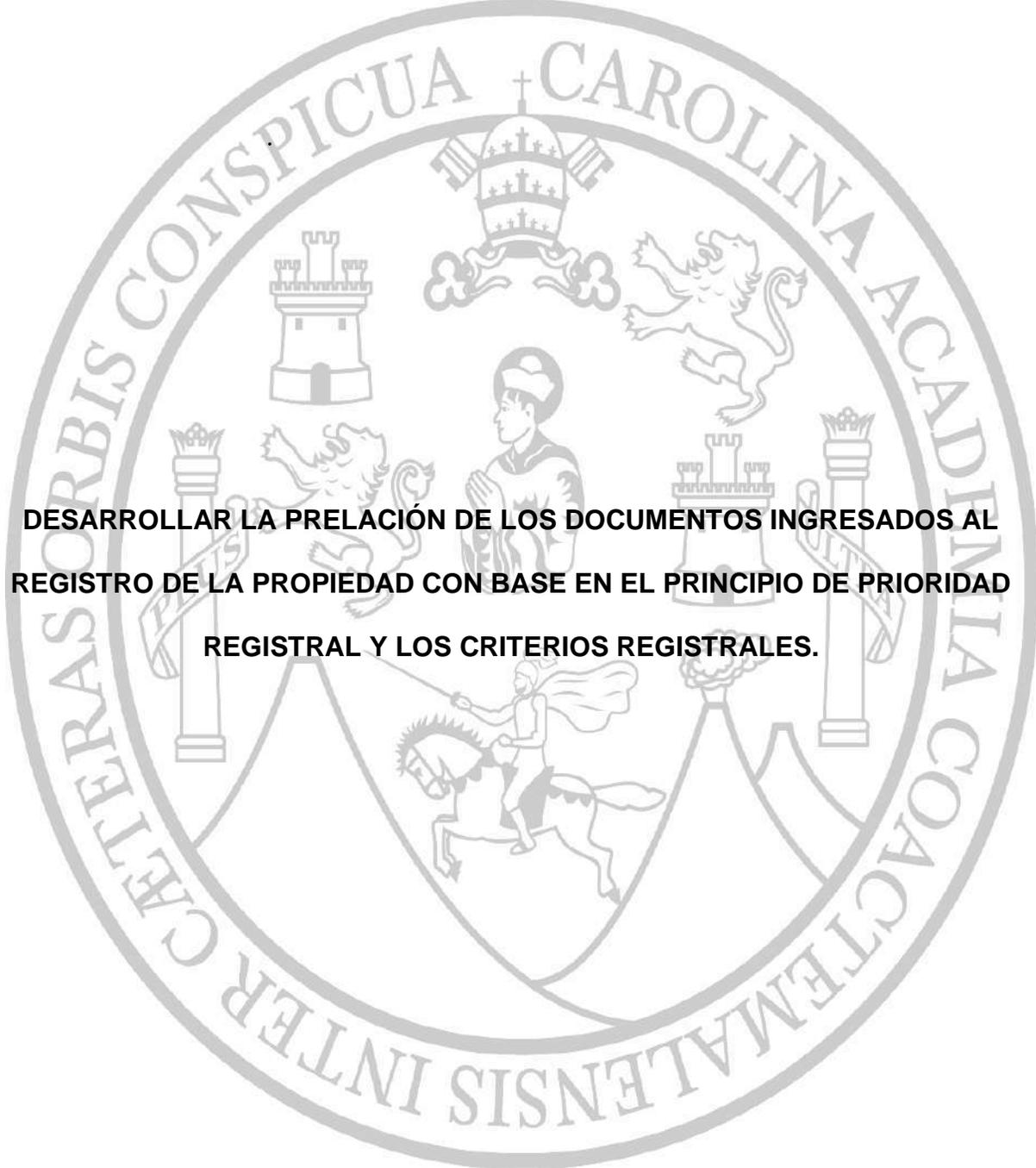


**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**



**DESARROLLAR LA PRELACIÓN DE LOS DOCUMENTOS INGRESADOS AL
REGISTRO DE LA PROPIEDAD CON BASE EN EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD
REGISTRAL Y LOS CRITERIOS REGISTRALES.**

JOSÉ ANDRES CASTAÑEDA LÓPEZ.

GUATEMALA, JULIO DE 2023.

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

**DESARROLLAR LA PRELACIÓN DE LOS DOCUMENTOS INGRESADOS AL
REGISTRO DE LA PROPIEDAD CON BASE EN EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD
REGISTRAL Y LOS CRITERIOS REGISTRALES**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva
de la
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
de la
Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

José Andres Castañeda López.

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, julio de 2023



Guatemala, 21 de enero de 2022.

Licenciado

Carlos Ebertito Herrera Reinos
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales



Licenciado Carlos Herrera:

Respetuosamente a usted informo que procedí a revisar la tesis del bachiller **JOSÉ ANDRES CASTAÑEDA LÓPEZ**, la cual se titula **DESARROLLAR LA PRELACIÓN DE LOS DOCUMENTOS INGRESADOS AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD CON BASE EN EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL Y LOS CRITERIOS REGISTRALES**.

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

"ID Y ENSEÑAD A TODOS"

Dra. Wendy Angélica Ramírez López
Docente-consejera de Comisión de Estilo

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

UNIDAD DE ASESORÍA DE TESIS
PRIMER NIVEL EDIFICIO S-5



REPOSICIÓN EMITIDA: 14/03/2022

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
UNIDAD DE ASESORÍA DE TESIS

CONSTANCIA

LA UNIDAD DE ASESORÍA DE TESIS

HACE CONSTAR

Que el (la) estudiante: **JOSÉ ANDRES CASTAÑEDA LÓPEZ**

quien se identifica con el carné No. 201400579

Asistió al: **CURSO DE INDUCCIÓN PARA ELABORACIÓN Y PRESENTACIÓN DE TESIS.**

Asimismo, acredita todos los requisitos estipulados en el Artículo 28 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, de esta unidad académica.

"ID Y ENSEÑAD A TODOS"

Guatemala, 01 de junio de 2021

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



Dra. Wendy Angélica Ramírez López
Consejero Docente de Redacción y Estilo



Decanatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala. Ciudad de Guatemala, siete de junio de dos mil veintitrés.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante JOSÉ ANDRES CASTAÑEDA LÓPEZ, titulado DESARROLLAR LA PRELACIÓN DE LOS DOCUMENTOS INGRESADOS AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD CON BASE EN EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL Y LOS CRITERIOS REGISTRALES. 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



**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: Licda. Astrid Jannette Lemus Rodríguez

VOCAL II: Lic. Rodolfo Barahona Jácome

VOCAL III: Lic. Helmer Rolando Reyes García

VOCAL IV: Br. Javier Eduardo Sarmiento Cabrera

VOCAL V: Br. Gustavo Adolfo Oroxom Aguilar

SECRETARIA: Licda. Evelyn Johanna Chevez Juárez

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera fase:

Presidente: Lic. Álvaro Hugo Salguero Lemus

Vocal: Licda. Doris de María Sandoval Acosta

Secretario: Lic. Manuel Emilio Lara Ayala

Segunda fase:

Presidente: Lic. William Armando Vanegas Urbina

Vocal: Lic. Misael Torres Cabrera

Secretaria: Licda. Doris de María Sandoval Acosta

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



Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala, diez de marzo de dos mil veintiuno.

Atentamente pase al (a) Profesional, **JUAN FRANCISCO FLORES MAZARIEGOS**, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante **JOSÉ ANDRES CASTAÑEDA LÓPEZ**, con carné 201400579 intitulado: **DESARROLLAR LA PRELACIÓN DE LOS DOCUMENTOS INGRESADOS AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD CON BASE EN EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL Y LOS CRITERIOS REGISTRALES.**

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

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

Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.

CARLOS EBERTITO HERRERA RECINOS

Jefe (a) de la Unidad de Asesoría de Tesis



SAQO

Fecha de recepción 13 / 04 / 2021 (f) _____

Asesor(a)



(Firma y sello)





Guatemala, 12 de mayo de 2021

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



En atención a la resolución dictada por la Unidad a su cargo de fecha 10 de marzo del 2021, procedí a asesorar el trabajo de tesis del bachiller JOSÉ ANDRÉS CASTAÑEDA LÓPEZ, de quien declaro no ser pariente dentro de los grados de ley, del trabajo titulado "DESARROLLAR LA PRELACIÓN DE LOS DOCUMENTOS INGRESADOS AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD CON BASE EN EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL Y CRITERIOS REGISTRALES". Me dirijo a usted, con el objeto de informar sobre mi labor y expongo lo siguiente:

- I. Que de acuerdo a la facultad investida en mi persona mediante la resolución antes citada, se procedió a la revisión del trabajo de tesis, en el cual se discutieron algunos puntos en forma personal con el autor, realizando los cambios y correcciones que la investigación requirió. En argumento de lo anterior procedí a revisar los diferentes métodos empleados, los cuales fueron: el analítico, con el propósito de encontrar posibles soluciones; el deductivo, que partió de generalizaciones universales permitiendo obtener inferencias particulares; el sintético, mediante el cual se relacionaron hechos aislados para poder así formular una teoría unificando diversos elementos, y el inductivo estableciendo enunciados a partir de la experiencia. La técnica utilizada fue la observación. Además, se comprobó que la bibliografía fuera la correcta, que los métodos y técnicas fueran aplicados adecuadamente en virtud que con ellos se obtuvo la información necesaria y objetiva para la elaboración, redacción y presentación final del presente trabajo; y en cuanto a la conclusión discursiva comparto el argumento vertido por el autor, puesto que el contenido se encuentra estructurado en cuanto al contenido del plan de investigación y se encuentra debidamente fundamentado.
- II. En cuanto al aporte contribución científica, la presente investigación aborda el momento en que se debe desarrollar la prelación de los documentos ingresados al Registro de la Propiedad Registral y Criterios Registrales, por lo que se centra en el orden en que deben ser operados los contratos contenidos en los documentos que ingresan al Registro de la Propiedad, y el análisis jurídico en que se fundamenta la aplicación de dicho orden.

MSc. LICENCIADO JUAN FRANCISCO FLORES MAZARIEGOS
Avenida Reforma, Torre Profesional II, Galerías Reforma, zona 9 Guatemala



- III. Se establece que se cumplieron los requisitos exigidos por el artículo treinta y uno del Normativo para la elaboración de tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del examen General Público, por lo cual resulta procedente dar el dictamen favorable, aprobando el trabajo de tesis asesorado.



LICENCIADO
JUAN FRANCISCO FLORES MAZARIEGOS
ABOGADO Y NOTARIO



DEDICATORIA

- A DIOS:** Fuente de inspiración en mi vida.
- A MI PADRE:** Eswin Romel Castañeda Cárdenas por ser un guía y mejor amigo.
- A MI MADRE:** Heidi Magaly López por ser ejemplo de amor.
- A MIS HERMANOS:** Diego Javier Castañeda y Nery Olmedo Castañeda por ser pilar para amar a mi país y mi carrera.
- A MIS AMIGOS:** Por todo el apoyo, ayuda y paciencia.
- A:** Andrea, por todo el amor y apoyo que me brindo.
- A:** La tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala.
- A:** La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, gracias por formarme académica y profesionalmente.



PRESENTACIÓN

La presente investigación es de naturaleza cualitativa, pertenece a la rama del derecho registral, en tanto que el objeto de estudio consiste en el uso de la prelación en el Registro General de la Propiedad y los efectos al momento de realizar las inscripciones sobre los bienes como resultado de la relación de la inscripción de un documento y el derecho o contrato contenido en el inscrito o anotado previamente. Con lo cual se pretende establecer el nivel de importancia y prioridad que se le deben dar a ciertos documentos al momento de la inscripción ya que afectan los mismos derechos el Artículo 355 del Código Civil, en el Artículo 1141, expresa: Entre dos o más inscripciones de una misma fecha y relativa a la misma finca o derecho, determinará la preferencia y la anterioridad en la hora de la entrega del título en el Registro.

De conformidad con el párrafo anterior, otorga preferencia al derecho real con constancia registral anterior sobre el derecho posterior, representada en el conocido aforismo *prior tempore, potior iure*. Desde el derecho registral, es el resultado de carácter excluyente de los derechos reales que afectan a una misma cosa, estableciéndose una eficacia registral de los derechos inscritos dependiente del momento de su incorporación al Registro. De tal cuenta, para llevar a cabo el estudio respectivo, se recopiló y analizó una serie de resoluciones, tanto autos como sentencias, emitidas por la Corte de Constitucionalidad en el Departamento de Guatemala, ciudad de Guatemala, desde 2018 a 2019 para lograr una conclusión que responda a este fenómeno jurídico.



HIPÓTESIS

Cuando coexisten derechos iguales presentados para su inscripción, entra en acción el principio de prelación. La preferencia entre derechos reales sobre una finca u otros derechos se determinará por el orden de inscripción en el registro público, cualquiera que sea la fecha de su inscripción.

El principio de prelación registral tiene la función de ejercer como aquel principio que determina la preferencia que se debe tener al momento de la inscripción que corresponde a un título entre dos o más que están presentados en el registro y que se refieren al mismo inmueble, el principio de prelación soluciona la preferencia a la inscripción entre varios títulos presentados relativos al mismo inmueble, este principio busca la solución de conflictos inherentes entre varios títulos presentados y con un carácter general, la prioridad corresponde al título que se presentó primero, por lo que las inscripciones se han de resolver por el orden riguroso de presentación de los títulos respectivos.



COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

Como resultado de la investigación realizada, la hipótesis formulada fue comprobada, a través de los métodos analítico, descriptivo y de diferencias, logrando establecer que, en atención a lo anterior, la hipótesis del presente trabajo es probada, pues en el Registro General de la Propiedad, la prelación sí se presenta de manera usual, como parte de la necesidad que exista orden al momento de elaborar las inscripciones registrales, lo cual forma parte de la seguridad jurídica que la institución ofrece a los usuarios. Y es precisamente el orden el que incluye el principio de prelación pues las inscripciones deben realizarse de manera temporal siendo esto un resguardo jurídico.



ÍNDICE

	Pág.
INTRODUCCIÓN	i

CAPITULO I

1. Derecho registral.....	1
1.1. Antecedentes del derecho registral.....	2
1.1.1. Egipto	3
1.1.2. Grecia	4
1.1.3. Roma	4
1.1.4. España.....	6
1.1.5. Continente americano	8
1.1.6. Guatemala	11
1.2. Definición	13
1.3. Finalidad	15
1.4. Importancia	16

CAPITULO II

2. Relación del derecho registral con otras disciplinas jurídicas	19
2.1. Derecho civil	19
2.2. Derecho notarial	21
2.3. Derecho mercantil.....	22
2.4. Derecho administrativo.....	24
2.5. Derecho procesal.....	25
2.6. Derecho laboral	26
2.7. Derecho constitucional	27



2.8. Derecho tributario o fiscal	27
--	----

CAPITULO III

3. Registro General de la Propiedad	29
3.1. Antecedentes históricos	29
3.2. Fines del Registro General de la Propiedad de Guatemala.....	32
3.2.1. Fines estadísticos	34
3.2.2. Fines fiscales	34
3.3. Sistemas Registrales.....	35
3.3.1. Sistema Australiano.....	36
3.3.2. Sistema Alemán	37
3.3.3. Sistema Frances.....	39
3.3.4. Sistemas adjetivos, sustantivos y relativos mixtos	39
3.3.5. Sistemas de transcripción, inscripción y enlegajamiento	40
3.3.6. Sistema de folio real	40
3.3.7. Sistema de folio personal	41
3.4. Segundo Registro de la Propiedad	42

CAPITULO IV

4. Sistemas de inscripción	47
4.1. Principio de inscripción.....	48
4.1.1. Clasificación de los sistemas Registrales	49
4.1.2. Títulos y actos que se deben inscribir.....	53
4.1.3. Procedimiento de inscripción	55
4.1.4. La función calificadora.....	56
4.1.5. Efectos de la función calificadora.....	59
4.1.6. Recurso de impugnación contra la calificación registral	60
4.1.7. Procedimiento para interposición del recurso.....	62
4.2. Análisis jurídico de protección al principio de prioridad.....	62



4.2.1. Análisis previo.....	62
4.2.2. Análisis de la norma nacional	64
4.2.3. Formalidades de los documentos	64
4.2.4. Aceptación de la inscripción.....	66
4.2.5. Suspensión de la inscripción.....	66
4.2.6. Denegatoria o rechazo de la inscripción.....	66
4.3. Efectos de la inscripción en el registro general de la propiedad.....	67
4.4. Responsabilidad de los sujetos que interviene en el proceso de inscripción.....	70
4.5. Comprobación de hipótesis.....	71
CONCLUSIÓN DISCURSIVA	75
BIBLIOGRAFÍA	77



INTRODUCCIÓN

Actualmente la población guatemalteca enfrenta múltiples desafíos que implican cambios procesales y políticas a nivel nacional y en las relaciones internacionales. El Registro General de la Propiedad como institución integrante de la estructura administrativa del Estado, también está comprometido en los cambios que exige las circunstancias, en el marco de su competencia. En vista que el objetivo principal de dicha institución radica en el fomento de la seguridad jurídica en las relaciones sociales del tráfico de bienes inmuebles, es indispensable que transmita confianza y respeto. Dentro del objetivo institucional que implica reunir, registrar y proporcionar información sobre los bienes inscritos en los departamentos de la República de Guatemala, el Registro General de la Propiedad debe contar con la modernización de sus procesos, cuyos resultados inciden en todo el país, particularmente en los usuarios.

El tema desarrollado es poco conocido, se encuentra contenido en el ordenamiento jurídico guatemalteco por ser de naturaleza registral, lo cual es una rama del derecho que estudia las normas y principios que regulan la creación, modificación y extinción de los derechos reales sobre muebles e inmuebles, así como la organización y funcionamiento de los registros públicos que llevan a cabo la recepción del instrumento público en que se encuentra contenido el derecho real, la calificación e inscripción del mismo.

En la presente investigación, por medio de la hipótesis planteada, se demuestra si existe el cumplimiento en la confiabilidad y seguridad de las inscripciones registrales así como el respeto al principio de prelación registral, para lo cual se han propuesto los objetivos siguientes: determinar las ventajas y desventajas del principio de prelación al momento de la inscripción de los bienes, establecer el grado de cumplimiento y seguridad jurídica que se brinda para que se puedan llevar a cabo las inscripciones registrales y conocer el sistema y el criterio registral que se utiliza al momento de inscripción de los bienes.

En el presente trabajo se realizó una recopilación del contenido del derecho registral, por medio de la integración de enfoques doctrinarios sobre los antecedentes históricos, caracterización; los argumentos a favor y en contra de su autonomía y la relación con



otras ramas del derecho, historia del Registro General de la Propiedad, los sistemas registrales importantes según el lugar donde se establecen y consolidación; así como los principios que rigen la actividad registral, especialmente el principio de prelación también conocido como «prioridad registral».

Se utilizaron también los métodos sintético, analítico, deductivo e inductivo-analítico, los elementos individuales y sus partes para estudiarlas por separado; así también dentro de las técnicas utilizadas se encuentran fuentes directas e indirectas, aplicadas a través de entrevistas realizadas a una muestra de la población, abogados y notarios, así como personal de la institución, para concluir que en la presente era de la tecnología el Registro General de la Propiedad cuenta con un sistema moderno, eficiente, no infalible por ser instauraciones humanas que ayuda al ordenamiento y celeridad de las inscripciones de los usuarios.

El principio de prioridad registral o prelación se computa de acuerdo a las situaciones presentadas cuando existen varios documentos o bienes que deban ser operados y tengan relación registral con otros inmuebles que a su vez hacen imposible la operación de los documentos ingresados por orden de ingreso, así como tomar en cuenta la importancia de estos en relación con otros documentos y que tanto pueden llegar a afectar la calificación, ingreso y operación de los mismos debido al conflicto de derechos que se establecen entre documentos, utilizando así un método de calificación poco conocido que establece una orden registral enfocada en la importancia del contenido de dichas escrituras sobre los inmuebles para evitar perjudicar los derechos de los mismos o retardar el proceso de inscripción.



CAPÍTULO I

1. Derecho registral

La importancia del derecho registral dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco consiste en establecer un orden y seguridad a los usuarios, ya que proviene de un conjunto de normas jurídicas que regulan las relaciones entre personas y cuyo fin es brindar la mayor seguridad a las mismas. "Es un conjunto de normas que regulan la constitución, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles"¹. Por otro lado, "dichas normas son de derecho civil, y, además, que la publicidad efectuada por medio del registro de la propiedad abarca las garantías de derechos de crédito, es decir, gravámenes hipotecarios"², por lo que el derecho registral no se limita únicamente al objeto del derecho registral a los inmuebles.

"Padrón o matrícula de las personas que hay en un Estado o lugar, protocolo, oficina en donde se registran actos y contratos de los particulares o de las autoridades."³ Por lo que para comprender esta rama de mejor manera se deben considerar dichas definiciones.

Doctrinariamente una de las definiciones que define el derecho registral más ampliamente como: "El conjunto de principios, normas y doctrinas que tienen por objeto reglar los organismos estatales encargados de registrar personas hechos, actos, documentos o derechos; así como también la forma como han de practicarse tales registraciones, y los efectos y consecuencias jurídicas que derivan de estas"⁴. Esta

¹ Vilaro, Felipe. **Elementos de Derecho Registral Inmobiliario**.Pag .22.

² San Fernandez, Ángel. **Instituciones de derecho hipotecario**.Pag.48.

³ Cabanellas, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**.Pag.513.

⁴ Molinario, Ángel. **Curso de derecho registral inmobiliario**.Pag.15.



definición se limita únicamente a una actividad si no que trata de abarcar las diferentes actividades de distintos registros.

Se podría conceptualizar el derecho registral como, el conjunto de normas que tienden a formar un ordenamiento sistemático para regular los actos civiles de constitución, adquisición, transmisión, anotaciones, gravamen, pérdida y efectos de los derechos reales sobre bienes e inmuebles, pero también del estado civil de las personas.

El derecho registral es la rama del derecho que estudia todo lo relativo a la constitución, modificación, organización y funcionamiento de los registros públicos, tal es el caso del Registro General de la Propiedad, estructura pública que tiene por objeto la inscripción, anotaciones y cancelación de los actos y contratos relativas al dominio y demás derechos reales sobre inmuebles y muebles identificables con excepción de garantías mobiliarias. Con lo cual se describe la importancia de la institución y rama del derecho en el ordenamiento jurídico del país, dándole un sentido más concreto y más claro que tiene como objetivo el buscar una armonía entre la práctica y la doctrina para llevar a cabo un mejor estudio, desarrollo y evolución del mismo al tomar en cuenta todos los factores sociales para su correcta comprensión y aplicación.

1.1. Antecedentes del derecho registral

Como sucede con la mayor parte de las instituciones del derecho, los antecedentes del derecho registral también se encuentran también en las antiguas civilizaciones como es en el caso de la cultura egipcia, griega, romana, española, época precolombina en América, específicamente en Guatemala la época colonial e independiente en la historia del país.



1.1.1. Egipto

En Egipto existían dos clases de oficina; una era la "*bibliozeke demosionlogon*" que era una especie de oficinas a la cual se podía acudir a hacer negocios, en esta se conservaban declaraciones efectuadas cada catorce años por la población que servían de base para el cobro de impuestos de forma ordenada y efectiva. También, existió otra llamada la "*ekteseonbibliozeke*" o archivo de adquirentes, esta era regida por funcionarios con la equivalencia a los registradores actuales, llamados "*bibliofilakes*", su función era actuar en las contrataciones relacionadas con inmuebles y en la transmisión de derechos relacionados con el mismo tipo de bienes. Los llamados "*bibliofilakes*" autorizaban la enajenación o gravamen de fincas a través de la "*prosagelia*", consistente en un procedimiento en el cual se hacía contar la inscripción a favor del adquirente, las circunstancias del contrato y la solicitud del fedatario para que pudiera autenticar dicho contrato⁵.

Los antiguos egipcios llegaron a desarrollar un sistema registral avanzado y eficiente que se encargaba de verificar los actos traslativos sobre los bienes. Es de esta manera que los sujetos que argumentaban poseer derechos sobre determinados bienes, previo a enajenar o gravar sus bienes, debían tener autorización judicial del registro. Históricamente existe una necesidad de salvaguardar los bienes, lo que lleva a la creación de ciertas figuras que ayuden a facilitar y le den el orden necesario.

⁵ Luna Campos Maria Elena. [elnotariado.com](https://www.elnotariado.com/responsabilidad-notarial-responsabilidad-civil-administrativa-fiscal-penal-2735.html). Recuperado de: <https://www.elnotariado.com/responsabilidad-notarial-responsabilidad-civil-administrativa-fiscal-penal-2735.html>.



1.1.2. Grecia

Inicialmente, la publicidad de las transacciones inmobiliarias en Grecia se limitaba a bandos, declaraciones escritas de la autoridad y otras formalidades. En la isla de Rodas se implementan las inscripciones registrales para hacerlas públicas, por su parte en la isla de Tauro, el adquirente de una finca no estaba obligado a pagar el precio de la venta hasta que el cedente acreditara que el inmueble estaba libre de cargas, lo cual comprobaba por medio de una certificación del archivero.

En los primeros tiempos de Grecia, los contratos donde se enajenaban los inmuebles eran formalizados mediante ciertos actos ceremoniales que tenían sus solemnidades específicas, posterior a esto se hizo más común el uso de la escritura y se generalizó la práctica de remitir estos documentos a los archivos de la ciudad para su respectivo registro, estos registros tenían un propósito adicional el cual era el pago de los impuestos respectivos generado por la transmisión de bienes inmuebles esto era una forma de asegurar y proteger al adquirente que contratase con alguien que no fuese el legítimo propietario del bien objeto del contrato.

Es por medio de datos históricos que se conocen los procesos utilizados en la antigüedad y los indicios del derecho registral a través de la historia y así como se observó la necesidad de la documentación y registro de los documentos en cada periodo.

1.1.3. Roma

A pesar de la influencia que tuvo Roma al contribuir al sistema jurídico guatemalteco y siendo la base fundamental de los estados que utilizan y poseen un ordenamiento jurídico



de corte latino, un amplio sector doctrinario, en cuanto al devenir histórico del derecho registral determinan que en este periodo la publicidad registral no existió.

“En el derecho romano la propiedad se transmitía por actos exteriores con publicidad limitada; y que no había o no existían registros como tal que pudieran proteger los derechos de los adquirentes, este autor establece que hubo tres etapas en las que se utilizaban distintas instituciones de transmisión de la propiedad las cuales se dividen en el derecho romano clásico, derecho justinianeo y derecho romano moderno. Derecho romano clásico: la propiedad se transmitía en forma de *mancipatio*, la *in jure cesio* y la *traditio*.”⁶ Este método surge debido a la necesidad que existía para la protección de los derechos de las personas.

a. La *mancipatio*: era una manera formalista de contratar, los sujetos que intervienen en tal modalidad se les conocía de forma diferentes es así que existía el *mancipio accipiens* quien era el adquirente; *mancipio dans*, el transferente; los *libripens*, los agentes públicos y los testigos o como se les conocía en ese entonces como tesis y estos debían ser *cincom el mancipio accipiens y el mancipio dans anre libripens y los testigos clásiccs*, comparecían para que el primero pronunciara las palabras rituales. *nuncupatio*, mismo que a la vez colocaba sobre la cosa que en el acto simbolizaba, por ejemplo, el predio enajenado, y que podía consistir en un puñado de tierra o en otra cosa semejante.

b. la “*injure cesio*”: era una forma de transmitir la propiedad, en la cual el cedente y el adquirente comparecían ante el pretor romano, o el presidente en provincias, en el caso de que la cosa fuese mueble, el adquirente ponía la mano sobre ella y afirmaba el

⁶ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. *Derecho Notarial*.Pag.4.



propietario y luego el magistrado preguntaba al cedente si había oposición, si no había se distaba un *addict* que declaraba la propiedad. El objeto de esta era la transmisión de la cosa de manera inmediata.

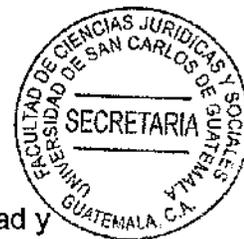
c. la *"traditio"*: se trataba de la entrega de la cosa con desapoderamiento. Por su observancia y subsistencia en el transcurso de los años, por tradición se entiende: entrega. Derecho *justineaneo*: se conserva la *traditio* como forma de adquirir la propiedad y existe la posibilidad de la entrega jurídica sin la física, conocida como "tradición breve mano y largo mano". Derecho romano moderno: la nueva forma de transmitir la propiedad se le conocía como *constituto posesorio*.

1.1.4. España

"La evolución de los actos de publicidad registral se divide en cuatro periodos"⁷ que son:

Publicidad primitiva: debido a la poca efectividad que tuvieron los romanos para establecer un sistema jurídico en España y esto llevó a que coexistieran ambos sistemas jurídicos en los pueblos primitivos, no fue hasta la invasión de los visigodos y la posterior invasión árabe, que se logró el derecho de los pueblos primitivos y aquí es donde surge la roboración que esto no era más que un método de publicidad que consistía en la ratificación pública y solemne de la transferencia de un inmueble a través de una carta, lo cual ayudaba a facilitar el proceso y le otorga un sentido mas amplio, esto ayuda a otorgar un orden y una congruencia peor también una cierta lógica al momento de llevarse a cabo las diligencias correspondientes al derecho registral.

⁷ Roca Sartre, Ramón. **Derecho hipotecario**.Pag.303.



Influencia romana: para este período se desplazan las formas solemnes de publicidad y llega a ocupar un mejor lugar la tradición, la cual se podría encontrar en las partidas que tenía como requisito la consignación de la cláusula *constitutum posesorium* y así de esta manera se podía tener como cumplido.

Inicio del régimen de publicidad: debido a la falta de publicidad registral era muy difícil mantener un óptimo método para otorgar seguridad y mantener las necesidades de los adquirentes. Es por eso que en este período surgen grandes cambios para la publicidad registral uno de los primeros antecedentes que se tienen de este período es en el año 1539, en el que Carlos V dicta una ley que disponía que en cada ciudad, villa o lugar donde hubiere cabeza de jurisdicción se llevara un libro en el cual fueren registradas dentro de los seis días siguientes a su otorgamiento. Esto se utilizaba para evitar engaños y actos que perjudicaran a los contratistas.

Bajo esta línea de pensamiento y con las deficiencias que denotaban las hipotecas se debía retomar la publicidad registral y dotarlo de un carácter plenamente jurídico que confiriera garantías a los adquirentes, por tal motivo se crearon los oficios de hipoteca por la real pragmática de Carlos III el 31 de enero de 1768.

En este período la actividad registral relacionada con inmuebles no tenía la finalidad de dotar de seguridad jurídica al tráfico jurídico inmobiliario, debido a que no todos los actos que conllevaran una afectación a los derechos sobre estos debían ser registrados.

Cuarto período: consolidación del régimen de publicidad: inicia con la publicación de la ley hipotecaria del año 1861. La necesidad de publicar la ley, resume los objetivos del



derecho registral⁸. El contexto jurídico del sistema registral español tiene su fundamento en la ley hipotecaria de 1861, la cual ha sido modificada en múltiples ocasiones, pero siempre conservando las ideas originales, de tal manera que el plan original se puede aplicar incluso en la actualidad.

1.1.5. Continente americano

Los cambios que determinaron y cambiaron el rumbo de las civilizaciones del continente americano surgieron en la época precolombina y la época colonial, en este aspecto, se debe mencionar la existencia de las diversas culturas prehispánicas, ya que cada una de ellas desarrolló sus propios métodos y leyes por las cuales se regían, pero se hará un especial énfasis a la cultura azteca, maya e inca.

Civilización azteca: se encuentran ciertos registros que utilizó este imperio, ya que como sucede a lo largo de la historia los imperios más grandes deben llevar registros para mantener un control y orden en la población que haga efectivo el sostenimiento del imperio. "Entre los registros que más destacados están: la matrícula de los tributos que registraban las mercancías que las ciudades tributarias debían entregar a Moctezuma Ilhuicamina, debido a este sistema de tributos la ciudad de Tenochtitlan se convirtió en una ciudad muy poderosa, entre los productos que tributaban estaban: jade, plumas de quetzal, polvo de oro, granos de cacao, trajes de guerrero, entre muchos otros"⁹.

Civilización maya: tenía sus propios aportes que contribuyeron al desarrollo de la misma, las contribuciones no solamente se limitan al derecho, sino que también a otros campos,

⁸ Carral y De Teresa, Luis. **Derecho Notarial y Derecho Registral**. Pág. 15

⁹ Barrios Carrillo, Axel Estuardo. **Aspectos fundamentales de los registros en Guatemala**. Guatemala: Impresos industriales.



una de las más grandes aportaciones fue la invención de la escritura, "...gracias a esta escritura que se pudo registrar todo lo que se hacía en la vida cotidiana de los mayas, así como otras observaciones de carácter astronómico, costumbres religiosas y caracteres matemáticos."¹⁰

La civilización inca tuvo aspectos destacados en lo relacionado al origen de los registros, mediante el *kipus*, que fue un instrumento de almacenamiento de información que consistía en cuerdas de lana o de algodón de diversos colores, provistos de nudos, lograron registrar los actos que incidían en la formación política y social. En este período no existía la manifestación de la publicidad registral de las transmisiones inmobiliarias tampoco un registro para inscribir todos los actos relacionados al estado civil de los ciudadanos¹¹.

Época colonial: con la llegada de los colonizadores a América, se implementó el sistema jurídico español en los territorios conquistados y sometidos, los territorios americanos que formaban parte de la corona española debieron recorrer por los mismos periodos de la evolución del derecho registral español, esto tenía grandes inconvenientes como la coexistencia de dos sistemas jurídicos que eran contrarios: el sistema jurídico de los conquistadores y de los pueblos conquistados.

Los principales aspectos de los registros en esta época son: "las capitulaciones; las encomiendas, la casa de contratación de Sevilla; el consejo supremo real de Indias"¹².

¹⁰ Escobar Medrano, Edgar, y Edna Gonzalez Camargo. *Antología: historia de la cultura de Guatemala*. Pag.35.

¹¹ Díaz Sanchez, Elvin. «Autonomía del Derecho Registral en el ordenamiento jurídico guatemalteco.» Pág. 15

¹² DÍAZ, Op Cit. Pag.15.



- a. Las capitulaciones: estos eran contratos de carácter público por los cuales la corona de Castilla le encomienda a un caudillo que realizara un determinado servicio público. "La corona española otorgaba cargo y parte de los tesoros a quien autorizaba el poder de conquistar a los nativos de América. A través del "alarde", un escribano era el encargado de registrar y asentar los nombres de los embarcadores, así como el cargamento y recursos pecuniarios de los que se hacían acompañar en la travesía."¹³

- b. Las encomiendas: era una institución socioeconómica mediante la cual un grupo de individuos eran obligados a retribuir a otro en trabajo, especie o por otro medio, para que pudieran disfrutar de un bien u otra prestación que hubiesen recibido. Las encomiendas que estaban estrechamente relacionado con los repartimientos eran producto de la derrota militar de los indígenas, consistían en los que los principales indígenas permanecían en sus poblados originales prehispánicos a diferencia de los pueblos nuevos de indios coloniales creados durante la colonia.¹⁴

La Casa de Contratación de Sevilla: este era un método implementado por los reyes en 1503 para administrar y controlar todo el tráfico marítimo, tanto el que iba de España hacia el nuevo mundo, como el que llegaba desde allí. En dicho lugar se entregaban informes y relaciones sobre lo descubierto para construir la geografía, pero no solo esta función desempeñaba, también era "un organismo científico, etnográfico, geográfico, historiográfico y de enseñanza náutica, además de ejercer control sobre el comercio, de los nombramientos y un archivo"¹⁵.

¹³ Barrios, **Op Cit.** Pag.10.

¹⁴ Díaz Sanchez, Elvín. «Autonomía del Derecho Registral en el ordenamiento jurídico guatemalteco.» Pag 20.

¹⁵ Escobar Medrano, Edgar, y Edna González Camargo. **Antología: historia de la cultura de Guatemala.** Pag 12.



c. Los oficios de hipoteca: "En América para el año de 1778 el régimen concerniente para los actos traslativos de dominio y derechos reales permaneció como un sistema oculto. Por lo que la publicidad registral no existía y con ello la carencia de seguridad jurídica para las transacciones inmobiliarias. Por tal razón, se consideró que era necesario, para la nueva España y las nuevas colonias españolas, implementar el oficio de hipoteca que dotaba de publicidad a estos actos mediante la constitución de registros"¹⁶.

Consejo Supremo Real de las Indias: organismo regulador de todas las actividades políticas, administrativas y jurídicas del nuevo mundo, creado durante el reinado de Carlos I, las decisiones que se tomaban en el consejo supremo real de las indias representaban de la manera más directa la voluntad real. Por lo que los principales ordenamientos jurídicos empiezan a tomar una forma más concreta.

Este tipo de decisiones tomadas de manera arbitraria fueron dando forma cada vez más a un ordenamiento jurídico que se preocupaba por salvaguardar los interés y bienes de las personas.

1.1.6. Guatemala

El derecho registral en el Estado de Guatemala es el resultado de diversos acontecimientos sucedidos en el país a lo largos de la historia, los cuales no se limitan al territorio de Guatemala sino al continente americano y todos aquellos antecedentes relacionados con la época prehispánica de América, así como la conquista española a

¹⁶ Escobar Medrano, Op. Cit. Pag. 154.



territorios americanos y con ello la implementación del sistema jurídico, que en la actualidad aún perdura en el país. Debido a dichos acontecimientos se logra establecer un derecho registral propio.

La historia del Registro de la Propiedad se remonta hasta el origen de la propiedad privada sobre la tierra, que inicia en los tiempos de la conquista." La forma de apoderarse de la tierra por los conquistadores fue legalizada por la misma corona española, por medio de las reales cédulas, que les entregaron a los conquistadores y luego se guardaban por los propietarios de la tierra. Por lo que debido a las acciones arbitrarias de unos pocos el derecho registral guatemalteco empieza a tomar forma como ciencia surgiendo de una necesidad claramente egoísta"¹⁷.

En esta etapa histórica, se encuentra el primer antecedente del Registro General de la Propiedad en Guatemala al mencionar que: "El primer asiento hipotecario que se hizo en Guatemala fue el 24 de abril de 1877, y se encargó para la elaboración de un anteproyecto de ley hipotecario al Jurisconsulto Manuel Ubico."¹⁸

"Con el código civil de 1877 se estableció por primera el registro de la propiedad en Guatemala"¹⁹. "A partir del 15 de septiembre de 1877, fecha de inicio de vigencia del Primer Código Civil durante el gobierno de Justo Rufino Barrios que se fundó el registro de la propiedad."²⁰ En el reglamento que normatizaba la institución se describe todo lo relativo a los títulos que debían estar sujetos a inscripción.

¹⁷ Acosta Morales, Manuel Antonio. «Sistemas y principios rectores de los registros en Guatemala.» Pag 92.

¹⁸ Ibid. Pag. 92

¹⁹ Brañas Carrillo, Alfonso. **Manual de derecho civil**. 4a. Guatemala.Pag.252.

²⁰ Muñoz, Nery, y Rodrigo Muñoz. **Derecho registral inmobiliario guatemalteco**. Pag.59.



1.2. Definición

Se puede definir el derecho registral como el conjunto de normas que regulan los órganos encargados de decidir el procedimiento a implementar y a los efectos que elia produce. El registro es un instrumento de publicidad, cuya finalidad es probar y garantizar, para proteger a los titulares en cualquier momento de la vida del derecho, sea durante su existencia para fines de conservarlo y prolongarlo en el futuro con fines de seguridad. Por tanto, se puede entender como el conjunto de principios y normas que regula la tutela de ciertas situaciones jurídicas subjetivas a través de un recurso de técnica jurídica, que consiste en la publicidad, la cual se debe organizar de forma institucional, que produce diversos y determinados efectos jurídicos sustantivos de derecho privado, con los fines de certeza y protección, así como cualquier otro asunto relacionado a la evolución y desarrollo de dicha ciencia.

"La idea de un registro tiene la finalidad y el objeto de simplificar la prueba de los derechos sobre bienes, normalmente compleja, para que el propietario pueda exhibir un título fehaciente y con alto grado de certeza para efecto de protección de los derechos de las personas. Esta propuesta del derecho registral nace en el ámbito de los inmuebles, pero rápidamente se amplía a otros ordenes patrimoniales, en los que también se e necesita la notoriedad de determinadas situaciones jurídicas, como ocurre con la condición jurídica de los bienes muebles y la actividad de las personas jurídicas"²¹. Esto como bien se establece es una manera de establecer las directrices que se deben llevar a cabo al momento de llevar a cabo el proceso registral.

²¹ Messineo, Francesco. *Manual de Derecho Civil y Comercial*. Pag.568.



Otras denominaciones del derecho registral

- a. Derecho hipotecario: "En España por la ley que lo regula y su reglamento se llaman ley y reglamento hipotecarios"²², sin embargo, se debe tomar en cuenta que abarca mucho más, ya que regula un campo más amplio.
- b. Derecho inmobiliario: Las aplicaciones del derecho inmobiliario "se refieren exclusivamente a las relaciones jurídicas que el hombre mantiene con las cosas inmuebles y de manera particular compete a este derecho la regulación de toda la materia relativa a derechos reales sobre inmuebles."²³
- c. Derecho del registro de la propiedad: Esta denominación se enfatiza en la publicidad dejando por un lado otros elementos que hacen que la denominación se sienta un poco incompleta, "quien estima como designación válida registro jurídico-real, nombres que al sentir del autor evita limitarlos a los bienes y a los derechos reales inmobiliarios, o que pueda entenderse restringido al derecho real de hipoteca"²⁴.
- d. Derecho inmobiliario registral: es un conjunto de normas civiles, administrativas y procesales concurrentes sobre un mismo objeto. esa misma armonía y unidad propone una gran autonomía didáctica y expositiva, ya que se puede observar que la relación registral que regulan imprime a muchas de esas normas un carácter específico muy acentuado, distanciándolas lo mismo del proceso propiamente dicho. Cada definición ayuda a otorgar un sentido más homogéneo para entenderlo.

²² Carral y De Teresa. Op. Cit. Pag. 290

²³ Caicedo Escobar, Eduardo. Derecho inmobiliario registral. Pag.12

²⁴ Ibid, Pag. 17



"La mayoría de los autores españoles, hablan de derecho inmobiliario registral, terminología que es criticable, ya que lo registral no se limita lo inmobiliario, siendo que esta registración inmobiliaria es solo una especie del género registral"²⁵. Esto permite establecer un significado y una naturaleza más coherente haciendo así una distinción clara y taxativamente para descartar todo motivo o duda.

1.3. Finalidad

El derecho registral tiene como objetivo estudiar los mecanismos y las situaciones jurídicas encargadas según el ordenamiento positivo de la publicidad de las relaciones y de los hechos jurídicos relativos a las personas y lo bienes con la finalidad general de conservar el orden y la seguridad jurídica dentro del estado. Para lograr esta finalidad es necesario mencionar características que ayudan a la correcta aplicación e interpretación del derecho registral.

- Constituye una especialidad dentro del derecho civil, en cuyo marco legal pueden encuadrarse sus normas.
- Es un derecho particularmente heterogéneo: esto quiere decir que parte de sus normas, referidas a la organización del registro de la propiedad, se enmarcan en principios de orden público, mientras aquellas que se ocupan de la publicidad dinámica de los derechos reales sobre inmuebles, constituyen principalmente reglas de derecho privado. Estas reglas ayudan en gran medida a la construcción de una verdadera ciencia del derecho registral ya que ayudan a la construcción y comprensión del mismo .

²⁵ *Ibid*, Pág. 16.



- Es un derecho que se asegura la publicidad de las relaciones jurídicas, y esto tiene como base dos principios fundamentales para el derecho registral que son la fe pública y la legitimación.

Se indica que: "la finalidad del derecho registral es robustecer la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles. Esa finalidad la logra el derecho registral mediante la atribución de efectos a los asientos del Registro, referentes a la constitución, transmisión, modificación extinción de los derechos reales sobre inmuebles" ²⁶. "El objetivo claro del derecho registral consiste en "salvaguardar los derechos sobre inmuebles y el control de los mismo"²⁷.

Se tiene como efectos de hecho el informar a toda persona que quiera consultar, por lo que se pone a su disposición los libros respectivos, conforme la publicidad de los documentos registrales.

1.4. Importancia

La importancia de los registros consiste en garantizar, mediante publicidad registral la certeza y la seguridad jurídica de los bienes o derechos inscritos, otorgándoles la presunción de verdad legal, oponible a terceros. El estado debe garantizar a los ciudadanos un ambiente de seguridad para realizar negocios jurídicos. Por esto crea un sistema de registro a fin de controlar y regularizar las actividades comerciales y crear un ambiente de tranquilidad. Esto es de suma importancia como se demuestra a través de la historia ya que el Estado es el garante que debe otorgar seguridad jurídica .

²⁶ Escobar y Gonzalo. *Op. Cit.* Pag. 4

²⁷ Carral. *Op. Cit.* Pag. 291



El derecho registral es una especialidad del derecho vinculada con el derecho de publicidad que emana una institución denominada registros públicos, toda vez que el registro otorga certidumbre y certeza, pero sobre todo seguridad a los actos que se emanan de los sujetos legitimados para ello. Debido a los mecanismos eficaces de seguridad que otorga el registro permite a los usuarios del sistema, tener confianza, seguridad y credibilidad, ya que el derecho de propiedad sobre los bienes merece todos los modos y sistemas de seguridad para que se pueda llevar a cabo negocios confiables y sin temor a la pérdida de sus bienes, estas negociaciones que se llevan a cabo incentivarán el desarrollo económico y a su vez llevar un correcto proceso de revisión de los controles vinculados explícitamente entre el derecho registral y las transacciones.

El derecho registral fue concebido para ubicar derechos civiles y para conferirles, mediante la publicidad una eficacia civil especial, fue considerado como una parte del derecho civil, pero a su vez fue una manera de otorgar un correcto registro de la propiedad que poseen las personas y todas aquellas transacciones que se llevan a cabo entre ellas, de esta manera es custodio de la economía que viene acompañando a todas aquellas propiedades e inmuebles.

Es mediante el conocimiento de la historia y el desarrollo de la misma, observando la evolución y cambios positivos que se comprenden los procesos que se generan en esta ciencia enfocada específicamente en el derecho registral, pero también es importante el pasado histórico porque se puede comprender la naturaleza de esta ciencia y de todas las ramas del derecho.

Es necesario hacer la distinción entre las diversas ramas porque aunque se interrelacionan la diferencia es casi imperceptible, por lo que se debe aprender a separar



cada rama como tal para analizar y encontrar los rasgos distintivos que facilitan la correcta comprensión de las mismas, siempre y cuando es necesario marcar las diferencias entre las ramas del derecho, por lo que no es recomendable el estudio individual de las mismas ya que pertenecen a una misma naturaleza y forman en su conjunto toda una ciencia que debe ser diseccionada tanto de manera individual como de manera colectiva para una mayor comprensión y aprender a vislumbrar las ventajas, fortalezas y debilidades de la misma y por qué es necesario complementarlas con el estudio de los factores que la fortalecen.



CAPÍTULO II

2. Relación del derecho registral con otras disciplinas jurídicas

El derecho registral por su propia naturaleza tiene aplicación en diversas ramas del derecho, debido a que las demás ramas actúan como complemento y punto de referencia; por lo tanto, es importante hacer un breve enfoque y análisis de las ramas que están vinculadas al derecho registral.

Existen varias que teorías modernas que dejan de un lado la clásica división existente entre el derecho privado y derecho público que ofrece una visión más sistemática y ordenada por su utilidad e importancia en el estudio del derecho registral establece las relaciones que el derecho registral sostiene con otras ramas del derecho que ubicarlo en un ámbito.

2.1. Derecho civil

Esta rama se ocupa de las relaciones intersubjetivas y que propugna la defensa de los intereses de los particulares y la autonomía de la voluntad, la relación se establece a partir que para que pueda existir seguridad jurídica y esta pueda ser salvaguardada, así como los derechos y obligaciones que se originan por estas relaciones. Una rama del derecho que es necesaria para llegar a comprender todos aquellos derechos que se poseen sobre los bienes muebles e inmuebles para evitar los conflictos posteriores. Es de suma importancia establecer que dicha rama del derecho es básica al momento de llegar a organizar las relaciones interpersonales con los bienes que se tienen y se quieren llegar a registrar.



"El derecho inmobiliario registral es Sustantivo, independiente, es una manifestación más del fenómeno de desintegración del derecho civil"²⁸. Forma parte del derecho civil pues su autonomía legislativa tiene una justificación meramente histórica pero no sistemática. "Por lo cual surge la pregunta "si el derecho hipotecario es civil o por el contrario se trata de una ciencia autónoma que debe figurar al lado del derecho civil y mercantil."²⁹

El derecho civil es la rama jurídica con la que guarda mayor relación, por ser la matriz de la cual se desglosa. El derecho civil regula la estructura y contenido de los derechos reales (aspecto estático); el derecho registral los actos de constitución, modificación o extinción de los derechos reales inmobiliarios, relacionados con el registro de la propiedad (aspecto dinámico). "Se afirma, que las relaciones entre ambos derechos son tan íntimas que el derecho registral no es más que el desenvolvimiento de una parte específica del derecho civil, solo que el primero, al desarrollar esta parte desde el punto de vista del registro, le da una fisonomía propia, lo que justifica la existencia de un grupo de normas específicas que lo regulan, pero que no por ello debe considerarse como una disciplina independiente del derecho civil"³⁰.

"El primero expone que solo en los sistemas de inscripción constitutiva, el derecho registral se adentra en la regulación de los actos de constitución, transmisión y extinción de los derechos reales, propios del derecho civil, pues para la inscripción pasa a ser un elemento constitutivo de la modificación del estado jurídico de la cosa y de su origen"³¹. Lo cual pone de manifiesto la rama por la cual se mueve el derecho registral.

²⁸ Mengual y Mengual, José María. Elementos del derecho notarial. Vol. II. II. Pág. 37

²⁹ Mengual y Mengual *Op. Cit.* Pag. 37

³⁰ PÉREZ LASALA, José Luis. 1965. **Derecho inmobiliario registral: su desarrollo en los países latinoamericanos.** Pag 27.

³¹ *Ibid.* Pag.14 .



"La relación se concreta con el libro de cuarto del Decreto ley 106 Código Civil, que regula todo lo concerniente al registro general de la propiedad, como una institución garante de la seguridad jurídica en el mercado mobiliario. El derecho registral como se puede observar fue concebido para ubicar derechos civiles reales y para conferirles, mediante la publicidad una eficacia civil especial, fue considerado como una parte del derecho civil e incluido en el tratado del derecho de cosas"³². Si bien se ha explicado que a lo largo de la historia se llevaron a cabo varios intentos, es necesario enfatizar el vínculo de dichas ramas del derecho registral para desarrollar una verdadera naturaleza.

2.2. Derecho notarial

En virtud de la función notarial, la relación que existe el derecho notarial es estrecha y poseen un vínculo de importante para que el derecho registral se desempeñe en sus correctas funciones, dado que la persona interesada acude ante un notario a celebrar un negocio jurídico o acto jurídico, con la intervención de este profesional pretende que sus salvaguardar sus intereses y que los actos o negocios jurídicos posean seguridad jurídica lo cual esto está garantizado con actividades, la función pública que se le encomienda al notario, y la otra es, dependiendo de la naturaleza del negocio del que se trate, la de su correspondiente inscripción registral³³. Con esto se pone de manifiesto la estrecha relación que existe en el derecho notarial y el derecho registral en el ejercicio de su profesión con los registros públicos, y la importancia de ambos al momento de complementarse ya que se establece un equilibrio que es necesario.

³² Mengual y Mengual. **Op. Cit.** Pag. 15.

³³ Pérez Lasala. **Op. Cit.** Pág 35



Existen manifestaciones concretas del vínculo existente entre el derecho notarial en el ejercicio de su profesión con los registros públicos. Así como de la relación que existe entre estas dos disciplinas jurídicas se presentan en variados ámbitos jurídicos. Ejemplo de ello puede ser en los casos de materia inmobiliaria, para que las compraventas y demás actos relacionados a derechos reales puedan ser inscritos en el Registro General de la Propiedad deben establecerse en escritura pública debidamente autorizada por notario; en los casos de los poderes o mandatos, el notario debe autorizarlos en escritura pública para que se puedan inscribir posteriormente en el Registro electrónico de poderes del Organismo Judicial.

2.3. Derecho mercantil

En el derecho mercantil los comerciantes individuales y sociales juegan un papel importante por el carácter económico que provee a través de sus actividades comerciales, así como la consecuente evolución de las mismas, de una u otra manera cimentan a tal disciplina jurídica y coadyuvan a la dinámica propia. Pero la profesión de comerciante no puede ser ejercido por cualquier persona por lo que en este punto surge la relación entre el derecho registral y derecho mercantil, que, de acuerdo con la legislación comercial guatemalteca, todo interesado en ejercer tal profesión debe cumplir con obligaciones previas y diligenciar un determinado procedimiento ante un órgano administrativo que es, el Registro Mercantil General de la República. De igual manera, para el caso de los comerciantes sociales son prácticamente las sociedades mercantiles, la constitución se realiza a través de una serie de parámetros y formalidades establecidos en ley, siendo el más importante, la autorización de notario en escritura pública, y con ello se proceda a realizar la inscripción en el Registro Mercantil General de la República.



En este caso, además de las relaciones entre el derecho registral con mercantil, también existe un vínculo y una correlación de estas dos disciplinas jurídicas con el Derecho Notarial.

"Las sociedades mercantiles pueden ser sujeto de titulares de fincas o derechos reales inmobiliarios, se admite la inscripción de hipoteca cambiaria, así como de la hipoteca en garantía de títulos endosables al portados y tiene la consideración de mercantil la aportación de inmuebles a una sociedad"³⁴.

Siendo que las personas jurídicas sujetos de comercio (sociedades mercantiles), como tales, pueden ser titulares de derecho sobre, fincas o derechos reales inmobiliarios, la operación registral de dichas calidades tiene relación directa con el derecho mercantil, debido a que las sociedades antes relacionadas, le asista el derecho pleno de escribir a su favor (con independencia de sus socios considerados individualmente), hipoteca cambiarias, hipotecas en garantía de títulos endosables, aportaciones mobiliarias, estableciendo así un gran vínculo entre dichas ramas que son complementarias en esto³⁵.

Algunos autores coinciden que estas ramas del derecho poseen un punto común al considerar la recurrente actuación de las sociedades mercantiles como sujetos de derecho dentro del tráfico jurídico inmobiliario, situación que las somete a las normas registrales. "la situación se evidencia en las aportaciones de las sociedades mercantiles y otros sujetos del derecho mercantil, así como la relación que poseen algunas instituciones propias del derecho mercantil con el derecho registral"³⁶. Mientras tanto se

³⁴ Lavandera, Zarzoso, y MengualL. «Derecho notarial.» *Revista de derecho privado (UNAM)*. Pag. 56.

³⁵ Roca. *Op. Cit.* Pag.14

³⁶ *Ibid*, Pag.15.



"establece que los registros no limitan su trabajo a la toma de razón de los derechos reales sobre inmuebles, ya que también se hace sobre determinados bienes muebles los cuales están regidos por la normativa mercantil"³⁷.

Al respecto a lo descrito anteriormente se debe hacer mención del Artículo 1125 del Decreto Ley 106 el cual establece que en el registro se deben inscribir "Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualquiera de estos bienes. Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación". Lo cual claramente establece todos aquellos paralelismos que se tienen al momento de llevar a cabo el desarrollo y el vínculo que existe entre esto.

2.4. Derecho administrativo

El registro es una institución de carácter publica al servicio del Estado, los registradores tienen carácter de funcionarios públicos, por lo tanto, se relacionan directamente con las normas leyes y reglamentos propios del derecho administrativo. Si bien a lo largo de la historia ha existido un criterio de que el derecho registral, nace como una subrama del derecho civil, debido a la importancia que tiene en materia mobiliaria, el mismo criterio con el pasar del tiempo se ha quedado como un criterio histórico más y desactualizado ya que con el derecho administrativo este encuentra su plenitud y su origen.

Diversos autores coinciden en que "se debe hacer mención de acuerdo con el argumento que la relación se pone evidente en lo que compete a dos aspectos y el primero es que

³⁷ García Coni, Frontina. *Derecho registral aplicado*. Pág. 58.



el derecho administrativo se encarga de reglar y normar a los entes administrativos, quienes pueden llegar a ser sujetos dentro mundo jurídico y el segundo aspecto a tomar en cuenta, es el hecho que el Registro es un ente de la administración pública”³⁸.

Otro aspecto importante a mencionar es la relación del derecho registral con el administrativo, “es que las cuestiones relativas a las minas, las aguas y otro tipo de propiedades inmobiliarias, son materia de interés por el derecho administrativo, pero que el derecho registral se ocupa de registrar”³⁹.

2.5. Derecho procesal

Esta área del derecho es regulada por los actos jurisdiccionales y su relación con derecho registral se origina a que existen procesos que conocen de problemas y contiendas en materia de derecho registral. En el ordenamiento jurídico guatemalteco, esta relación se evidencia mediante el ocurso presentado ante la autoridad competente, en este caso ante el juez de primera instancia de ramo civil por denegatoria del registrador de la propiedad. Se establece a manera de ejemplo lo establecido en el Artículo 1164 del Decreto Ley 106, Código Civil, el cual menciona que el interesado que no está conforme con la denegatoria de la suspensión de la anotación, cancelación o inscripción de los documentos presentados ante el Registro, puede ocurar por medio de la vía incidental ante el Juez cuando no está de acuerdo con lo resuelto por el Registrador.

Referente a la legislación nacional respecto a las normas procesales para la observancia del principio de anotaciones preventivas, hipotecas legales, liberación de gravámenes,

³⁸ Musto, Néstor. **Derechos reales**. Pag.405.

³⁹ **Ibid**, Pag. 9.



etc. A manera de ejemplo de la característica anteriormente mencionada se encuentra reflejada en varias disposiciones normativas del Código Civil tal como se establece en el Artículo 1173 el cual establece "Cuando se presente al registro un título traslativo de dominio o derecho real, otorgado en virtud de remate por ejecución judicial, se cancelará de oficio todo embargo, anotación o inscripción posterior a la inscripción o anotación, del derecho que hubiere motivado el remate. Asimismo, se cancelará la anotación de la demanda de nulidad o falsedad del título que haya dado lugar a la ejecución y al remate".

Se establece el procedimiento a efectuar por parte del Registro cuando se presenta un título traslativo de dominio ante la institución, en el cual se efectúa un proceso de ejecución judicial. Se debe hacer mención, que, en el propio Código Procesal Civil, existen normas que regulan el tema de las anotaciones preventivas sobre inmuebles cancelaciones de inscripciones, entre otras.

2.6. Derecho laboral

El contenido del derecho registral se puede dividir para su estudio en la parte formal y material. La parte material se ocupa del correcto desempeño de los registros en cuya estructura se encuentran todas aquellas personas que trabajan dentro del registro. Se debe establecer : "Que todo aquello que se refiere a cuestiones relativas a la disciplina de los trabajadores, así como su forma de efectuar dicho trabajo y desempeñarse, quedan contenidas en normas y reglamentos de carácter laboral, cuando el patrono o empleador (registro) es el Estado o un profesional investido de Fe pública"⁴⁰. Como se puede ver el derecho registral es mucho mas amplio de lo que se cree.

⁴⁰ Garcia. *Op Cit.* Pag.71



Por lo cual se evidencia que la relación existente entre el derecho registral con el derecho laboral es la misma que tienen las demás disciplinas jurídicas, cuando se crean diferentes instituciones cuyo objetivo es la de establecer certeza jurídica a determinadas acciones efectuadas y llevadas a cabo por las personas, para que tenga efecto se emplean para las personas que trabajan en instituciones que tienen por objeto brindar seguridad jurídica a los actos jurídicos. Es importante hacer mención que las relaciones existentes entre estas dos disciplinas jurídicas son accidentales, así como son las relaciones entre los empleados del Registro y su patrono.

2.7. Derecho constitucional

El derecho registral debe estar interrelacionado con el derecho constitucional, en subordinación y coordinación. Ha de considerarse que el derecho humano relativo a la identidad y a las propiedades privadas se ven robustecidos a través de instituciones generales. Otro aspecto relevante a destacar es que todo notario debe conocer las garantías constitucionales, dentro de las cuales está el caso de la acción de amparo y el *habeas corpus*, que se utilizan cuando existe violación de algunos derechos constitucionales, por ejemplo, la violación del derecho de libertad de empresa y el derecho de propiedad entre otros tantos.

2.8. Derecho tributario o fiscal

Destaca este aspecto la repercusión registral que tiene la falta de pago de impuestos, sobre todo a que los registradores son también liquidadores de impuestos de derechos reales, porque en la mayoría de los registros públicos se debe llevar a cabo la verificación,



previo a la inscripción de los documentos respectivos sujetos a inscripción, y en este proceso de inscripción se deben observar que se llevará a cabo el cumplimiento de las obligaciones fiscales y municipales, por ejemplo en los casos de traspaso de una propiedad inmueble, esta debe estar solvente con las obligaciones fiscales respectivas, es decir, estar al día con los impuestos y tasas propias, además de los impuestos que se generan como consecuencia de la transferencia del derecho.

El derecho registral dentro de la sociedad guatemalteca es esencial y efectivo debido a que garantiza el derecho de propiedad privada que se debe tener, el cual es protegido por la Constitución Política de la República de Guatemala en su Artículo 39; asimismo, es importante mencionar las otras ramas del derecho registral para dar un enfoque y ayudar al entendimiento del derecho registral no tanto como una rama aislada e independiente sino como complemento con las demás y trabaja en conjunto y coordinadamente con las otras ramas del derecho para que de esta manera se pueda dar un mejor significado y orden al momento de desenvolverse.

El derecho registral, por su naturaleza propia tiene diversas aplicaciones con diferentes ramas jurídicas debido a que el derecho se debe interconectar con sus diferentes disciplinas para otorgar un amplio conocimiento y mejor solución de conflictos para que al momento de la aplicación del mismo se aporte seguridad jurídica. Se puede comprender de una manera la manera en la que el derecho registral funciona si se le ve como un todo ayudándose, complementándose y fortaleciéndose con las otras ramas del derecho para de esta manera formar una verdadera ciencia que se fortalece con las virtudes de las demás ramas del derecho, llenando las carencias que posee el derecho registral y funcionando de una mejor manera para brindar seguridad.



CAPÍTULO III

3. 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 cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, con excepción de las garantías mobiliarias. En el Registro General de la Propiedad no solo se inscriben el inmueble y el nombre del dueño, también los derechos y las cargas que recaen sobre él. Por «derechos» se entiende el dominio, usufructo, habitación, servidumbre, censos, hipoteca y el derecho de retracto o alguna reclamación de los derechos no reconocidos hasta el momento.

3.1. Antecedentes históricos

“Es conveniente recordar que la historia de la propiedad privada sobre la tierra en Guatemala arranca a partir de la conquista española sobre las nuevas tierras descubiertas; 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. Por supuesto que en esta etapa histórica no encontramos antecedentes del Registro General de la Propiedad u otra entidad análoga donde pudiesen haberse registrado títulos”⁴¹.

⁴¹ Acosta. Op. Cit. Pag. 91



En 1539 se emplea por primera vez la palabra «registrador» a la real pragmática española de los reyes Carlos y Juana, y se encomendó al registrador la misión de consignar los contratos constitutivos de los tributos, censos y ventas de bienes inmuebles, con el fin de que el título no inscrito no hiciera fe y que no sea perjudicial para terceras personas. En América Latina se reconoce como antecedente directo del Registro de la Propiedad a los antiguos oficios de hipotecas creadas en 1539 y 1768 por las Reales pragmáticas españolas, introducidas en las Colonias de América por las Reales cédulas el 9 de marzo de 1778 y 16 de abril de 1789.

Durante el periodo colonial no existió la figura de la «Propiedad», aunque algunos de los antecedentes más antiguos de este son los documentos de propiedad expedidos por los monarcas y autoridades de aquella época. En el periodo post colonial únicamente se llevaba a cabo un registro de propiedad inmueble, el cual estaba bajo el cargo y la dirección de las jefaturas de policía.

El resguardo de la información de los intereses posesorios por lo que, surge una institución encargada de esas actividades que data del año 1776, por lo que se funda el Registro Hipotecario, fundado por el Rey de España, Carlos II.

El inicio del registro de la propiedad data del año 1776, bajo el nombre de derecho hipotecario, fue fundado por el Rey de España, don Carlos II, este sistema se mantuvo vigente hasta el día 15 de septiembre de 1877, cuando el General Justo Rufino Barrios, Presidente de la República de Guatemala suscribió el Decreto 175 por medio del cual creó la institución registral, regulando únicamente la propiedad de los bienes inmuebles, posteriormente con la vigencia del Código Civil del año 1933, entra en vigor el proyecto de ley elaborado por el jurisconsulto don Manuel Ubico. El Código Civil en 1933, que fue



objeto de varias reformas contenidas en el Decreto Legislativo número 2010, contempla una forma más amplia y abarca otra clase bienes.

Cabe mencionar que “las normas de derecho registral aplicables actualmente se encuentran contenidas en el Decreto ley 106, emitido el 14 de septiembre de 1963, con la novedad de la creación del registro de muebles identificables y la inscripción de derechos reales sobre los mismos”⁴². A través de los años y atendiendo a las necesidades de cada época se crearon registros en otros departamentos y otros se eliminaron hasta llegar a tener hoy en día dos registros, el Registro General de la Propiedad de la zona Central, con carácter de registro General, con sede en la ciudad de Guatemala y el Segundo Registro de la Propiedad con sede en Quetzaltenango.

En cuanto a sus instalaciones y procedimientos, el Registro General de la Propiedad poseía una infraestructura y sistema para la realización de las operaciones adoptadas desde el siglo XIX, por lo que contaba con instalaciones y equipo de trabajo obsoletos, obsoletos, inadecuados y desactualizados para que el registro cumpliera eficazmente con el correcto desempeño del trabajo.

El proceso de modernización del Registro de la Propiedad inició en el año 1996 con la implementación de un sistema de operación electrónico y la digitalización de todos los libros físicos, a partir de 2004 se inician series de reformas para modernizar la institución, al mismo tiempo la remodelación de instalaciones y equipo de trabajo, para agilizar de los procesos con la inclusión de nueva tecnología, revisando integralmente todos los procesos, lo que permite mejor atención al usuario, servicio ágil y preciso, evitando

⁴² **Registro General de la Propiedad.** s.f. <https://www.rgp.org.gt/> (consultado: 16 de agosto de 2021.)



retardos innecesarios, aspectos que benefician a los usuarios y a la sociedad guatemalteca.

"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."⁴³

"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 garantizadas legalmente con la misma efectividad que con los inmuebles; a ello se debe la reforma en este sentido introducida"⁴⁴

3.2. Fines del Registro General de la Propiedad de Guatemala

El objeto del derecho registral es el de 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 los bienes inmuebles, los efectos que se atribuyen al registro tienen un carácter cuasi concluyente, según el sistema que se adopte por la legislación. Sin embargo, se puede decir que todas las legislaciones tienen en común un efecto de hecho, que consiste en informar a los usuarios que quieran consultarle, poniendo al alcance los libros de los asientos respectivos.

⁴³ Domiguez Valle, Juan Luis. 2003. «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.» Pag. 20.

⁴⁴ Suchini y Suchini, Oscar. 1966. «El Registro de la Propiedad en la doctrina y la legislación.» Pag.104



Como con todas las ramas que conforma las normativas del derecho, se justifican las razones por las cuales nacen dichas normas. No es de extrañarse que el Derecho Registral también tenga mencionada justificación, y los autores se pronuncien para establecer sus distintos puntos de vista y se pronuncien respecto a dicho extremo. "La razón de ser del derecho registral, es ser un instrumento de seguridad. Que además es la publicidad de ciertos hechos y actos para dar seguridad a relaciones nacidas extra registralmente y que el fin de dicho Derecho, es dar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario"⁴⁵

Una función consiste en determinar cuáles son las actividades que lleva a cabo una institución, además de establecer con que finalidad es que las lleva a cabo. A este respecto puede afirmarse válidamente que la función principal del Registro de la Propiedad es al de brindar como se dijo anteriormente seguridad y certeza en el tráfico jurídico de los bienes. "La seguridad jurídica es el fundamento principal y primario de la actividad registral."⁴⁶

Al respecto el Artículo 186 del Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley 107 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala preceptúa que los documentos autorizados por notarios, funcionario o empleado público en ejercicio de su cargo producen fe y hacen plena prueba salvo el derecho de las partes de impugnar.

El objetivo principal del derecho registral es brindar a la población de un país, lo que la misma Constitución Política de la República señala como un mandato hacia el Estado de

⁴⁵ Muñoz y Muñoz. *Op. Cit.* Pag. 4

⁴⁶ Ruiz Castellanos, Rafael. «La necesidad de reformar el Artículo 4, de la Ley de Inmovilización voluntaria de bienes registrados.» Pag.19



Guatemala, enfocándose en los susceptibles de registro, los cuales conformen el patrimonio y en por consiguiente la propiedad de una persona determinada. Pero que también el Registro General de la Propiedad tiene otras funciones secundarias, igual de importantes como es el caso de los siguientes aspectos:

3.2.1. Fines estadísticos

Permiten reflejar la cantidad de contratos traslativos de dominio a fin de llevar orden y control efectivo sobre los actos y conocer los datos financieros de los negocios y transacciones. Actualmente en el Registro General de la Propiedad existe la obligación para llevar un libro de cuadros estadísticos que debe enviarse en el Ministerio de Gobernación establecido en los Artículos 1220, 1231, 1232 del Código Civil.

3.2.2. Fines fiscales

En relación a fines fiscales, el Registro General de la Propiedad, tiene la función de oficina recaudadora del impuesto único sobre inmueble IUSI, por la colaboración que tiene con el Estado y la finalidad institucional de la misma. Dicha función consiste en determinar y establecer las actividades que lleva a cabo la institución en estudio y su finalidad. "A este respecto puede afirmarse que la función principal del Registro General de la Propiedad es dar seguridad y certeza en el tráfico jurídico de los bienes. La seguridad jurídica es una de las ramas de la justicia general por ser la base condicionante de una sociedad debidamente ordenada, en tal sentido ambas manejan presupuesto y métodos ineludibles que garantizan el orden social"⁴⁷.

⁴⁷ Pérez Luño, Antonio. *Teoría del derecho. Una concepción de la experiencia*. Pág. 25.



La seguridad registral está integrada por varios aspectos fundamentales; que serían los siguientes:

- a. Seguridad jurídica notarial: se fundamenta en la actividad que realiza el notario verificado en la autorización de instrumentos públicos registrales, entendiéndose como aquel profesional del derecho investido de fe pública y por cuya participación en esta clase de documentos, se configura como prueba al notario intervenir en estos y dar fe en las actuaciones.
- b. Seguridad jurídica registral: está en principio se verifica con la sola inscripción de los documentos presentados en donde hubo participación de notario y en el cual las partes otorgan su voluntad dándole así el carácter de oponibilidad frente a terceros.
- c. Seguridad jurídica Registral Operativa: este tipo de seguridad jurídica se le debe agregar el aspecto de la seguridad registral operativa, bajo el supuesto y en el entendido que los documentos que ingresan al registro son auténticos por la razón del funcionario que autorizo estos, también debe acatar las normas que la rigen para la debida aplicación de los principios registrales.

3.3. Sistemas Registrales

El derecho Registral no puede lograr su objetivo si no cuenta con un sistema que lo materialice, es decir que le haga llegar a la efectividad registral. Sistema registral se le llama: "al 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 materia⁴⁸. Mediante este sistema se establece una compleja pero eficiente forma de darle seguridad jurídica a los usuarios.

Por lo que se comprende que el sistema registral es la técnica registrar el ordenamiento de ciertos movimientos procesales, acción que conlleva publicidad registral y determinada normativa. Al hablar de sistemas registrales se debe mencionar las diferentes formas en que se pueden organizar los registros, así como también a los efectos que causen en las inscripciones, de tipo declarativas o constitutivas, así como para la protección de los derechos de terceros.

De manera que se deduce que los sistemas registrales son los mecanismos que se implementan para realizar las inscripciones de los títulos o documentos ingresados a los registros de la propiedad, estos pueden llegar a variar de un país a otro. Dichos sistemas se clasifican de la siguiente manera: a. de los efectos de la inscripción, estos a su vez se pueden clasificar en: Sustantivo, constitutivo, de homologación, español y declarativo mientras que su forma de inscripción se divide en: Personal, folios, libros o siga la flecha y electrónico.

3.3.1. Sistema Australiano

Se denomina también «Sistema Torrens o Acta Torrens». En este tipo de sistema el proceso para la enajenación es relativamente sencillo porque los contratantes llenan un impreso de modelo oficial y posteriormente lo remiten junto con el título a la oficina del

⁴⁸ Acosta. Op. Cit. Pag.34



Registro para que el registrador califique la documentación y expida el título, a fin de atribuir la propiedad adquirida por la simple ocupación⁴⁹.

El creador de dicho sistema, Sir Robert Torrens propuso que todos los títulos fueran directos, dicho de otra manera, como si procedieran directamente de la corona, para lo cual se instauró el sistema de inmatriculación que quiere decir «el acceso por primera vez, al registro público». Dicha acción voluntaria, que, al aplicarla, la finca, era automáticamente sometida al sistema registral. El objetivo de la inmatriculación consistía en comprobar los datos específicos de la finca en cuestión, entre ellos: existencia física, ubicación y límites, además de acreditar el derecho del matriculante y resguardar como intocable ese derecho, con el fin de crear un título único y absoluto⁵⁰.

La implementación de este sistema es similar al sistema que se realiza en Guatemala, tomando en cuenta que al inmatricular un inmueble este será sometido al sistema registral y toda modificación que se realice sobre el mismo quedará plasmado en el registro, con la diferencia que en Guatemala no se implementa la intervención de ingenieros topógrafos para realizar el examen de la documentación que se deben presentar para llevar a cabo el proceso de inmatriculación, solamente intervienen en la autorización de los planos requeridos para el efecto de inscripción.

3.3.2. Sistema Alemán

Este sistema que intriga demasiado ya sea por su uso o por todos aquellos elementos, este es otro de los sistemas que han sido objeto de investigación por los estudiosos del

⁴⁹ Figueroa Perdomo, Claudia, y Daniel RAMÍREZ GAITÁN. *Derecho Registral*. Pag 46.

⁵⁰ Vasquez Castro, Sebastián. «Análisis de la protección al principio de prioridad en suspensiones justificadas o injustificadas de documentos presentados al Registro General de la Propiedad.» Pag. 61.



Derecho, "Este sistema se caracteriza por la conservación de la idea del título es decir existen dos elementos contrato y la posterior inscripción en el registro. Las inscripciones registrales sustituyen a la entrega efectiva de las cosas, ya que el derecho nace con el contrato o el acto jurídico y nos damos cuenta de que, en su perfeccionamiento, se lleva a cabo al momento de realizar su inscripción en el Registro Público."⁵¹

"Este sistema restaura lo fundamental del sistema romano clásico justiniano, influida por la corriente pandectista (conjunto integrado por códigos, novelas, constituciones imperiales del derecho justiniano)"⁵². En este sistema las inscripciones registrales sustituyen la *traditio*, el derecho nace con el contrato o el acto jurídico y para su perfección, es necesaria la inscripción en el registro público. Esta perfección no es potestativa si no que obligatoria. La característica principal de este sistema es conservar la idea del título, es decir, existe el contrato y la inscripción en el registro; además existe una semejanza entre el catastro y el registro, lo que permite una mayor exactitud en la descripción de la finca.

Este sistema supone "la veracidad de los asientos registrales y las inscripciones se reputan exactas a favor del tercer adquirente, se fundamenta además en la teoría del título y el modo"⁵³, es decir la propiedad es adquirida a través de contratos mediante la tradición. Esta teoría se aplica a las adquisiciones por contrato para la propiedad y los derechos reales. Es por las razones anteriormente mencionadas que el sistema alemán

⁵¹ Perez Lasala. Op. Cit. Pag.24

⁵² Ibid. Pag. 37.

⁵³ Perez Lasala. Op. Cit. Pag.24



funciona tan bien llegando a complementarse, pero expandiendo el horizonte del derecho.

3.3.3. Sistema Frances

En este caso, se trabaja por medio del uso de ficheros, a partir del 1921 el registrador o conservador encuaderna uno de los dos ejemplares que por obligación debe exhibirse en el lugar correspondiente y devolver la otra copia al ser registrado. Se utiliza también el fichero inmobiliario que consiste en doblar la inscripción por medio del fichero personal, el cual consiste en realizar una ficha por cada uno de los titulares o propietarios de derecho real. En dichos documentos se describe la relación de las mismas con las fincas, existen también las fichas parcelarias que se vinculan con el catastro y son una por cada finca. En este sistema se previene la identificación de los otorgantes y de las fincas, es por ello que se considera indispensable el documento notarial⁵⁴.

Este sistema tiene similitud con rasgos del sistema guatemalteco, a excepción a los ficheros, que existen en Guatemala, sin embargo, en el sistema del Registro General de la Propiedad existe la obligación que todo documento presentado a la institución debe ser en duplicado y posterior al realizar la inscripción que corresponde se le devuelve al interesado el documento original que lleva impreso la inscripción realizada.

3.3.4. Sistemas adjetivos, sustantivos y relativos mixtos

En ese aspecto las legislaciones modernas establecen dos formas de llevar a cabo estos sistemas: aquellos que otorgan un valor absoluto, exigiéndola para todos aquellos actos

⁵⁴ Vasquez. *Op. Cit.* Pag. 62.



que interesan a la propiedad, como un elemento esencial del acto mismo, y las que consideran al registro como simple elemento a prueba. Entre estas dos variantes se colocan aquellas que dan a la inscripción un distinto valor de conformidad a la clase de derecho que debe inscribirse, o según se trate de partes que sean contratantes o incluso de terceros.

3.3.5. Sistemas de transcripción, inscripción y enlegajamiento

Desde el punto de vista formal, se habla del sistema de transcripción (holandés y francés que son anteriores a 1935), de inscripción (alemán, suizo, español); y de inmatriculación (australiano) estas especificaciones, corresponden a la manera de actuar de los asientos registrales.

3.3.6. Sistema de folio real

Este sistema supone el orden riguroso de los libros registrales tomando como base las fincas o inmuebles, a cada finca se le establece o se le designa uno o varios folios, y ese registro particular, se le asientan todas aquellas cambio y condiciones que le atañen a la finca. "En este sistema, el folio es una carpeta con una caratula y tres partes, destinadas a inscribir cada uno de los bienes inmuebles. Este sistema permite dar información rápida y certera sobre un bien. Los asientos se practican en los folios: real de inmuebles y real de muebles."⁵⁵ Este sistema es el folio mas conocido debido a que es el utilizado por Guatemala al momento de realizar las inscripciones en el Registro correspondiente.

⁵⁵ Pérez Fernando Del Castillo. *Op. Cit.* Pag. 72



3.3.7. Sistema de folio personal

Los libros que se llevan en el registro se llevan a cabo por un orden cronológico de entrada de documentos a la oficina registral, y los índices se ordenan en atención a los nombres de los titulares de los derechos. "Este sistema establece que por cada persona existe un registro único en el que se deben inscribir todas las garantías prendarias sobre bienes presentes o futuros, sin necesidad de dar detalles o identificarlos. Este sistema es utilizado en Estados Unidos de Norteamérica."⁵⁶

El sistema registral guatemalteco es un sistema ecléctico porque aplica diferentes sistemas a los registros públicos. Con lo relacionado al Registro General de la Propiedad debido a que los contratos de los negocios jurídicos no solo son de manera consensual y se perfeccionan con el simple consentimiento, sino que además se rigen por ciertas formalidades que le otorgan carácter de solemne, por ejemplo, que se debe fraccionar en escritura pública e inscribir en el Registro. El sistema registral de Guatemala regula y establece las reglas de las funciones calificadoras que consisten en verificar el cumplimiento de los requisitos indispensables para que se pueda proceder a la inscripción por parte de los operadores registrales y así se pueda otorgar la seguridad de la que deben gozar dichos instrumentos y realizar eficazmente las operaciones registrales.

El sistema registral de Guatemala debe su inspiración al sistema australiano y se aplica en el Registro General de la Propiedad para cumplir con el funcionamiento de las operaciones registrales de bienes muebles e inmuebles y demás derechos que

⁵⁶ Ibid. Pag 72.



correspondan y regulen las leyes, acción con la cual se valoran los principios, características y procedimientos aplicados al momento de la realización de las operaciones registrales en el sistema, de esta manera facilitando y llevando a cabo la realización de los procesos registral evitándose tramites innecesarios.

3.4. Segundo Registro de la Propiedad

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. Respecto a esto, "actualmente al Registro de la Propiedad que tiene su sede en el departamento de Quetzaltenango, se le denomina Segundo Registro de la Propiedad y fue creado mediante Acuerdo Gubernativo de fecha diecinueve de junio de mil ochocientos setenta y siete, durante el gobierno de Justo Rufino Barrios"⁵⁷.

Como se ha descrito, hasta ahora el Registro General de la Propiedad de Guatemala, es un entidad con más de un siglo de existencia, que desde sus inicios hasta la actualidad ha tenido un constante cambio y evolución jurídico y administrativo para presentar un servicio seguro y certero, así como para adaptarse a los cambios y proveer de un mejor servicio a los usuarios que confían en la seguridad y resguardo de sus posesiones, por lo que ha tenido que situarse y posicionarse con los adelantos de la tecnología global.

Esto indica que el Segunda Registro de la Propiedad, es de trascendental importancia en la historia de Guatemala y de suma importancia en cuanto la función que realiza, la base

⁵⁷ Figueroa y Ramirez. *Op. Cit.* Pag. 112



legal de la institución se fundamenta en la Constitución Política de la República de Guatemala, específicamente en el Artículo número 230, el cual indica 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. Por lo que se determina que la base de descentralización territorial fue enmarcada a fin de que cada departamento cuente con su propio registro. Aunque actualmente son solamente dos los registros de la propiedad que funcionan en todo el país.

Dentro de los antecedentes del Segundo Registro de la Propiedad señalados por los diversos autores se menciona que a dicha institución se le denominó en épocas anteriores con otros nombres, como: Registro de Occidente y luego como: Segundo Registro de la propiedad inmueble, sin embargo, en los años setenta se decidió omitirle la palabra "inmueble" porque anteriormente en la institución se inscribían muebles como muebles identificables tal y como está en el código civil en el Artículo 1124.

Como referente histórico existe el antecedente de descentralización, por la indecisión de regresar a la sede de Quetzaltenango, luego de que dicho Registro estuviera en la ciudad de Guatemala, así como la idea de organizar un registro de la propiedad en cada departamento de occidente lo cual finalmente no se pudo concretar⁵⁸.

Funciona como cualquier institución estatal, cuenta con la Unidad de dirección y Administración Financiera, (UDAF), la cual debe seguir las directrices financieras y los controles necesarios para ejecutar el presupuesto y su fuente de ingresos radica

⁵⁸ Ibid. Pag. 112.



exclusivamente en los que se originan de la aplicación del arancel para los registros de la propiedad, es necesario la mención de esto debido a que para comprender los sistemas registrales en su totalidad se deben entender todos aquellos elementos que ayudan a un mejor funcionamiento.

Hay que destacar que la percepción de ingresos del registro y su administración en el inicio, retornando a la historia del Registro, se caracterizó por una total ausencia de normas, procedimientos y controles, “el régimen arbitrario de distribución de ingresos que prevalece durante décadas impedía introducir reformas sustanciales en los procedimientos de inscripción, bajo el pretexto de que no se contaba con fondos suficientes”⁵⁹

Con la modernización de los registros que inició en 1993 en materia registral las primeras modificaciones que se dieron fueron con respecto al pago de honorarios y el destino de estos, como ente con autonomía financiera. Este principio de autonomía financiera lo ubica en un contexto especial pues como bien se explica, genera sus propios ingresos y administra los mismos. Esa reforma se dio para evitar malos gastos en cuanto al dinero que ingresaba al Registro; se tiene conocimiento que antes de dicha reforma, el titular del registro de la propiedad devengaba honorarios equivalentes al 40%, de los ingresos, otro porcentaje similar se destinaba al pago de honorarios de los operadores y el restante 20% cubría los gastos generales de la institución”⁶⁰. Establenciendo de esta manera clara y concisa el mal uso que se le pueda dar a los gastos que se puedan tener.

⁵⁹ Silverio de Ordoñez, María Elena. «Facultades del Registrador de la Propiedad, en la calificación de los instrumentos públicos sujetos a inscripción Registral.» Pag.5.

⁶⁰ Ortega Pivaral, Manola. «Funcionamiento del Registro General de la propiedad su Modernización y Reforma.» Pag.10.



El arancel general para los registros de la propiedad, Acuerdo Gubernativo No. 325-2005, en su Artículo uno señala como objeto "por los servicios que prestan, los registros de la Propiedad percibirán únicamente los honorarios que fija este arancel; los recursos que generan dichos honorarios se destinarán exclusivamente para su funcionamiento, continua modernización y desarrollo".





CAPÍTULO IV

4. Sistemas de inscripción

"El derecho registral no puede cumplir su finalidad ni lograr su objetivo si no cuenta con un sistema que lo haga llegar de lo abstracto a lo concreto es conveniente antes que todo saber que se entiende por inscripción se entiende como todo asiento hecho en un registro público"⁶¹. La inscripción es el único asiento que se destina a dar publicidad de lo que contiene el documento. La inscripción puede ser:

- a. Sustantiva: que es aquella que surte todos los efectos reales sin la necesidad de algún acuerdo de transferencia.
- b. Declarativa: la inscripción radica únicamente en declarar la existencia, la transmisión, la modificación o la extinción de un derecho, porque con la celebración del negocio jurídico previo, se producen todos los efectos jurídicos a los que se encuentra sujeto.
- c. Constitutiva: para este tipo de inscripción el requisito ineludible y cuyo cumplimiento es de carácter obligatorio, es la celebración del negocio jurídico previo, para que el derecho pueda quedar constituido, transferido o extinguido.
- d. Por su carácter autónomo o subordinado: las inscripciones pueden ser tanto principales, que son las que dan fe de los datos más importantes y cuya constancia son el objeto principal de este registro, como el nacimiento, estado civil, defunción y primera tutela o representación legal. Ya que esta ayuda a determinar y establecer de mejor manera la situación y estado civil de los usuarios al momento de realizarse.

⁶¹ Luces Gil, Francisco. *Derecho registral civil*. Pag.71



- e. Por razón de su valor en relación con el acto inscrito: las inscripciones pueden ser constitutivas, estas son esenciales para que se ocasione la modificación del estado civil que irradian; y declarativas, son las que se limitan a publicar o hacer constatar hechos o actos del estado civil que se perfeccionan en independencia de la inscripción.
- f. Por razón de su eficacia probatoria: pueden ser privilegiadas, que son la regla general, y limitadas o restringidas que estas son las excepciones.

4.1. Principio de inscripción

En los sistemas de Fuerza Formal de registro, la inscripción es el elemento básico para que se pueda producir la constitución, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales sobre los bienes inmuebles.

En los sistemas de transcripción, no es factor esencial o constitutivo para que los derechos reales se produzcan, a excepción del de hipoteca. Este principio describe la actividad real, del registro de la propiedad y así, la esencial característica del Derecho inmobiliario es regular las formas de publicidad de los actos inscribibles, pues establece siempre las formalidad o solemnidades de las formas de las inscripciones. La inscripción es una formalidad, también entiende que las normas del Derecho inmobiliario se refieren a la forma de determinados negocios jurídicos, y lo concibe como el que regula la forma de constitución, modificación, transmisión y extinción de las relaciones jurídicas reales inmobiliarias.

La concepción desde la cual debe ser abordado este principio, puede entenderse en dos sentidos: "el primero "como sinónimo de toda clase de asiento registral" y el segundo,



haciendo referencia "al asiento específico de carácter principal que se practica en el Registro para constatar la existencia de una mutación jurídico*real producida (constitución, declaración, modificación, transmisión o extinción del dominio o derecho real.)"⁶²

La distinción de las inscripciones del registro según sean constitutivas o declarativas conduce a un juicio de valor de la inscripción en general y concretamente, o en especial, en cuanto al papel que la inscripción desempeña en el proceso de los cambios jurídicos reales inmobiliarios en orden a su producción.

Este principio es de vital importancia ya que su finalidad consiste en tomar una razón en un registro de nombres, documentos y declaraciones. Luis Carral y de Teresa establece: "los derechos nacidos extra registralmente, al inscribirse, adquiere mayor firmeza y protección, por la presunción de exactitud de que son investidos, por la fuerza probatoria que el registro les da"⁶³.

Es necesario que por cumplimiento de este principio se investigue, analice y estudie el hecho de inscribir y un acto jurídico en el Registro de la Propiedad, y se debe hacer énfasis en la importancia de este principio debido a que esto evita las anomalías.

4.1.1. Clasificación de los sistemas Registrales

Se debe considerar diversos criterios establecidos en la doctrina que trata al derecho registral. Tales de ellos se encaminan hacia la clasificación que enmarca las formas de

⁶² Tartiere, Gabriel. El derecho registral inmobiliario y el Registro de la Propiedad. P.53.

⁶³ *Ibid.* Pag.212



operar en un registro público; en tanto que otros atienden la clasificación relativa al aspecto territorial de un estado.

Los sistemas registrales se clasifican de la siguiente manera:

- a. Sistemas registrales de tipo inmobiliario: es menester tomar en consideración algunas ideas y reflexiones, con el único objeto de amplificar la capacidad analítica con que se debe enfrentar a esta institución jurídica. Considerando, y a su partiendo de la citada perspectiva, para perfeccionar este tema, se debe tomar en cuenta las clasificaciones de los sistemas registrales que exponen los tratadistas de la materia que se está tratando, y que asimismo nutren el primor de la doctrina propia del derecho registral.
 - Sistema de transcripción: por medio de este sistema el documento se archiva o se copia íntegramente en los libros que para el efecto contenga el registro. De esta manera haciendo mucho más accesible la información y la búsqueda de los documentos ingresados.
 - Sistema de folio personal: de acuerdo con este sistema, los libros relativos al registro inmobiliario se llevan por medio de índices del nombre de las personas o sea de los propietarios o de titulares de derechos reales.
 - Sistema de folió real: por medio de este sistema, en los libros del registro, se abre un folio para cada finca, en el que se inscriben todo lo relativo a los gravámenes, enajenaciones, y toda anotación referente a la finca.
1. Según la eficacia. Esta clasificación se conduce por la eficacia que tiene el documento al momento de la inscripción de un documento o acto en el registro.



- Efectos de hechos: son los comunes a todos los registros. El asiento que se realiza en el respectivo registro tiene un carácter informativo.
- Efectos probatorios: de conformidad con este sistema, todo aquello que se establece en el registro es considerado como un medio de prueba privilegiado esto en lo correspondiente en ciertos casos relativos a los registros civiles. Esta argumentación se sustenta en específico en lo que se establece en el Artículo 1179 del Decreto Ley 106 Código Civil.
- El registro como presupuesto de eficacia: para que una declaración de voluntad produzca efectos frente a terceros, se debe realizar lo correspondiente al asiento registral.
- El registro como inscripción sustantiva: el registro aquí tiene el máximo de eficacia que se le puede atribuir a dicha inscripción, ya que esta supera el cambio en el derecho que se está registrando sin necesidad que exista un acuerdo de transferencia.
- Como sistema de la oponibilidad de lo inscrito: en este sistema la adquisición y la manera de constitución del dominio y demás derechos reales se llevan a cabo con total independencia del registro de la propiedad en virtud de que tal órgano únicamente se limita a hacer la respectiva publicación de la titularidad de propiedad y demás derechos reales que nacieron fuera o posterior al registro, sin añadirles eficacia alguna; puesto que el fin que busca era evitar todos aquellos efectos perjudiciales para los terceros que provengan de la clandestinidad de los gravámenes y las dobles enajenaciones, estableciendo que el responsable de inscribir el título en el registro queda a salvo de cualquier tipo de reclamación que se le pueda formular por parte de terceros que adquirieron en fecha anterior o al mismo tiempo, pero que

no realizaron su correspondiente inscripción. Este tipo de sistema se encuentra estrechamente relacionado con el sistema francés.

- La publicidad registral con eficacia convalidante: de acuerdo con este sistema el derecho real nace fuera del registro de la propiedad, por este motivo, dicha institución se limita a brindar únicamente la publicidad de los derechos reales que ya han sido constituidos.
 - La publicidad registral con efectos constitutivos: conforme este sistema la inscripción en el registro general de la propiedad debe ser un requisito de carácter obligatorio para que se pueda llegar a constituir y dar lugar a la creación de los derechos reales inherentes a ese título.
- b. Sistemas registrales de tipo administrativo: este es el modo o forma de ordenar los órganos que integran la estructura del Estado, con el fin de llevar un control y brindar los servicios óptimos a los interesados en realizar determinadas inscripciones, modificaciones o cancelaciones en los distintos registros públicos, y la forma de impulsar la seguridad inmersa en todo acto público registral.
- Sistema difuso: considerado también como sistema técnico de registro, debido a que es "descentralizado por regiones y consiste en establecer registros en todas las jurisdicciones en donde existan autoridades locales, bajo la guarda y custodia de secretarios de los ayuntamiento o municipalidades; es similar al registro civil en Guatemala, cuyo funcionamiento este encargado a las municipalidades bajo la supervisión departamental."⁶⁴ El funcionamiento de las municipalidades es necesaria para poder llevar un mejor control sobre los sistemas registrales además del orden.

⁶⁴ Tartiere, **Op. Cit.** Pag.14



- Sistema concentrativo: la característica distintiva de este sistema registral radica en congregar en una sola oficina, varias zonas, departamentos, regiones, bajo una misma estructura. Es de destacar que para muchos juristas este tipo de sistema presenta más inconvenientes que ventajas. Como puede ser en el caso de interrumpir el desarrollo normal del tráfico jurídico, se produce un incremento en la burocracia estatal y se agrava de cierta manera la onerosidad para el interesado al momento de llevarse a cabo una inscripción registral.
- Sistema medio: este sistema es el sistema ecléctico y sirve como un sistema mediador entre dos sistemas anteriormente mencionado, ya que por medio de este sistema se establecen registros públicos exclusivos en los distritos o cabeceras departamentales, con jurisdicción sobre los demás municipios que lo integran.

4.1.2. Títulos y actos que se deben inscribir

De conformidad con lo establecido en el Artículo 1125 del Decreto Ley 106, Código Civil el registro general de la propiedad debe inscribir lo siguiente.

- a. Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos;
- b. Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles.
- c. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido;
- d. Capitulaciones matrimoniales, si afectan bienes inmuebles o derechos reales.



- e. Los títulos en que se haga constar que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes.
- f. Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras publicas de índole semejante. Así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualesquiera de estos bienes;
- g. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes;
- h. Las concesiones otorgadas por el ejecutivo para el aprovechamiento de ls aguas;
- i. La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial;
- j. La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente;
- k. La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de bienes;
- l. Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario; los ingenios; grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas; y
- m. Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los numero y modelos de fabricación.

Inscripciones que se realizan en el registro general de la propiedad.

- a. Definitivas y provisionales: las primeras producen una situación jurídica que tiene un plazo y duración indefinida. Las segundas, de duración más o menos reducida, y con efectos solo tangenciales respecto al bien a que se refieren.



- b. Extensivas y concisas: las primeras contienen todos los datos que exige la ley. Las segundas omiten las que se hacen constar en las primeras, como en el caso de la segunda inscripción de dominio.
- c. Voluntarias y forzosas: las primeras se efectúan a petición de la parte interesada. Las segundas por medio de un mandato ya sea judicial, legal o de autoridad competente sin necesidad de llevarse a cabo una gestión.

4.1.3. Procedimiento de inscripción

Cada registro cuenta con un secretario, con las cualidades de abogado y notario, y el número de empleados que sean necesarios y dependiendo de cada circunstancia, así como también lo que las necesidades demanden.

El procedimiento de inscripción del o los documentos que deban registrarse se resumen de la forma siguiente, según el acuerdo gubernativo 30-2005:

- Según el Artículo 18 indica que corresponde a la secretaria general darles ingreso a los documentos para su trámite.
- Las inscripciones hipotecarias y prendarias expresarán las condiciones a que estén sujetos los créditos, el importe de la obligación garantizada y el plazo.
- Luego se hará la inscripción en el libro de entrega de documentos con correspondiente número.
- Para el resguardo de la información se tomará una copia electrónica escaneada del documento original, la que quedará archivada en el sistema de cómputo.



- El secretario general del registro hace la distribución del trabajo entre los operadores y certificadores, anotando en el libro de entregas la clave que corresponda a cada uno, para que se opere en el orden de su ingreso.
- El operador recibirá los documentos por conocimiento, quién está obligado a asentarlos en el libro correspondiente, si es que procede la operación; de lo contrario a rechazarlos o suspenderlos y será responsable ante el registrador.
- Los operadores expedirán los documentos operados al departamento de contabilidad, las certificaciones y cualquier otro documento que cause honorarios para su debido control.
- Firmadas por cualquiera de los registradores las razones de inscripción, suspensión o rechazo de los documentos, se trasladarán a la secretaria general para su clasificación y entrega a los interesados de los documentos debidamente razonados y firmados, y de las certificaciones expedidas, quienes satisfacen los correspondientes honorarios.

4.1.4. La función calificadora

El registrador debe analizar cuidadosamente los títulos que se presentan al Registro realizando una calificación técnica de los mismos antes de proceder a la inscripción (o a suspender o denegar dicha inscripción) de los actos o derechos que pretenden ingresar en el registro. Es la base del principio de legalidad registral el cual encomienda al registrador para que este haga la verificación, censura y comprobación, de todos aquellos requisitos esenciales que deben llevar todos aquellos documentos para que se puedan inscribir. En el sistema jurídico guatemalteco la función calificadora la ejerce el registrador general de la propiedad y su función queda circunscrita para comprobar si el título



presentado para su inscripción reúne todas las especificaciones del Artículo 29 del Código de Notariado. Especificaciones que se deben cumplir de manera taxativa para evitar que se haga fraudes o se perjudique a los usuarios y a su propiedad y que no se realicen operaciones de manera fraudulenta.

Es el instrumento jurídico por medio del cual verifica, examina y analiza la legalidad, tanto de fondo como de forma de todos aquellos documentos ingresados y presentados al registro para su posterior inscripción, con el objeto y la única finalidad de la aceptación, suspensión o denegación al acceso registral, indicando en estos casos, en el supuesto que se lleguen a dar, los motivos por los cuales se califica de dicha manera y la ley en la que se debe fundamentar.

Se debe velar por que las solicitudes y documentos que se presentan estén sujetos a la inscripción, cumplan con los requisitos de fondo y de forma que establecen las leyes de la materia.

a. Naturaleza jurídica.

Existen dos criterios opuestos que desarrollan la naturaleza de la función calificadora, uno es de función judicial y el otro de función administrativa. Previo a llegar a desarrollar los criterios, se debe de realizar una depuración de ambas concepciones y se debe dejar en claro lo siguiente, la función judicial debe de eliminar de su concepción todo aquello relativo a la jurisdicción contenciosa, mientras que el de la función administrativa debe eliminar de este campo todo aquello que se relaciona al servicio público de tipo administrativo propiamente dicho. De esta manera se pretende que no se llegue a contaminar el pensamiento administrativo y el judicial.



- La función judicial: este criterio ha quedado casi disuelto debido a que se considera inadmisibles mezclar la jurisdicción contenciosa, con el proceso de inscripción registral, ya que no se puede encontrar nada dentro de la función que se pueda llegar a considerar semejante a la jurisdicción contenciosa. La función calificadora se debe encomendar al registrador de la propiedad ofreciendo la particularidad de que esta, es ejercida por aquella autoridad administrativa y no jurisdiccional.
- La calificación registral no comparte de las características de la función judicial, considerada en sentido estricto, ya que el registrador no resuelve a través de ella la litis o conflicto de intereses entre los particulares derivados de un derecho controvertido, sino solamente se concreta a determinar la legalidad de fondo y de forma de los documentos que pretenden inscribirse, en consecuencia si los mismos son suficientes para inscribir, anotar o dejar sin efecto legal alguno y un acto o contrato relacionado al dominio y demás derechos reales que se relacionen a los inmuebles o muebles identificables.
- La función administrativa; el criterio de la función hace una distinción entre el campo de la jurisdicción voluntaria y el campo del servicio administrativo. La persona encargada de ejercer la jurisdicción voluntaria debe desenvolver su actividad como un órgano imparcial o independiente del Estado, mientras el que desempeña el servicio administrativo busca el objetivo y la finalidad que vaya acorde sus intereses de carácter público. La naturaleza administrativa, es claro que, aunque el Registro es un órgano administrativo, no está instituido para administrar.

Las decisiones del registrador trascendente del campo de una simple función administrativa, ya que no solo se debe de reafirmar la autenticidad del acto y el



documento sino promueve en forma determinante el desarrollo de las relaciones jurídicas y fomenta como consecuencia la certeza de que están investidos los asientos registrales donde las decisiones se reflejan produciendo efectos.

Lo anteriormente expuesto es necesario señalar que en nuestro sistema registral predomina el criterio de que la función calificadora del registrador de la propiedad tiene su naturaleza en los actos de jurisdicción voluntaria y que la misma se caracteriza por la labor es ejercida por el funcionamiento de la administración que es el registrador y que dicha función se reduce a determinar si un título es o no inscribible.

4.1.5. Efectos de la función calificadora

Como los efectos que se pueden mencionar la función registral se puede enunciar los siguientes:

- La aceptación
- La suspensión
- El rechazo de lo solicitado

La calificación de los documentos presentados en el Registro de la Propiedad produce diversos efectos que se dividen en fundamentales y derivados.

Los efectos que se generan en la calificación como todo ingreso de documentos que se presentan al registro para su inscripción deben ser primordiales, tales como: aceptación, suspensión o la denegación de la práctica de los asientos. No obstante, la calificación registral produce otros efectos dependiendo de si fue autorizada la inscripción o si se produjo el rechazo del documento.



Calificación positiva y favorable:

- El registrador realizara el asiento respectivo, dentro del plazo establecido por ley y lo autorizara con su firma.
- Los interesados en una inscripción, anotación o cancelación podrán exigir que, al momento de establecerse en el libro, la misma sea objeto de revisión o depuración.

a. Calificación negativa o desfavorable:

El registrador debe manifestar a todos aquellos usuarios que busquen inscribir el título, los defectos, subsanables o insubsanables, que a su juicio impiden su inscripción. La manifestación puede hacerse de forma tanto escrita o verbal, si es escrita debe hacerse al pie del título o en una hoja aparte. Sin embargo, si se trata de documentos judiciales debe agregarse una nota al pie del ejemplar y razonar los motivos en lo que se fundamenta la negativa.

Si la calificación es de carácter negativa los interesados podrán acudir ante los tribunales para que dentro del proceso declarativo correspondiente se dilucide sobre la validez o nulidad del título objeto de la calificación.

4.1.6. Recurso de impugnación contra la calificación registral

Por lo que respecta a los recurso de impugnación se debe hacer mención de estos debido a que gracias a estos se evitan algún daño en contra del patrimonio de las personas.

La calificación registral, y las inscripciones, anotaciones y cancelaciones que ella conlleva, se realizan por el Registro de la Propiedad con independencia, sin favorecer a nadie, sino con el único fin de brindar a la población en general seguridad y certeza



jurídica. En este proceso de calificación, el registro incurrirá en la interpretación y aplicación incorrecta de la ley, y realizar inscripciones con las cuales, los interesados no estén conformes.

El Artículo 1164 del Código Civil, establece: “el interesado que no estuviere conforme con la denegatoria, suspensión de la anotación, cancelación o inscripción de los documentos presentados al registro, podrá ocurar en la vía incidental al registrador ante juez de primera instancia del ramo civil de la circunscripción departamental donde tenga su sede el registro.”

Es importante que el notario elegido para interponer el recurso antes de poner en movimiento el órgano jurisdiccional, debe hacer un estudio serio sobre el caso concreto y sobre la viabilidad del ocurso como procedimiento idóneo para obtener el resultado perseguido con su pretensión. También se deben tener en cuenta los derechos de los terceros inscritos en el registro, quienes deben ser notificados, para que puedan tener la oportunidad de ser escuchados y se les respeta la garantía del debido proceso. El ocurso no debe entenderse como un procedimiento judicial que pueda o deba ser utilizado para hacer la declaración de nulidad de un negocio jurídico y perseguir mediante el mismo, tal declaratoria ya que son procedimientos totalmente distintos que persiguen efectos diferentes. El ocurso planteado ante el juez de primera instancia civil competente con la denegatoria o suspensión de la anotación, cancelación o inscripción pretendida es completamente distinto al ocurso de hecho que se regula en el Artículo 611 del Código Procesal Civil y Mercantil, que se plantea ante el juez superior que deberá conocer un recurso de apelación, cuando el juez inferior le haya negado el recurso de apelación, siempre y cuando este sea procedente. Se debe realizar una calificación cuidadosa e



integral de los títulos que se presentan para su inscripción para de esta manera poder evitar así a las personas interesadas el inconveniente de acudir a los tribunales de justicia.

4.1.7. Procedimiento para interposición del recurso

El procedimiento que se debe llevar a cabo para los incidentes se regula en el artículo del Código Civil para que así el interesado manifieste su inconformidad y pueda plantear la pretensión; y dejar claro que el juez competente para conocer y resolver el recurso es el juez de primera instancia del ramo civil del departamento donde tenga sede el Registro.

El procedimiento de los incidentes está desarrollado en los Artículos comprendidos del 135 al 140 de la Ley del Organismo Judicial y termina con un auto contra el cual se puede interponer dentro del plazo de tres días, el recurso de apelación ante el juez de primera instancia que dictó el auto; quien deberá elevarlo a la sala de corte de apelaciones que corresponda, que deberá resolver lo confirmado, revocado o modificado el auto apelado.

4.2. Análisis jurídico de protección al principio de prioridad

4.2.1. Análisis previo

El problema para investigar para el presente desarrollo dentro de las ramas del derecho civil, notarial y registral, así como todas aquellas normas relativas a esta clase de materias que existen, y poder de esta cuenta lograr un correcto desarrollo. El objeto y la finalidad de la presente investigación puede tener alguna clase de intenciones para mitigar los efectos que se pueden llegar a producir al momento de que no se respete y se cumpla con el principio de prioridad.



El objeto por el cual existen los registros públicos se encuentra en la necesidad que se tiene de garantizar al propietario la prueba inmediata y certera que tiene sobre su derecho la cual tiene como respaldo la fe pública, contra cualquier persona que intente usurpar o que pretenda reclamar un igual o mejor derecho sobre determinados bienes y también la de facilitar a los terceros la consulta y hacer saber de manera rápido a los terceros de quien es propietario el bien y cuál es su estado jurídico o situación jurídica⁶⁵.

Dentro de la presente investigación existe lo que se denomina seguridad jurídica que debe existir en los registros que se define como "Condición esencial para la vida y desenvolvimiento de las naciones y de los individuos que la integran. 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 sin que el capricho, la torpeza o la mala voluntad de los gobernantes puedan causarle perjuicio. A su vez, la seguridad limita y determina las facultades y los deberes de los Poderes Públicos. 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."⁶⁶

La tecnología y utilización de medios informáticos deben ser de vital importancia para el correcto cumplimiento de los principios los cuales son vitales para una institución como el Registro General de la Propiedad, como lo puede ser el principio de prioridad de sus inscripciones o suspensiones por lo que es necesario para que aun con la utilización de

⁶⁵ Brañas. *Op. Cit.* Pag. 251-252

⁶⁶ *Ibid.* Pag. 695



métodos modernos se protejan los principios que le otorgan a los usuarios la protección de sus derechos que cada día asisten al registro general de la propiedad.

4.2.2. Análisis de la norma nacional

Como se establece en el Artículo 6 del Reglamento de los Registros de la Propiedad “el derecho de prioridad se establece por medio del libro de entrega de documentos, cuyo ingreso se consignará 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 por algún motivo es rechazado para su inscripción se pierde la prioridad que lleva consigo exceptuando que el mismo sea injustificado y así lo debe resolver un juez de primera instancia.

Como establece el Artículo 6 existe una cierta desprotección al usuario del registro o propietario de bienes desde el momento que un documento que sea presentado ante el registro general de la propiedad, ya que el hecho de que sea suspendido justificada e injustificada, no sería motivo por el cual se deba perder el principio de prioridad en virtud en la cual no se unifican criterios al momento en que se deban rechazar los mismos, lo cual le puede causar un perjuicio a los usuarios que pierden la prioridad del documento dando la oportunidad a alguna persona de mala fe que pueda presentar los documentos “validos” y pueda dejar sin derecho al que originalmente le correspondía.

4.2.3. Formalidades de los documentos

Debido a que el registrador califica bajo estricta responsabilidad la legalidad tanto en forma como de fondo de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicita la



inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivo contenidos en la escritura públicas por lo que pueda llegar a resultar de ellas y de las inscripciones en el registro. El Artículo 1164 del Código Civil establece “el registrador suspenderá o denegará la inscripción de los títulos que en algún concepto impidan su registro y anotados, si lo pidiere alguno de los interesados, los devolverá para que se subsane el vicio o defecto que se haya encontrado. La anotación referida no le hará el registrados si en los libros del registro no la hará el registrador si en los libros del registro no apareciere con derecho o verificado la persona que traslade, grave o modifique el dominio el derecho real”.

Las faltas subsanables o insubsanables para los presentes casos son difícil de distinguir debido a que no existe una línea que determine o separación de una u otras, pero se puede establecer como:

Faltas subsanables: todos aquellos obstáculos nacidos de los libros del registro o defectos del título o del acto, que por ser solo anulable dan lugar a la suspensión del asiento solicitado, cuya subsanación puede lograr sin necesidad de otorgarse de nuevo el negocio principal.

Faltas insubsanables: todos aquellos obstáculos nacidos de los libros del registro o defectos del título o documento que por ser nulos o carecer de trascendencia real, dan lugar a la denegación o rechazo en absoluto de la inscripción solicitada. Y solo es posible subsanar estableciendo un nuevo negocio principal. Gracias a esto se establecen formas eficientes de subsanar y llevar a cabo un orden al momento de la operación de los documentos que se ingresan al registro de la propiedad.



4.2.4. Aceptación de la inscripción

Si la calificación que se hace a la inscripción de los documentos es favorable por parte del registrador, no se presentan mayores dificultades adecuándose así a los intereses de los usuarios, sin embargo, existe una gran posibilidad de que el documento sea aceptado parcialmente y suspendido o denegados en otros aspectos.

4.2.5. Suspensión de la inscripción

Esto es conocido como la calificación desfavorable por parte del registrador por motivos que no le permiten la entrada al registro general de la propiedad esto sucede porque el documento contiene faltas que pueden ser subsanables, condicionadas a que se subsane en forma del defecto que se le atribuye. Si el documento no contiene con los requisitos establecidos se suspenderá o bien se rechazará, y es en este momento donde se puede hacer uso y presentar los recursos permitidos por la ley.

Las razones más frecuentes para suspender las operaciones son limitadas a excepción del caso de la compraventa y donación entre vivos, en las que se puede observar una amplia gama de razones de suspensión que seguramente se ven incrementadas por la cantidad de variantes que se pueden dar frente a esas dos figuras contractuales.

4.2.6. Denegatoria o rechazo de la inscripción

El rechazo de las inscripciones surge a raíz de una estimación de faltas que no son subsanables en los documentos que lo hacen imposible de admitir en el Registro. En caso de que esto se llegue a manifestar el registrador deberá manifestar los defectos por



los cuales se llegó a tomar la decisión de rechazarlos por medio de una nota puesta al pie de este, estableciendo todos los motivos en los cuales se funda y determinando si se trata de suspensión o denegación de la inscripción, número de duplicado y tomo al que corresponde, la fecha de la presentación, firma del registrador y los honorarios que causare.

4.3. Efectos de la inscripción en el registro general de la propiedad

Toda inscripción que se realiza en el Registro General de la Propiedad de Guatemala produce ciertos efectos jurídicos. Si bien el registro no debe constituir derechos, sino debe declararlos en todo caso el registro debe ser de cumplimiento obligatorio para todos los actos y contratos que deben inscribirse esto de conformidad con lo establecido en el Artículo 1125 del Código Civil.

El Artículo 1129 del Código Civil establece que en ningún tribunal ni oficina pública se admitirán escrituras no documentos sujetos a inscripción que no hubieren sido razonados por el registrador. Además, la inscripción en el registro se hace para la protección del derecho contra terceros, y sobre todo el Código Civil en el artículo 1148 indica y establece que solamente perjudicará a terceros siempre y cuando aparezca inscrito y anotado en el registro.

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. La función del registro es declarativa y no de carácter constitutiva y a consecuencia de esto cualquier persona que pueda demostrar, de manera adecuada y utilizando las vías legales que lo que se establece y aparece



inscrito no es real y podrá ser invalidado. Dicho carácter establece claramente que se necesita del factor humano de una manera tan estrecha que de esta manera pueda llevar a establecerse una certeza jurídica sobre las cuestiones relativas a las propiedades.

En la legislación de Guatemala, existen actos o contratos obligatorios que se inscriban, sin embargo, la omisión de esto no deja sin efecto el acto o contrato celebrado. Como bien se establece en el Artículo 1576 del Código Civil al respecto se señala que los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor deben constar en escritura pública. Sin embargo, los contratos serán válidos y las partes pueden, si así lo desean, compelerse al otorgamiento de escritura pública, si se establecen los requisitos esenciales por medio de la confesión judicial del obligado o por otro medio de prueba que sea escrito. Así también en el Artículo 1577 del Código Civil prescribe que deberán constar en escritura pública los contratos calificados expresamente como solemnes, sin cuyo requisito esencial no tendrá validez alguna.

Entre algunos efectos que pueden causar las inscripciones podemos encontrar los siguientes:

- Oponibilidad frente a terceros desde la fecha de la entrega al registro del documento respectivo.
- La inscripción no convalida los actos o contratos nulos según las leyes.
- Una vez inscrito el derecho, las acciones rescisorias o resolutivas no perjudican al tercero que haya inscrito su derecho excepto:
 - Cuando así lo hayan establecido las partes y esto conste en el registro.
 - Cuando se lleve a cabo una acción de revocatoria de enajenación en fraude acreedores y el tercero haya sido cómplice en el mismo; y



- Cuando se trate de una acción revocatoria mencionada anteriormente y el tercero adquiriera el derecho a título gratuito.
- Lo que se inscribe solo puede perjudicar a terceros.
- Las inscripciones producen efectos declarativos y no constitutivos, ya que el derecho que deviene nace extra registralmente de acuerdo con el ordenamiento jurídico guatemalteco.
- Determina la preferencia que existe en el derecho, ya que la fecha y hora de la presentación del documento al registro general de la propiedad, establece concretamente a quien corresponde la prioridad de la inscripción.
- Constituye prueba material del estado que conserva el inmueble.
- Otorga la presunción de legitimidad, puesto que se presume que el derecho registrado existe, que corresponde con la realidad jurídica y que pertenece al titular inscrito.

En Guatemala la finalidad principal y el objeto de la inscripción de un documento contrato es hacerlo oponible frente a terceros, que, con posterioridad a la inscripción, ostentan derechos ya inscritos a favor de otras personas. Esto con el objeto de proteger a las personas con anterior derecho y de esta forma poder cuidar y proteger los derechos. En el Artículo 1148 del Código Civil se establece que únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el registro. Por tercero se entiende el que no ha intervenido como parte en el acto o contrato. Los títulos inscritos o anotados surtirán efectos contra los terceros y aun contra los acreedores singularmente privilegiados desde la fecha en que se inscribe este derecho en el registro, dichos terceros se pueden ver beneficiados y sentirse seguros sobre sus propiedades al momento de realizarse transacciones.



4.4. Responsabilidad de los sujetos que interviene en el proceso de inscripción

La responsabilidad registral que cometen las partes que interviene en el acto o contrato independientemente de las responsabilidades que se derivan por disposición legal, de la naturaleza y objeto del contrato o acto y las provenientes de las obligaciones que de mutuo acuerdo convengan, las partes no tienen la obligación de registrar el título que se debe inscribir, sin embargo, deben responder por los daños y perjuicios que ocasionen a terceros en virtud de la omisión, ya que por disposición legal únicamente perjudica a tercero lo que aparece inscrito o anotado en el registro.

Sobre la responsabilidad en que pueda incurrir el notario la ley no lo obliga a inscribir los títulos que autoriza, únicamente obliga a advertir a las partes de la necesidad de registrar el título si procediera de conformidad con lo establecido en la legislación. Para el efecto dispone el Artículo 29 del Código de Notariado, Decreto 314 del Congreso de la República de Guatemala, el cual establece en la parte conducente que todos aquellos instrumentos públicos deben contener la advertencia a los otorgantes de los efectos legales del acto o contrato y de que deben presentar los testimonios a los registros respectivos.

Con respecto a la responsabilidad que deben tener los terceros, si el negocio contenido en un instrumento llega al Registro, se produce su cognoscibilidad potencial, por lo que nadie puede alegar ignorancia ni buena fe, sino indaga en el organismo creado a ese efecto, incurrirá en culpa y no podrá tampoco alegar negligencia. La responsabilidad que tienen todos aquellos usuarios ya sea tanto el operador como las personas es de carácter bilateral y estos deben poder confiar plenamente el uno en el otro.



En el caso del registrador es responsable por los daños o perjuicios que ocasione en el ejercicio de sus funciones, sin perjuicio de las sanciones penales que llegara a corresponder como lo analizado anteriormente. En el Artículo 1219 del Código Civil se establece que los jueces notarán alguna falta de formalidad por parte de los registradores en el modo de llevar el registro, o en el arreglo de los documentos que a él le corresponda, dictara las disposiciones necesarias para corregirla y, en su caso, sancionarán a los registradores en la forma que establece el código. Asimismo, también en el Artículo 2138 del Código Civil al respecto indica que las infracciones de esta ley o de los reglamentos relativos al registro cometidos por los registradores, aunque no causen algún efecto a tercero, ni se constituya delito, serán castigados de cinco a cincuenta quetzales. Estas responsabilidades pecuniarias en la que incurre el registrador son insignificantes comparándolo con la importancia que tiene su cargo.

La responsabilidad registral se debe considerar desde distintos puntos de vista:

- De las partes en que interviene en el acto o contrato que contiene el título que se debe inscribir.
 - Del notario o autoridad que interviene en el acto o contrato.
 - De los terceros estos siendo considerados como aquellas personas que no han intervenido.
1. Del registro y el registrador de la propiedad.

4.5. Comprobación de hipótesis

¿Puede presentarse la prelación de los documentos ingresados al registro de la propiedad con base en el principio de prioridad y los criterios registrales?



La relevancia del principio de prelación registral es cuando se presentan o coexisten derechos iguales presentados para su inscripción, entra en acción el principio de prelación. La preferencia entre derechos reales sobre una finca u otros derechos se determinará por el orden de inscripción en el registro público, cualquiera que sea la fecha de su inscripción.

El principio de prelación registral se puede definir como el principio que determinara la preferencia que se debe tener al momento de la inscripción que corresponde a un título entre dos o más que están siendo presentados en el registro y que se refieren al mismo inmueble, el principio de prelación lo que establece es la preferencia o prioridad que se debe tener al momento de la inscripción entre varios títulos presentados relativos al mismo inmueble, sin que esta inscripción pueda llegar a afectar los demás derechos relacionados al mismo bien, busca la solución de conflictos inherentes entre varios títulos presentados y con un carácter general, la prioridad corresponderá al título que se presentó primero, por lo que las inscripciones se han de resolver por el orden riguroso de presentación de los títulos respectivos. Este principio esta fundado en la exactitud o seriedad del Registrador para con las anotaciones e inscripciones registrales.

Es uno de los pilares de la seguridad proporcionado por el Registro de la Propiedad debido a la relación que existe entre los documentos y el derecho contenido en los mismos anotado previamente. Esto también se debe asociar con la impenetrabilidad registral en la cual se establece que dos derechos no pueden, al mismo tiempo, ocupar un mismo lugar y preferencia. Pueden coexistir derechos iguales, pero con preferencia distinta.



En atención a lo anterior, la hipótesis del presente trabajo es probada, pues en el Registro General de la Propiedad, la prelación si se presenta de manera usual, como parte de la necesidad que exista orden al momento de elaborar las inscripciones registrales, lo cual forma parte de la seguridad jurídica que el Registro ofrece a sus usuarios. Y es precisamente el orden el que incluye el principio de prelación pues las inscripciones deben realizarse de manera temporal siendo ello, como lo expuesto anteriormente, un resguardo jurídico.





CONCLUSIÓN DISCURSIVA

El principio prelación registral implica que la preferencia entre derechos sobre una finca se determine por el número de entrada que otorgue el Registro, que se basará en el día, hora, minuto y segundo de su presentación ante la ventanilla, lo que determinará la preferencia y el rango, con independencia de la fecha de otorgamiento del documento y establece la manera que estos deben operarse para no afectar los demás bienes que se relacionan. A pesar que la renovación del Registro General de la Propiedad de Guatemala se suscitó con antelación, la mayoría de la población guatemalteca no está informada sobre el proceso de modernización de la institución, lo que hace que se desconozcan los logros obtenidos y se mantenga cierta renuencia al nuevo sistema de inscripción por la desconfianza al sistema de almacenamiento de datos. Aunque los cambios causan alto impacto al principio de prelación debido a que le otorga celeridad y un orden a las inscripciones que se llevan a cabo, a su vez es uno de los pilares de congruencia y seguridad proporcionado por el Registro de la Propiedad debido a la relación que existe entre los documentos y el derecho contenido en los mismos anotados previamente ya que lo busca el principio de prelación es que exista un orden al momento del ingreso de los documentos en dicha institución, de esta manera al momento de la elaboración de las inscripciones registrales se pueda mantener el respeto el derecho de las personas y se ofrezca seguridad jurídica para vulnerar sus derechos y se afecten sus bienes. Y es justamente este orden el que regula el principio de prelación ya que las inscripciones deben realizarse de manera temporal para el resguardo de los documentos coherentemente.





BIBLIOGRAFÍA

- ACOSTA MORALES, Manuel Antonio. **«Sistemas y principios rectores de los registros en Guatemala.»** Tesis . Guatemala: Universidad de San Carlos de Guatemala. 1994.
- BARRIOS CARRILLO, Axel Estuardo. **Aspectos fundamentales de los registros en Guatemala.** Guatemala: Impresos Industriales.1981.
- BRAÑAS CARRILLO, Alfonso. **Manual de derecho civil.** 4a. Guatemala: Estudiantil Fénix Cooperativa de Ciencia Política R.L. USAC. 2007.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual.** Buenos Aires: Heliaca S.R.L.2006.
- CAICEDO ESCOBAR, Eduardo. **Derecho inmobiliario registral.** Bogotá: Temis.1997.
- CARRAL y DE TERESA, Luis. **Derecho Notarial y Derecho Registral.** 17a. México D.F.: Porrúa, 2005.
- DIAZ SÁNCHEZ, Elvin. **«Autonomía del Derecho Registral en el ordenamiento jurídico guatemalteco.»** Tesis. Guatemala: Universidad de San Carlos de Guatemala, noviembre, 2009.
- 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.

Tesis. Guatemala: Universidad de San Carlos de Guatemala, 2003.

ESCOBAR MEDRANO, Edgar, y Edna GONZÁLEZ CAMARGO. **Antología: historia de la cultura de Guatemala.** 9a. Guatemala: Litografía Orión, 2001.

FIGUEROA PERDOMO, Claudia, y Daniel RAMÍREZ GAITÁN. **Derecho Registral I.** Guatemala: MR Libros, 2012.

GARCÍA CONI, Frontina. **Derecho registral aplicado.** Buenos Aires, Argentina: Depalma, 1993.

LAVANDERA, ZARZOSO, y MENGUAL. «**Derecho notarial.**» Revista de derecho privado (UNAM), 2003.

LUCES GIL, Francisco. **Derecho registral civil.** 3a. España: Casa Editorial, 1986.

LUNA CAMPOS, Maria Elena. **elnotariado.com.** Último acceso: 14 de febrero de 2023.
<https://www.elnotariado.com/responsabilidad-notarial-responsabilidad-civil-administrativa-fiscal-penal-2735.html>, 2005.

MENGUAL y MENGUAL, José María. **Elementos del derecho notarial.** Vol. II. II vols. Barcelona: Librería Boch Ronda de la Universidad, 1993.

MESSINEO, Francesco. **Manual de Derecho Civil y Comercial.** Traducido por Santiago Sentís Melendo. Buenos Aires: EJE, 1939.



MOLINARIO, Ángel. **Curso de derecho registral inmobiliario**. Buenos Aires, Argentina.

Registro de la Propiedad Inmueble, 1971.

MUÑOZ, Nery, y Rodrigo MUÑOZ. **Derecho registral inmobiliario guatemalteco**.

Guatemala: Infoconsult, 2005.

MUSTO, Néstor. **Derechos reales**. Vol. II. Buenos Aires: Astrea, 2000.

ORTEGA PIVARAL, Manola. «**Funcionamiento del Registro General de la Propiedad**

su Modernización y Reforma.» Tesis. Guatemala: Universidad Francisco

Marroquín, 1997.

PÉREZ FERNANDEZ del CASTILLO, Bernardo. **Derecho Notarial**. Argentina: Porrúa,

1993.

PÉREZ LASALA, José Luis. **Derecho inmobiliario registral: su desarrollo en los**

países latinoamericanos. Buenos Aires: Depalma, 1965.

PÉREZ LUÑO, Antonio. **Teoría del derecho. Una concepción de la experiencia**.

España: Tecnos. 2014.

Registro General de la Propiedad. s.f. **Registro General de la Propiedad**. Último acceso:

<https://www.rgp.org.gt/>.— s.f. Registro General de la Propiedad. Último acceso:

18 de mayo de 2021. <https://www.rgp.org.gt/>, 2021.

ROCA SARTRE, Ramón. **Derecho hipotecario**. 6a. Vol. I. Barcelona: Bosch, 1948.



RUIZ CASTELLANOS, Rafael. **«La necesidad de reformar el Artículo 4, de la Ley de Inmovilización voluntaria de bienes registrados.»** Tesis. Guatemala: Universidad de San Carlos de Guatemala, 2005.

SANZ FERNÁNDEZ, Ángel. **Instituciones de derecho hipotecario.** Madrid: Bosch, 1955.

SILVERIO de ORDÓÑEZ, María Elena. **«Facultades del Registrador de la Propiedad, en la calificación de los instrumentos públicos sujetos a inscripción Registral.»** Tesis de Maestría en Derecho Notarial. Guatemala: Universidad Mariano Gálvez, 2002.

SUCHINI y SUCHINI, Oscar. **«El Registro de la Propiedad en la doctrina y la legislación.»** Tesis. Guatemala: Universidad de San Carlos de Guatemala, 1966.

TARTIERE, Gabriel. 2012. **El derecho registral inmobiliario y el Registro de la Propiedad.** España: La Notaría.

VÁSQUEZ CASTRO, Sebastián. **«Análisis de la protección al principio de prioridad en suspensiones justificadas o injustificadas de documentos presentados al Registro General de la Propiedad.»** Tesis. Guatemala: Universidad de San Carlos de Guatemala, diciembre, 2007.

VILLARO, Felipe. **Elementos de Derecho Registral Inmobiliario.** La Plata: Fundación Editora Notarial. 1980.



Legislación:

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

Código Civil, Decreto Ley 106, Enrique Peralta Azurdia, jefe de Gobierno de la república de Guatemala, 1963.

Código Procesal Civil y Mercantil de Guatemala, Decreto Ley 107, Enrique Peralta Azurdia, jefe de Gobierno de la Republica de Guatemala, 1963.

Código de Notariado, Decreto Ley 314, Juan José Arévalo, 1947.

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

Reglamento de los Registros Públicos de Guatemala. Organismo Ejecutivo, Acuerdo Gubernativo 30-2005.