

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

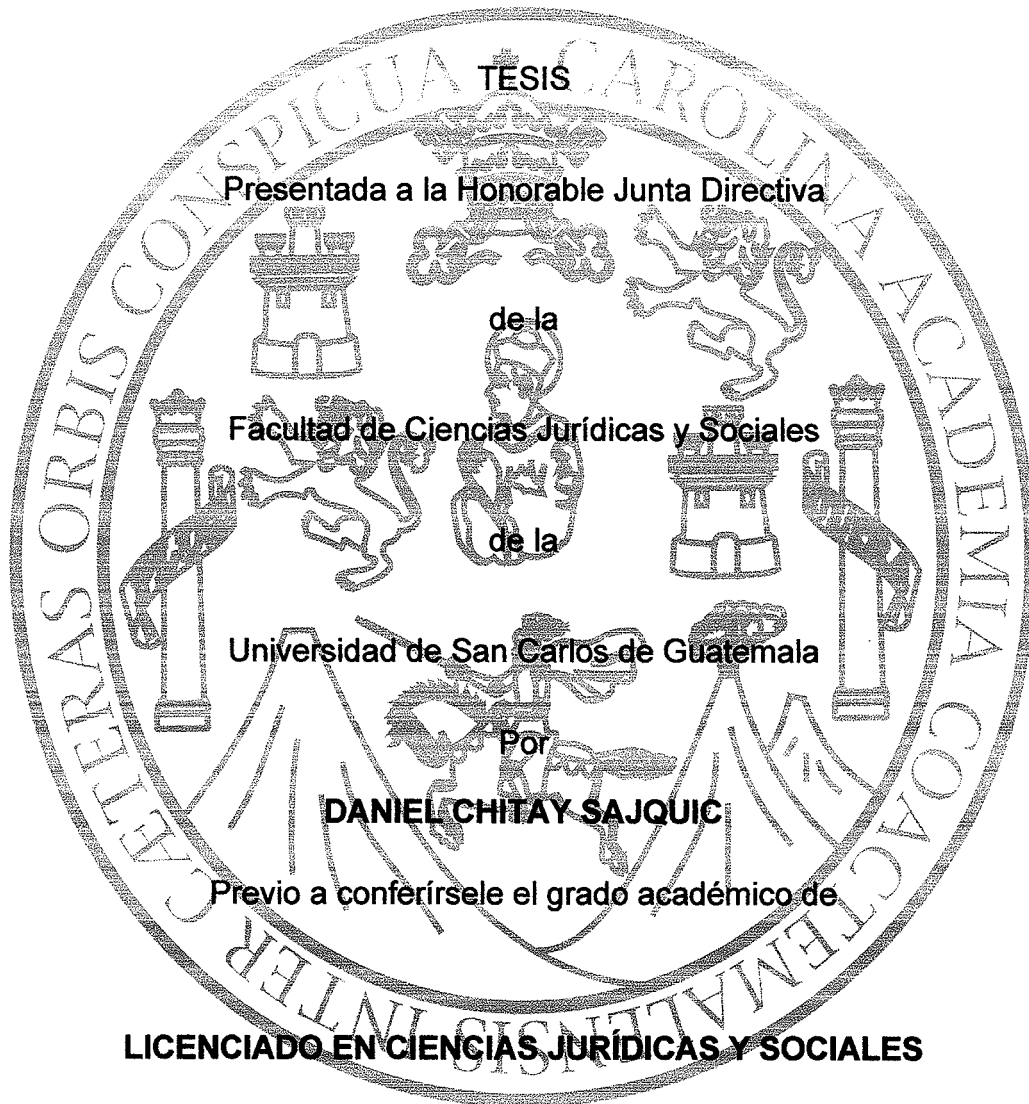
**VULNERACIÓN DE LA SEGURIDAD REGISTRAL ANTE LA FALTA DE PLAZO
LEGAL PARA SOLICITAR PRÓRROGA DE INMOVILIZACIÓN VOLUNTARIA DE
BIENES INMUEBLES EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD**

DANIEL CHITAY SAJQUIC

Guatemala, mayo de 2024

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

**VULNERACIÓN DE LA SEGURIDAD REGISTRAL ANTE LA FALTA DE PLAZO
LEGAL PARA SOLICITAR PRÓRROGA DE INMOVILIZACIÓN VOLUNTARIA DE
BIENES INMUEBLES EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD**



y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, mayo de 2024

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

DECANO: MSc. 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: Lic. Javier Eduardo Sarmiento Cabrera

VOCAL V: Br. Gustavo Adolfo Oroxom Aguilar

SECRETARIO: Lic. Wilfredo Eliú Ramos Leonor

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente: Lic. Saul Sigfredo Castañeda Guerra

Vocal: Lic. José Miguel Cermeño Castillo

Secretario: Lic. William Armando Vanegas Urbina

Segunda Fase:

Presidente: Lic. Héctor Guevara

Vocal: Lic. Luis German López Marroquín

Secretario: Lic. Mauro Danilo García Toc

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

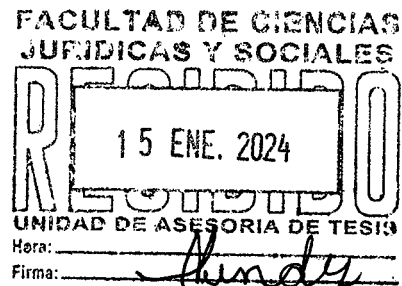


Dr. LUIS FELIPE LEPE MONTERROSO
ABOGADO Y NOTARIO
COLEGIADO 8233
5ª. Avenida 5-20 zona 2, ciudad de Guatemala
Cel.: 41509787
luisfelipe@lemonservicios.com



Guatemala, 09 de octubre de 2019.

Lic. Roberto Fredy Orellana Martínez
Jefe de la unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Presente.



Estimado Licenciado:

De acuerdo al nombramiento de fecha veintiuno de febrero de dos mil dieciocho, he procedido a asesorar la tesis de **DANIEL CHITAY SAJQUIC**, la cual se intitula **"VULNERACIÓN DE LA SEGURIDAD REGISTRAL ANTE LA FALTA DE PLAZO LEGAL PARA SOLICITAR PRÓRROGA DE INMOVILIZACIÓN VOLUNTARIA DE BIENES INMUEBLES EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD"**, motivo por el cual emito el siguiente,

DICTAMEN:

- 1) Con relación al contenido científico y técnico de la tesis, en la misma se analizan aspectos legales muy importantes y de actualidad, ya que trata sobre la vulneración de la seguridad registral, ante la falta de plazo legal para solicitar prórroga de Inmovilización voluntaria de bienes inmuebles en el Registro General de la Propiedad.
- 2) Los métodos utilizados en la investigación fueron la inducción, la deducción, el análisis y la síntesis, mediante los cuales el bachiller logro comprobar su hipótesis y también analizo y expuso detalladamente los aspectos más relevantes relacionados a su tema de tesis.
- 3) La redacción de la tesis es clara, concisa y explicativa, se utilizó un lenguaje técnico y comprensible para los lectores; asimismo se hizo uso de las reglas ortográficas de la Real Academia Española.
- 4) El informe final de tesis es una contribución científica muy relevante para la sociedad y para la legislación guatemalteca, ya que es un tema sumamente importante y que no ha sido investigado a profundidad.

Dr. LUIS FELIPE LEPE MONTERROSO
ABOGADO Y NOTARIO
COLEGIADO 8233
5ª. Avenida 5-20 zona 2, ciudad de Guatemala
Cel.: 41509787
luisfelipe@lemonservicios.com



5) En la conclusión discursiva el bachiller da a conocer su **opinión sobre la** problemática planteada y recomienda establecer un plazo legal **para presentar** solicitud de prórroga de tal anotación, para la cual la ley aún no **contempla plazo** como se indicó; todo ello con el objeto de dar solución a la **problemática planteada**, ya que el Estado debería crear las condiciones que faciliten al **propietario el uso y** disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso **individual y el** desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.

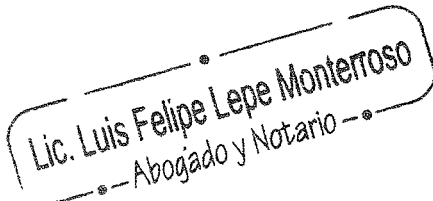
6) La bibliografía utilizada fue la adecuada al tema, en virtud que se **consultara tanto** autores nacionales como extranjeros.

7) El bachiller acepto y llevo a cabo todas las sugerencias y correcciones **necesarias** que le hice para una mejor comprensión del tema; entre ellas la **modificación de** algunos conceptos.

8) Declaro que no soy pariente del bachiller dentro de los grados de **ley**. Con base a lo anterior, hago de su conocimiento que la tesis cumple con todos **los requisitos** estipulados en el artículo 31 del normativo para la elaboración **de tesis de** Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General **Público**; por lo que apruebo el trabajo de Investigación, emitiendo para el efecto **el presente** **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el mismo continúe el trámite **correspondiente**.

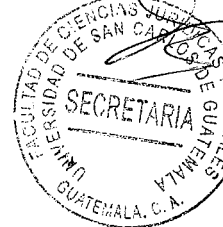
Atentamente,


Doctor Luis Felipe Lepe Monterroso
Abogado y Notario
Colegiado 8233
ASESOR


Lic. Luis Felipe Lepe Monterroso
Abogado y Notario



USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala

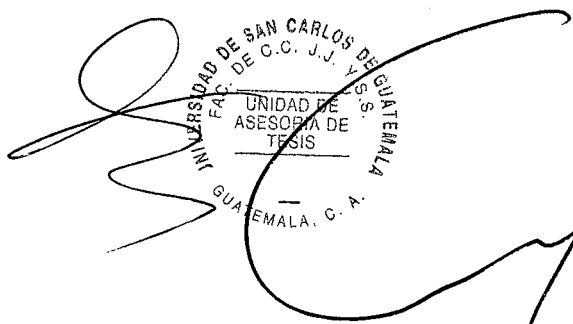


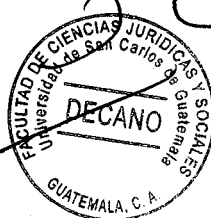
D. ORD. 155-2024

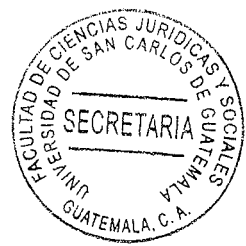
Decanatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, veintitrés de febrero de dos mil veinticuatro.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante, **DANIEL CHITAY SAJQUIC**, titulado **VULNERACIÓN DE LA SEGURIDAD REGISTRAL ANTE LA FALTA DE PLAZO LEGAL PARA SOLICITAR PRÓRROGA DE INMOVILIZACIÓN VOLUNTARIA DE BIENES INMUEBLES EN EL 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.

HMAC/JIMR


UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FAC. DE C.C. J.J. Y S.S.
UNIDAD DE ASESORIA DE TESIS
GUATEMALA, C.A.





DEDICATORIA

A DIOS:

Por ser el centro en mi vida, y permitirme culminar con éxito la carrera universitaria. Porque Jehová da la sabiduría, y de su boca viene el conocimiento y la inteligencia.

A MI PADRE:

Macario Chitay Sian (Q.E.P.D), a quien dedico este triunfo, sé que donde este, estaría orgulloso de verme alcanzar esta meta. Gracias por haber sido un padre ejemplar, habernos guiado correctamente, tengo la confianza y la certeza que un día nos volveremos a ver.

A MI MADRE:

María del Carmen Sajquic de Chitay, gracias por sus consejos, sus atenciones, su amor y estar siempre a mi lado. Por eso y mucho más gracias.

A MI ESPOSA E HIJOS:

Por su amor y apoyo, por alcanzar este triunfo.

A MIS HERMANOS:

Ramiro y Onésimo Chitay Sajquic, por su cariño y ser el apoyo en momentos difíciles, que Dios los bendiga.



A MIS SOBRINAS/OS:

Con mucho cariño.

A MIS TIAS Y TIOS:

Gracias Familia Chitay y Puluc, es un honor para mí ser integrante de ambas familias.

A MIS AMIGOS:

Christian Alvarez, Marta Lisseth Carcamo, Pablo Ocampo, Robín Geovanny Perez Ramos, Rosario Piedra Santa, David Chavez, Suseli Chávez, Sulma Chávez, Esmeralda Vargas, María Jose González, Rodrigo Cobar, Max Toj, Mindy Crespo, Anabelly Tiul, Leslie Lool, William Lepe, Miguel Monzón. Gracias por su amistad.

A MI MAESTRO:

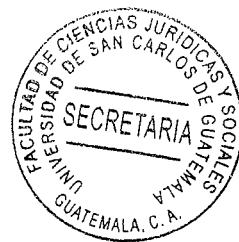
Doctor Luis Felipe Lepe Monterroso, gracias por compartir su conocimiento y amistad.

A:

A la tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala

A:

La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por brindarme el privilegio de cumplir una de mis metas, y poder ser egresado de tan honorable casa de estudios.



PRESENTACIÓN

Éste trabajo de investigación para tesis de grado analiza la vulneración a la seguridad registral derivada de la inexistencia de un plazo legal para solicitar prórroga de la inmovilización voluntaria de bienes inmuebles en el Registro General de la Propiedad.

Se desarrolla sobre la base de la revisión y análisis de obras y ensayos relativos al tema objeto de estudio. El ámbito temporal de la investigación, abarca los últimos 10 años previos a su realización. El objeto de la investigación lo constituye el plazo legal para solicitar prórroga de inmovilización voluntaria de bienes inmuebles en el Registro General de la Propiedad.

El tema de investigación corresponde al derecho civil, específicamente al derecho registral.

El aporte académico de la investigación persigue contribuir a afianzar el principio de seguridad registral, por virtud de este estudio desde el punto de vista jurídico y científico, en el que se analiza como sujeto de investigación al Registro General de la Propiedad, realizándose una contribución a las funciones de esta entidad tan importante en el tráfico inmobiliario en la legislación interna del Estado de Guatemala.

HIPÓTESIS



La hipótesis de la investigación es la siguiente: Para evitar que los propietarios de derechos reales sobre bienes inmuebles inscritos en el Registro General de la Propiedad puedan verse afectados por la inscripción de actos o contratos que vulneren los derechos, por vencimiento del plazo de la inmovilización, debe regularse la posibilidad de que sea el interesado quien pueda solicitar oportunamente la prórroga de la anotación, previo al vencimiento del plazo de la misma.



COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

Al establecerse la inexistencia de regulación en la normativa registral que permita solicitar prórroga para la inmovilización voluntaria de bienes inmuebles ante el Registro General de la Propiedad antes del vencimiento, se comprueba la hipótesis planteada en el sentido de que para evitarle a los propietarios de derechos reales sobre bienes inmuebles inscritos en el Registro General de la Propiedad el riesgo a sus derechos inscritos, por el vencimiento del tiempo para el cual fueron inmovilizados sus bienes, se debe establecer la posibilidad de presentar solicitud de prórroga anticipadamente al vencimiento del plazo dado que la ley aún no contempla dicho plazo.

Para el efecto de la comprobación de la hipótesis, se emplearon los métodos deductivo, inductivo, analítico y sintético, tanto en la aplicación de los principios elementales que aportan a la investigación jurídica, como en la redacción del trabajo.

El Estado de Guatemala puso en vigencia por medio del Decreto 62-97 del Congreso de la República de Guatemala la Ley de Inmovilización de Bienes Registrados, precisamente para garantizar los derechos inscritos. No obstante, dicha normativa no establece el plazo adecuado para solicitud de la prórroga, previo al vencimiento del plazo de la inmovilización. Ante tal situación, prevalece la inseguridad de los titulares de derechos reales que deben ser resguardados por el Registro General de la Propiedad.

ÍNDICE

Pág.

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

CAPÍTULO I

1. Registro General de la Propiedad	1
1.1. Descripción histórica de la evolución del Registro General de la Propiedad	1
1.2. Definición del Registro General de la Propiedad	3
1.3. Funciones del Registro General de la Propiedad	4
1.4. Naturaleza jurídica	5
1.5. Legislación registral	5
1.6. Los registradores	14
1.7. La calificación registral	16

CAPÍTULO II

2. El despojo de bienes inmuebles y la seguridad registral	17
2.1. Protección registral	17
2.2. Reglamento de los Registros de la propiedad	20
2.3. Arancel del Registro General de la Propiedad	21
2.4. Código de Notariado	21
2.4. Desapoderamiento de bienes inmuebles	24
2.5. Los principios registrales	27
2.5.1. Principio de prioridad	29
2.5.2. Principio de rogación	30
2.5.3. Principio de seguridad jurídica	30
2.5.4. Principio de tracto sucesivo	31
2.5.5. Principio de inscripción	33
2.5.6. Principio de fe pública	34

Numeros repetidos

2.5.7. Principio de reserva	35
2.5.8. Doctrina registral relativa a la prioridad	35

CAPÍTULO III

3. Plazo para solicitud de prórroga de inmovilización de bienes	
Inmuebles	37
3.1. Ley de inmovilización de bienes registrados	37
3.2. Ley reguladora del procedimiento de localización y desmembración de derecho sobre inmuebles proindiviso	42
3.3. Ley de Titulación Supletoria	42
3.4. Ley de Parcelamientos Urbanos	43
3.5. Ley de Rectificación de Área	44
3.6. Acuerdo 5-97 de la Comisión Nacional de Reforma Registral	44

CAPÍTULO IV

4. Propuesta de reforma para solicitar prórroga de inmovilización de bienes inmuebles	47
4.1. Aspectos legales	47
4.2. Planteamiento de la problemática	53

CONCLUSIÓN DISCURSIVA	59
BIBLIOGRAFÍA.....	61

INTRODUCCIÓN

Este estudio se justifica en la necesidad de brindar seguridad registral a los usuarios del Registro General de la Propiedad, especialmente respecto de los trámites que su interés personal suscita, como propietarios de derechos reales sobre inmuebles, desde el punto de vista de ausencia de regulación con relación al plazo dentro del cual se puede solicitar la prórroga de inmovilización voluntaria de bienes inmuebles, que se encuentre próxima a vencer.

La problemática fundamental de la investigación es determinar las causas económicas, sociológicas y jurídicas de la falta de plazo legal para que los titulares de derechos reales sobre bienes inmuebles puedan solicitar prórroga de la inmovilización de los mismos, ante el Registro General de la Propiedad de la República de Guatemala.

El objetivo general alcanzado, consistió en determinar el plazo adecuado previo y/o posterior, para presentar solicitud de prórroga de la inmovilización de bienes inmuebles que esté próxima a vencer.

Para su debida exposición, se divide el contenido en cuatro capítulos. El primero contiene el marco teórico del Registro General de la Propiedad; el segundo, el despojo de bienes inmuebles; el tercero, plazo para prórroga en la solicitud de inmovilización de bienes inmuebles; y el cuarto, la propuesta de reforma a la ley para establecer dicho plazo.

Como métodos aplicados al estudio incluyen el inductivo, que permitió el desarrollo de la conclusión discursiva del trabajo; y el deductivo, para la elaboración de cada capítulo partiendo de lo general hacia lo particular.

Las técnicas usadas fueron la observación científica y la documental, especialmente la ficha bibliográfica, actualmente en el formato digital e informático.



El Decreto 62-97 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Inmovilización de Bienes Registrados, no garantiza totalmente los derechos de los titulares, al omitir en su contenido establecer el plazo adecuado para el planteamiento de la solicitud de prórroga de inmovilización voluntaria de bienes inmuebles, previo a su vencimiento. Ante tal situación, es preciso resguardar la seguridad jurídica, estableciendo el mecanismo de prórroga para corregir dicha laguna legal.



CAPÍTULO I

1. Registro General de la Propiedad

El Registro General de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones, (Artículo 1124 del Código Civil). Para el caso de los bienes muebles la ley exige que deban ser bienes identificables.

1.1. Descripción histórica de la evolución del Registro General de la Propiedad

La causa que da origen al Registro General de la Propiedad la constituye la conveniencia social de llevar un control sobre los bienes y de sus propietarios. “El Registro nació de la necesidad de llevar una cuenta a cada titular. Es decir, que en un principio tuvo una finalidad meramente administrativa sin propósito de publicidad, pues no se había descubierto siquiera la conveniencia de ésta”¹.

Con anterioridad a la creación del Registro General de la Propiedad, al promulgarse el Código Civil de 1877, en la administración del General Justo Rufino Barrios, correspondía a las jefaturas políticas, llevar el registro de la propiedad inmueble, situación similar a la que predominó en la época de la colonia y a inicios de la época independiente. En esa

¹ Carral y de Teresa, Luis, **Derecho Notarial y Derecho Registral**; Pág. 215.



época, los títulos registrables eran aquellos expedidos por el Rey de España.

La legislación de la revolución liberal de 1871 trajo como consecuencia que, en el año de 1877, se promulgara el primer Código Civil, y dentro del mismo se dio el marco legal que creó la institución encargada del Registro General de la Propiedad Inmueble. En sus inicios hubo registros en varios departamentos de la República, existiendo actualmente únicamente 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 su forma inicia con la vigencia del Código Civil de 1933. Son objeto de inscripción registral los inmuebles y muebles identificables.

La modernización del Registro General de la Propiedad se inicia en 1993, con la introducción de sistemas informáticos y el establecimiento y compilación de criterios registrales unificados.

1.2. Definición del Registro General de la Propiedad

Personalmente se considera que el Registro General de la Propiedad es una institución estatal en la cual pueden ser inscritos, según procedimientos y formas definidas en ley, los cambios y modificaciones en la propiedad de bienes inmuebles y muebles identificables. “Es un registro de bienes y de cosas. Es la institución registral básica en el derecho de cosas”². Su función es la de llevar los libros oficiales en los que consten todas las circunstancias que afectan a las fincas de la demarcación correspondiente a dicho Registro. Estas circunstancias son las relativas a la propiedad: cargas, transmisiones etc.

“Es una Oficina pública que sirve para inscribir y dar publicidad a la propiedad de los bienes inmuebles y de los derechos que recaen sobre los mismos”³. Esta definición resulta muy concreta como es evidente. Más completa es la aportada por Manuel Ossorio, para quien es una: “Institución destinada a inscribir la titularidad y condiciones del dominio de un bien inmueble determinado, a efectos de la contratación sobre el mismo y como garantía para las partes contratantes, no sólo en lo que se refiere al bien en sí mismo, sino también a las circunstancias personales del propietario (inhibiciones, embargos, promesas de venta etc.). Se inscriben asimismo en el Registro los derechos reales que pesen sobre el inmueble”⁴. En efecto, el Registro General de la Propiedad es una institución pública que sirve específicamente para inscribir títulos y dar publicidad con ello

² Lora Tamayo, Dr. Isidoro, **Los principios hipotecarios de rogación, legalidad, prioridad y tracto**. Revista número 9, de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales Universidad de San Carlos de Guatemala, 2002, Pág. 184.

³ Carral y De Teresa, Luis. **Ob. Cit.**; Pág. 212.

⁴ Manuel Ossorio. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**, Pág. 655.

al derecho del titular que se inscribe como propietario. Además, es el lugar específico en donde pueden inscribirse hipotecas, usufructos, demandas, embargos etc.

Para Carral y de Teresa: "El Registro es un organismo administrativo ideado para garantizar la seguridad de los derechos adquiridos, es decir, de los derechos subjetivos, y la seguridad del obrar jurídico, es decir, la seguridad del tráfico"⁵.

1.3. Funciones del Registro General de la Propiedad

La principal función de un registro de la propiedad es dar información fiable a los interesados, para dar seguridad jurídica a los contratos que impliquen disposición o gravamen sobre bienes inscritos. De esa forma, un interesado en adquirir una finca o bien inmueble no tendrá más que comprobar su estado para cerciorarse de que el vendedor es el verdadero propietario, y que el bien está libre de cargas, gravámenes o limitaciones que puedan reducir o anular el valor de la propiedad o sus derechos como adquiriente.

En algunos ordenamientos jurídicos, como por ejemplo el alemán, la inscripción en el registro es obligatoria para que se transmita la propiedad. En ese caso el contrato de compraventa exigirá esa formalidad para que se haya cumplido en su totalidad el registro, efectos constitutivos del derecho inscrito. En otros países, como España, el registro es voluntario, pero tiene ventajas que hacen aconsejable la inscripción. En este caso el registro es declarativo.

⁵ Carral y De Teresa, **Ob. Cit**; Pág. 215.

Entre otras ventajas del registro, se otorga protección al que primero inscribió su derecho.

En el caso de una doble venta de un bien inmueble (una persona vende un bien dos veces seguidas, aprovechando que el primer comprador no inscribió la compraventa en el registro), la propiedad pertenecerá al primero que inscriba su derecho, quedando el otro comprador solamente legitimado para reclamar la correspondiente indemnización. Funciona el principio de prioridad registral, que se enuncia así: primero en tiempo, primero en derecho.

1.4. Naturaleza jurídica

La naturaleza jurídica del Registro General de la Propiedad es pública. Es una institución creada por el Estado, cuyo objeto es la inscripción y registro de los bienes inmuebles y muebles identificables.

1.5. Legislación registral

No existe una ley registral específica, su regulación legal se encuentra en el Código Civil, Decreto Ley 106, en el Libro Cuarto del Código Civil desarrollada en el Reglamento del Arancel de los Registros de la Propiedad.

En el Registro se inscriben:

- Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos;
- 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;
- La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido;
- Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales;
- 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.
- 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;
- Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes;

- Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas;
- La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente;
- 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;
- 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.
- Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.

La inscripción en el Registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir. Los registradores harán toda inscripción, anotación o cancelación, dentro del término de ocho días, contado desde la fecha de recepción del documento. Si éste diere lugar a varias de las operaciones antes indicadas, el tiempo se ampliará en seis días más.

Si el documento presentado no fuere inscribible o careciere de los requisitos legales necesarios, el Registrador lo hará constar en un libro especial que se lleva para tales efectos y en el propio documento, el cual devolverá al interesado, expresando la hora y fecha de recepción en el Registro, así como la ley en que se fundó para suspender o denegar la inscripción.

En ningún tribunal ni oficina pública admitirán escrituras o documentos sujetos a inscripción, que no hubieren sido razonados por el Registrador.

El Artículo 1130 del Código Civil, señala que la primera inscripción será la del título de propiedad o de posesión y sin ese requisito no podrá inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien. Dicha inscripción solamente podrá modificarse, ampliarse o enmendarse en los siguientes casos:

- En virtud de resolución judicial firme,
- A la presentación de testimonio de escritura pública:
 - o Cuando los otorgantes de un acto o contrato que haya dado origen a la primera inscripción de un bien mueble, inmueble o derecho real, comparezcan todos solicitando la modificación, ampliación o enmienda de tal inscripción, por haberse cometido error u omisión en la escritura pública o en el documento original; y
 - o Cuando el propietario solicite que se consigne la ubicación o la dirección del inmueble. En estos casos los datos los declarará bajo juramento en la escritura pública correspondiente y el notario transcribirá el documento extendido por la municipalidad respectiva, en el que conste la ubicación o dirección del bien de que se trate y su identificación registral;
- En los demás casos que expresamente autorice la ley.

El Artículo 1131, reformado por el Decreto 33-2000 del Congreso de la República de Guatemala, regula: Si la finca es rústica o urbana, para su ubicación se indica el municipio y departamento en que se encuentra, con su área, rumbos o azimuts; o coordenadas geográficas debidamente georeferenciadas al sistema geodésico nacional; medidas lineales y colindancias; su nombre y dirección si lo tuviere. Tales datos se expresarán en el documento que se presente para su inscripción en el Registro General de la Propiedad respectivo y en los planos que podrán ser realizados por ingenieros civiles, arquitectos e ingenieros agrónomos, que se encuentran colegiados activos en la República de Guatemala.

Se exceptúan, según la norma jurídica aludida, de la obligación de presentar planos firmados por los profesionales mencionados, los casos de titulaciones supletorias y desmembraciones de las fincas rústicas menores de 7,000 metros cuadrados, y las urbanas que se localizan en aquellas poblaciones recónditas del país en que no fuere posible localizar a uno de los profesionales indicados.

Según el proceso de modernización registral promovido en el Registro General de la Propiedad, también se incorporó el uso de scanner, el cual se empleó para el copiado de los libros de inscripción registral y además, se ha procedido recientemente a utilizar scanner para guardar como archivo electrónico los primeros testimonios de instrumentos presentados por notario.



En las inscripciones relativas a un bien anteriormente inscrito, se omitirán aquellas circunstancias que respecto de él consten ya en el registro, haciéndose sólo referencia a ellas y citándose el número y el libro y folio en que se encuentran; pero se cuidará de expresar las alteraciones que el mismo haya sufrido.

Cuando hubiere de inscribirse algún acto o contrato traslativo de dominio en que haya mediado precio, se expresará el que resulte del título, si ha sido al contado o a plazos y la forma en que debe pagarse. Las mismas circunstancias se expresarán también en la permuta y en la adjudicación en pago, si alguno de los interesados quedare obligado a satisfacer al otro cualquier diferencia en numerario o en especie.

Las inscripciones hipotecarias expresarán las condiciones a que estén sujetos los créditos, el importe de la obligación garantizada y el plazo.

Según el Artículo 1137 del Código Civil, las servidumbres se harán constar en la inscripción de la propiedad, tanto del predio dominante como del predio sirviente; pero si fueren constituidas con el carácter de uso público y a favor de pueblos, ciudades o municipios, sólo se harán constar en el predio sirviente, cuando no hubiere predio dominante determinado.

Si el inmueble perteneciere en común a varias personas, se hará una sola inscripción mientras no se practique la división entre los copartícipes o alguno de éstos transfiera su derecho a otro.

Los títulos supletorios inscritos, producirán los mismos efectos del título de dominio de conformidad con lo establecido en el Artículo 637 del Código Civil.

La inscripción será nula cuando por omisión de alguna de las circunstancias que debe contener, o por estar extendida con inexactitud, hubiere inducido a error a un tercero y éste, o alguna de las partes contratantes aparezcan perjudicadas en el registro.

La inscripción no convalida los actos o contratos nulos según las leyes. Esto no obstante, los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho a ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, en virtud de causas que no aparezcan del mismo registro.

Efectivamente, se trata de que la inscripción del acto civil realizado acerca de un inmueble no convalide contratos nulos. Es decir, no prejuzga, la inscripción de un instrumento público que contenga un contrato, los hechos o actos que éste contiene y que judicialmente antes, durante o después de su inscripción resultaran nulos.

Únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el Registro. Por tercero se entiende el que no ha intervenido como parte en el acto o contrato.

Los títulos inscritos o anotados surtirán efectos contra tercero y aun contra los acreedores singularmente privilegiados, desde la fecha de su entrega al Registro.

El Registrador, a solicitud escrita de parte interesada, cancelará:

- 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.

Además de lo previsto en el numeral 3º. del Artículo 1170 de este Código, las inscripciones o anotaciones decretadas judicialmente en los casos establecidos en los incisos 1º., 2º., 4º. y 6º. del Artículo 1149, se cancelarán en cualquier tiempo a la presentación del despacho que contenga la resolución judicial que así lo disponga. En los demás casos del citado artículo, podrá hacerse la cancelación, al presentarse testimonio de escritura pública en la cual exprese su consentimiento la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, sus causahabientes o representantes legítimos.



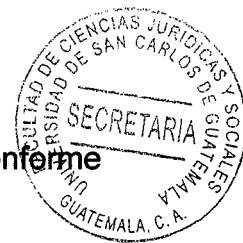
La anotación se cancelará, no sólo cuando se extinga el derecho anotado, sino también cuando en escritura pública se convenga, o en providencia judicial se disponga convertirla, en definitiva.

Cuando se presente al Registro un título traslativo de dominio o derecho real, otorgado en virtud de remate por ejecución judicial, se cancelará de oficio todo embargo anotación o inscripción posterior a la inscripción o anotación del derecho que hubiere motivado el remate. Asimismo, se cancelará la anotación de la demanda de nulidad o falsedad del título que haya dado lugar a la ejecución y al remate.

También existe el procedimiento de inmovilización al cual se hace referencia más adelante, debe enfatizarse que por orden judicial puede quedar sin efecto cualquier tipo de anotación.

Toda cancelación contendrá los requisitos siguientes:

- La clase de documento en cuya virtud se haga la cancelación;
- La fecha del documento y la de entrega en el registro;
- La designación del juez que hubiere expedido el documento o del notario ante quien se haya otorgado;
- Los nombres de los interesados en la cancelación; y
- La inscripción o anotación que se cancele.



El registrador, bajo su responsabilidad, suspenderá o denegará la cancelación conforme a lo dispuesto para las inscripciones.

El Registro General de la Propiedad de la Zona Central con sede en la ciudad capital, tendrá a su cargo el Registro de las demás zonas que no lo tengan propio y como Registro general, el control y vigilancia de los demás Registros de la Propiedad. Tiene a su cargo todos los departamentos de la república con excepción de: Quetzaltenango, San Marcos, Suchitepéquez, Retalhuleu, Huehuetenango, Quiché, Sololá y Totonicapán; los cuales están a cargo del Segundo Registro de la Propiedad con sede en la ciudad de Quetzaltenango.

La inspección de cada Registro la tendrá a su cargo el Juez de Primera Instancia de lo Civil, designado anualmente por la Corte Suprema de Justicia, si fueren varios los jueces del departamento en que tenga su sede el respectivo Registro.

1.6. Los registradores

En cuanto a los Registradores de la Propiedad el Código Civil regula, que cada Registro estará a cargo de un registrador propietario, nombrado por el Presidente de la República, mediante Acuerdo Gubernativo a través del Ministerio de Gobernación. Su permuta, traslado o cesación serán acordados en la misma forma.

En cada Registro habrá un Registrador Sustituto, de nombramiento del Ejecutivo propuesta y bajo la responsabilidad del propietario, para que haga las veces de éste en los casos de ausencia, enfermedad o incompatibilidad en el desempeño de sus funciones. El sustituto tendrá las mismas calidades que el propietario. Si excediera de un mes el tiempo de la interinidad, el sustituto deberá prestar garantía en los mismos términos que el propietario.

El Registrador sustituto hará las veces del propietario accidentalmente, cuando éste, su cónyuge o sus parientes intervengan en un documento inscribible o sean parte en el juicio de que proceda el mandamiento u orden para una inscripción o anotación.

Cada Registro podrá contar con uno o varios Registradores Auxiliares, designados por el Registrador propietario bajo su responsabilidad, quienes firmarán las razones, documentos, asientos, inscripciones, anotaciones y cancelaciones que determine dicho funcionario.

Cada Registrador Auxiliar tendrá las mismas calidades del Registrador Propietario, estará sujeto a las mismas limitaciones y garantizará las responsabilidades en que pudiere incurrir, con hipoteca o fianza. El Registrador Propietario fijará el importe de la garantía, conforme al criterio y límites de ley.

Para ser nombrado Registrador de la Propiedad se requiere ser guatemalteco de origen, notario y abogado colegiado activo.

El cargo de Registrador es incompatible con el ejercicio de las profesiones de abogado y notario y con todo empleo o cargo público. Los registradores antes de entrar a ejercer sus cargos, garantizarán las responsabilidades en que pudieren incurrir, con hipoteca o fianza. El Ministerio de Gobernación fijará el importe de la garantía atendiendo a la importancia del registro entre mil y diez mil quetzales.

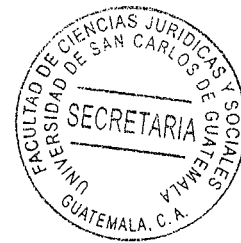
1.7. La calificación registral

La calificación registral, “es una de las principales funciones del Registrador”⁶, deberá ser integral y unitaria según la ley. Esta calificación verifica los errores de forma, los cuales a su vez deben dar lugar a la suspensión temporal del documento.

Es el análisis realizado por el Registrador de la Propiedad para constatar la legalidad del título o documento que se presenta, que su proceso de elaboración haya sido el correcto y comprobar las capacidades de los otorgantes, antes de inscribirlo en los libros del registro. Se advierte que el tema se encuentra poco desarrollado, requiere de más estudio doctrinario por ser un derecho muy amplio y que debe ser regulado con sumo cuidado. Existen especialidades, tales como la que se conoce como calificación registral de documentos.

Los efectos que el sistema registral otorga a las inscripciones, legalidad, legitimación y fe pública registral requieren que acceso al cumplimiento con la calificación registral.

⁶ Carral y De Teresa, **Ob. Cit**; Pág. 215.



CAPÍTULO II

2. El despojo de bienes inmuebles y la seguridad registral

La principal protección otorgada por el Registro General de la Propiedad, está destinada a aquella persona que adquiere, cumpliendo ciertos requisitos, un inmueble o derecho real de un transmitente que figura en el Registro como su propietario con facultades para disponer del mismo.

2.1. Protección registral

En palabras del profesor Lacruz Berdejo, “El Registro de la Propiedad ha sido instituido para dar seguridad jurídica a quien realiza una adquisición inmobiliaria, eliminando la posibilidad de que ésta resulte ineficaz por no existir o resolverse el derecho del transferente”⁷.

No existe protección para el tercero que de buena fe, adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro no aparezca con facultades para transmitirlo, por ello, será mantenido en su adquisición una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro.

⁷ Lacruz Berdejo, **Prioridad registral**, Pág. 16.

La buena fe del tercero se presume siempre, mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.

Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente.

Los requisitos exigidos por este artículo para que el tercer adquirente goce de la protección de la fe pública registral son los siguientes:

- “La adquisición ha de ser a título oneroso. Es necesario la existencia de una contraprestación patrimonial determinada y exigible del adquirente. Los adquirentes a título gratuito (herencia, donación, etc.) tendrán solamente la protección que tendría la persona de quien adquirieron. Así, si el inmueble fue adquirido en virtud de un contrato de compraventa que está viciado de una causa de nulidad de pleno derecho no se desplegaría la protección registral de la fe pública”.
- El transmitente ha de estar legitimado por el Registro General de la Propiedad o en otras palabras, es necesario la previa inscripción del inmueble o derecho real a favor del transmitente.
- También es necesaria la inscripción de la adquisición por el adquirente. No basta, pues, con la inscripción del transferente, ha de inscribirse la adquisición del tercero

para su protección. A este respecto conviene aclarar, que en el derecho español la inscripción en el Registro de la Propiedad no es obligatoria, se basa en el principio de voluntariedad, lo que significa que la decisión de inscribir la adquisición inmobiliaria depende de la voluntad del adquirente.

- Por último, y como cuarto requisito, la adquisición debe realizarse de buena fe. El adquirente ha de creer, en primer lugar, que el titular registral es el verdadero titular, y en segundo lugar, que ostenta un poder de disposición suficiente para realizar el negocio dispositivo.

La buena fe se presume, no es necesario demostrarla. Esta presunción de la buena fe conduce a una inversión de la carga de la prueba: el que alegue la falta de buena fe del tercer adquirente habrá de probarla; eso sí, admitiéndose para su prueba toda clase de medios documental, testifical, pericial, etcétera.

En criterio personal del autor de este estudio, la protección otorgada al tercer adquirente que reúne esos cuatro requisitos, es lo que se conoce como fe pública registral y su consecuencia jurídica es el mantenimiento del tercero en su adquisición, haciendo inatacable su título adquisitivo frente a cualquier acción ejercitada por el *verus dominus extrarregistral* (protección sin inscripción registral); quien adquiere confiando en la veracidad y exactitud del Registro de la Propiedad es protegido en su adquisición frente a quien no inscribió su derecho.

“Esta situación de protección del tercero y la consiguiente consumación de la adquisición *a non domino* (sin protección), determina la irreivindicabilidad por parte del propietario extrarregistral”⁸. Este sólo tendrá un derecho de naturaleza personal para dirigirse contra el causante del daño, dependiendo de las circunstancias que se haya dado. Si el transmitente no propietario, aunque titular registral, actuó con dolo o mala fe sin perjuicio de la responsabilidad penal en la que haya podido incurrir, deberá resarcir al verdadero titular extrarregistral del daño causado. Si por el contrario actuó sin culpa, también lo debe resarcir del daño causado, al haberse producido un enriquecimiento injusto del transmitente a costa del propietario extrarregistral.

2.2. Reglamento de los registros de la propiedad

El 27 de enero del año 2005, el presidente de la República, por medio del Acuerdo Gubernativo 30-2005, emitió el reglamento para los registros de la propiedad. En el Artículo 1, se especifica que dicha normativa tiene por objeto regular la forma en que los registros de la propiedad desarrollarán las actividades y prestarán los servicios que les corresponden conforme a la ley.

Se regulan en dicho reglamento, los actos inscribibles en el Registro de Bienes Inmuebles, en el Registro de Bienes Muebles, y la organización administrativa del Registro de la Propiedad.

⁸ **Ibid.**

2.3. Arancel del Registro General de la Propiedad

El Acuerdo Gubernativo 325-2005, del presidente de la República contiene el Arancel vigente del Registro General de la Propiedad. Este cuerpo normativo establece que el Registro General de la Propiedad, cobrará únicamente los honorarios que fija dicho arancel, en el Artículo 2.

2.4. Código de Notariado

El Decreto 314 del Congreso de la República de Guatemala que contiene el Código de Notariado, establece algunas normas de relevancia para los actos inscribibles en el Registro de la Propiedad. El Artículo 37 establece:

“Artículo 37. El notario y los jueces de Primera Instancia, cuando estén facultados para cartular, deben cumplir las siguientes obligaciones:

a) Remitir al Director del Archivo General de Protocolos, dentro de los veinticinco días hábiles siguientes al otorgamiento de cada escritura pública, testimonio especial en papel sellado del menor valor, con los timbres adheridos de conformidad con la ley. En los departamentos de la República, excluyendo al de Guatemala, el Notario podrá entregar dichos testimonios al Juez de Primera Instancia, quien extenderá el comprobante respectivo y los remitirá inmediatamente al Archivo General de Protocolos. Cuando se trate de testamentos o donaciones por causa de muerte, así como sus modificaciones o



revocaciones, el testimonio se entregará en plica firmada y sellada por el Notario, expresando en la misma, el número de orden, lugar, fecha, hora y objeto del instrumento, nombre del otorgante, así como el número y registro de las hojas de papel de protocolo en el que fue extendido.

b) Dar aviso dentro del término indicado en la literal anterior, y ante la misma dependencia de la Corte Suprema de Justicia o ante los funcionarios judiciales indicados, según el caso, de los instrumentos públicos cancelados, de los cuales no podrá extender copia o testimonio. El aviso se enviará en papel sellado del menor valor y contendrá el número y la fecha del instrumento cancelado;

c) Remitir un aviso al Archivo General de Protocolos, o a los Jueces de Primera Instancia, en su caso, dentro de los 25 días hábiles siguientes al vencimiento de cada trimestre de cada año calendario, en papel sellado del menor valor, indicando el número y fecha del último instrumento público autorizado o cancelado, o en su caso que no autorizó ninguno durante el trimestre que corresponda.

Al finalizar el término a que se refiere la literal c) de este artículo, el Director del Archivo General de Protocolos publicará dentro de los 10 días hábiles siguientes a dicho vencimiento, en el Diario Oficial y en otro de los de mayor circulación en el país, la lista de los Notarios que no hayan enviado la totalidad de los testimonios especiales, y los avisos a que se refieren las literales b) y c) del presente artículo. Con posterioridad publicará trimestralmente las listas de los Notarios que permanezcan o incurran en esa

situación.

Sin perjuicio de la sanción que establece el Artículo 100 de este Código, no se venderá papel de protocolo ni especies fiscales al Notario que haya dejado de enviar, durante un trimestre del año civil la totalidad de sus testimonios especiales con los timbres notariales respectivos, al Archivo General de Protocolos, o a los Jueces de Primera Instancia, en su caso. Para tal efecto, el Director de dicha dependencia enviará a la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) con copia a sus delegaciones departamentales, una lista de los Notarios que hayan incurrido en tal omisión, una vez vencido el término previsto en el inciso c) de este artículo. El Notario a quien se le hubiere incluido en la lista referida quedará comprendido automáticamente en el impedimento para el ejercicio de su profesión, establecido en el inciso 4o. del Artículo 4 del Código de Notariado tal y como aparece modificado por la presente ley; empero una vez subsanado el impedimento en forma legal, podrá solicitar al Director del Archivo General de Protocolos que se le excluya de la lista, quien previa comprobación del caso, hará la comunicación a las dependencias respectivas.

Los empleados de la Superintendencia de Administración Tributaria SAT o de sus delegaciones departamentales, que vendan papel de protocolo y especies fiscales a los Notarios comprendidos en la lista a que se refiere el párrafo anterior, incurrirán en las sanciones que se prevé para el caso de que se venda especies fiscales a personas no patentadas.

El Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala podrá designar a su costa el personal que se considere necesario, para que verifique en el Archivo General de Protocolos, el correcto y exacto pago de timbre notarial en los testimonios especiales, y colabore, bajo las órdenes del Director de dicha dependencia, en cualquier labor que tienda al cumplimiento de esta ley y de cualquier otra norma legal o reglamentaria, relativos al Plan de Prestaciones del Colegio de Abogados.

El director del Archivo General de Protocolos microfotografiará los testimonios especiales a que se refiere este artículo con excepción de los entregados en plica. Las microfotografías referidas tendrán los mismos efectos legales que los testimonios especiales reproducidos. La Corte Suprema de Justicia reglamentará la forma y requisitos que deben llenar las microfotografías y los demás aspectos de aplicación del sistema microfotografías microfotográfico por el Archivo General de Protocolos.

2.5. Desapoderamiento de bienes inmuebles

El autor y registrador de la propiedad de España Manuel Figueiras Dacal, afirmó que “si la Justicia es la razón del Derecho, también hay una Justicia objetiva, cautelar y social, de orden público que es la razón del Derecho Hipotecario o Registral”⁹.

La seguridad jurídica en el ámbito Registral y protección del tráfico inmobiliario, expresión máxima del supremo Principio de Seguridad Jurídica, al que en España se le designa con

⁹ Mazin Cáceres, Héctor Manuel. **Derecho notarial**, Pág. 97.

el enigmático nombre de tercero hipotecario, está contenido en la premisa de que el tercero que adquiera de buena fe y a título oneroso, confiando en lo que el conste en el Registro público, será mantenido en su adquisición, aunque el trasmitente no fuere el verdadero dueño.

Ello se enuncia en la frase “el mejor en el derecho sea el primero en el Registro”. Si se respeta este principio se fortalece la confianza en el Registro. Es justamente esa confianza plena la que produce los efectos económicos beneficiosos y convierte a la institución registral en motor del desarrollo.

“Por esto, todos los estados modernos, según su cultura y sus posibilidades técnicas, necesitan implantar y organizar un adecuado sistema de publicidad que proporcione seguridad”¹⁰ a la propiedad y al tráfico inmobiliario, para lograr el desarrollo económico de la sociedad, cuyo motor es el crédito garantizado.

Más adelante: “que en el campo de las relaciones jurídicas sobre bienes de valor y su tráfico, la publicidad y la seguridad, por si mismas y en cuanto facilitan el desarrollo del crédito, son los dos puntales imprescindibles para el mejoramiento progresivo en lo social y en lo económico”¹¹.

Los Registros son parte del sistema de seguridad jurídica preventiva, que aleja de los juzgados los conflictos entre particulares, y contribuyen a la paz social, ya que tienen

¹⁰ Lacruz Berdejo, **Ob. Cit.**; Pág. 165.

¹¹ **Ibid.** Pág. 165.



como función facilitar las transacciones mediante la publicidad de sus documentos y/o los derechos, de acuerdo al sistema correspondiente. Los Registros reducen asimetrías informativas, protegen los derechos de propiedad y clarifican a los contratantes potenciales quienes son titulares de cada derecho, de modo tal que la contratación resulte más fácil y segura, en mayor o en menor medida, según el diseño y eficacia de cada sistema registral.

Es ampliamente aceptado por quienes están informados de las cuestiones económicas, que una definición clara y protección de los derechos de propiedad, promueve las inversiones, disminuye el riesgo de expropiación, incrementa la posibilidad de recuperación de las inversiones de capital, disminuye el riesgo para los acreedores hipotecarios, y por tanto, los tipos de interés de los créditos hipotecarios, Asimismo, disminuye los costos de tramitación y ejecución de las hipotecas, y como consecuencia, aumenta la liquidez de las inversiones inmobiliarias.

La relación entre el Registro, como instrumento de seguridad jurídica preventiva, y el crecimiento económico, es ampliamente reconocida, tanto por los especialistas en Derecho Registral y economistas que se han adentrado en esta especialidad, como financieras bancarias e hipotecarias.

El Banco Mundial, en el informe denominado de la Planificación al Mercado, Reporte del Desarrollo del Mundo de 1996, afirma de manera taxativa:

“El Registro General de la Propiedad resulta fundamental y esencial para el desarrollo de una economía de mercado que funcione. Mejora la seguridad de la titularidad y de la tenencia, disminuye los costes de las transferencias de bienes y proporciona un mecanismo de bajo costo para resolver las eventuales disputas sobre los bienes”¹².

La seguridad jurídica cautelar de los sistemas registrales no admite dudas, por lo que puede decirse válidamente que, cuanto más eficiente sea un sistema registral, mayor será su contribución al desarrollo económico.

Puede afirmarse que las autoridades que omitan tomar medidas necesarias para que los registros públicos inmobiliarios sean eficaces y cumplan su función cometen falta grave y frenan el desarrollo económico de sus respectivos países y faltan al juramento de cumplir y hacer cumplir la Constitución y las leyes.

2.6. Los principios registrales

Los principios del derecho registral son orientaciones fundamentales, que informan esta disciplina y dan la pauta para la solución de los problemas jurídicos.

Para Roca Sastre, por principios hipotecarios se debe entender “el resultado de la sintetización o condensación técnica del ordenamiento jurídico hipotecario en una serie

¹² Ibid.

sistemática de bases fundamentales, orientaciones capitales o líneas directrices del sistema”¹³. Los principios registrales, son el resultado de la interpretación que se hace de las normas jurídicas que regulan la actividad del Registro General de la Propiedad.

Un principio, en cualquier materia de derecho, permite resumir las normas jurídicas y orientan la conducta del ser humano en el mismo sentido que la ley.

Para Hernández Gil: “Principios inmobiliarios o hipotecarios son el conjunto de normas jurídicas fundamentales organizadoras del régimen de Publicidad Inmobiliaria”¹⁴. Los principios inmobiliarios como le llama el autor citado, constituyen efectivamente un conjunto de normas jurídicas.

Para Sánz Fernández: “Principios inmobiliarios o hipotecarios son las reglas fundamentales que sirven de base al sistema hipotecario de un país determinado y que pueden determinarse por inducción o abstracción de los diversos preceptos de un derecho positivo”¹⁵. Debido a que dichos principios son parte del derecho interno de cada Estado, cobran especial relevancia para tal nación.

El Registro General de la Propiedad es la máxima institución jurídica para publicidad, seguridad, garantía y movilidad de actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales, y no como una mera institución jurídica que tiene por objeto la

¹³ Roca Sastre. **Ob. Cit.**; Pág. 148.

¹⁴ **Ibid.** Pág. 148.

¹⁵ **Ibid.**

inscripción o anotación de actos y contratos relativos a los mismos.

Dicha institución existe en todo el mundo, pudiéndose medir el valor y eficacia de los actos y contratos según se apliquen una serie de principios bases fundamentales, orientaciones principales o presupuesto que son resultado de la autorización o condensación técnica de los ordenamientos jurídicos inmobiliarios.

2.6.1. Principio de prioridad

Este principio establece que el acto registrable que primeramente ingrese en el Registro, se antepone o prevalece a todo acto registrable que, siendo incompatible, no hubiere ingresado en el Registro, aunque fuere de fecha anterior.

El sistema de seguridad jurídica preventiva, está basado en dos pilares esenciales: el documento auténtico como garantía del orden contractual emanado de la escritura pública como instrumento público por excelencia resultado de la intervención notarial y la registración pública como garantía de la publicidad y oponibilidad a terceros con interés legítimo.

Para ello, se debe contemplar que la recepción, interpretación y calificación legal por parte del notario de la voluntad de los otorgantes, con la consiguiente confección de los instrumentos adecuados a tal fin, a los cuales les confiere autenticidad, lo convierte en el operador jurídico ideal para intervenir en la adquisición, transmisión, constitución,

modificación y/o extinción de los derechos reales sobre inmuebles.

Así mismo y en aras del objetivo común que es la seguridad jurídica, es congruente realizar un tratamiento integral de la intervención notarial con la intervención registral, sus funciones, principios, garantías y efectos y en especial examinando que las funciones calificadoras de ambas sean complementarias y no disociadas.

2.6.2. Principio de rogación

El registrador no puede llevar a cabo ninguna inscripción de oficio, todo acto inscribible debe ser rogado para que se cumpla con tal diligencia.

Se trata de un asunto *ex parte* por cuanto el registrador no puede, aunque tenga el conocimiento de la realización de una compraventa por medio de escritura pública entre personas de su anterior conocimiento, inscribir tal negocio jurídico por agradar a sus conocidos.

2.6.3. Principio de seguridad jurídica

La seguridad jurídica es un principio del derecho universalmente reconocido. Se entiende por éste la certeza del derecho, tanto en el ámbito de su publicidad como en su aplicación, y representa la seguridad de que se conoce, o puede conocerse, lo previsto como prohibido, mandado y permitido por el poder público respecto de uno para con los demás

y de los demás para con uno.

La palabra seguridad proviene de la palabra latina *securitas*, la cual deriva del adjetivo *securus* (*de segura*) que significa estar seguros de algo y libres de cuidados.

El Estado, como máximo exponente del poder público y primer regulador de las relaciones en sociedad, no sólo establece (o debe establecer) las disposiciones legales a seguir, sino que en un sentido más amplio tiene la obligación de crear un ámbito general de seguridad jurídica al ejercer el poder político, jurídico y legislativo.

La seguridad jurídica es, en el fondo, la garantía dada al individuo por el Estado de modo que su persona, sus bienes y sus derechos no serán violentados o que, si esto último llegara a producirse, le serán asegurados por la sociedad, la protección y reparación de los mismos. En resumen, la seguridad jurídica es la certeza del derecho que tiene el individuo de modo que su situación jurídica no será modificada más que por procedimientos regulares y conductos legales establecidos, previa y debidamente publicados.

2.6.4. Principio de tracto sucesivo

“En virtud de este Principio, todo acto de disposición aparece ordenado en forma que uno siga al otro de modo eslabonado sin que haya vacíos o saltos registrales”¹⁶. Esto requiere

¹⁶ Ibid. Pág. 151.

que el inmueble esté inscrito con anterioridad a favor de los otorgantes y de que se siga un ordenamiento lógico, pues de lo contrario, el Registrador en virtud de sus facultades, denegará la inscripción o anotación.

El principio de tracto sucesivo también se le puede nombrar como tracto continuo.

Es un principio de sucesión, de ordenación que se deriva del principio de consentimiento, por el que el titular queda protegido o asegurado contra todo cambio no consentido por él. Este principio, obedece también al folio real que exige un registro concatenado, es decir no desordenado sino guardando entre sí una relación lógica en cuanto a su nomenclatura y numeración al momento de inscribirse.

“Del principio de tracto sucesivo, resulta la posibilidad de llevar al registro lo que provenga del titular inscrito, así como la prohibición de registrar lo que no emana de él”¹⁷. Esto permite también, observar un complemento al principio de seguridad registral.

Este principio logra la coincidencia del mundo real con el mundo registral, logra que no se interrumpa la cadena de inscripciones, para que sea el Registro General de la Propiedad el que guarde el historial de las inscripciones de dominio de una finca.

¹⁷ **Ibid.** Pág. 246.

2.5.5 Principio de inscripción

El principio de inscripción es el acto mismo de inscribir, se entiende por él, cualquier asiento de inscripción hecho en el Registro General de la Propiedad. Sin esta característica, la institución del Registro no tendría ninguna influencia en la vida jurídica de un inmueble.

Este principio es común y su base fundamental, de la cual derivan sus efectos, tipificación y características.

En los sistemas de fuerza formal de inscripción, la inscripción es el elemento básico para que se produzca la constitución, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales sobre los bienes inmuebles. La inscripción es un acto voluntario o legal. Si se hace de forma espontánea, como acto volitivo, entonces se está frente a una inscripción libre. Por otra parte, si se encuentra regulada en ley o la ordena órgano jurisdiccional de orden civil, derivado de un litigio entre dos particulares, por cuya resolución final el inmueble debe ser inscrito por persona distinta al último propietario, entonces se está frente a una inscripción forzosa. Corresponde a este tipo de inscripción obligatoria, la que ordena la ley para el debido surgimiento de efectos jurídicos.

La inmovilización de bienes inmuebles, es un ejemplo de las inscripciones libres, espontáneas o volitivas que se hacen en el Registro General de la Propiedad.

2.5.6. Principio de fe pública

Es el principio por el cual el registrador tiene facultad de otorgar autenticidad y calificar los documentos que se ingresan al Registro para su correspondiente inscripción.

En México a este principio “se le llama también Fides Pública”¹⁸, por la relación que tiene la primera de las dos palabras mencionadas con el concepto que nombra.

Se trata de una legitimación extraordinaria, ofensiva o de disposición, por cuanto la verdadera legitimación en relación con el propietario la constituye la escritura pública o el instrumento público que dio origen al derecho real de propiedad sobre el inmueble objeto de registro.

En otras palabras, la fe pública registral es extraordinaria, porque la fe pública notarial constituye la legitimación ordinaria del derecho. La teoría de la apariencia y de la legitimación extraordinaria, es importantísima para los efectos de actos de disposición tales como el que ocupa al presente estudio como es la anotación preventiva.

Según Carnelutti, citado por Carral y de Teresa expresa que: “Las necesidades del tráfico han producido este milagro (de las enajenaciones *a non domino*), y los juristas deben saber explicarlo”¹⁹, lo cual significa que el hecho social precede al hecho o norma jurídica y ésta debe ser creada, en el caso del derecho registral, como consecuencia de la

¹⁸ Carral y de Teresa. **Ob. Cit.**; Pág. 257.

¹⁹ **Ibid.** Pág. 258.

experiencia en enajenaciones de bienes inmuebles.

2.5.7. Principio de reserva

El principio de reserva, puede interpretarse como la restricción de regulación o limitación a regular determinada materia solo por un cuerpo normativo específico. Como en el caso de la Ley de aguas, que garantiza que la materia de aguas se regulará únicamente por medio tal cuerpo de leyes. Ahora bien, en el caso del derecho de registral, este hecho puede interpretarse como la limitación a ciertas leyes, reglamentos o acuerdos que se refieran específicamente al Registro General de la Propiedad.

2.5.8. Doctrina registral relativa a la prioridad

El principio de prioridad es de trascendencia para el tráfico jurídico, puesto que determina la preferencia de un derecho en caso de colisiones o dobles ventas realizadas por personas de mala fe. Es indispensable la fecha, la hora de la presentación del documento, porque ello determina concretamente a quien corresponde la preferencia en la inscripción.

Si por cualquier motivo de forma, se suspende la solicitud de una inscripción registral por parte del Registro General de la Propiedad, y en el lapso en que el interesado subsana el error cometido, se registra la solicitud de un tercero sobre el mismo bien registrable, el primero ya no podrá lograr su pretensión, a pesar de haberse efectuado antes su solicitud.



Todo lo cual trae como consecuencia o efecto jurídico, la violación a principios registrales básicos tales como el de prioridad registral o derecho de preferencia.

CAPÍTULO III

3. Plazo para solicitud de prórroga de inmovilización de bienes inmuebles

El Decreto 62-97 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Inmovilización de Bienes Registrados, no garantiza los derechos de los propietarios, al no contemplarse en su contenido el plazo adecuado para el planteamiento de solicitud de prórroga de inmovilización voluntaria de bienes inmuebles. Ante tal situación, prevalece la inseguridad de los propietarios de los derechos reales, que es preciso resguardar.

3.1. Ley de inmovilización de bienes registrados

El 27 de agosto de 1997, se publicó la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, contenida en el Decreto 62-97 del Congreso de la República de Guatemala.

Esta ley surge por la razón de que el Estado de Guatemala debe proteger el derecho de propiedad. Por ello, la inmovilización de inmuebles que constituye una medida para que los bienes y derechos inscritos en el Registro General de la Propiedad, no sean enajenados o gravados sin el consentimiento del propietario y evitar así cualquier mala práctica que pudiese perjudicarlos.

Muchas son las razones para la creación de dicha ley, entre las cuales puede mencionarse la formalización del derecho que asiste a los propietarios o la de proveer a

las autoridades registrales de los mecanismos legales que resguarden el derecho de propiedad entre otras. Sin embargo, cualquier razón encuentra su origen en una sola causa, la necesidad de brindar, seguridad registral.

La seguridad registral constituye un principio del derecho registral, además es un cimiento de la función del Registro General de la Propiedad, puesto que sin tal garantía no tendría ningún sentido la inscripción de ningún inmueble.

La seguridad registral significa entonces la base de la creación de la ley que permite de forma voluntaria a los propietarios, cuando así conviene a sus intereses, inmovilizar un bien inmueble sobre el cual tienen tal derecho, lo que en otras palabras es coartar la posibilidad de su enajenación.

El Decreto 62-97 está compuesto de apenas, seis artículos, de los cuales, el primero se concreta a establecer el derecho a la limitación voluntaria y personal de los propietarios de bienes inmuebles, para que éstos no puedan ser enajenados. Contiene el primer artículo de la ley, los requisitos que deben observarse en la solicitud de tal acción ante el Registro General de la Propiedad.

El segundo artículo de la ley, se refiere al plazo que debe consignarse por parte del interesado o propietario que ha procedido a solicitar la inmovilización de un inmueble de su propiedad. Ahora bien, la mencionada norma señala que si no se hace expresamente por parte del interesado, tal declaración en su solicitud, entonces deberá entenderse



establecido tal extremo en el máximo concedido por la misma ley; el cual es de tres años

El tercero de los artículos que compone la ley, continúa tratando el tema del plazo para la constitución de tal inmovilización, no obstante, señala especialmente para su regulación, el hecho de que el mismo puede prorrogarse, cumpliendo con las mismas formalidades que se observaron para su inmovilización original.

En el caso del Artículo 4 de la ley, se refiere a la cancelación de la medida de inmovilización, estableciéndose un procedimiento y requisitos para tal efecto. Este procedimiento se analiza más adelante. El Artículo 5 de la ley, se refiere a la posibilidad de que aun estando inmovilizado un inmueble, sea posible establecer anotaciones o cancelaciones en la inscripción, siempre y cuando la misma sea por orden judicial.

Finalmente, el Artículo 6, ordena la puesta en vigencia de tal ley. Siendo tal hecho un día después de su publicación, la cual fue el 24 de julio de 1997.

- Ventajas y desventajas de la inmovilización

La inmovilización de inmuebles, constituye una ventaja para los propietarios porque así gozan de seguridad registral. La desventaja se encuentra en la cancelación de la inmovilización.

Evidentemente, para los efectos de la seguridad registral, la inmovilización constituye una ventaja. Dado lo engorroso y complicado de su desinmovilización posterior, el trámite general resulta una desventaja que no permite disponer con agilidad del derecho de propiedad ya que debe cancelarse previamente en el Registro. Se cree que si la inmovilización es una ventaja, la desinmovilización es una desventaja para el propietario. Las principales dificultades que presenta la desinmovilización de bienes inmuebles que se encuentran inmovilizados en el Registro de la Propiedad las constituyen dos cosas:

Primero, la serie de requisitos de orden burocrático impuestas al propietario del bien inmueble, para satisfacer los requerimientos de comprobación de su identidad.

En segundo lugar, pero más importante aún, que el Registro General de la Propiedad no cuenta con los medios correspondientes aún para la verificación y examen de las pruebas que solicita.

El trámite de desinmovilización de un bien inmueble, actualmente produce molestias para el interesado, quien debe cumplir con una serie de requisitos (ya expuestos en este trabajo), para poder cumplir con tal propósito. Procede preguntarse, a reserva del análisis que se hará de cada uno de los requisitos y pasos que se llevan a cabo para el trámite en cuestión; si en realidad tal solicitud ante el ente estatal encargado del registro de bienes inmuebles, no es más bien, parte del ejercicio del derecho de propiedad, *erga omnes*.

Si originalmente se compareció a inmovilizar el inmueble, por qué entonces la desinmovilización no es más que el mero trámite que sea consecuencia de únicamente una solicitud.

El acta notarial de declaración jurada requerida por el Registro General de la Propiedad para llevar a cabo la desinmovilización, no contribuye con la seguridad jurídica, sino más bien es consecuencia de la cultura de inseguridad general que se vive en distintos temas en la sociedad actualmente.

En criterio personal, la seguridad jurídica no emana de establecer una serie de requisitos como candados para evitar procedimientos fraudulentos o facinerosos, puesto que hay que tomar en cuenta la reciente fecha, profesionales del derecho se han visto involucrados en actos impugnables desde el punto de vista legal.

Para inmovilizar un inmueble, se cree que es inútil acreditar fehacientemente la propiedad del bien, si el sistema digital ya permite establecer en forma inmediata tal situación. El establecer en ley que el interesado debe costear los medios por los cuales se comprobará la legitimidad en la identidad de su impresión digital es tan bizarro o bizantino, que en la práctica se presta a muchas discrecionalidades, aplicación de criterio y arbitrariedades, falta de peritos o expertos, además que es oneroso.

La ley de inmovilización de bienes inmuebles también permite desinmovilizar el bien

inmueble antes de vencer el plazo para el cual fue inmovilizado. En este sentido, el Artículo 4 establece que: En tanto permanezca vigente la anotación, el o los propietarios del bien inmueble podrán pedir su cancelación.

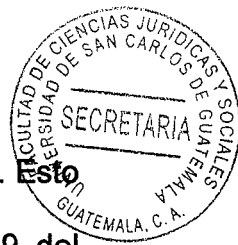
3.2. Ley reguladora del procedimiento de localización y desmembración de derecho sobre inmuebles proindiviso

El Decreto Número 82-84 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, contiene la Ley Reguladora del Procedimiento de Localización y Desmembración de derecho sobre inmuebles proindiviso.

Esta norma, regula en el Artículo 1 que: “El copropietario de bien inmueble proindiviso inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble, que desee localizar y separar su parte alícuota correspondiente, podrá solicitar en la vía voluntaria la desmembración ante el Juez de Primera Instancia del Ramo Civil, del departamento en el cual se encuentre localizada la finca en proindivisión, de conformidad con las normas de la presente ley”.

3.3. Ley de Titulación Supletoria

El poseedor de bienes inmuebles que carezca de título inscribible en el Registro General de la Propiedad, podrá solicitar su titulación supletoria ante un Juez de Primera Instancia del Ramo Civil. El interesado deberá probar la posesión legítima, continua, pacífica, pública, de buena fe y a nombre propio, durante un período no menor de diez años,



pudiendo agregar la de sus antecesores, siempre que reúna los mismos requisitos. Esto según el Artículo 1 de la Ley de Titulación Supletoria, Decreto Número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala.

Sólo los guatemaltecos naturales pueden obtener Titulación Supletoria de bienes inmuebles; si se tratare de personas jurídicas, éstas deberán estar integradas mayoritaria o totalmente por guatemaltecos, circunstancia que deberá probarse fehacientemente al formular la solicitud respectiva.

3.4. Ley de Parcelamientos Urbanos

La escasez de viviendas ha llegado a constituir un problema nacional por el constante crecimiento de las poblaciones urbanas, el que a su vez ha dado lugar a una intensa demanda de parcelas destinadas a la construcción de casas, situación que dio oportunidad a la iniciativa privada, para dedicarse a la creación y negocio de parcelamientos en zonas urbanas y suburbanas.

La Ley de Parcelamientos Urbanos, contenida en el Decreto Número 1427 del Congreso de la República de Guatemala, regula en el Artículo 1 que: "Parcelamientos urbano es la división de una o varias fincas, con el fin de formar otras de áreas menores. Tal operación debe ajustarse a las leyes y reglamentos de urbanismo y a los planos reguladores que cada municipalidad ponga en vigor de conformidad con la autonomía de su régimen".

3.5. Ley de Rectificación de Área

Existen bienes inmuebles de carácter urbano que, por diversas causas, figuran inscritos en el Registro General de la Propiedad, con áreas mayores a las que real y físicamente comprenden, discrepancias que se hace necesario corregir, mediante un procedimiento más ágil que al mismo tiempo, garantice los derechos de terceros y los propios intereses del Estado.

Los propietarios de bienes inmuebles urbanos, cuya área física sea menor al área que aparece inscrita en los Registros de la Propiedad Inmueble, podrán solicitar ante notario, la rectificación del área de tales inmuebles, en la forma y de acuerdo con el procedimiento establecido en ley, según regula el Artículo 1 de la Ley de Rectificación de Área, contenida en el Decreto Número 125-83 del Jefe de Estado de Guatemala.

3.6. Acuerdo 5-97 de la Comisión Nacional de Reforma Registral

No fue hasta el periodo presidencial del Licenciado Ramiro de León Carpio, que se apoyó la Comisión Nacional de Reforma Registral, que estaba encargada de la modernización del Registro, dicha reforma fue inaugurada en noviembre de 1995.

El Acuerdo Gubernativo 317-93. En el Artículo 1 suprimió todos los privilegios de repartir los honorarios de los registros públicos, ya que era claro que dicha remuneración no

reflejaba la capacidad y funcionamiento que llevaba tanto el personal laboral de dicha entidad, al igual que el manejo y funcionamiento del mismo. A raíz de este acuerdo gubernativo se llegaron a implementar la forma en que los honorarios del registro deberían ser distribuidos, teniendo en cuenta que la modernización era más que evidente. Se le fijó un sueldo al registrador, con lo que eliminó un privilegio, y se establecieron porcentajes de los ingresos para la modernización de la institución.

A principios de 1996, fue nombrado para el cargo de Registrador al señor Jorge Rolando Barrios, quien también era presidente del Instituto de Derecho Notarial. Durante su gestión se lograron varios avances. Entre ellos el contenido en el Acuerdo 5-97 de la Comisión Nacional de Reforma Registral. El cual postula el principio de continuidad de los servicios que presta el Registro General de la Propiedad. El Acuerdo 317-93 indica que los trabajadores del registro deberán gozar de sus vacaciones sin que las labores de la institución sean suspendidas, para lo cual se tomarán las medidas necesarias.

Un avance en la modernización del sistema, es que en la actualidad ya se pueden obtener certificaciones registrales por medio del sistema bancario, tanto en la ciudad capital como en los departamentos. Otra muestra es la inauguración de la agencia registral en el departamento de Petén. Esta oficina no funciona como una agencia receptora de documentos, ya que los únicos facultados para esto son los Registros de la Propiedad de la Zona Central y el de Quetzaltenango. Sin embargo, la oficina está facultada para dar información y certificaciones necesarias a los usuarios. Se recalca que esta agencia no es un registro independiente, sino una derivación del principal, para descongestionar y



facilitar el uso e información a nivel departamental, máxime por la distancia a la que se encuentra el departamento del Petén con la ciudad capital. Al igual que ésta, se pretende inaugurar diversas agencias en toda la República.

CAPÍTULO IV

4. Propuesta de reforma para solicitar prórroga de inmovilización de bienes inmuebles

Para evitar que los propietarios de derechos reales sobre bienes inmuebles inscritos en el Registro General de la Propiedad puedan ser víctimas de robo, estafa, desapoderamiento o despojo, por el vencimiento del tiempo para el cual fueron inmovilizados sus bienes, se debe establecer un plazo para presentar solicitud de prórroga de tal anotación.

4.1. Aspectos legales

Es importante revisar la normativa atinente a la regulación legal que resguarda en la legislación nacional interna de Guatemala, los principales derechos relativos a la propiedad inmueble.

El Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. El calificativo de inherente que en el primer párrafo de este artículo se le asigna a este derecho, le da a la propiedad la categoría de derecho humano. En tal virtud, se aseguran todos los efectos propios de los derechos fundamentales para este derecho en particular. Esto es así, aun cuando la ley civil basta para garantizar su tutela.

Por otro lado, este derecho aparece regulado en la Constitución Política de la República de Guatemala dentro de la parte de los derechos sociales. Esto último le confiere garantía de que tal derecho no puede ser modificado o reformado tan fácilmente y a eso se debe que pueda calificársele de derecho inmutable. Lo mismo sirve también para que se de cierta preponderancia a este derecho, por encima de cualquier otro sistema de propiedad sobre la tierra como lo tienen los bienes comunitarios o cooperativistas, diferente a lo privado.

Importante desde el punto de vista jurídico, resulta enfatizar que en el segundo párrafo del Artículo 39 antes indicado, se regula la obligación del Estado de garantizar formas y medios para que los propietarios puedan disfrutar y disponer con amplitud los derechos sobre sus bienes. Para ello, el Artículo 230 se refiere en especial al Registro General de la Propiedad, regulándose que: “Propiedad. El Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto que en cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal”.

El término bienes alude a elementos materiales o inmateriales que son susceptibles de valor.

Para los efectos de esta investigación, con dicha palabra se hace una referencia preferente a los elementos materiales; de los cuales, existiendo ciertamente una subclasificación de bienes muebles o inmuebles, serán específicamente a estos últimos a los que se concede mayor relevancia.

Los bienes materiales inmuebles, importan desde un punto de vista jurídico puesto que son adjudicables, por cuanto pueden llegar a constituir objeto de patrimonio.

“Por eso es acertada la definición del Código Civil argentino cuando dice que se llaman bienes a los objetos inmateriales susceptibles de valor, así como también a las cosas; y que el conjunto de los bienes de una empresa constituye su patrimonio”²⁰. En el momento en que un bien inmueble puede ser enajenable, presenta ya una relevancia en materia jurídica. En cuanto a la forma singular del término, Cabanellas establece que: “Dentro del campo estrictamente jurídico, aunque cabe hablar de un bien mueble, inmueble o incorporal, el tecnicismo prefiere emplear el plural (bienes) para referirse a cuanto puede constituir objeto de patrimonio”²¹. Los bienes permiten al ser humano satisfacer sus necesidades, entendido este último término en su más amplia acepción. Por otro lado, en cuanto a los actos jurídicos que generan, representan el objeto mismo, la razón de ser de algunas instituciones de derecho tales como el Registro General de la Propiedad.

Los bienes son: “Cuántas cosas pueden ser de alguna utilidad para el hombre. Las que componen la hacienda, el caudal o la riqueza de las personas. Todos los objetos que, por útiles y apropiables, sirvan para satisfacer las necesidades humanas”²². El término hacienda en este caso, está directamente relacionado con la lateralidad patrimonial de su concepto.

²⁰ Ossorio, Manuel. **Ob. Cit.**; Pág. 83.

²¹ Cabanellas de Torres, Guillermo. **Ob. Cit.**; Pág. 50.

²² **Ibid.**

Las estructuras criminales que se dedican al desapoderamiento de bienes inmuebles en Guatemala, se han desarrollado a lo largo de los últimos tiempos. La forma de proceder de estas bandas organizadas, es realizar negocios jurídicos sobre la base de contratos falsos. Con eso se garantiza la operación del traspaso de bienes inmuebles y su anotación en el Registro General de la Propiedad.

En la mayoría de casos de estos negocios fraudulentos, la firma de los legítimos propietarios de los inmuebles de los cuales los han desapoderado, son falsas. Es decir que la falsedad no recae en las hojas de papel protocolo, ni en el pago del impuesto correspondiente para declarar el negocio, sino sobre la identidad de quienes intervienen en el mismo.

A veces, la papelería en la que se celebran los contratos de compraventa que luego se inscriben en el Registro, cumple con todos los requisitos legales de un negocio legítimo, siendo únicamente falsas las identidades de las partes en el contrato. La forma en que el Estado de Guatemala reaccionó a estos procedimientos irregulares, fue la creación de una normativa que permitiera realizar una anotación en la inscripción de dominio con el objeto de no permitir la celebración de ningún tipo de negocios sobre el inmueble de dicha anotación.

Los pasos que se han descrito anteriormente, que sirven para consumir los ilícitos relacionados con el desapoderamiento de bienes inmuebles en Guatemala, son producto de una serie de sujetos que seguramente integran bandas delincuenciales organizadas

para tal efecto. En consecuencia, estas personas involucradas en el proceso, representan una verdadera estructura criminal, por cuanto desarrollan una coautoría bien planeada a razón de que su acción tenga éxito para ellos y les reditúe beneficios económicos que lógicamente resultan de la ilegalidad de sus procedimientos.

Un elemento a considerar en todo este entramado de las organizaciones criminales es que los propietarios de bienes inmuebles, muchas veces tienen en abandono el inmueble objeto de desapoderamiento. Si un inmueble es desatendido durante un tiempo considerable, los delincuentes tienen la posibilidad de incluso enseñarlo a posibles compradores quienes a lo largo en este proceso fraudulento, también resultaran víctimas de la acción.

Siendo estas bandas criminales verdaderos peligros para la sociedad en general y para los propietarios de bienes inmuebles en particular; es evidente que el Estado de Guatemala ha debido intervenir para proteger tanto los derechos reales de los ciudadanos, propietarios de bienes inmuebles, así como garantizar el libre tráfico mercantil inmobiliario, sin que existe la zozobra tanto de ser víctima de un negocio fraudulento.

Además de lo indicado en el párrafo anterior, también puede evidenciarse que tales prácticas ilícitas, atentan contra el orden público y no contribuyen a que se respeten los requisitos esenciales de cualquier negocio jurídico tal como lo estatuye el Artículo 1301 del Código Civil, Decreto Ley Número 106 del Jefe de Gobierno de la República de

Guatemala.

Ante esta situación, tal como se indica anteriormente, la reacción del Estado de Guatemala consistió en la creación de un procedimiento en ley, que garantizará la posibilidad de que los propietarios inmovilicen sus bienes inmuebles. Esto significa la posibilidad de realizar la anotación a la que se hace referencia anteriormente, la cual tiene como principal propósito, evitar que se pueda llevar a cabo cualquier tipo de negocio sobre bienes inmuebles que pudieran llegar a constituir un negocio ilícito de desapoderamiento.

Con fundamento en el Artículo 1 de la Ley de Inmovilización de Bienes Registrados, los propietarios de los mismos inscritos en el Registro General de la Propiedad, tienen el derecho de limitar voluntariamente su enajenación o gravamen. Este derecho, una vez anotado en donde corresponde a la inscripción de dominio, por un plazo máximo de tres años, tiempo después del cual el inmueble queda en desprotección al ya no contar con tal tutela legal.

Es importante indicar que aun estando garantizada la protección antes indicada, para aquellos bienes inmuebles que han sido inmovilizados, durante tres años consecutivos, el plazo en tal virtud tiene la característica de ser el máximo al que puede aplicar tal acción registral. En tal virtud, cabe preguntarse qué pasa luego de vencido este plazo. Cumplidos los tres años indicados, luego el inmueble queda en desprotección nuevamente.

Ante tal situación, se considera que es relevante desde un punto de vista jurídico garantizar la protección de los derechos reales de los propietarios de bienes inmuebles que han estado inmovilizados durante el plazo de 10 años, el hecho de que tal protección pueda extenderse.

No se puede desatender el hecho de que los propietarios tienen el derecho real de goce y disfrute de todas las prerrogativas que amparan la tutela jurídica constitucional sobre el derecho de propiedad. En tal virtud, los propietarios no tendrían por qué encontrarse limitados para inmovilizar el inmueble de su propiedad las veces que quisieran y sin necesidad de esperar un tiempo que a la fecha aún no se regula en la ley correspondiente, que para el caso tendría que ser la Ley de Inmovilización de Bienes Registrados, Decreto Número 62-97 del Congreso de la República de Guatemala.

4.2. Planteamiento de la problemática

Es obligación del Estado dar cumplimiento al precepto fundamental, ordenado en el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, con relación a la propiedad privada, como un derecho inherente a la persona humana, por virtud del cual, toda persona puede disponer libremente de sus bienes dentro del marco de la legislación vigente. Para dar cumplimiento con esta garantía, el Estado debe crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos. Tal

obligación es abordada en esta propuesta de investigación como seguridad registral que el Estado por medio del Registro General de la Propiedad debe a los propietarios de derechos reales sobre bienes inmuebles.

Pese a que el Estado de Guatemala puso en vigencia por medio del Decreto 62-97 del Congreso de la República de Guatemala la Ley de Inmovilización de Bienes Registrados, para garantizar precisamente los derechos de los propietarios, no obstante no contempló en dicha normativa, el plazo adecuado, para el planteamiento de solicitud de prórroga al mismo. Ante tal situación, prevalece la inseguridad de los propietarios de los derechos reales, que es preciso resguardar.

El trámite de desinmovilización de un bien inmueble, actualmente produce molestias para el interesado, quien debe cumplir con una serie de requisitos (ya expuestos en este trabajo), para poder cumplir con tal propósito.

Procede preguntarse, a reserva de los distintos requisitos y pasos que se llevan a cabo para el trámite en cuestión; si en realidad tal solicitud ante el ente estatal encargado del registro de bienes inmuebles, no es más bien, parte del ejercicio del derecho de propiedad, *erga omnes*, puesto que, si originalmente se compareció a inmovilizar el inmueble, por qué entonces la desinmovilización no es más que el mero trámite de una solicitud.

Ahora bien, aparte de lo mencionado anteriormente, el Registro General de la Propiedad exige los requisitos que se analizan a continuación.

Entre los requisitos del trámite de desinmovilización, están:

- En cuanto al acta notarial de declaración jurada

Porque ha de constar en un acta de declaración jurada la decisión del propietario de cancelar la limitación que recaiga sobre el bien. Y por si fuera poco, debe dejar impresa su huella dactilar.

Esto es claro que no contribuye con la seguridad jurídica, sino más bien es policía administrativa, inteligencia civil etc. Que procede como consecuencia de la cultura de inseguridad general que se vive en distintos temas en la sociedad actualmente. En criterio personal, la seguridad jurídica no emana de establecer una serie de requisitos como candados para evitar procedimientos fraudulentos o facinerosos, puesto que hay que tomar en cuenta que en la reciente fecha, profesionales del derecho se han visto involucrados en actos impugnables desde el punto de vista legal. Mismos a quienes sería ocioso citar, pues no es la naturaleza de este trabajo hacerlo.

- En cuanto a acreditar fehacientemente la propiedad del bien

Se cree que este extremo tampoco resulta útil, si el sistema digital ya permite establecer en forma inmediata tal situación.

En otras palabras, si un usuario asegura ser propietario de un inmueble, proporcionando como es lógico, los datos identificativos de la inscripción del inmueble en el Registro General de la Propiedad; y, al confrontar este hecho, en el sistema electrónico, no aparece a su nombre sino de cualquier otra persona, cualquier solicitud del usuario en cuestión deviene improcedente.

- Carga de los medios científicos de prueba:

El establecer en ley que el interesado debe costear los medios por los cuales se comprobará la legitimidad en la identidad de su huella digital es tan bizarro o bizantino, que en la práctica se presta a muchas discrecionalidades, aplicación de criterio y arbitrariedades.

Por todo lo relacionado anteriormente, la propuesta de trámite es la siguiente:

- Presentar solicitud por el propietario del bien inmueble en escrito sin más formalidad que una auténtica de firma. (Bajo responsabilidad del Notario para tal efecto).



- Y sin más trámite, el Registro General de la Propiedad deberá proceder a desinmovilizar el inmueble.

Dicho trámite debe hacerse en forma personal, y en el momento de la presentación, el interesado deberá identificarse, misma identificación que se hará constar por parte de un oficial del Registro General de la Propiedad, quien también queda sujeto a la responsabilidad consecuente.

Este último extremo queda sujeto a modificación, en tanto el sistema de carné de identidad o cédula de vecindad no sea modificado por las leyes pertinentes a tal caso.





CONCLUSIÓN DISCURSIVA

Para evitar que los propietarios de derechos reales sobre bienes inmuebles inscritos en el Registro General de la Propiedad puedan ser víctimas de robo, estafa, desapoderamiento o despojo, por el vencimiento del tiempo para el cual fueron inmovilizados sus bienes, se debe establecer un plazo para presentar solicitud de prórroga de tal anotación. En tal virtud, al establecerse la inexistencia de un plazo legalmente estatuido en la normativa correspondiente, a efecto de solicitar prórroga para la inmovilización voluntaria de bienes inmuebles ante el Registro General de la Propiedad, es procedente evidenciar que efectivamente se comprueba la hipótesis planteada en el sentido de que para evitarle a los propietarios de derechos reales sobre bienes inmuebles inscritos en el Registro General de la Propiedad la violación de sus derechos por las acciones antes indicadas, por el vencimiento del tiempo para el cual fueron inmovilizados sus bienes, quedando en desprotección los mismos, es conveniente que se establezca un plazo para presentar solicitud de prórroga de tal anotación, garantizándose así dentro de un tiempo prudencial, renovar su protección.





BIBLIOGRAFÍA

CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Eliasta. Tomo del I al IV, Catorceava ed. 1979.

CARRAL Y DE TERESA, Luis. **Derecho Notarial y Derecho Registral**. México D.F. Ed. Porrúa, 1997.

LACRUZ BERDEJO, José Luis. **Derecho inmobiliario registral**. Barcelona, España. Ed. Bosch, 1984.

LORA TAMAYO, Dr. Isidoro, **Los principios hipotecarios de rogación, legalidad, prioridad y tracto**. Guatemala: Revista número 9, de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales Universidad de San Carlos de Guatemala, 2002.

MAZIN CÁCERES, Héctor Manuel. **El registro de la propiedad doctrina guatemalteca "Septem Partitarum"**. Guatemala. Universidad Rafael Landivar, Número 26, Año V, 1970.

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

ROCA SASTRE, Ramón María. **Derecho notarial**. México D.F. Ed. Porrúa, Tomo XI, 1977.

Legislación

Constitución Política de la República de Guatemala, Asamblea Nacional Constituyente, 1985.

Código Civil, Decreto Ley número 106, Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno, 1963.

Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley número 107 Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno, 1963.

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



Ley de inmovilización voluntaria de bienes registrados, Decreto 62-97 del Congreso de
la República de Guatemala. 1997.