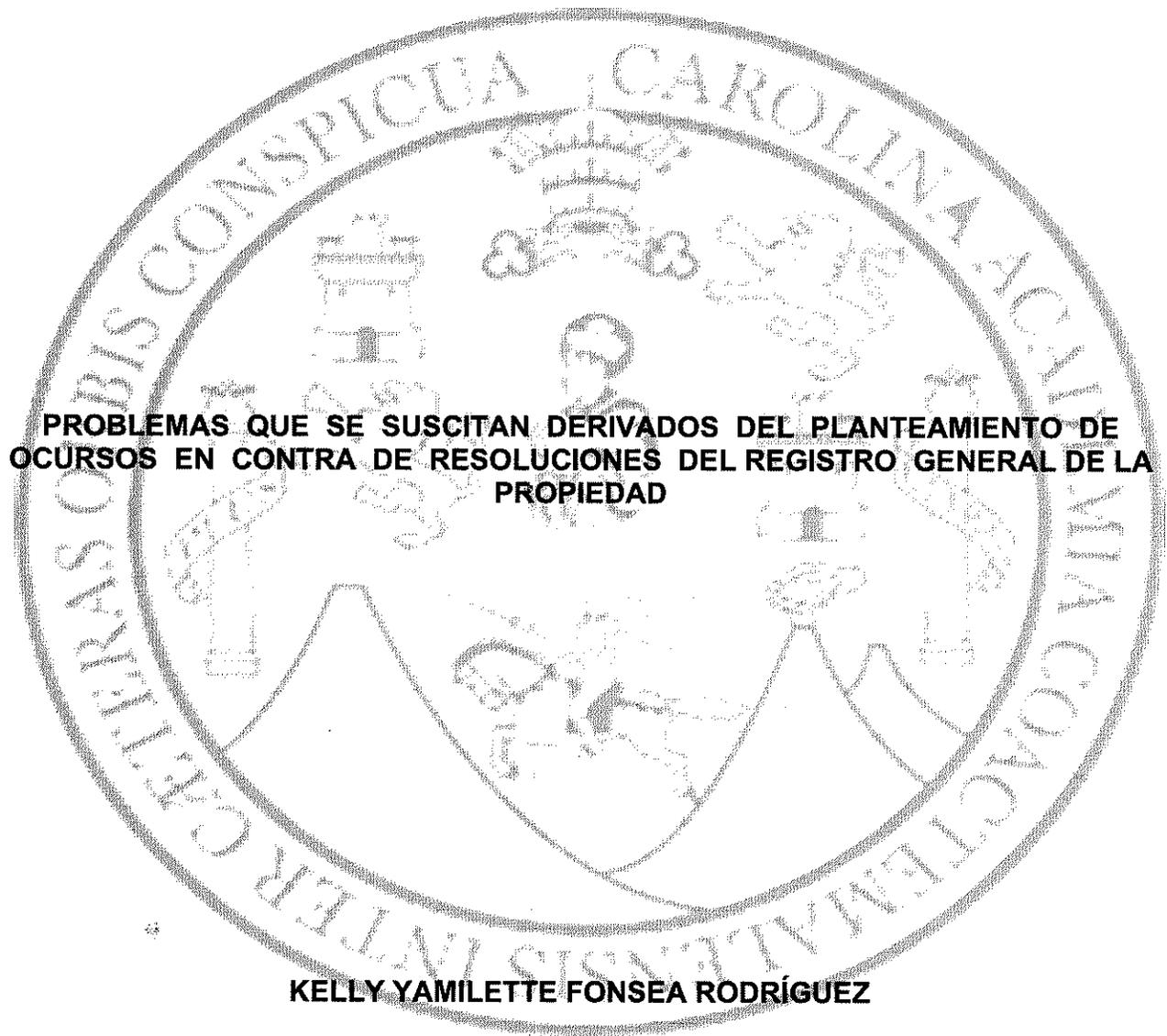


**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**



**PROBLEMAS QUE SE SUSCITAN DERIVADOS DEL PLANTEAMIENTO DE
OCURSOS EN CONTRA DE RESOLUCIONES DEL REGISTRO GENERAL DE LA
PROPIEDAD**

KELLY YAMILETTE FONSEA RODRÍGUEZ

GUATEMALA, JULIO DE 2023

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

**PROBLEMAS QUE SE SUSCITAN DERIVADOS DEL PLANTEAMIENTO DE
OCURSOS EN CONTRA DE RESOLUCIONES DEL REGISTRO GENERAL DE LA
PROPIEDAD**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

por

KELLY YAMILETTE FONSEA RODRÍGUEZ

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Guatemala, julio de 2023

**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 Jeannette 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
SECRETARIO:	Licda.	Evelyn Johanna Chévez Juárez

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



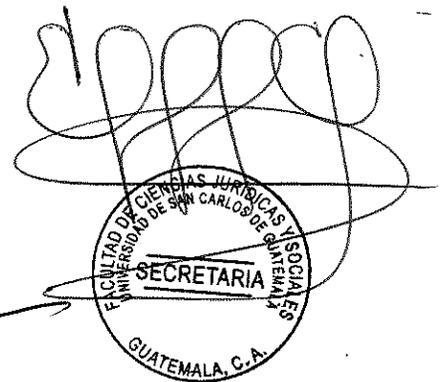
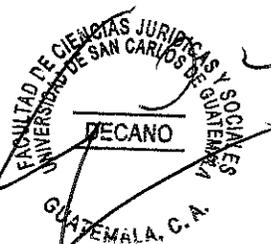
USAC
TRICENTENARIA
 Universidad de San Carlos de Guatemala



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

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante KELLY YAMILETTE FONSEA RODRÍGUEZ, titulado PROBLEMAS QUE SE SUSCITAN DERIVADOS DEL PLANTEAMIENTO DE OCURSOS EN CONTRA DE RESOLUCIONES DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

CEHR/SAQO



Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Edificio S-7, Ciudad Universitaria Zona 12 - Guatemala, Guatemala





Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala,
 15 de febrero de 2022.

Atentamente pase al (a) Profesional, BERNER ALEJANDRO GARCÍA GARCÍA
 _____, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante
KELLY YAMILETTE FONSEA RODRÍGUEZ, con carné 201601698,
 intitulado PROBLEMAS QUE SE SUSCITAN DERIVADOS DEL PLANTEAMIENTO DE OCURSOS EN CONTRA DE
RESOLUCIONES DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD.

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

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

Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.

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

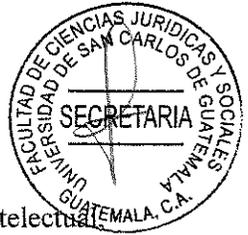
Fecha de recepción 22 / 08 / 22.

Asesor(a)
 (Firma y Sello)
 Licenciado

Berner Alejandro García García
 Abogado y Notario



G&G ABOGADOS Y NOTARIOS

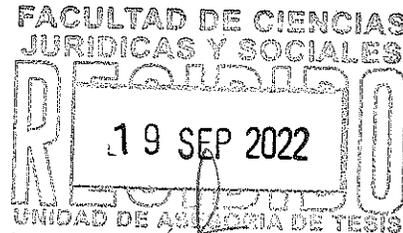


Derecho del Trabajo, Derecho Mercantil, Derechos de Autor, Derechos de Propiedad Intelectual, Derechos de Propiedad Industrial, Derecho Civil, Derecho de Familia, Derecho Informático, Derecho Notarial, Derecho Penal, Asesoría en percances automovilísticos.

Guatemala, 19 de septiembre de 2022.

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

Distinguido licenciado.



En cumplimiento al nombramiento de fecha quince de febrero de dos mil veintidós emitido por la unidad de tesis, como asesor de tesis de la bachiller **KELLY YAMILETTE FONSEA RODRÍGUEZ** con carné **201601698** la cual se intitula **“PROBLEMAS QUE SE SUSCITAN DERIVADOS DEL PLANTEAMIENTO DE OCURSOS EN CONTRA DE RESOLUCIONES DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD”**; declarando expresamente que no soy pariente de la bachiller dentro de los grados de ley; por lo que me permito emitir el siguiente dictamen:

- a) Respecto al contenido científico y técnico de la tesis, en la misma se analizan aspectos legales importantes y de actualidad; el trabajo de investigación del estudio e interpretación correspondiente problemas que se suscitan derivados del planteamiento de ocursos en contra de resoluciones del Registro General de la Propiedad.
- b) Los métodos utilizados de la investigación fueron el análisis, la inducción, la deducción, la analogía y la síntesis; mediante los cuales la bachiller logró comprobar la hipótesis, también analizó y expuso detalladamente los aspectos más relevantes relacionados a la investigación desarrollada.
- c) La redacción de la tesis es clara, concisa y explicativa, habiendo la bachiller utilizado un lenguaje técnico y comprensible para el lector. Asimismo, hizo uso de las reglas ortográficas de la Real Academia Española.
- d) El informe final de tesis es una gran contribución científica para la sociedad y para la legislación guatemalteca puesto que es un tema importante que no ha sido investigado suficientemente. Se utilizará como material de consulta para futuras investigaciones incluso propuesta de proyectos de ley.
- e) En la conclusión discursiva, la bachiller expone sus puntos de vista sobre el problema detectado en el presente trabajo de investigación se determinó que la vía procesal correcta para plantear el Ocurso de Queja es dentro del trámite de los Incidentes, sin embargo, al Registro General de la Propiedad le asiste la facultad de impugnar resoluciones, por lo que

9 calle, 10-53 zona 12. Teléfonos. 56560505, 54604070
licalejandrogarcia@gmail.com

G&G ABOGADOS Y NOTARIOS



Derecho del Trabajo, Derecho Mercantil, Derechos de Autor, Derechos de Propiedad Intelectual, Derechos de Propiedad Industrial, Derecho Civil, Derecho de Familia, Derecho Informático, Derecho Notarial, Derecho Penal, Asesoría en percances automovilísticos.

en la mayoría de los casos, asume actitudes procesales de parte interesada, con el afán de que prevalezca su criterio de calificación registral; provocando retardo en la decisión judicial; desvirtuando la naturaleza del Ocurso, que consiste en la simple revisión de la juridicidad del acto administrativo registral, lo cual evidenció que la utilización del Ocurso de Queja deja de ser un medio para alcanzar un proceso con celeridad, el mismo resulta complejo, causando agravio a los afectados que buscan una aplicación de la justicia pronta y cumplida.

- f) La bibliografía utilizada fue la adecuada al tema, en virtud que se consultaron exposiciones temáticas tanto de autores nacionales como del extranjero. La técnica bibliográfica permitió recolectar y seleccionar adecuadamente el material de referencia.
- g) La bachiller aceptó todas las sugerencias que le hice y realizó las correcciones necesarias para una mejor comprensión del tema, en todo caso, respeté sus opiniones y los aportes que planteó.

Por las razones mencionadas, considero que el trabajo de tesis que asesoré de la bachiller **KELLY YAMILETTE FONSEA RODRÍGUEZ**, cumple con todo lo establecido en el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público. Por lo que emito **DICTAMEN FAVORABLE**, para que se continúe el trámite correspondiente.

Sin otro particular, me suscribo a usted con muestras de consideración y respeto.

Atentamente,

Licenciado
Berner Alejandro García García
Abogado y Notario

Dr. Berner Alejandro García García
Abogado y Notario

Doctor en Derecho en Ciencias Penales – Universidad de San Carlos de Guatemala.
Maestro en Derecho del Trabajo y la Seguridad Social – Universidad de San Carlos de Guatemala
Máster en Ciencias Forenses – Universidad de Valencia, España / Universidad de San Carlos de Guatemala
Col. 12012

9 calle, 10-53 zona 12. **Teléfonos. 56560505, 54604070**

licalejandrogarcia@gmail.com



DEDICATORIA

A DIOS:

Por cumplir cada una de sus promesas en mi vida, por su inmenso amor, por guiarme y cuidarme en cada etapa, por sostenerme en su infinita misericordia y por ayudarme a llegar hasta el final de este largo y difícil, pero muy hermoso camino.

A MIS PADRES:

Esvin Rolando Fonseca Verlaine y Claudia Maribel Rodríguez Portillo, las personas más importantes y que más amo en mi vida; por todo su amor y apoyo incondicional, por soñar conmigo esto que también es un sueño de ellos, por no dejarme caer nunca, por luchar conmigo y sobre todo por creer y confiar en que voy a lograr todo lo que me proponga.

A MIS HERMANOS:

Melany Estephania Fonseca Rodríguez y Rodrigo Matías Fonseca Rodríguez, por todo su amor y apoyo incondicional, por ser mi inspiración más grande y por creer y confiar en mí.

A MIS ABUELOS:

Mary Portillo (+), Hugo Rodríguez, Silverio Vásquez (+) y Magda Verlaine por su apoyo y cariño sincero.



A MI NOVIO:

Luis Alberto Marroquín Méndez, por estar conmigo en todo este proceso, por ser un apoyo y equipo perfecto en cada etapa de esta carrera, por soñar junto a mí esto que compartimos y por todo su amor.

A MIS AMIGOS:

De colegio, de infancia, de trabajo y en especial a los de Universidad por su apoyo y cariño en cada proceso que nos ha tocado sobrellevar.

**A MIS PADRINOS
DE GRADUACIÓN:**

Gracias por su apoyo, su cariño y por compartir este momento tan especial en mi vida.

A MI ASESOR

Licenciado Berner Alejandro García García por todo su apoyo y experiencia brindada.

A:

Mi amadísima y tres veces centenaria Universidad de San Carlos de Guatemala, en especial a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por dejarme entrar a formar parte de esta gloriosa casa de estudios y por la formación académica y profesional.



PRESENTACIÓN

Derivado de las inconformidades que una persona puede tener al momento de la inscripción o no inscripción de un bien inmueble en el Registro General de la Propiedad, se puede hacer uso del recurso de queja como un recurso procedimental ante la arbitrariedad, sin embargo, su utilización puede conllevar problemas, los cuales es necesario investigar.

Para el desarrollo de la investigación, se utilizó la investigación de tipo descriptiva, con la finalidad de profundizar los problemas que se pueden suscitar al momento de interponer el recurso ante las resoluciones del Registro General de la Propiedad; utilizando como medio de estudio al derecho civil por ser la rama del derecho que regula al recurso, según el Código Civil. El objeto de la investigación es demostrar que problemas pueden suscitarse al momento de la interposición del recurso ante una resolución del Registro General de la Propiedad en Guatemala; el periodo de la investigación abarca del mes de agosto de 2019 al mes de diciembre del año 2020; para ello se utilizó el método de investigación sintético, analítico y el lógico deductivo.

El aporte académico del presente trabajo de investigación de tesis es demostrar a los estudiantes de esta ciencia del derecho, que la utilización del recurso como un medio de oposición ante una resolución del Registro General de la Propiedad, puede conllevar ciertos problemas al momento de ser planteado, por lo que se busca demostrar cual es la forma correcta de plantearlo y cuál debe ser el procedimiento correcto para utilizarse, ya que por desconocimiento en la temática muchos abogados y notarios, no utilizan la vía correcta para plantearlo.



HIPÓTESIS

Para el presente trabajo de investigación de tesis se busca utilizar una variante de investigación de tipo descriptiva, como el uso del recurso como medio de oposición, puede suscitar problemas en su interposición contra las resoluciones que han sido emanadas por el Registro General de la Propiedad.

En el presente trabajo de investigación se estableció como sujeto de investigación al Registro General de la Propiedad, por ser el ente encargado de las inscripciones anotaciones y cancelaciones de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables.

El objeto de la investigación es comprobar que problemas pueden se suscitar para la interposición del recurso ante una resolución del Registro General de la Propiedad.



COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

Para la comprobación de la hipótesis, se utilizaron los métodos de investigación analógico, sintético y lógico deductivo, ya que se verificaron los medios procedimentales correctos para plantear el ocurso ante una resolución del Registro General de la Propiedad.

Con base a lo anterior se logró comprobar la hipótesis planteada, determinando el debido procedimiento que debe seguirse ante una resolución que ha sido emanada por parte del Registro General de la Propiedad, utilizando la vía incidental para plantear el ocurso de queja, para atacar cualquier resolución emanada del Registro General de la Propiedad que no sea conforme a derecho. Asimismo, verificando que en ocasiones el Ocurso de Queja deja de ser un medio para alcanzar una pronta resolución, y en vez de ser un proceso con celeridad, el mismo resulta tardado, y alargado causando aún más agravio a los afectados que buscan una protección.



ÍNDICE

	Pág.
Introducción	i

CAPÍTULO I

1. El derecho civil	1
1.1. Antecedentes	1
1.2. Definición	5
1.3. Evolución	7
1.4. Fuentes	9
1.5. Contenido	11

CAPÍTULO II

2. El Registro General de la Propiedad	15
2.1. Definición	15
2.2. Antecedentes	16
2.3. Naturaleza jurídica	21
2.4. Principios	24
2.5. Fines del Registro General de la Propiedad	31
2.6. Autoridades	32
2.7. Inscripciones que realiza	33

CAPÍTULO III

3. El ocurso	37
3.1. Definición	38
3.2. Antecedentes	40



3.3. Naturaleza jurídica	42
3.4. Legitimación	42
3.5. Procedimiento	45
3.5.1 El incidente	47

CAPÍTULO IV

4. Problemas que se suscitan derivados del planteamiento de recursos en contra de resoluciones del Registro General de la Propiedad	51
4.1. Falta de conocimiento para plantear el recurso	52
4.2. Caducidad de la acción	53
4.3. Errores del Registro General de la Propiedad	56
4.4. Ineficacia de la acción que plantea el recurso de queja	58
4.5. Falta de cumplimiento de los plazos legales	60

CONCLUSIÓN DISCURSIVA	65
------------------------------------	-----------

BIBLIOGRAFÍA	67
---------------------------	-----------



INTRODUCCIÓN

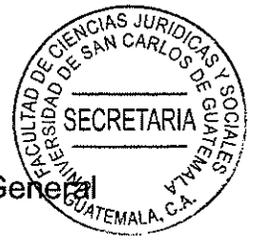
La inscripción registral de un acto o contrato, muchas veces es negada por el Registro General de la Propiedad, ya sea por estar incompleta o no cumplir con los requisitos legales, sin embargo, el único medio que establece el Código Civil para poder demostrar una oposición a esta arbitrariedad es el Ocurso de Queja, sin embargo, el planteamiento de este medio de impugnación conlleva diversos problemas los cuales se identificaron en el transcurso de la presente investigación.

Con base a lo anterior, se eligió esta problemática con el objeto de dar a conocer los problemas que se pueden suscitar por la interposición del Ocurso de Queja, desarrollando la temática mediante los métodos de investigación sintético, analítico y el lógico deductivo.

La hipótesis buscó determinar como el uso del ocurso como medio de oposición, puede suscitar problemas en su interposición contra las resoluciones que han sido emanadas por el Registro General de la Propiedad.

Para lograr la comprobación se realizó un análisis profundo, primeramente, se abordó la temática referente al derecho civil por ser la materia del derecho que pertenece a la temática de la presente investigación, profundizando en sus antecedentes, definición, evolución, fuentes y contenido.

En el segundo capítulo, se desarrolló al Registro General de la Propiedad, estableciendo



su definición, antecedentes, naturaleza jurídica, principios, los fines del Registro General de la Propiedad, autoridades e inscripciones que realiza.

En el tercer capítulo se indagó sobre el Ocurso, por ser el tema central de la investigación, verificando su definición, antecedentes, naturaleza jurídica, legitimación, y el procedimiento para interponerlo, estableciendo que la vía correcta para plantear al Ocurso de Queja es el incidente.

En el último capítulo se demostró que problemas pueden suscitarse al momento de plantear el Ocurso de Queja ante el Registro General de la Propiedad, evidenciando que los problemas son la falta de conocimiento para plantear el ocurso, la caducidad de la acción, errores del Registro General de la Propiedad, Ineficacia de la acción que plantea el ocurso de queja y la falta de cumplimiento de los plazos legales.



CAPÍTULO I

1. El derecho civil

El derecho civil es una de las ciencias más antiguas, utilizadas por el ser humano para investir de legalidad a todos los actos y contratos que se han creado a lo largo de la historia, y por ser la rama del derecho que rige al objeto de estudio, es importante para presente trabajo de investigación desarrollar un estudio inductivo en concreto respecto a la misma.

1.1. Antecedentes

El derecho civil, que ahora se tiene una larga historia. Su origen se remonta al derecho romano, el cual regulaba de igual forma los derechos privados y públicos de los ciudadanos de la antigua Roma.

El derecho romano seguía el principio de la personalidad del derecho, esto es, cada pueblo vivía según sus propias normas, su propio y exclusivo derecho. Posteriormente, y cuando Roma entra en contacto con otros pueblos, es cuando surge la necesidad de diferenciar entre las normas aplicables a los ciudadanos romanos y las normas que regulaban las relaciones de Roma con el resto de pueblos extranjeros. Surge, de este modo, la diferenciación entre derecho público y derecho privado.



El antecedente más antiguo sobre el derecho civil se encuentra en la época del imperio romano, donde coexistían dos tratados que regulaban al derecho civil, el *ius civile* y el *ius gentium*.

“El *ius civile* trataba sobre el derecho que tenían los ciudadanos romanos entre sí, basado en sus propias relaciones, mientras que el *ius gentium*, se basaba en las relaciones existentes entre los ciudadanos romanos y el resto de los pueblos.”¹.

Se considera que fue en esta Ley donde surge el derecho civil, no es una ley meramente proveniente del derecho romano, ya que los romanos se inspiraron en las Leyes griegas para crearla, pero se debe mencionar que contiene un carácter esencialmente romano y que no es una copia simplemente de las leyes griegas. En esta Ley resalta la creación de una división del derecho en público y privado y la prohibición de contraer un matrimonio legítimo con los patricios.

“Esta Ley presentaba muchas imperfecciones, sin embargo, presentó muchos progresos, tal es así que los romanos la consideraron como la fuente de su propio derecho. El derecho civil insertó en la Ley de las doce tablas; fue objeto de una interpretación que llevaron a cabo durante el imperio romano los jurisconsultos”.²

Por lo que, en sus orígenes los estudiosos de aquel tiempo, como Gayo, enseñaron, que se decía “civil” para indicar en esa manera que sus normas eran la expresión del espíritu

¹ Rojina Villegas Rafael, **Compendio de derecho civil**. Pág. 51.

² De Pina Rafael, **Derecho civil mexicano**, Pág. 6.



de la ciudadanía romana, de la comunidad de ciudadanos, que como partes integrantes del pueblo de Roma de acuerdo con su particular idiosincrasia.

Otro importante antecedente surge durante la edad media, en la cual, sucedió la caída del imperio romano, los derechos que surgieron en el derecho romano, en la época de Justiniano, fueron acogidos por los pueblos bárbaros, se pensó que al ser este derecho acogido de manera definitiva daría como resultado la extinción del derecho romano; sin embargo, el derecho romano siguió aplicándose en los siglos XII y XIII, durante este tiempo, un grupo de estudiosos de derecho, sistematizaron y organizaron el conocimiento y análisis de los textos de la Compilación de Justiniano.

Asimismo, en los años 1250 y 1500, surgieron los posts glosadores, los cuales: “intentaron adaptar el pensamiento de los glosadores a las necesidades de su época y bajo la aparente interpretación del derecho romano, trataron además de estudiar y coordinar los derechos estatutarios y consuetudinarios, fundamentalmente con propósitos prácticos, por lo que se consideran como principales continuadores de la evolución del derecho”.³

Sin embargo, el más claro desprendimiento del derecho romano se da en Francia puesto que la Asamblea Constituyente y la Convención de Francia, al referirse al derecho civil hace notar que ya no abarca como en el derecho romano, todo el derecho de la ciudad, sino el de los ciudadanos en general, en sus relaciones comunes entre sí.

³ Rojina Villegas. **Ob. Cit.** Pág. 56.



Del mismo modo, es innegable la aportación que se dio al desarrollo del derecho civil a través de su codificación, el derecho civil a finales del siglo XVIII era considerado como una simple recopilación de leyes, ordenadas cronológicamente.

En esa etapa sobresale de otros códigos el denominado Código Napoleón, el cual, ha sido desde esa época, el bastión del derecho civil moderno, e inspiración para la mayor parte de códigos civiles de la gran mayoría de los países.

En este periodo histórico a partir del año 1789, después de la revolución francesa, se establece una clara diferencia diciendo que se refiere al derecho de los ciudadanos en general, en sus relaciones comunes entre sí, este código fue tomado como modelo para la utilización de los posteriores códigos, a pesar de que no era una obra totalmente original, sino una mezcla entre el derecho Consuetudinario francés, los principios de derecho romano y del derecho revolucionario.

En cuanto a los antecedentes del derecho civil actual, aplicado a Guatemala se puede mencionar que, en Guatemala ha existido tres Código Civiles. "El primer Código Civil de la República de Guatemala fue emitido en el Decreto Gubernativo Número 176, del 8 de marzo de 1877 y entró en vigor el 15 de septiembre de aquel año. Por medio de un acuerdo emitido el 26 de julio de 1825, se nombra la comisión para la elaboración del mismo. Dicha comisión estuvo integrada por: Licenciado Marco Aurelio Soto, Doctor Lorenzo Montufar (quien además, elaboró el prólogo); Licenciado José Barberen, Licenciado Ignacio Gómez, Valerio Pujol, Licenciado Carlos Federico Murga; y



posteriormente revisada por los Licenciados José Salazar y Joaquin Macal.³ Este fue modificado posteriormente en febrero de 1882 y en 1926”.⁴

1.2. Definición

El derecho civil es una de las ramas del derecho más antiguas, que ha sido definida por diversos autores; por lo que, a continuación, se darán a conocer diferentes definiciones, la expresión que refiere: “al derecho civil, se deriva del derecho romano, generalmente se acepta que la acepción fundamental del *ius civile*, con Justiniano, lo caracterizó como el derecho de la ciudad de los ciudadanos romanos, contraponiéndose al *ius gentium*, el derecho común a todos los pueblos, con relación a Roma, por lo tanto, el derecho civil, es su acepción indicada”.⁵

Una definición muy conocida en el ámbito de estudiosos del derecho indica que el derecho civil es: “el conjunto de normas reguladoras de las relaciones ordinarias y más generales de la vida en que el hombre se manifiesta como tal sujeto de derecho, y miembro de una familia, para el cumplimiento de los fines individuales de su existencia dentro del concierto social”.⁶

También se le ha definido como: “el conjunto de preceptos que determinan y regulan las relaciones de asistencia, autoridad y obediencia, entre los miembros de una familia, y los

⁴ Pineda de Mont, Manuel. **Recopilación de leyes de Guatemala**. Pág. 17.

⁵ Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Pág. 7.

⁶ *Ibíd.* Pág. 8.



que existen entre los individuos de una sociedad para la protección de intereses particulares”.⁷

Por último, también se utiliza el término de derecho civil en algunos países como sinónimo del derecho privado, como por ejemplo en el derecho anglosajón, ya que constituye una parte fundamental del derecho privado que comprende las normas relativas al estado y capacidad de las personas, la familia, el patrimonio, las obligaciones y contratos, así como la transmisión de bienes, regulando las relaciones privadas de las personas entre sí.

El tratadista reconocido Castán Tobeñas, mencionado por Alabaladejo, establece que: “el derecho civil no puede ser definido con precisión y que resulta más conveniente seguir la trayectoria histórica de esa rama del derecho para lograr, en términos generales, una mejor comprensión de su origen y de su concepción actual”.⁸

De las definiciones anteriores, se puede deducir que el derecho civil es el conjunto de normas de derecho privado que regulan los actos y contratos, el derecho de familia, los bienes, derechos reales, hereditarios y personales de las personas, con la finalidad de establecer la protección de los intereses propios de cada individuo en la sociedad. Por lo que, es fácil deducir que forma que el derecho civil forma parte del derecho objetivo, positivo y sustantivo.

⁷ Alabaladejo, Manuel. **Derecho civil español**. Pág. 18.

⁸ **Ibíd.**



1.3. Evolución

El derecho civil, ha estado en constante evolución en cada etapa de la historia, ya que cada periodo de tiempo. “Primeramente es necesario hablar de lo que sucedió con el derecho civil en Roma, ya que en ese lugar se distinguía el *Ius Civile* así como el *Ius Gentium*, el primero fue un término jurídico en principio utilizado por los Romanos, entendido no como una imposición, y no como un privilegio. Asimismo, también hay otros términos que contraponen al *Ius Civile* y al *Ius Pretorium (Ius Honorarium)*, el cual habría sido introducido con el propósito de suplir, ayudar y corregir el *Ius Civile*. Pero esta contraposición no es real, el *Ius Pretorium* significa la renovación del *Ius Civile* provocada por las nuevas necesidades y por los nuevos hechos de la historia. El Pretor no creaba derecho, sólo declaraba como entendía el derecho y los principios que seguiría en el ejercicio de sus funciones”.⁹

El imperio romano, constituyó diversas instituciones privadas que a lo largo del tiempo han ido evolucionando, como la persona, la familia, la propiedad, las obligaciones, la herencia, pero dentro del *Ius Civile* hubo instituciones que actualmente ya no son aplicables al derecho civil. Se ha dicho por diversos autores que: “Este núcleo de principios tradicionales se va ensanchando a lo largo de la historia del derecho romano naciendo un *Ius Civile Novum*, por obra de las leyes, plebiscitos, senadoconsultos y decretos de los príncipes”.¹⁰

⁹ Frugoni Rey. **Derecho privado**. Pág. 54.

¹⁰ **Ibid.** Pág. 65.



La autonomía de la voluntad fue una de las más importantes manifestaciones de los ideales revolucionarios de igualdad y de libertad en materia contractual. No obstante, desde la promulgación de los primeros Códigos Civiles se comenzó a notar que la igualdad y la libertad negociales entre las partes muchas veces no eran reales; que los contratantes raramente eran iguales y que los contratos eran celebrados en una situación de desequilibrio real, que era aprovechada por aquella de las partes que se encontraba en una condición de superioridad respecto de la otra, imponiendo contratos abusivos o bien forzándola a cumplir contratos cuya ejecución le resultaba excesivamente onerosa.

Frente a esas situaciones el Estado ha intervenido, impulsado muchas veces por la doctrina, ya sea a través de leyes para restituir el equilibrio que naturalmente debe existir entre los contratantes, ya sea a través de construcciones doctrinarias que signifiquen remedios adecuados para alcanzar la conmutatividad perdida.

La evolución social ha determinado varios caminos. Los ideales de la burguesía, que detentadora de los bienes económicos y de producción quería un sistema que le permitiese su libre y omnímodo disfrute, no se han aceptado por sus variables clases de la sociedad sin poder económico, para las que el juego de la autonomía de la voluntad no significa más que la sumisión al más fuerte y para la que los derechos subjetivos que les reconoce el ordenamiento jurídico no son más que abstracciones. Por otra parte, el rechazo de un puro sistema liberal de economía, cuyo motor era la persecución del interés individual que redundaría en el bienestar colectivo, hace que la propiedad de los medios de producción no se identifique con propiedad privada.



Todo ello indica que el Estado va a intervenir decisivamente en la vida económica y jurídica, y que las normas no van a sancionar la autonomía de la voluntad individual, sino que la van a dirigir o coartar en beneficio de los intereses colectivos o para evitar que sea un instrumento de dominación de los débiles. Así, el propietario tendrá cada vez más deberes; no se le va a prohibir ya que haga o no haga, sino que se le va a obligar a un hacer.

La crisis del derecho civil codificado tiene otras causas. Básicamente es de anotar su carácter excesivamente patrimonial, que hace que la persona se contemple y regule en función de sujeto de una relación jurídica de aquella naturaleza y no por sí misma: sus valores, sus bienes y atributos como tal persona, pasan por completo desapercibidos y abandonados al campo de las declaraciones constitucionales sonoras y espectaculares.

Al derecho civil se le priva así de lo más sustancial que tenía, pues su función y su finalidad no es otra que la defensa de la persona y de sus fines. El movimiento contemporáneo, por el contrario, está prestando una gran atención al campo de los derechos fundamentales de la persona, al margen de las facetas políticas o penales del tema.

1.4. Fuentes

El derecho civil tiene sus fuentes, como toda ciencia del derecho, estas pueden ser directas o indirectas, en cuanto a las fuentes directas, la principal fuente del derecho civil es la Ley. Ya que de la misma ley se debe aplicar el derecho que ha sido reconocido.



En sentido estricto, por ley se entiende una disposición escrita, general y abstracta, aprobada solemnemente por los órganos que tienen potestad para ello, conforme al diseño político del Estado, y que ocupa un lugar primordial en el orden jerárquico en que se ordenan las normas que conforman el ordenamiento jurídico.

La competencia para emanar normas jurídicas con rango legal diferencia las dos manifestaciones más relevantes del derecho escrito, siendo estas, las leyes y los reglamentos, los cuales se subordinan y acomodan al contenido de aquéllas.

Como fuentes indirectas puede mencionarse a los principios generales del derecho y la costumbre. Los principios generales del derecho son los criterios o valores que, pese a no haber sido recogidos en una norma legal o consuetudinaria, informan activamente el ordenamiento jurídico, resolviendo la falta de regulación normativa de una situación determinada, por lo que el recurso a éstos supone resolver una situación de anomia o laguna legal.

Los principios generales del derecho tienen un carácter básico en la organización de la colectividad humana en la que surgen, y revelan sus valores y convicciones, reflejando modelos de conducta en las relaciones que suceden entre partes. A diferencia de la ley, no encuentran su autoridad en la autoridad de un órgano legislativo.

De manera que, sólo cuando la misma ley remita a ellas, como es el caso de la costumbre, cuando se dispone que se estará a la costumbre del lugar respecto de las reparaciones menores o locativas que hayan de ser cargo del inquilino de una casa; como ejemplo



para la equidad, donde se dispone que si una persona privada de discernimiento causa

Tampoco tienen su origen en un grupo social concreto, como la costumbre. Los principios generales tienen su fundamento en las convicciones y creencias de la comunidad entera, que se muestra como creadora de esta fuente del derecho.

Asimismo, la costumbre es un derecho no escrito puesto que nada impide su fijación que nace en una colectividad social sin la necesidad de la intervención de un poder estatal o local.

La costumbre es una auténtica norma jurídica, no un mero uso social, puesto que regula las relaciones inter partes y atribuye derechos y deberes a los intervinientes, lo que le permite acceder a un ordenamiento jurídico, aunque supeditado a la norma legal y requiere, para su consolidación, una aplicación reiterada y constante en el tiempo, lo que justifica el conocimiento de la misma por parte de la colectividad donde surge y se aplica.

La costumbre y la equidad no crean la norma, sino que sólo ayudan a precisar su contenido o lo que ésta ordena, que caracteriza a las fuentes formales indirectas, lo que también se corresponde con la Doctrina y Jurisprudencia, que también deben ser consideradas como fuentes formales indirectas.

1.5. Contenido

El contenido del derecho civil, se refiere a toda la temática que engloba esta rama del



derecho, por lo que, a continuación, se dará a conocer como se distribuye su contenido, en su codificación según la ley.

El actual código civil que rige las relaciones individuales en Guatemala, se llama Código Civil, Decreto Ley 106, el cual fue elaborado por un gobierno de facto, sin embargo, el mismo fue trabajado por grandes estudiosos de la materia, pero en lo que respecta al contenido del derecho civil en Guatemala se refiere, a la descripción del conjunto de normas que engloban cada capítulo, de esta forma, se hará mención de los temas que encierra cada libro del Código Civil, el cual tiene un total de cinco libros.

El libro número de uno del Código Civil vigente estudia los derechos de la persona y de la familia, el domicilio, la ausencia, las disposiciones generales familiares, la tutela, la unión de hecho, el parentesco, la patria potestad, el patrimonio familiar, el registro de nacimientos y defunciones, el registro civil, el matrimonio, la unión de hecho, el cambio de nombre, el reconocimiento de hijos, entre otros.

El segundo libro desarrolla la exposición de los bienes, de la propiedad, de la usucapión, de la servidumbre, de los derechos reales, de los derechos sobre las aguas, de la ocupación, de la posesión, de la accesión, del usufructo, del uso y habitación, de la hipoteca como también de la prenda agraria, ganadera e industrial.

El tercer libro desarrolla la sucesión hereditaria; la sucesión en general, las incapacidades para suceder, representación hereditaria, la sucesión testamentaria, la sucesión testamentaria, la herencia condicional y a término, legados, la aceptación y de la renuncia



de la herencia, albaceas, la sucesión intestada, disposiciones generales, orden de sucesión intestada, orden de sucesión, partición de bienes hereditarios, efectos de la participación, rescisión y nulidad de la participación.

En su libro cuarto el Código Civil establece lo relativo a la inscripción en general, de los títulos sujetos a inscripción, las anotaciones y sus efectos, las cancelaciones, certificación del registro, la inscripción especial, registro de testamentos y de donaciones por causa de muerte, registro de la propiedad horizontal, registros especiales, registro de los registradores, establecimiento e inspección de registros, libros que deben llevarse en el registro, los registradores, errores en los libros y su rectificación.

El último libro, el cual es el quinto establece lo relativo al derecho de las obligaciones y de las obligaciones en general como el negocio jurídico, de la declaración de voluntad, vicios de la declaración, negocios jurídicos condicionales, plazo, simulación, revocación, nulidad, Las disposiciones preliminares, obligaciones alternativas, facultativas, mancomunadas, divisibles e indivisibles.

El Código sin duda se encuentra adaptado al sistema francés, denominado así por sus raíces en la propuesta sistemática del jurisconsulto romano Gayo personas, cosas y acciones, observada con posterioridad en las Instituciones de Justiniano e inspiradora finalmente de la codificación civil francesa.

En el Código francés, la materia se distribuye sistemáticamente en un título preliminar y tres libros, dedicados respectivamente a las personas, los bienes y las distintas



modificaciones de la propiedad, y los diferentes modos por los que se adquiere la propiedad.

El anterior contenido se basa en el Código Civil vigente, el cual fue objeto de muchas reformas por medio del Decreto 218, antes de entrar en vigencia. Posteriormente a ello ha sufrido muchas reformas, alrededor de 30 reformas.

En conclusión, del presente capítulo se deduce que, el derecho civil en Guatemala, se ocupa de regular los derechos y obligaciones de los individuos desde el momento de su concepción hasta su muerte, esto debido que, el derecho civil es la rama del derecho privado que contempla temas relativos a las personas, los bienes, las sucesiones, las obligaciones y los contratos. Las controversias que se susciten en relación con estos temas serán del conocimiento de los tribunales judiciales competentes en materia civil.

En primer lugar, el derecho civil se ocupa de regular las cuestiones relacionadas con las personas. Esto implica establecer los derechos y deberes que tienen las personas desde su nacimiento, como el derecho a la vida, a la identidad, a la integridad personal, entre otros.

Además, contempla aspectos como el estado civil, la capacidad jurídica, la filiación y la adopción, así como los derechos y responsabilidades de los cónyuges en el matrimonio. En segundo lugar, el derecho civil se refiere a la regulación de los bienes. Esto implica establecer los derechos de propiedad, la forma de adquirir, transferir y extinguir esos derechos, así como las obligaciones que surgen en relación con los bienes.



CAPÍTULO II

2. El Registro General de la Propiedad

Esta institución es muy importante para todas las sociedades actuales, ya que en la mayor parte de países existe una entidad de similares características que se encarga de la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, con excepción de las garantías mobiliarias que se constituyan de conformidad con la ley de garantías mobiliarias.

El Registro General de la Propiedad es un órgano administrativo de carácter público, el cual garantiza la seguridad de los derechos adquiridos y la seguridad en la disposición de los mismos; es decir, seguridad en el tráfico jurídico.

2.1. Definición

Según el Código Civil vigente en su Artículo 1124, "El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables". Son públicos sus documentos, libros y actuaciones. De lo anteriormente citado; se puede establecer que el Registro como finalidad llevar el registro y publicar la situación jurídica de las fincas y de los bienes en general. Asimismo,



garantizar la propiedad de un inmueble y mueble o los derechos reales que se puedan tener, como el usufructo o una servidumbre.

De conformidad con lo establecido por el Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, el Registro General de la Propiedad, debe 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. A la fecha la citada norma constitucional vigente ha sido positiva, específicamente en cuanto a las oficinas regionales del Registro de la Propiedad.

Se le ha definido al Registro General de la Propiedad como “un organismo administrativo, ideado para garantizar la seguridad de los derechos adquiridos, es decir, de los derechos subjetivos, y la seguridad de obrar jurídico, es decir, la seguridad del tráfico.”¹¹

El Registro General de la Propiedad, es una institución semiautónoma que se encarga de llevar el resguardo administrativo de todos los documentos, libros y actuaciones referentes a los derechos reales, derechos de propiedad y otros que la misma ley establece.

2.2. Antecedentes

El Registro General de la Propiedad tiene una larga historia en Guatemala, para lo cual

¹¹ https://www.sicultura.gob.gt/directory-directorio_c/listing/registro-general-de-la-propiedad-del-inmueble/ (Guatemala, 18 agosto de 2019).



se hará mención de cada suceso importante; “En lo que respecta a sus antecedentes al actual edificio del Registro de la Propiedad Inmueble, fue construido por la Sociedad de Auxilios Mutuos del Comercio, y fue adquirido por el Estado, sin terminar, durante el gobierno del General Jorge Ubico, a fin de albergar en él, originalmente la Corte Suprema de Justicia, tanto la conclusión de la construcción, como el acondicionamiento del edificio estuvo a cargo de Manuel Moreno Barahona.”¹²

La historia del país está flagrada del tema de la propiedad y en perjuicio de la población indígena. A principios de la colonia, las políticas de concentración forzosa de población las congregaciones y del tributo eran el principal mecanismo usado por los terratenientes para garantizar sus tierras y servir a la corona española.

“En 1542, el llamado edicto real estableció que las tierras y los indígenas pertenecían a la corona española, lo que fue aprovechado por las castas, que era una mezcla entre españoles y población local, entre 1542 y 1680, para obtener tierra mayormente en el lado sur y centro del país.

Contando con abogados y comunidades indefensas, los criollos se apropiaron de propiedades indígenas en un contexto de crisis demográfica que redujo a la población indígena en un 86% por causa de exportaciones de mano de obra y sobre todo por las enfermedades del viejo mundo las tropas de asalto de la colonización”.¹³

¹² **Ibíd.**

¹³ <https://cien.org.gt/wp-content/uploads/2018/09/Derecho-de-Propiedad-Inmueble-en-Guatemala.pdf> (Guatemala, 25 de septiembre de 2019)



La crisis demográfica aminoró la conflictividad agraria per se, obstaculizando cualquier competencia profunda sobre el recurso tierra entre población indígena y no indígena. Con la recuperación demográfica indígena entre 1680 y 1800 y la diferenciación política de las castas entre criollos y ladinos, se instala una fuerte competencia entre ladinos e indígenas para los vastos territorios de propiedad indígena. Después de la independencia (1821), el gobierno nacional animó la propiedad privada como el principal sistema de tenencia de la tierra, lo que fue otro momento para que los indígenas sin abogados ni títulos oficiales perdieran sus tierras en el proyecto republicano ejecutados por los ladinos en el interior del país.

A continuación, se hace mención de cómo era la distribución de tierras antes de existir un Registro General de la Propiedad: “En 1871 la revolución liberal, con la producción del café, insertó al país en el Mercado mundial e incrementó el despojo de tierras indígenas. En esa revolución las comunidades indígenas perdieron el 50% de sus tierras. Las grandes fincas de café y cardamomo, fomentados en esa época, para 1912 constituían el 42% de la tierra de Alta Verapaz, todas en manos de inversionistas alemanes. Para completar la sistemática expropiación de tierra indígena, en 1931 el gobierno de Ubico dictó la Ley de la Vagancia, mediante el cual todos los indígenas con insuficiente tierra tenían que trabajar, sin pago, 150 días para los terratenientes. De esta manera, para 1950, el 72% de la tierra estaba concentrada en el 2% de las propiedades, las cuales eran áreas de producción de banano, café y ganadería”.¹⁴

¹⁴ *Ibíd.*



La necesidad de que cada titular de un inmueble tuviera la certeza de ser propietario del mismo dio como resultado el nacimiento del Registro. Pues, es en un principio el Registro tenía una finalidad simplemente administrativa, sin propósito de publicidad, ya que no se había descubierto la necesidad de esta.

El Registro de la Propiedad de Inmueble fue fundado en 1877 bajo el nombre de Toma de razones hipotecarias y su primer director fue Enrique Martínez Sobradl. Esta institución nunca fue del interés de los gobiernos.

Hasta antes de 1877, cuando no existía El Registro de la Propiedad propiamente dicho era el rey el encargado de emitir los títulos de propiedad. Las jefaturas políticas anterior a ese año y después de la independencia, eran quienes tenían a su cargo, hacer la anotación y asiento del registro en sus respectivos archivos.

"El ex presidente Reyna Barrios, que tenía como punto de principal de desarrollo la arquitectura y el urbanismo, se dio cuenta de la necesidad que tenía la institución de un local propio que garantizara al público el resguardo de los archivos, mandando entonces a diseñar un edificio que tuviera todo tipo de seguridad contra el agua, fuego, pérdidas y deterioro de tan valiosos documentos".¹⁵

La predicha publicidad, fue manifiesta cuando la clandestinidad de las cargas y gravámenes que recaían sobre los inmuebles hizo imposible conocer la real y verdadera

¹⁵ Cifuentes, Santos. **Elementos de derecho civil**. Pág. 152.



situación de los mismos.

El Registro que nació en un principio para llevar cuenta de cada titular en forma administrativa, se convirtió en un Registro con el fin de dar publicidad, lo que significa que el Registro nació como un verdadero medio de seguridad del tráfico jurídico en general.

En la época de la revolución liberal de 1871 la legislación de la revolución 1861, trajo como consecuencia que en el año de 1877, se promulgara un nuevo código civil, y dentro de lo regulado en el citado cuerpo jurídico, se crea una institución encargada de las inscripciones para que se inscribieran los bienes inmuebles de los guatemaltecos, a la referida institución se le denominó Registro de la Propiedad de Inmueble, siendo una innovación beneficiosa para la seguridad jurídica en materia de inmuebles. En los inicios de El Registro de la Propiedad hubo registros en varios departamentos de la república, pero actualmente únicamente existen dos Registros, el de la zona central, con sede en la ciudad capital y el segundo Registro, con sede en la ciudad de Quetzaltenango.

En aquel entonces el sistema de llevar a cabo las operaciones relacionadas con fincas era un sistema manual, las operaciones de los documentos presentados eran lentas y el proceso de presentación, operación y devolución de un documento podía durar meses.

El proceso de modernización del Registro de la Propiedad dio inicio en el año 1996 con la implementación de un sistema de operación electrónico y la digitalización de los libros físicos, pero es a partir de 2004 que arranca una evidente modernización y remodelación de sus instalaciones físicas y equipo a utilizar, revisando integralmente todos sus



procesos, lo que permite una atención y servicio ágil, en beneficio de los usuarios y de la sociedad guatemalteca en su conjunto.

2.3. Naturaleza jurídica

Esta institución preserva la seguridad jurídica de los bienes inmuebles y muebles inscritos y anotados por medio de los libros tanto físicos como electrónicos que lleva el Registro General de la Propiedad, los cuales adquieren certeza jurídica a través del principio de publicidad que caracteriza a dichas instituciones, cuyo fundamento está contenido en la propia Constitución Política de la República.

En cuanto a la naturaleza jurídica propiamente dicha existe unanimidad de criterios, en cuanto a que el Registro General de la Propiedad es una entidad con personalidad jurídica propia; no obstante que muchos autores consideran que no es una entidad de derecho público sino de derecho privado.

De esta forma debe de establecerse la diferencia entre lo que es un derecho público y un derecho privado. Se entiende como derecho público el conjunto de normas jurídicas irrenunciables e inmodificables, y como derecho privado el conjunto de normas jurídicas renunciables y modificables por los particulares en donde rige el principio de la autonomía de la voluntad.

Es bastante común encontrar normas de derecho público en el derecho privado y, aunque el Registro General de la Propiedad sea regulado por el Derecho civil que pertenece al



derecho privado, éste pertenece al derecho público ya que sus normas no pueden renunciadas ni modificadas por los particulares, operando en forma inflexible en donde los particulares no pueden convenir, excluyendo aquí el principio de la autonomía de la voluntad. Se negaría la seguridad jurídica si las normas que regulan al Registro General de la Propiedad, pudieran ser consideradas de derecho privado.

De esta forma se puede concluir que el Registro General de la Propiedad es importante tener presente que la legislación guatemalteca establece que son personas jurídicas, entre otras, el Estado, las municipalidades, las iglesias de todos los cultos, la Universidad de San Carlos y las demás instituciones de derecho público creadas o reconocidas por la ley.

Según lo que establece el Código Civil, Decreto Ley número 106, se define El Registro de la Propiedad, legal y expresamente como una entidad de derecho público. La Constitución Política de la República, al referirse al Registro General de la Propiedad, solamente establece que éste deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley determine se establezca uno. Se sostiene la teoría que también es una entidad autónoma y descentralizada. Para lo cual es preciso estudiar un poco sobre la organización de la administración y entenderla.

El régimen jurídico del Estado se fundamenta en la Constitución Política de la República que contiene las disposiciones jurídicas de más alta jerarquía en el ordenamiento jurídico nacional y de la que se derivan las leyes ordinarias dentro de las que podemos encontrar las referentes a la organización del Estado. Dentro de la organización del Estado se



encuentra la administración pública que es coordinada a través del organismo ejecutivo para poder cumplir con los fines del Estado, ésta se divide en centralizada y descentralizada, y éstas a su vez admiten muchas variantes.

En virtud de lo anterior, se concluye que el Registro General de la Propiedad es una institución descentralizada semiautónoma, en virtud de que se encuentra regido internamente por su Reglamento el cual fue emitido mediante Acuerdo Gubernativo número treinta guion dos mil cinco, 30-2005, por el Presidente de la República, por lo que el poder de control sobre él no le ha sido transferido en forma total.

También existen los órganos desconcentrados, que son aquellos servicios de la administración central a órganos o funcionarios de la misma con sede en provincias o regiones. Ésta se produce cuando el poder de decisión se traslada limitadamente a otros órganos inferiores, manteniéndose un fuerte control.

De acuerdo con el ordenamiento jurídico, para que una entidad se considere autónoma y descentralizada debió de haber sido creada por el voto favorable de las dos terceras partes del Congreso de la República, como se ha establecido, el Registro General de la Propiedad fue creado mediante una ley ordinaria, sin que ésta siquiera mencione el hecho de ser autónoma o descentralizada. El Estado, por medio del Registro General de la Propiedad, busca realizar sus fines mediante la anotación y registro de bienes, objetos y actos; es decir que tiene un fin público específico. antes de entrar a buscar una adecuada definición, se puede establecer que el Registro General de la Propiedad es una verdadera



institución desconcentrada y descentralizada de derecho público con personalidad jurídica propia, y aquí radica precisamente su naturaleza jurídica.

2.4. Principios

Al hablar de los principios aplicables al Registro General de la Propiedad, es importante mencionar que son los mismos, que se aplican al derecho registral, Los principios registrales explican el contenido y función del Registro General de la Propiedad. Asimismo, están totalmente entrelazados unos con otros, de tal manera que no existen de forma independiente.

Su nombre se deriva del término filosófico inmutable, se refiere a la constitución de una técnica de elaboración de estudio del Registro de la Propiedad, sirve de explicación teórica y práctica a la función del Registro. Los principios registrales son: de publicidad, legitimación, rogación, consentimiento, prelación o prioridad, calificación, inscripción, especialización, fe pública, seguridad, tracto sucesivo.

a) Principio de publicidad:

Este consiste en la facultad que tiene toda persona de consultar de forma personal los libros, inscripciones, anotaciones y folios, así como de obtener del Registro General de la Propiedad, las constancias y certificaciones de los asientos y anotaciones.

El principio de publicidad también refiere al hecho de que los registros tienen carácter



público, tal como acceso y consulta de los registros oficiales tanto del Registro General de la Propiedad ubicado en la ciudad de Guatemala como para el Segundo Registro de la Propiedad, ubicado en el departamento de Quetzaltenango. El objeto de este principio es dar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario y garantía de los derechos reales inscritos, evitando gravámenes o limitaciones que no reflejan la realidad y que tienden a afectar a terceros.

Por lo cual, la finalidad de este principio es demostrar que toda inscripción en el Registro General de la Propiedad es de conocimiento público, ya que a su vez toda persona puede tener acceso libre a todos los documentos, libros y actuaciones que aparezcan en el mismo, este sistema hoy en día es más práctico debido a la implementación de los sistemas electrónicos, los cuales hacen el acceso a la información más práctico y en menor tiempo.

Debido a lo accesible que pretende ser el Registro nadie puede aducir ignorancia de los asientos en los libros de la institución, y desde el momento en que se inscriben en el Registro, pueden llegar a tener efectos contra terceros.

b) Principio de legitimación:

Este principio inicia con el asiento o anotación en el Registro, de tal manera que mientras no se pruebe la inexactitud de lo escrito frente a lo real, prevalece lo que se encuentra asentado. “Lo inscrito es eficaz y crea una presunción *juris tantum* de que el titular aparente es el real, pero si se trata de actos en los cuales se afecte el interés de un ajeno,



la presunción se vuelve *juris et de jure*, en protección a los adquirentes de buena fe presumiendo que un derecho inscrito existe y pertenece al titular registral”.¹⁶

c) Principio de seguridad:

Este consiste en la seguridad jurídica que el Registro General de la Propiedad brinda a todos los registros que administra como institución; Lo importante al respecto de este principio, es que cualquier interesado puede estar seguro que no contraerá cargas, imposiciones, o limitaciones de las que no hubiera sido oportunamente informado. Esto se refleja en toda aquella información que se pueda recabar sobre el bien inmueble, lo que aparezca inscrito hasta la fecha actual. Recordemos que no se puede alegar ignorancia al respecto de lo que esté inscrito de forma clara en el Registro.

d) Principio de rogación:

La inscripción en el registro de la propiedad se realiza a instancia de parte y nunca de oficio. Es potestativo solicitar la inscripción o cancelación de los derechos reales, posesión, gravámenes, y limitaciones. Este principio, está estrechamente ligado con el de consentimiento, pues en la mayoría de los casos, la petición de inscripción debe ser hecha por el titular registral.

¹⁶<https://www.lpderecho.pe/principio-legitimacion.html> (Guatemala 18 de enero de 2020).



Esto significa que cualquier inscripción que se realice en el Registro debe ser requerida por aquella persona que tenga interés, el registrador carece de facultad para actuar de oficio, aunque existen ciertas excepciones a este principio, como lo constituye la presentación de un testamento, donde se constituye patrimonio familiar en el cual deberán anotarse de oficio todos los bienes afectados. Cuando al Registro se presenta título resultante de remate, etc.

e) Consentimiento:

Para que en los asientos del Registro de la Propiedad exista una modificación es necesaria la voluntad del titular registral o de quien lo sustituya. En sentido negativo, nadie puede ser dado de baja en el registro sin consentimiento tácito o expreso. El consentimiento no es más que permitir algo, condescender en que algo se haga, aceptar una oferta o proposición, es obligarse o en otros casos, otorgar.

f) Principio de fe pública registral:

este tiene por objeto proteger la adquisición del tercero registral y puede ser suficiente que la adquisición sea a título gratuito, o requerir que la misma sea a título oneroso; En Guatemala tenemos diversas formas de adquirir la fe pública, entre ellas encontramos: la fe pública notarial, administrativa, judicial, registral, esto se refiere más que todo a aquellas personas o entidades que intervienen y que por tal razón dotan de seguridad y validez los actos en que intervienen. Este principio asegura la validez derivada de la institución registral, que dan confianza y credibilidad a los actos. Es la garantía que tiene



un tercero de buena fe para adquirir un derecho debidamente inscrito, tal y como aparece en el Registro, por ser considerada dicha inscripción como verdadera y exacta.

Esto se hace independientemente de si el documento con posterioridad es declarado inexacto, o que contenga actos nulos, la inscripción que se realiza sobre el mismo, no convalida la nulidad del documento, ni la del acto o contrato respectivo. Por tanto no puede perjudicar a tercero por el solo hecho de la inscripción.

g) Principio de prelación o prioridad:

Este refiere que la fecha de presentación va a determinar la preferencia y rango del documento que ha ingresado al registro. Si ciertamente es válido el axioma entendido en casi todo el mundo de que *priori tempore, potior jure*, puede interpretarse que el primero en registro es primero en derecho.

h) Principio de calificación:

Este principio es llamado de legalidad, ya que refiere a que toda inscripción debe pasar por un filtro de revisión, incluso del mismo Registrador.

i) Principio de inscripción:

Este se refiere al folio real que debe tener todo registro de inscripción o anotación en el Registro General de la Propiedad para tener validez registral. Toda inscripción implica un



asiento que se realiza en los libros registrales autorizados, haciendo hincapié en el asiento principal o primera inscripción, que otorga un derecho real a su titular, y lo faculta a disponer de este derecho, otorgándole protección y preferencia. Cuando la inscripción tiene por objeto que el acto o contrato surta efectos contra terceros se le llama inscripción declarativa.

j) Principio de especialidad:

Este se refiere a las distintas formalidades especiales que tiene el Registro General de la Propiedad para la admisión de una inscripción, así mismo los diferentes tipos de registro que existen en la institución, Este principio manifiesta la preferencia que se le otorga a la primera inscripción que en esencia constituye el título que le da garantía al derecho de propiedad o posesión sobre la cosa. Este principio indica la manera en la cual es llevada y realizada cada una de estas inscripciones o anotaciones, nuestro sistema utiliza un libro, el cual en cada folio se emplea en la parte izquierda todo lo referente a anotaciones de derechos reales y la derecha para todos aquellos gravámenes, y en el centro se realiza toda aquella información pertinente al bien, descripción del bien, linderos, área, etc., los cuales tienen sus respectivas columnas para anotación preventiva y cancelaciones.

k) Principio de tracto sucesivo:

Este principio es uno de los más importantes ya que de él depende que un registro guarde el historial completo que históricamente contiene cada inscripción en el Registro General de la Propiedad." El registro se puede trazar una u otra transmisión de propiedad, la



historia de un predio y de sus dueños. Este principio de tracto sucesivo sigue el aforismo *nemo dat quod non habet*, o sea dentro del registro sólo puede transmitirse o gravarse lo que se encuentra previamente inscrito".¹⁷

Esto se manifiesta en la historia de cada uno de los bienes inscritos en el Registro, ya que como ya hemos mencionado la primera inscripción, es el título que acredita los derechos que tiene una persona sobre ellos, el cual a su vez es requisito necesario para cualquier anotación posterior. Los bienes a través del tiempo pueden ser objeto de diversos cambios, como lo son las transmisiones, modificaciones o limitaciones, y para que surtan efectos deben quedar registrados para asegurar el tráfico de dicho bien. De esta forma se crea una serie de actos ininterrumpida de inscripciones, y cualquier omisión al respecto crea una inexactitud registral que afecta no sólo a las personas sino además a los bienes. El Artículo 1130 del Código Civil manifiesta este principio

l) Principio de legalidad:

Este es el principio que ampara la legalidad de las actuaciones, tanto por parte del Registro General de la Propiedad y sus empleados, como también ampara las inscripciones y el actuar de sus propietarios; Este principio se basa en la función calificadora que tiene el Registrador al realizar actos de calificación registral, este principio obliga a todo Registrador a calificar todos los documentos que se presentan, para asegurarse que cada uno de ellos cumpla con los requisitos exigidos por nuestro

¹⁷ <https://www.derechoycambiosocial.com/revista009/principios%20registrales.htm> (Guatemala 18, de enero de 2020).



ordenamiento legal. Para llevar un control exacto de todos estos documentos que son rechazados, el Registrador tiene la obligación de hacer constar esta situación en un libro especial que se lleva para tales efectos, al igual que deberá estampar en el documento mismo, razón y fundamento con que se funda para suspender o denegar la inscripción de acuerdo al Artículo 1128 Código Civil.

2.5. Fines del Registro General de la Propiedad

Toda institución pública tiene una finalidad por la cual es creada, y en base al desarrollo de la presente investigación se hace necesario mencionar las finalidades del Registro General de la Propiedad; la finalidad del registro es la seguridad y garantía del tráfico jurídico, el cual se logra a través de la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes muebles e inmuebles identificables, según el Artículo 1124 del Código Civil. Siendo como consecuencia de estos actos la publicidad, el cual no constituye un fin sino un medio de lograr la seguridad jurídica.

También es una institución responsable de realizar de conformidad con la ley, las actividades registrales relativas a los bienes inmuebles y muebles identificables, mediante la utilización óptima de sus recursos humanos, materiales, financieros y tecnológicos, para satisfacer a los usuarios, garantizando seguridad jurídica contribuyendo al desarrollo social y económico del país.



En cuanto al tipo de fines que tiene el Registro General de la Propiedad están los estadísticos y los fines fiscales, los fines estadísticos permiten reflejar la cantidad de contratos traslativos de dominio, en igual forma proporcionar los datos monetarios que implica toda y cada una de las transacciones.

En la actualidad existe obligación para que en el registro se lleve un libro de cuadros estadísticos que debe de ser enviado al Ministerio de Gobernación preceptuado en los Artículos 1220, 1231, 1232 del Código Civil, Decreto Ley 106.

Asimismo, están los fines fiscales en los cuales el registro es un contralor fiscal indirecto, ya que el mismo colabora con el Estado mediante la información que le proporciona para que se lleve a cabo la recaudación de impuestos.

2.6. Autoridades

El Registro General de la Propiedad, como toda institución, tiene una máxima autoridad, la cual según el código civil es el Registrador General de la Propiedad, según lo preceptúa el Artículo 1225 del Código Civil, Decreto ley 106 del Jefe de Gobierno de la República y para ser nombrado registrador, según el cuerpo legal mencionado, se requieren los siguientes requisitos: ser guatemalteco de origen, abogado y notario, colegiado activo. Consideremos que además de los requisitos indicados anteriormente y contemplados por la ley, los registradores de la propiedad o de cualquier registro deberían de ser notarios con especialidad en derecho registral para cumplir a cabalidad con los propósitos del registro.



2.7. Inscripciones que realiza

El Registro General de la Propiedad, realiza diversas inscripciones de propiedad, de acuerdo a lo que el Código Civil, Decretó Ley 106, establece en su Artículo 1125, tiene la facultad de inscribir lo siguiente:

1. Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos;
2. 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; y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
3. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido;
4. Los actos y contratos que trasmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
5. Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales;
6. Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes; y



obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año;

7. Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualesquiera de estos bienes;
8. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes;
9. Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas;
10. La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial;
11. La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente; y
12. 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 los bienes;
13. 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.



14. Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.
15. Se inscribirán asimismo en el Registro, los instrumentos o títulos expresados en el artículo anterior, otorgados o expedidos en país extranjero, que reúnan los requisitos necesarios para hacer fe en juicio, y las providencias o sentencias firmes pronunciadas en el extranjero, cuando se hayan mandado cumplimentar por los tribunales de la República, y afecten derechos reales.

La determinación sobre el título que se presenta a la inscripción pasa por un período de revisión, mediante el cual los documentos en ejercicio del principio de calificación pueden ser admitidos o no.

Para manifestar la oposición existente por el rechazo de un documento el cual deniegue, suspendan la anotación, cancelación o inscripción de los documentos, se puede cursar en la vía incidental ante el órgano jurisdiccional competente juez de primera instancia del ramo civil de la circunscripción departamental donde se encuentre establecida la sede del registro.

Asimismo, adicional a lo que la misma ley establece también son inscribibles:

- Los Negocios jurídicos ínter vivos y mortis causa;
- Negocios jurídicos inscribibles de naturaleza bilateral;



- Actos y negocios jurídicos realizados por particulares y sometidos a las normas de derecho privado y los actos de derecho público;
- Actos y negocios jurídicos contenidos en instrumentos públicos notariales;
- Documentos otorgados en territorio guatemalteco y en el exterior y meras solicitudes con firmas legalizadas del interesado.

En resumen, el Registro General de la Propiedad de Guatemala tiene por objeto la inscripción, anotación, y cancelación de actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y bienes identificables.

Según en el Artículo 1576 del Código Civil, regula que los contratos que deban inscribirse o anotarse en el registro, los cuales la misma ley califica como solemnes para su existencia, cualesquiera que fuera su valor, deberán constar en escritura pública o el documento original que acrediten la propiedad de los mismos.



CAPÍTULO III

3. El ocurso

Para poder desarrollar los problemas que conlleva la interposición del ocurso ante una resolución emanada por el Registro General de la Propiedad, es necesario saber primeramente que es el ocurso.

El ocurso constituye una institución garante, creada para resguardar la seguridad registral del derecho de propiedad privada que le asiste a todos los ciudadanos, tramitándose a través de la vía de los incidentes, mismo que se encuentra regulado en la Ley del Organismo Judicial, Decreto Número 2-89 del Congreso de la República de Guatemala, el Código Civil, Decreto Ley 106, el Código Procesal Civil Decreto Ley 107, así como en la Ley de Amparo, Exhibición Personal y Constitucionalidad, sin embargo, aunque las leyes en mención establecen esta figura jurídica en algunos Artículos, no se refiere al mismo tipo de ocurso, ya que en cuanto al ocurso que trata la presente investigación se refiere al ocurso de queja, el cual es un medio de oposición contra las Resoluciones del Registro General de la Propiedad.

La palabra ocurso, etimológicamente viene del latín *ocursus* que significa encuentro o choque, que son sinónimos de oposición en contra de una resolución de la que no se tiene una definitiva opinión.



3.1. Definición

Dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco, el recurso ha sido utilizado como un medio legal, a través del cual, los particulares pueden controlar los actos administrativos del Registrador General de la Propiedad en los cuales ha actuado con exceso de poder, con evidente actitud arbitraria, o sin fundamento legal; resultando en inválida o ilegal, ya sea porque no cumple con los presupuestos necesarios o bien porque afecta los derechos de los interesados.

El recurso tiene diferentes formas procesales de aplicación, sin embargo, para la presente investigación aplica su interposición contra el Registro General de la Propiedad por una resolución en la cual no se está de acuerdo; de esa cuenta, se habla del recurso de queja, ya que es el medio idóneo que puede interponerse según lo que preceptúa el Código Civil vigente.

En el ordenamiento jurídico guatemalteco, es una petición por escrito y un medio legal para controlar los actos en que el Registrador General de la Propiedad actúa con exceso de poder, con un procedimiento establecido para ser conocido por un órgano jurisdiccional.

Muy pocos autores han profundizado en cuanto a la definición de recurso, pero si ha sido definido como recurso de queja, por lo cual, el recurso de queja es:” aquel que es definido



generalmente como el que se interpone ante un Tribunal Superior, cuando el inferior incurre en retardo o denegación de justicia”.¹⁸

De acuerdo al análisis realizado, se concluye que la palabra ocurrir, verbo de la palabra ocurso, es sinónimo de acudir y recurrir, por lo que, ocurzar se refiere a recurrir a un juez o autoridad, para presentar petición escrita en relación a lo que le compete.

Razón por la cual, en virtud de lo expuesto con anterioridad se establecerá que por analogía el ocurso es sinónimo de recurso, por tal motivo se analizará un poco en relación al significado de éste. Un recurso, es la forma de impugnar, o el medio de que tienen las partes de hacer valer su inconformidad ante una resolución dictada por un órgano jurisdiccional o autoridad competente.

En palabras del autor de la presente investigación el ocurso de queja es definido como un medio de impugnación por el cual, se hace constar una inconformidad en contra de una resolución administrativa del Registro General de la Propiedad. Se puede inferir que el ocurso es un medio legal, porque se encuentra regulado dentro del Código Civil, Decreto Número 106, en el artículo 1164, el cual tiene por finalidad controlar aquellos actos en los cuales el Registrador General de la Propiedad actúa con exceso de poder, con un procedimiento establecido, el cual deberá ser conocido por un órgano jurisdiccional.

¹⁸ Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas y Sociales**. Pág. 651.



3.2. Antecedentes

El recurso se encuentra regulado en el Código Civil, Decreto Ley 106, en el artículo 1164, mismo que fue reformado por el artículo 9º del Decreto Ley 124 - 85 de la Jefatura de Estado.

Anteriormente, se encontraba estipulado que el Registrador rechazaría el título o documento si éste tuviere vicios o defectos que lo hicieran inadmisibles para el registro, no regulaba la forma de tramitarlo ni tampoco el órgano jurisdiccional competente para conocer del asunto. Con la reforma se dejó claro esos dos aspectos; sin embargo, se revistió de mucho formalismo el planteamiento de la queja por la inconformidad ante el acto administrativo.

3.3. Naturaleza jurídica

El recurso de queja, como medio de impugnación es una de las primeras opciones que tiene cualquier persona que no está de acuerdo, con una resolución que ha sido emanada por el Registro General de la Propiedad, en la cual se ha afectado una anotación o inscripción, que hace una inscripción o bien anula una inscripción.

Cuando lo resuelto por el Registrador sea contrario a las pretensiones de la parte que ha iniciado el procedimiento registral, la ley otorga a la misma de un medio para que ésta pueda defender sus derechos.



El Artículo 1164 del Código Civil Decreto Ley Número 106, el que taxativamente estipula “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”; asimismo, el auto que resuelva el ocurso es apelable, como bien lo establece el artículo 140 de la Ley del Organismo Judicial, Decreto Número 2-89 del Congreso de la República.

En ese sentido, se debe tener claro que, para hacer uso del ocurso, deberá de haber una norma violada previamente, en consecuencia, haber una pretensión que hacer valer ante el órgano jurisdiccional y que la persona accionante deberá tener un interés en el asunto, como presupuestos esenciales para su validez y procedencia. Corresponde pues, al juez competente, decidir en relación a la juridicidad de la calificación registral, al ser promovido el ocurso, presentando su queja por su inconformidad por la forma o fondo del acto registral.

La seguridad jurídica registral con que debe cumplir el Estado de Guatemala, regulado en el artículo segundo de la Constitución Política de la República de Guatemala, se desarrolla de manera sistemática con la actividad realizada por el Registrador de la Propiedad y los demás funcionarios del ramo y los medios de defensa con que cuentan los habitantes en general para depurar esta actividad.



El ocurso procede en contra de las denegatorias, suspensiones de las anotaciones, cancelaciones o inscripciones de los documentos presentados al Registro General de la Propiedad.

Por lo anterior, el ocurso de queja es un medio de impugnación de carácter procesal, ya que en esta etapa el ocurso se plantea ante el Juez de Primera Instancia, el cual debe resolver sobre la legalidad de la suspensión, nulidad o ilegalidad de la inscripción de un acto o contrato.

3.4. Legitimación

Para poder ocurrar al Registrador General de la Propiedad, la persona que no está de acuerdo, con el resultado de una Resolución del Registro General de la Propiedad primeramente deben cumplirse ciertos presupuestos para poder ejercer este derecho; siendo agraviado por la denegatoria, suspensión, cancelación e inscripción de documentos.

a) Denegatoria: “Por medio de esta se rehúsa una inscripción en el Registro General de la Propiedad, la misma deberá estar fundada en derecho y cumpliendo con las formalidades de ley. Un documento es denegado cuando la deficiencia no sea subsanable o no corresponda a ese registro”.¹⁹

¹⁹ Muñoz, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldán. **Derecho Registral Inmobiliario Guatemala**. Pág. 144.



Según el Artículo 342, del Código Civil, establece: “Denegatoria De La Inscripción. El registrador denegará la inscripción, en forma razonada, si del examen de la escritura y de la información registral aparece que:

- a) En su otorgamiento no se observaron los requisitos legales o sus estipulaciones contravienen la ley.
- b) La razón social o la demostración es idéntica a otra inscrita, o no es claramente distinguible de cualquier otra.

En todo caso, antes de denegar la inscripción, el Registrador, en forma razonada, dará al solicitante un plazo de 5 días para subsanar cualquier deficiencia. Contra lo resuelto en caso de denegatoria contemplado en este artículo, se estará a lo dispuesto en el artículo 350 para los efectos de impugnación”.

- c) Suspensión: “Se da cuando tiene deficiencias que son subsanables, por medio de una escritura de aclaración o ampliación, o porque falte acompañar un atestado que es indispensable. Procede el recurso cuando una anotación preventiva solicitada conforme el artículo 1149 del Código Civil, es suspendida”.²⁰

El Artículo 1138 del Código Civil establece: “El cumplimiento de las condiciones suspensivas, resolutorias o rescisorias que afecten los actos o contratos inscritos, se

²⁰ *Ibíd.*



hará constar en el registro por una nueva inscripción a favor de quien corresponda al ser presentada la escritura pública respectiva o la resolución judicial que lo ordene”.

d) Cancelación: esta se hace en cuanto la extinción de los derechos y obligaciones inscritos. Sin embargo, es necesario mencionar lo que establecen los Artículos 1170, 1171, 1172, 1173 y 1174, del Código Civil.

En cuanto al Artículo 1170, establece que inscripciones se pueden cancelar a solicitud de parte interesada, siendo las siguientes:

Las inscripciones hipotecadas con plazo inscrito, cuando hubieren transcurrido diez años después de haber vencido éste o su prórroga y, por el transcurso de dos años, los demás derechos reales sobre inmuebles.

Las inscripciones de derechos sobre bienes muebles identificables, cuando hubieren pasado tres años desde el vencimiento del plazo o de la prórroga inscritos.

Las anotaciones de demanda y de embargo después de cinco años de su fecha; y

La prenda agraria después de dos años del vencimiento del plazo fijado en el contrato.

Asimismo, el Artículo 1171, establece que si mediare resolución judicial que ordenare la cancelación, se cancelarán en cualquier tiempo.



El Artículo 1174, del Código Civil establece los requisitos que debe llevar la cancelación

1. La clase de documento en cuya virtud se haga la cancelación;
 2. La fecha del documento y la de entrega en el registro;
 3. La designación del juez que hubiere expedido el documento o del notario ante quien se haya otorgado;
 4. Los nombres de los interesados en la cancelación; y
 5. La inscripción o anotación que se cancele.
- e) Inscripción de documentos: Constancia que se deja en los libros del Registro de la inscripción de un acto o contrato contenido en el documento ha sido presentado ante el Registro General de la Propiedad, este es otro presupuesto de legitimación para interponer el recurso de queja, la falta de inscripción de un derecho sobre propiedad.

3.5. Procedimiento

El recurso de queja, en el Código Civil indica lo siguiente: "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".

Por lo que, este recurso se interpone en contra del registrador de la propiedad ante el juzgado de primera instancia civil, y se le da audiencia por dos días al registrador quien al contestar deberá explicar los motivos de la suspensión y rechazo.

Si el incidente se refiere a cuestiones de hecho y fuere necesaria la apertura a prueba, las partes deben ofrecer las mismas, en tal caso, se abrirá a prueba el incidente por un plazo de ocho días. Pasado el periodo de prueba, el juzgado dicta dentro de los tres días siguientes la resolución, la cual, si fuera con lugar, ordena se proceda a efectuar la inscripción reclamada.

La vía de los incidentes, como procedimiento para poder hacer uso del recurso contra la arbitrariedad registral, ha demostrado ser demasiado general y por consiguiente innecesario en cuanto a un trámite expedito que debiera tener, cuya pretensión y sin que exista contención, es que el Órgano Jurisdiccional sin mayores complicaciones revise la juridicidad de la denegatoria, suspensión de la anotación, cancelación o inscripción de los documentos presentados al Registro General de la Propiedad.

El procedimiento previsto para los incidentes permite y convierte al Registrador de la Propiedad en un sujeto procesal, quien tiene todas las facultades parra actual de las más variadas formas dentro del proceso; incluso hasta intentar la acción de amparo, lo que retarda la efectividad del derecho sustantivo del usuario.



El Fundamento legal de lo anterior, se encuentra plasmado en la Ley del Organismo Judicial, Decreto Número 2-89, del Congreso de la República, la cual en sus Artículos 135 y 138 los cuales se explican a continuación.

El incidente es definido en el Artículo 135 de la ley en mención, el cual preceptúa: “Toda cuestión accesoria que sobrevenga y se promueva con ocasión de un proceso y que no tenga señalado por la ley procedimiento, deberá tramitarse como incidente. Cuando las cuestiones fueren completamente ajenas al negocio principal, los incidentes deberán rechazarse de oficio. El auto que decida el incidente contendrá la condena en costas del que lo promovió sin razón, salvo evidente buena fe.

3.5.1 El incidente

Es necesario, desarrollar lo que refiere a la temática de los incidentes, ya que el ocurso se debe tramitar por esa vía, el cual es toda cuestión accesoria que sobrevenga y se promueva con ocasión de un proceso y que no tenga señalado por la ley procedimiento, deberá tramitarse como incidente. Cuando las cuestiones fueren completamente ajenas al negocio principal, los incidentes deberán rechazarse de oficio. El auto que decida el incidente contendrá la condena en costas del que lo promovió sin razón, salvo evidente buena fe. Artículo ciento treinta y cinco de la Ley del Organismo Judicial.

Los incidentes se clasifican en consideración a los efectos que producen frente al curso del proceso. De acuerdo con la Ley en mención, son suspensivos y no suspensivos.



Los suspensivos son los que ponen obstáculos al curso del asunto le ponen obstáculos porque dada su conexión con el problema que en la Litis se ventila o con la validez de los actos procesales, exigen para la reanudación del debate, un pronunciamiento previo: Los incidentes que pongan obstáculos al curso del asunto se sustanciarán en la misma pieza de autos, quedando estos mientras tanto, en suspenso. Pertenecen a esta clase de incidentes, entre otros, los de recusación, los de nulidad o los de redargución de documentos si esta "es fundamental para la sentencia.

Los no suspensivos son aquellos cuyas consecuencias no interfieren en el trámite del asunto principal por no influir en la relación jurídico material que se discute: los que no pongan obstáculo a la prosecución del asunto, se sustanciarán en pieza separada, que se formará con los escritos y documentos que señale el juez, y cuando estos no deban desglosarse, se certificarán en la pieza del incidente a costa del que lo haya promovido. Para determinar si un incidente es o no suspensivo, no existe regla alguna, fuera de la del sentido común.

El carácter incidental de una cuestión, está determinado por aquella relación inmediata, Por consiguiente, no sólo son incidentes los sujetos al tipo de procedimiento con el que la ley los informa. Hay cuestiones que también son incidencias y que se tramitan de diferente forma pero que producen los mismos efectos suspensivos o paralizantes.

Cabe, por tanto, distinguir los incidentes también desde el punto de vista del procedimiento. Los hay unos que se sustancian conforme a las reglas genéricas y comunes establecidas, digamos como modelo, y otros que son objeto de procedimiento



especial. Dada la diversidad de los primeros, no es posible distinguirlos con nombres propios.

Pero si los segundos que, por ser la excepción, permiten ser identificados específicamente. Entre ellos podría citarse el caso de la intimación para la entrega de documentos, los autos para mejor fallar, la acumulación de procesos, el llamamiento a terceros, el cotejo de letras, la reducción del embargo, el desistimiento, etc.

El procedimiento común de los incidentes, reproduce sumariamente las fases fundamentales del proceso, que representa un proceso en pequeño: fase de iniciación, fase de prueba y fase de decisión. La Ley del Organismo Judicial lo ordena en la forma siguiente: promovido el incidente, se dará audiencia a los interesados, si los hubiere, por el plazo de dos días.

Los incidentes de nulidad carecerán de efectos suspensivos, excepto si el tribunal lo considera necesario y así lo declara en forma razonada y bajo su responsabilidad”, Prueba.

Si el incidente se refiere a cuestiones de hecho y cualquiera de las partes pidiera que se abra a prueba o el juez lo considera necesario, el mismo se abrirá a prueba por el plazo de ocho días. Las partes deben ofrecer las pruebas e individualizarlas al promover el incidente o al evacuar la audiencia.



El juez resolverá el incidente sin más trámite dentro de tres días de transcurrido el plazo de la audiencia y si se hubiere abierto a prueba, la resolución se dictará dentro de igual plazo después de concluido el de prueba. La resolución será apelable, salvo los casos en que las leyes que regulan materias especiales excluyan este recurso o se trate de incidentes resueltos por tribunales colegiados. El plazo para resolver el recurso, cuando proceda su interposición, será de tres días.

La apelación tendrá efectos suspensivos en los incidentes que pongan obstáculos al curso del asunto principal. En los otros casos no tendrá dichos efectos y el asunto principal continuará su trámite hasta que se halle en estado de resolver, en definitiva. El tribunal que conozca en grado lo hará con base en copia de las actuaciones certificadas por la Secretaría correspondiente. Se exceptúan los incidentes que dieren fin al proceso, en cuyo caso se suspenderá el trámite.

El fallo que el Juez dicta, sobre cuyas formalidades nada dice la ley, a no ser que lo suscriba el Juez con su apellido, no es sentencia, sino que auto. Y debe ser motivado porque pone término a un punto controvertido para cuya definición el Juez aprecia prueba o de no haberla razona, en todo caso, sobre el derecho aplicable. Toda cuestión accesoria que sobrevenga y se promueva con ocasión de un proceso y que no tenga señalado por la ley procedimiento, deberá tramitarse como incidente. Cuando las cuestiones fueren completamente ajenas al negocio principal, los incidentes deberán rechazarse de oficio. El auto que decida el incidente contendrá la condena en costas del que lo promovió sin razón, salvo evidente buena fe. Artículo 135 de la Ley del Organismo Judicial.



CAPÍTULO IV

4. Problemas que se suscitan derivados del planteamiento de recursos en contra de resoluciones del Registro General de la Propiedad

En el transcurso de la presente investigación, se determinó el procedimiento correcto para plantear el recurso de queja contra cualquier inconformidad de inscripción, anotación, suspensión o cancelación que el Registro General de la Propiedad haga.

Sin embargo, el ocursoante tal y como lo establece el artículo 1164 del Código Civil, es el sujeto legitimado para interponer el recurso en contra del Registrador de la Propiedad.

Teniendo claro que corresponde al Estado garantizar la seguridad jurídica de la propiedad privada de los guatemaltecos y que esto es competencia del Registro General de la Propiedad; resulta lamentable afirmar que dicha institución en varios casos ha suspendido la inscripción de actos y contratos, aun cuando se encuentran contenidos en documentos que llenan los requisitos de ley; resultando la actividad de dicha institución ineficiente; así como ineficiente el medio empleado para poder impugnar la actitud de esa institución; pues al tramitarse éste por la vía de los incidentes y en base al análisis de varios expedientes se estableció que el mismo es tardío, engorroso y oneroso.

Es por ello que en el presente capítulo se busca comprobar estos problemas que son estorbo al interponente de este recurso.



4.1. Falta de conocimiento para plantear el recurso

Un problema frecuente al momento de interponer cualquier tipo de recurso, ya sea procesal o administrativo es que el interponente, no tiene el conocimiento para llevar a cabo una defensa o presentar una inconformidad contra una resolución que le causa agravio.

En el presente caso se refiere a las resoluciones que de alguna manera han efectuado a una persona que ha intentado inscribir o bien se le ha cancelado una inscripción, como también se declara nula la inscripción de un derecho sobre un bien inmueble inscribible que le pertenece.

De esta forma el afectado puede incurrir en el error de no utilizar la vía procesal correcta como, por ejemplo, que plantee el recurso presentando un escrito de alegato en el mismo Registro General de la Propiedad, esto debido que, en ciertas ocasiones los negocios jurídicos no producen los efectos propios de su naturaleza debido a diversas causas que intervienen, ya sea inicialmente o con posterioridad a su celebración; entonces se dice que son ineficaces. Lo anterior se expresa sin tener en cuenta que, como regla general, frente a terceros los negocios son ineficaces, es decir, inoperantes o inoponibles, salvo las excepciones establecidas por la Ley.

La mayor parte de jurisprudencia en materia registral deviene regularmente de recursos contra la decisión del Registrador de la Propiedad, en virtud de que algunas inscripciones han sido arbitrarias y al plantear las personas los recursos para lograr alguna cancelación



de inscripción ilegal, los Registradores de la Propiedad deniegan hacer las cancelaciones o correcciones y exponen sus argumentos. Los fallos emitidos tanto por la Corte Suprema de Justicia como por la Corte de Constitucionalidad al dictar sentencias en casos análogos, citan y aplican la jurisprudencia independientemente de que la misma haya sido o no invocada por las partes.

4.2. Caducidad de la acción

Un problema bastante frecuente que enfrentan las personas que ha sido afectadas por una resolución que es contraria a sus intereses en el Registro General de la Propiedad, es que muchas veces se les ha denegado la interposición del recurso de queja, con el alegato de que la acción ya ha caducado, sin embargo a continuación se plantean diversos problemas que son conexos a la caducidad de la acción, los cuales se han dado en diversidad de casos, que han terminado en amparos que la Corte de Constitucionalidad ha determinado.

Algunas veces los interponentes del recurso basan su reclamación en hechos que, de ser ciertos, implicarían contravención que tendría que someterse a la jurisdicción ordinaria, y así agotar los procedimientos idóneos previstos en la ley por parte de los titulares de los derechos subjetivos afectados; Asimismo, no acreditan con medios probatorios idóneos el derecho que aseguran que les asiste para reclamar en la vía constitucional; la sola enunciación de la expresión “derechos ancestrales de propiedad” no consigue ese cometido.



Esto debido que, toda operación registral es el conjunto de procedimientos administrativos que tienen como resultado un acto administrativo, que es la inscripción registral, siendo esta última la que produce efectos jurídicos; sin embargo, en el presente caso, de la lectura del planteamiento de amparo no es posible identificar claramente qué acción es la que a juicio de los postulantes causa agravio a sus derechos constitucionales, si la anómala operación registral o la primera inscripción de dominio; inclusive, como petición de fondo, piden que se suspenda la anómala operación registral, que es un hecho administrativo carente de consecuencias jurídicas.

De acuerdo a lo preceptuado en el artículo 469 del Código Civil el proceso establecido en el ordenamiento jurídico guatemalteco para discutir, alegar y probar sobre la propiedad de un bien es el juicio ordinario; asimismo, si el propósito es obtener la invalidación de la operación registral, el procedimiento idóneo es el recurso contra el Registrador General de la Propiedad.

Un punto muy importante que no debe dejarse pasar por alto, en tanto se resuelve el recurso y se declara la procedencia de la inscripción denegada, el interesado pudiera perder su derecho de prioridad.

Por lo que además de lo que se refiere a la responsabilidad, debiera regularse la inscripción provisional que ampara al ocurso, así se resuelve que no procede la inscripción denegada, la provisional se deja sin efecto; y, si por el contrario se resuelve su procedencia, el titular no habrá perdido su derecho de prioridad que es lo que interesa.



Lo anterior es importante ya que el derecho de presentar el recurso de queja no caduca para la persona afectada por lo cual, puede hacerlo en cualquier momento en que sea afectado, según lo dispuesto en el artículo 1164 del Código Civil, esta es una acción que no caduca.

A continuación, se presenta un caso en el cual se hace notar que la acción no caduca:

Al respecto, en el recurso No. C2-2003-6130 planteado contra el registrador general de la propiedad y seguido ante el Juzgado Noveno de Primera Instancia del Ramo Civil de Guatemala se consideró y resolvió que: "En el presente caso el interesado con fecha once de septiembre de mil novecientos ochenta y nueve, otorgó contrato de compraventa de inmueble. El Registro General de la Propiedad procedió a suspender la inscripción argumentando que el folio está mal citado, fundando su rechazo en los artículos 1128 y 1134 del Código Civil.

El Registro General de la Propiedad, al evacuar la audiencia conferida, indicó que el interesado pretende que el Registro inscriba el primer testimonio de la escritura de compraventa; y de conformidad con el artículo 1134, para poder operar cualquier inscripción debe citarse correctamente el número de finca, folio, libro y departamento al que corresponde la finca. Por lo que ese Registro está en la imposibilidad de hacer la operación solicitada en virtud de no cumplir los requisitos exigidos por la norma anteriormente citada.



El interponente del proceso, y el señor Registrador exponen que en la finca objeto de este recurso fue mal citado el número de folio, por lo que en el presente caso se estaría violando las normas legales de nuestro ordenamiento jurídico que establecen la forma en que debe presentarse un documento inscribible en el Registro de la Propiedad, por lo que no es procedente acceder a lo solicitado, y consecuentemente el Registrador de la Propiedad actuó de conformidad con la ley, y el interesado tiene que acudir a la vía legal correspondiente para hacer valer sus derechos sobre el bien inmueble antes relacionado."²¹

4.3. Errores del Registro General de la Propiedad

El Registro General de la Propiedad, con frecuencia ha sido objeto de recursos de Queja que han sido planteados contra el Registrador, debido que han sido inscritas fincas o derechos reales o bien títulos de propiedad aún sin cumplir con los requisitos de Ley, a continuación, se presenta jurisprudencia que presenta este problema.

"Al respecto, en el recurso No. C2-2003-1347 planteado contra el Registrador General de la Propiedad y seguido ante el Juzgado Séptimo de Primera Instancia Civil de Guatemala se consideró y resolvió que: "En el presente caso el interesado, por contrato de donación entre vivos, adquirió el derecho de propiedad sobre un bien inmueble El primer testimonio del instrumento público que contiene la donación entre vivos fue presentado para su inscripción al Registro General de la Propiedad, el día veintitrés de marzo del año dos mil

²¹ Sigüenza Sigüenza, Adolfo. **Código Civil Comentado**. Pág. 211.



uno, y realizada a su favor la inscripción número tres de derechos reales, el día treinta de marzo del año dos mil uno. Posteriormente, con fecha quince de mayo del año dos mil uno fue presentado al mismo Registro, un testimonio que contiene un contrato de compraventa del mismo bien, habiéndose operado dicho negocio a la inscripción número cuatro, no obstante estar registrado a favor de su persona y con anterioridad, su derecho de propiedad sobre el inmueble relacionado.

Por consecuencia la inscripción número cuatro no debió ser operada por el Registro General de la Propiedad, toda vez que en la fecha de presentación del documento que sirvió de base para realizar tal operación, la vendedora ya no poseía ningún derecho sobre el bien inmueble relacionado.

El juzgador estima que del estudio de los autos se puede establecer que el Registro General de la Propiedad no actuó conforme a derecho toda vez que, al haberse inscrito la cuarta inscripción de dominio, el diecisiete de mayo de dos mil uno, el vendedor, ya no tenía derechos inscritos, porque desde el treinta de marzo de dos mil uno, se había operado la tercera inscripción de dominio a favor del ocursoante, debiéndose en consecuencia haber suspendido la inscripción por el motivo antes indicado.

Además, si bien es cierto que el contrato de compraventa fue autorizado anteriormente al contrato de donación, es cierto también, que todo contrato o negocio jurídico surte efectos frente a terceros o contra terceros, erga omnes, desde el momento en que se encuentra inscrito debidamente en el Registro respectivo, aplicándose en este caso el



principio registral de primero en tiempo, primero en derecho. Por lo anteriormente considerado, es procedente declarar lo que en derecho corresponde

POR TANTO: Este Juzgado con fundamento en lo considerado y leyes citadas al resolver

DECLARA: I) CON LUGAR el ocurso promovido toda vez que el Registro no actuó conforme a derecho al haber inscrito el contrato de compraventa cuando el vendedor ya no tenía derechos inscritos. Además, si bien es cierto que el contrato de compraventa fue autorizado anteriormente al contrato de donación, es cierto también que todo contrato o negocio jurídico surte efectos frente a terceros o contra terceros, erga omnes, desde el momento en que se encuentra inscrito debidamente en el Registro respectivo, aplicándose en este caso el principio registral de primero en tiempo, primero en derecho”.

4.4. Ineficacia de la acción que plantea el ocurso de queja

Como parte del trabajo de investigación se busca concluir estableciendo que el ocurso puede resultar ineficaz en contra de la arbitrariedad registral, ya que según lo que estipula el Código Civil, el ocurso procede cuando el interesado no está conforme con la denegatoria, suspensión de la anotación, cancelación o inscripción de los documentos presentados al Registro; actos que afectan su derecho a la certeza y seguridad jurídica del derecho de propiedad privada y únicamente es susceptible de tramitarse ante el Juez de Primera Instancia del Ramo Civil de la circunscripción departamental donde tenga sede el Registro; entendiéndose que sólo en la ciudad de Guatemala y en la ciudad de Quetzaltenango puede ser planteado y que éste debe ser tramitado a través de la vía de los incidentes, circunstancias que lo hacen ineficaz; puesto que aparte de tener que



observarse un procedimiento formal para la impugnación del acto arbitrario, éste resulta sumamente tardío y oneroso para el usuario que no tenga su residencia en la sede del Registro General de la Propiedad, lo que implica una desigualdad en las condiciones que se litiga.

En muchos casos los interesados, no obstante ser perjudicados por la actitud del Registro no hacen uso del recurso ante aquella arbitrariedad registral; muchas veces por el tiempo en el cual son tramitados y resueltos los incidentes, lográndose establecer dentro de la presente investigación que no se cumple con los términos señalados en la Ley del Organismo Judicial para el trámite de los mismos; ya que la tramitación de éstos en su mayoría es hasta por dos años, lo que evidencia un retraso en el efectivo cumplimiento del derecho a la seguridad registral del derecho de propiedad privada de todos los ciudadanos; quienes se ven obligados a cumplir con los requisitos arbitrariamente exigidos por el Registrador de la Propiedad.

Además, el procedimiento incidental, con todas las circunstancias que se le derivan, con el que se lleva a cabo la sustanciación del recurso, según lo manifestado por los profesionales del derecho, constituye un rigorismo procesal, que limita y retarda el derecho a la seguridad registral del derecho de propiedad privada de los ciudadanos, porque éste representa un juicio adicional, muy tardado en su tiempo real, no obstante tramitarse mediante el procedimiento de los incidentes; ya que el Registro de la Propiedad, por ser parte del incidente, en la mayoría de los casos impugna las resoluciones que emite el Juez de Primera Instancia Civil, adoptando una actitud de parte interesada, retardando aún más el tiempo de resolución del incidente. Como dato



sobresaliente que se logró establecer que esto es una causa para plantear los recursos en la ciudad de Guatemala. Por lo expuesto y del análisis de los argumentos, se estableció que para darle eficacia a la institución del recurso ante la arbitrariedad registral, es necesario buscar un procedimiento más sencillo y rápido; que constituya una revisión directa de parte del órgano jurisdiccional, sin juicio previo; que permita dictar una resolución que haga mérito de la juridicidad del acto administrativo del Registro de la Propiedad, que se ha impugnado; resolución que podría obtenerse por vía de la homologación, similar a la establecida para los procesos sucesorios en sede notarial; resolución que no sería recurrible.

De lo anterior se deduce que el planteamiento realizado en éste trabajo de tesis, puede ser avalado por profesionales del derecho que han tenido la experiencia de casos concretos; quienes pueden proponer una reforma que haga efectivo el derecho de los usuarios de combatir la arbitrariedad registral, llevándose a cabo un trámite más sencillo, desprovisto de mayores formalismos y de fácil acceso tanto para éstos como para los usuarios.

4.5. Falta de cumplimiento de los plazos legales

Es de amplio conocimiento que en materia judicial nunca se cumplen los plazos legales por parte de los juzgados de turno, lo cual genera una falta de seguridad jurídica y certeza jurídica para las personas que interponen cualquier tipo de proceso legal, es por ello, que se debe mencionar que el recurso de queja muchas veces deja de ser un medio para alcanzar una pronta resolución, y en vez de ser un proceso con celeridad, el mismo



resulta tardado, y alargado causando aún más agravio a los afectados que buscan una protección.

Se concluye que, si bien es cierto, que el recurso en contra del Registrador de la Propiedad se tramita por la vía incidental, cuya característica principal es la celeridad de los plazos establecidos en la ley, no se cumplen con los mismos, y en consecuencia un incidente que debería resolverse en un lapso de quince días, se está finalizando en cuatro meses como mínimo.

Además de lo que ya se mencionó, dentro de las deficiencias que pueden traducirse en atrasos para los Notarios en inscripciones ante el Registro de la Propiedad podemos incluir el sistema de notificaciones del Organismo Judicial, puesto que no se cumplen los plazos y se atrasan los procesos, la sobrecarga de trabajo que igualmente tiene el Organismo Judicial y por último que el Registro General de la Propiedad siempre se opone a que los expedientes se tramiten en los departamentos, generando otros gastos que no estaban dentro de los planes del usuario.

Finalmente, después del análisis anterior, se concluye que el recurso en contra del Registrador de la Propiedad, remedio procesal contenido en el artículo 1164 del Código Civil no es un medio eficaz para corregir la arbitrariedad o negligencia registral en la suspensión de los documentos presentados para su inscripción ante del Registro de la Propiedad, los cuales llenan los requisitos establecidos en la ley.



Por lo anterior se deduce que los plazos legales establecidos para el procedimiento de los incidentes, como vía para tramitar el recurso, en la realidad no se cumplen. En la mayoría de los casos se toma hasta un año para tener firme el auto que resuelve el recurso; y en casos extremos, se ha necesitado hasta dos años; según la actitud procesal que asuma el Registrador de la Propiedad.

Acudir a la vía incidental, para ocurar al Registro de la Propiedad resulta oneroso para el interesado, al verse obligado a cubrir honorarios del abogado que lo auxilia en el litigio, quien tiene que tener su despacho profesional en el mismo departamento donde el Registro de la Propiedad tenga su sede.

Por lo cual, en el presente trabajo de investigación se determinó que la vía procesal correcta para plantear el recurso de queja es dentro del trámite de los Incidentes, sin embargo, al Registro General de la Propiedad le asiste la facultad de impugnar resoluciones, por lo que en la mayoría de los casos, asume actitudes procesales de parte interesada, con el afán de que prevalezca su criterio de calificación registral; provocando retardo en la decisión judicial; desvirtuando la naturaleza del recurso, que consiste en la simple revisión de la juridicidad del acto administrativo registral.

Por la desigualdad procesal, económica y psicológica en que se encuentra el usuario, en relación a la situación personal del Registrador de la Propiedad, la vía de los Incidentes, para el trámite del recurso, es ineficaz ya que muchas veces resulta un medio para no lograr nada a favor de la parte interesada y más bien generan una afectación patrimonial a la persona que es afectada.



En adición a lo expuesto anteriormente, es importante resaltar que los problemas identificados en relación con los recursos presentados contra las Resoluciones del Registro General de la Propiedad tienen implicaciones significativas en el ámbito jurídico y social.

En primer lugar, se evidencia la necesidad de contar con un sistema registral eficiente y transparente, que brinde seguridad jurídica a los titulares de derechos de propiedad. La correcta calificación y registro de los actos y contratos inmobiliarios es fundamental para garantizar la certeza y protección de los derechos de los ciudadanos.

Sin embargo, se observa una tendencia por parte del Registro General de la Propiedad a impugnar las resoluciones emitidas en los recursos de queja, lo cual genera una prolongación innecesaria del proceso y un obstáculo para la pronta solución de las controversias. Esta actitud procesal de la institución, que actúa como parte interesada, puede afectar el acceso a la justicia y dilatar la protección de los derechos de los afectados.

En resumen, se concluye que existe una problemática en relación con los recursos presentados contra las Resoluciones del Registro General de la Propiedad. Esta problemática se debe, en gran medida, a la falta de celeridad en el proceso, a la actuación del Registro General de la Propiedad como parte interesada y a la desviación de la finalidad del recurso de queja. Es necesario buscar mecanismos que agilicen y garanticen una justa resolución de las controversias planteadas, respetando los principios



fundamentales del derecho y la protección de los derechos de los ciudadanos involucrados en estos procedimientos.



CONCLUSIÓN DISCURSIVA

En el presente trabajo de investigación que consistió en dar a conocer los problemas que se suscitan derivados del planteamiento de recursos en contra de Resoluciones del Registro General de la Propiedad; para determinar lo anterior se desarrolló primeramente la temática que involucra al derecho de propiedad, es decir el derecho civil; de esta forma se determinó en el capítulo cuarto que muchas veces hay problemas que se han suscitado contra los interponentes del recurso de queja como un medio de impugnación, ante la arbitrariedad y errores que el Registro General de la Propiedad inmueble comete.

Por lo cual, mediante los métodos de investigación sintético, analítico y el lógico deductivo se evidenció que el recurso de queja muchas veces deja de ser un medio para alcanzar una pronta resolución, y en vez de ser un proceso con celeridad, el mismo resulta tardado, y alargado causando aún más agravio a los afectados que buscan una protección.

De esta forma, en el presente trabajo de investigación se determinó que la vía procesal correcta para plantear el recurso de queja es dentro del trámite de los Incidentes, sin embargo, al Registro General de la Propiedad le asiste la facultad de impugnar resoluciones, por lo que en la mayoría de los casos, asume actitudes procesales de parte interesada, con el afán de que prevalezca su criterio de calificación registral; provocando retardo en la decisión judicial; desvirtuando la naturaleza del Recurso, que consiste en la simple revisión de la juridicidad del acto administrativo registral.





BIBLIOGRAFÍA

ALABALADEJO, Manuel. **Derecho civil español**. Barcelona, España: Ed. Bosch, 1997.

BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, Universidad de San Carlos de Guatemala, 1998.

DE PINA, Rafael. **Derecho civil mexicano**. México: Ed. Porrúa, 2009.

FRUGONI REY, Guillermo. **Derecho privado**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Coloquio, 1980.

<https://cien.org.gt/wp-content/uploads/2018/09/Derecho-de-Propiedad-Inmueble-en-Guatemala.pdf> (Guatemala, 25 de septiembre de 2019).

¹<https://www.lpderecho.pe/principio-legitimacion.html> (Guatemala 18 de enero de 2020).

https://www.sicultura.gob.gt/directory-directorio_c/listing/registro-general-de-la-propiedad-del-inmueble/ (Guatemala, 18 agosto de 2019).

MUÑOZ, Nery Roberto. **Derecho registral inmobiliario guatemalteco**. Guatemala: Ed. Infoconsult Editores, 2005.



OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas y sociales**. Argentina: Ed.

Heliasta S.R.L., 1981.

PINEDA DE MONT, Manuel. **Recopilación de las leyes de Guatemala, 1821-1869**.

Guatemala: Ed. Imprenta de la Paz en el Palacio, 1869.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Compendio de derecho civil**. México: Ed. Porrúa, 2008.

Legislación:

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

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

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