, Alberto. **Curso de derecho registral inmobiliario**. México: Ed. Cadri Gestor, SCR, 2006.

MUÑOZ, Nery Roberto; **Derecho Registral inmobiliario Guatemalteco**, Guatemala: Ed. Infoconsult Editores, 2005.

ROCA SARTRE, Ramón M. **Derecho hipotecario**, España, 2da. Edición, Edit. Bosch, 1998.

SANZ FERNÁNDEZ, Ángel. **Instituciones de derecho hipotecario**, Madrid, España. Ed. Bosch, 1995.

TASSARA, Jorge. **Derechos reales: introducción al régimen jurídico de los bienes**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Astrea, 2010.

VALLET DE GOYTISOLO, Juan. **Derechos Reales**. Madrid, España: Ed. Civitas, 2007.

Legislación:

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

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