

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



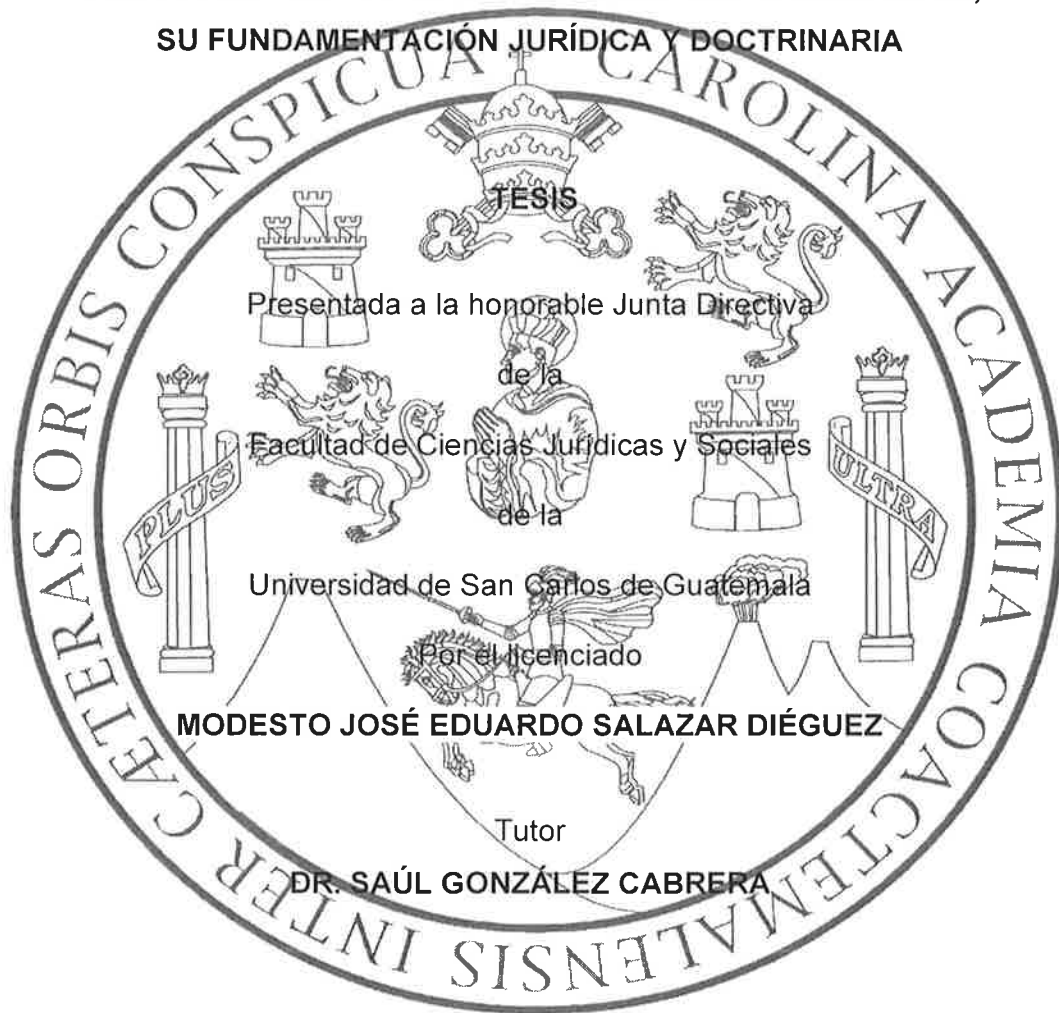
LOS PRINCIPIOS DEL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO,  
SU FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA Y DOCTRINARIA

LIC. MODESTO JOSÉ EDUARDO SALAZAR DIÉGUEZ

GUATEMALA, FEBRERO DE 2024

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSGRADO  
MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**LOS PRINCIPIOS DEL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO,  
SU FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA Y DOCTRINARIA**



Previo a conferírsele el Grado Académico de

**MAESTRO EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

Guatemala, febrero de 2024

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

|             |       |                                  |
|-------------|-------|----------------------------------|
| DECANO:     | M.Sc. | Henry Manuel Arriaga Contreras   |
| VOCAL I:    | Lcda. | 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       |

**CONSEJO ACADÉMICO DE ESTUDIOS DE POSGRADO**

|           |       |                                |
|-----------|-------|--------------------------------|
| DECANO:   | M.Sc. | Henry Manuel Arriaga Contreras |
| DIRECTOR: | Dr.   | Luis Ernesto Cáceres Rodríguez |
| VOCAL:    | Dr.   | Nery Roberto Muñoz             |
| VOCAL:    | Dr.   | Carlos Estuardo Gálvez Barrios |
| VOCAL:    | Dr.   | William Enrique López Morataya |

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN PRIVADO DE TESIS**

|             |     |                                |
|-------------|-----|--------------------------------|
| PRESIDENTE: | Dr. | Luis Ernesto Cáceres Rodríguez |
| VOCAL:      | Dr. | José Aníbal López Silva        |
| SECRETARIO: | Dr. | Anibal González Dubón          |

RAZÓN: «El autor es el propietario de sus derechos de autor con respecto a la tesis sustentada». (Artículo 5 del Normativo de Tesis de Maestría y Doctorado de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, Escuela de Estudios de Posgrado).



**USAC**  
**TRICENTENARIA**  
Universidad de San Carlos de Guatemala

### **MIEMBROS DE JUNTA DIRECTIVA FACULTAD DE CC.JJ. Y SS. USAC**

DECANO: MSc. Henry Manuel Arriaga Contreras

VOCAL I: Licda. Astrid Jeannette Lemus Rodríguez

VOCAL II: Lic. Rodolfo Barahona Jácome

VOCAL III: Helmer Rolando Reyes García

VOCAL IV: Br. Javier Eduardo Sarmiento Cabrera

VOCAL V: Br. Gustavo Adolfo Oroxom Aguilar

SECRETARIO: Lic. Wilfredo Eliú Ramos Leonor

### **CONSEJO ACADÉMICO DE ESTUDIOS DE POSTGRADO**

DECANO: MSc. Henry Manuel Arriaga Contreras

DIRECTOR: Dr. Luis Ernesto Cáceres Rodríguez

VOCAL: Dr. Carlos Estuardo Gálvez Barrios

VOCAL: Dra. Herminia Isabel Campos Pérez

VOCAL: Dr. William Enrique López Morataya

### **TRIBUNAL EXAMINADOR**

Dr. Luis Ernesto Cáceres Rodríguez  
Presidente

Dr. José Anibal López Silva  
Vocal

Dr. Anibal González Dubon  
Secretario

**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**

**Escuela de Estudio de Postgrado, Edificio S-5 Segundo Nivel. Teléfono: 2418-8409**

Guatemala, 24 de mayo del año 2023.

Doctor  
Luis Ernesto Cáceres Rodríguez  
Director Escuela de Estudios de Postgrado  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala

Estimado Doctor Cáceres Rodríguez:

Lo saludo respetuosamente deseándole bienestar en sus actividades al frente de la Escuela de Estudios de Postgrado.

Por medio de resolución **RES. D.E.E.P. D. N. Y REG 152-2020** de la Dirección de la Escuela de Estudios de Postgrado, de fecha once de noviembre de dos mil veinte, se me nombró para su tutoría, la **Tesis de Maestría en Derecho Notarial y Registral** del Licenciado **Modesto José Eduardo Salazar Diéguez**, titulada ***"LOS PRINCIPIOS DEL DERECHO REGISTRAL. SU FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA Y DOCTRINARIA"***.

Después de revisar y discutir el informe final que contiene la **Tesis de Maestría en Derecho Notaria y Registral** del Licenciado **Modesto José Eduardo Salazar Diéguez** y realizadas las observaciones correspondientes, es mi opinión que su contenido llena los requisitos que exige el Normativo de Tesis de Maestría y Doctorado de la Escuela de Estudios de Postgrado, por lo que emito mi dictamen favorable a la misma, para que continúe el trámite correspondiente y pueda ser defendida en su examen privado.

Quedo a sus órdenes y me suscribo respetuosamente:



DOCTOR SAÚL GONZÁLEZ CABRERA



FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSGRADO

Guatemala, 12 de febrero de 2024

Doctor:

Luis Ernesto Cáceres Rodríguez

Director de la Escuela de Estudios de Posgrado

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

-USAC-

Distinguido doctor Cáceres Rodríguez:

Con base en su solicitud expresa en la carta a mi persona con fecha dos de febrero de dos mil veinticuatro, en donde se me pide dictamen gramatical; asimismo, según los Artículos 7, 9 y 21 del Normativo de Tesis de Maestría y Doctorado de la Escuela de Estudios de Posgrado, de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

Le informo que el licenciado: **MODESTO JOSÉ EDUARDO SALAZAR DIÉGUEZ**, de la **Maestría en Derecho Notarial y Registral**, ha realizado las correcciones y recomendaciones de ortografía, redacción y estilo, a su trabajo de tesis, cuyo título final es: **LOS PRINCIPIOS DEL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO, SU FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA Y DOCTRINARIA**.

Asimismo, manifiesto que se ha utilizado un léxico adecuado a los requerimientos de una investigación científica, que llene las exigencias de la técnica jurídica y los principios exegéticos y hermenéuticos de la ciencia del Derecho. Esto, en consonancia con las normas, consideraciones y recomendaciones de la Real Academia Española, para utilizar el lenguaje, tecnicismos y neologismos de manera actualizada y como primera fuente teleológica idónea, para el conocimiento.

Dicho trabajo, presenta las partes requeridas en el instrumento legal *supra* anotado, según lo establece la Escuela de Estudios de Posgrado. De esta forma, el sustentante, ha referido con el modelo Latino de citas a pie de página, las fuentes bibliográficas, para dejar los créditos de las teorías que han fundamentado la investigación.



**USAC**  
TRICENTENARIA  
Universidad de San Carlos de Guatemala

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSGRADOS

La metodología, técnicas y doctrinas que el estudiante y su parte tutora presentaron, fueron respetadas en su totalidad y ningún planteamiento fue conculcado, para mantener el fundamento teórico original del documento presentado.

De esta manera se procedió con la revisión, exclusivamente en lo que corresponde a la gramática, ortografía, redacción y estilo, para comprobar que el cuerpo capitular contenga los requerimientos y extensión mínimos; con ello, se adecuó la diagramación pertinente y se cotejó el índice, los títulos, subtítulos, la parte conceptual introductoria y las conclusiones, según los enlaces externos que se describen en la bibliografía consultada.

En virtud de lo anterior, se emite: **DICTAMEN FAVORABLE**, a efecto de continuar con el trámite correspondiente.

Cordialmente.

"ID Y ENSEÑAD A TODOS"

  
Dr. William Enrique López Morataya  
**Revisor de Gramática**  
Ced. 6144



**USAC**  
**TRICENTENARIA**  
Universidad de San Carlos de Guatemala

**D.E.E.P. ORDEN DE IMPRESIÓN**

**LA ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA,**  
Guatemala, 26 de febrero del año dos mil veinticuatro.-----

En vista de que el Licenciado Modesto José Eduardo Salazar Diéguez, aprobó examen privado de tesis en la **Maestría en Derecho Notarial y Registral** lo cual consta en el acta número 56-2023 suscrita por el Tribunal Examinador y habiéndose cumplido con la revisión gramatical, se autoriza la impresión de la tesis titulada **“LOS PRINCIPIOS DEL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO, SU FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA Y DOCTRINARIA.** Previo a realizar el acto de investidura de conformidad con lo establecido en el Artículo 21 del Normativo de Tesis de Maestría y Doctorado.-----

**“ID Y ENSEÑAD A TODOS”**

  
**Dr. Luis Ernesto Cáceres Rodríguez**  
**DIRECTOR DE LA ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO**



## DEDICATORIA

"Dios es nuestro amparo y fortaleza, nuestro pronto auxilio en las tribulaciones." (Salmos 46:1)

Con esta inspiradora cita bíblica que refleja la importancia de la fe y la confianza en momentos de dificultad, inicio mi dedicatoria de tesis titulada *los principios del derecho registral inmobiliario: su fundamentación jurídica y doctrinaria*.

**A DIOS:**

Por guiarme en este camino de estudio y reflexión, por iluminar mi mente y fortalecer mi espíritu en la búsqueda incansable de la verdad jurídica.

**A:**

La Universidad de San Carlos de Guatemala, cuna de mi formación académica y *alma mater* que ha moldeado mi pensamiento crítico y mi pasión por el derecho. Le dedico este trabajo como tributo a su excelencia y compromiso con la educación superior en Guatemala.

**A:**

Mi querido amigo y mentor, el Dr. Nery Roberto Muñoz, le dedico este trabajo como testimonio de mi profunda admiración y gratitud. Su amistad ha sido un faro de sabiduría en mi formación académica y profesional, su amor por el derecho notarial ha sido un ejemplo a seguir y, su pasión por el desarrollo del notariado guatemalteco, ha sido una fuente constante de inspiración.

**A MIS AMADOS PADRES:**

Cuyo amor incondicional y apoyo inquebrantable han sido el sustento de mis sueños y aspiraciones, les dedico este logro con la certeza de que su sacrificio y

dedicación han sido fundamentales en mi camino hacia la excelencia académica.

**A MI QUERIDO:**

Alejandro Sis, mi compañero de vida, le dedico este trabajo con todo mi amor y gratitud. Tu apoyo incondicional y tu ánimo constante han sido mi mayor motivación en este arduo camino hacia la culminación de mis estudios.

*Que este trabajo sea un tributo a la pasión por el derecho notarial, un testimonio de la importancia de los principios fundamentales en el ámbito registral inmobiliario, y un legado de compromiso y dedicación hacia el desarrollo jurídico de nuestra amada Guatemala.*

*¡Qué la luz de la justicia y la sabiduría guíen siempre nuestros pasos en este noble camino del Derecho!*

## ÍNDICE



|                   |   |
|-------------------|---|
| Introducción..... | I |
|-------------------|---|

### CAPÍTULO I

|                                               |    |
|-----------------------------------------------|----|
| 1. El derecho registral .....                 | 1  |
| 1.1. Derecho registral .....                  | 1  |
| 1.2. Los inicios del derecho registral .....  | 5  |
| 1.2.1. Egipto .....                           | 5  |
| 1.2.2. Grecia .....                           | 7  |
| 1.2.3. Roma .....                             | 8  |
| 1.2.3.1. <i>Mancipatio</i> .....              | 10 |
| 1.2.3.2. <i>In iure cessio</i> .....          | 12 |
| 1.2.3.3. <i>Adjudicatio</i> .....             | 14 |
| 1.2.3.4. <i>Traditio</i> .....                | 15 |
| 1.2.3.5. <i>Insinuatio</i> .....              | 16 |
| 1.2.4. Alemania .....                         | 17 |
| 1.2.4.1. <i>Thinx</i> .....                   | 20 |
| 1.2.4.2. <i>Auflassung</i> .....              | 20 |
| 1.2.5. España .....                           | 21 |
| 1.2.5.1. Publicidad .....                     | 21 |
| 1.2.5.2. Derecho romano .....                 | 22 |
| 1.2.5.3. Génesis de la publicidad .....       | 23 |
| 1.2.5.4. Consolidación de la publicidad ..... | 24 |
| 1.3. Caracteres del derecho registral .....   | 25 |
| 1.4. Autonomía del derecho registral .....    | 28 |
| 1.5. Contenido del derecho registral .....    | 30 |

### CAPÍTULO II

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| 2. Sistemas registrales .....       | 33 |
| 2.1. Los sistemas registrales ..... | 33 |

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| 2.2. La clasificación de los sistemas registrales ..... | 34 |
| 2.2.1. Sistemas registrales inmobiliarios .....         | 35 |
| 2.2.2. Por la forma de su funcionamiento .....          | 38 |
| 2.2.3. Por la eficacia registral .....                  | 38 |
| 2.2.4. Por su ubicación .....                           | 40 |

### CAPÍTULO III

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| 3. Principios registrales .....             | 61 |
| 3.1. Principio de publicidad .....          | 61 |
| 3.2. Principio de inscripción .....         | 63 |
| 3.3. Principio de especialidad .....        | 65 |
| 3.4. Principio de consentimiento .....      | 65 |
| 3.5. Principio de tracto sucesivo .....     | 65 |
| 3.6. Principio de rogación .....            | 66 |
| 3.7. Principio de prioridad .....           | 66 |
| 3.8. Principio de legalidad .....           | 67 |
| 3.9. Principio de exactitud registral ..... | 68 |
| 3.10. Principio de legitimación .....       | 68 |
| 3.11. Principio de fe pública .....         | 69 |

### CAPÍTULO IV

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| 4. Derecho registral guatemalteco .....                     | 71 |
| 4.1. El derecho registral en Guatemala .....                | 71 |
| 4.2. Origen y evolución .....                               | 73 |
| 4.3. Fines .....                                            | 76 |
| 4.4. Sistema registral .....                                | 77 |
| 4.5. El registrador de la propiedad .....                   | 78 |
| 4.6. Los títulos registrables y los actos registrales ..... | 80 |
| 4.6.1. Los actos registrales comunes .....                  | 85 |
| 4.6.2. Los actos registrales especiales .....               | 86 |



|                                                                                                                                                         |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 4.7. Los libros que debe llevar el Registro de la Propiedad .....                                                                                       | 89  |
| 4.8. Procedimiento de inscripción .....                                                                                                                 | 90  |
| 4.9. Los efectos del acto registral .....                                                                                                               | 94  |
| 4.10. La responsabilidad registral .....                                                                                                                | 99  |
| 4.11. La inspección del Registro General de la Propiedad .....                                                                                          | 102 |
| 4.12. Los registros inmobiliarios de Guatemala: Registro General de la Propiedad<br>de la zona central y Segundo Registro General de la Propiedad ..... | 103 |
| <b>CONCLUSIÓN</b> .....                                                                                                                                 | 105 |
| <b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....                                                                                                                               | 107 |



## INTRODUCCIÓN

Es apropiado resaltar en este proemio, que el derecho registral inmobiliario es el conjunto de normas y principios, cuya finalidad principal es regular las instituciones públicas que tienen la función de registrar la constitución, modificación, traslación y cualquier otro acto referido a los bienes inmuebles y derechos reales, así como también la forma como han de registrarse tales actos, y las consecuencias jurídicas que derivan de estos.

Así, en este exordio es pertinente indicar que, acerca de la pregunta sobre si existe la posibilidad de construir una teoría, un conjunto de principios, que sean aplicables a todo tipo de registros, sean estos reales o personales, existen dos posiciones al respecto.

La primera teoría afirma que existe un derecho registral integrado por los principios y normas comunes a los derechos registrales específicos, que pueden obtenerse por vía de inducción y generalización de las normas reguladoras de la actividad y efectos registrales de los diversos derechos registrales particulares, y que se nutre también de los principios establecidos por el derecho privado en orden a los instrumentos públicos y privados.

En este sentido, el derecho registral es heterogéneo, pero sobre la base de participar en la concepción de que el derecho es un fenómeno unitario admite la existencia de un derecho registral, reconociendo que cuando más se asciende en el terreno de lo general, menor será el número de afirmaciones posibles de verificar.



Cabe preguntarse, si tal generalización sería peligrosa para la ciencia jurídica, pero al parecer, la doctrina responde que no lo sería desde el punto de vista científico, en el cual se deben buscar las generalizaciones, pero sí desde el punto de vista de quien se le ocurra crear un Registro único y general, absorbiendo y confundiendo todo sin hacer las necesarias especificaciones; pues en cada sub-rama del derecho registral se reproduce el fenómeno que siempre se examina: los órganos, el procedimiento y los efectos de la toma de razón.

Por lo expuesto anteriormente, el derecho registral es un sistema autónomo que integra el ordenamiento jurídico con normas y principios exclusivos de esta rama del Derecho, que se ha asentado ya como uno de los ámbitos del derecho más importantes en un Estado constitucional y democrático de derecho.

Se consagra así, por un lado, la autonomía del derecho registral, pero también se afirma la existencia de un conjunto de principios aplicables a toda clase de registros y no solo a los de bienes o cosas transmisibles.

La segunda teoría, entra en oposición con la anterior respecto de la posibilidad de la existencia de un derecho registral autónomo. Esta expresa que los numerosos Registros son sumamente dispares y algunos de ellos son simples archivos, pues son absolutamente estáticos, lo que atenta contra la formulación de una teoría general. Afirma también, que nada hay de común entre algunos Registros que son totalmente disímiles y no se ve cómo puede construirse un derecho registral sobre la base de un contenido tan heterogéneo.



Agrega también que, si la ciencia del derecho es un saber metódico y sistemático para construir una especie jurídica nueva como es el derecho registral, se debe exigir al menos, la existencia de principios, teorías generales e instituciones propias, y que estos principios, teorías e instituciones, convengan por igual a todo el sector que la disciplina pretende abarcar, esto es, que tenga universalidad dentro de la especialidad.

Concluye esta teoría indicando que, la formulación de un derecho registral unitario solo puede hacerse con los registros de bienes, pero singularmente de aquellos bienes destinados a circular.

En apoyo de estas ideas, surge también la opinión doctrinaria de la distinción entre un Registro Jurídico y un Registro Administrativo, en el sentido de que no basta que un Registro esté regulado por normas jurídicas para que sea jurídico. Se requiere algo más, que a juicio de la doctrina es la publicidad material o sustantiva.

El derecho registral inmobiliario, por su parte, se ha definido como el conjunto de normas y principios que regulan la organización, el funcionamiento y los efectos de la publicidad registral, en función de la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles.

Existen varios sistemas registrales y cuando se hace referencia a ellos, se procede respecto a las diferentes formas en que se pueden organizar los registros inmobiliarios, así como también a los diferentes efectos que en estos puede tener la inscripción, no solo en cuanto a ser declarativa o constitutiva, sino también, en lo concerniente a la protección de los terceros.



Respecto de los principios registrales, se dice en la doctrina que son guías para tomar decisiones en el derecho registral inmobiliario, que han sido adoptadas en los sistemas registrales por vía de inferencia o generalización de aplicación de normas jurídicas, los cuales se han desarrollado a lo largo del tiempo.

Los principios registrales constituyen disposiciones que de tener un carácter consuetudinario, pasaron a recogerse en normas jurídicas, de manera que hoy, resultan obligatorios y constituyen disposiciones que orientan la actividad registral inmobiliaria. La doctrina y la jurisprudencia han hecho hincapié en la necesidad de una buena organización de las instituciones inmobiliarias, así como de los actos registrales; por ello, es que en casi todos los ordenamientos jurídicos existen ordenamientos registrales que rigen los actos, los procedimientos, la publicidad y el registro de las operaciones que se utilizan para garantizar no solo la publicidad, sino el libre tráfico de los bienes inmuebles.

Los principios registrales son importantes porque constituyen parámetros para resolver problemas del derecho registral inmobiliario que pueden provenir de la ausencia de regulación en situaciones nuevas que no fueron contempladas por el legislador, en conflictos nuevos o con derivaciones especiales que en el pasado no hubiesen surgido, o en interpretaciones novedosas que la doctrina y la jurisprudencia vayan produciendo, debido al desarrollo social y a los cambios en las formas y procedimientos de transmisión de bienes inmuebles. De esa manera, han surgido principios registrales en el derecho inmobiliario, en cada una de las etapas que sufre el proceso de registro y publicidad de los bienes inmuebles.



Establecer por ejemplo qué documentos son registrables, la calificación de los mismos, la clasificación del tipo de registro a que se sujetan, la prelación en los derechos, la certificación pública que surte efectos contra terceros, la legalidad de la inscripción, la fe pública de los actos registrales, la corrección de las inexactitudes registrales, la modificación, aclaración y extinción de las anotaciones e inscripciones, las medidas cautelares y el bloqueo registral, la prioridad en la inscripción de documentos y actos, el registro de títulos y derechos, los actos declarativos y constitutivos y una serie de situaciones que generan complicaciones y conflictos en el derecho registral inmobiliario, generalmente son solucionados con la aplicación de los principios registrales que, por tradición consuetudinaria, fueron convirtiéndose en obligatorios; se han positivizado y recogido en instrumentos normativos que regulan la función registral.

El problema investigado se planteó de la siguiente forma: ¿qué es el derecho registral inmobiliario, cuál es su objeto y los principales principios que lo informan y cuál es la función de dichos principios en los sistemas registrales inmobiliarios?

La hipótesis se formuló de la siguiente manera: el derecho registral inmobiliario es el conjunto de principios y normas, destinados a reglar la organización y el funcionamiento de los organismos estatales, encargados de receptor fundamentalmente los actos y documentos concernientes a los derechos reales o, a los que afectan, relativos a los inmuebles así como también a las formas y resultados de tales registros y los efectos y consecuencias jurídicas que se derivan de ello.



El objeto del derecho registral inmobiliario, es la publicidad de ciertos hechos y actos para dar seguridad a las relaciones nacidas extra-registralmente. La razón de ser del derecho registral inmobiliario, es el de ser un instrumento de seguridad jurídica.

Los principales principios del derecho registral inmobiliario son: a) publicidad y registro; b) rogación; c) prioridad; d) legalidad y; e) la fe pública registral. La función de los principios del derecho registral inmobiliario en los sistemas registrales es la orientación en la actividad interpretativa de las normas jurídicas, que integran dichos sistemas para resolver casos difíciles, entendiendo por tales aquellos en los que existe ausencia de regulación (lagunas normativas), o bien, cierta atipicidad en el encuadramiento de los hechos y actos registrales con las disposiciones normativas que constituyen el régimen jurídico de tales sistemas.

El presente informe de investigación costa de cuatro capítulos, en el primero se estudia la génesis y desarrollo del derecho registral inmobiliario; en el segundo se analiza el tópico de los sistemas registrales; en el tercero se desarrolla el análisis de los principios registrales; y, en el capítulo cuarto, se trata el tema del derecho registral en Guatemala, para, por último, arribar a una conclusión que sea coherente con la verosimilitud de la hipótesis formulada en el diseño de la investigación.



## CAPÍTULO I

### 1. El derecho registral

#### 1.1. Derecho registral

El derecho registral ha recibido varias definiciones a lo largo de la historia. El tratadista Felipe P. Villaró denomina a esta área del conocimiento jurídico como derecho registral inmobiliario, y lo define como: “el conjunto de normas y principios que regulan la organización, el funcionamiento y los efectos de la publicidad registral, en función de la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles”.<sup>1</sup>

En la compilación de definiciones que hace García Coni, se aprecia que Pérez Lasala, Giménez Arnau, Hernández Gil, Bienvenido Oliver y Esteller coinciden con la postura de Villaró al afirmar que este “es un conjunto de normas que regulan la constitución, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles”.<sup>2</sup> Se hace evidente que dichos autores delimitan el objeto del derecho registral únicamente a los inmuebles.

Sanz Fernández agrega a la definición de Villaró que “dichas normas son de derecho civil, y, además, que la publicidad efectuada por medio del registro de la propiedad abarca las garantías de derechos de crédito, es decir, gravámenes hipotecarios”.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Villaró, Felipe P. **Elementos de derecho registral inmobiliario**. Pág. 22.

<sup>2</sup> García Coni, Frontini. **Derecho registral aplicado**. Pág. 50.

<sup>3</sup> Sanz Fernández, Ángel. **Instituciones de derecho hipotecario**. Pág. 48.



Musto aporta una definición más amplia al afirmar que "el Derecho Registral Inmobiliario, además de estar conformado por las normas tendientes a regular la matriculación de los inmuebles y los derechos reales que sobre estos se han constituido, modificado o extinguido, también abarca la manera de realizar los asientos, así como las atribuciones del registrador".<sup>4</sup>

Asimismo, especifica que el derecho registral inmobiliario tiene un aspecto sustantivo o material que comprende tanto los objetos susceptibles de ser matriculados, es decir los inmuebles, como los actos inscribibles; y un aspecto adjetivo o formal, compuesto por requisitos de forma y de organización correspondientes al Registro.

Por su parte, Martín Pérez, citado por García Coni, afirma que "el Derecho Registral es un conjunto de normas que regulan las relaciones jurídicas que se perfeccionan sobre bienes susceptibles de generar efectos erga omnes producto de la publicidad de su registro",<sup>5</sup> aclarando que esto es el derecho registral objetivo; mientras que las facultades que se derivan de dichas relaciones jurídicas en contacto con el registro, conforman el derecho registral subjetivo.

Por otro lado, y en un sentido amplio, Molinario define al derecho registral como "el conjunto de principios y normas que tienen por objeto reglar los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos; así como

---

<sup>4</sup> Musto, Néstor Jorge. **Derechos reales. Tomo 2.** Pág. 403.

<sup>5</sup> García Coni, Frontini. **Op. Cit.** Pág. 49.



también la forma cómo han de practicarse tales registraciones, y los efectos y consecuencias jurídicas que derivan de estas”.<sup>6</sup>

La definición anterior es una de las más amplias que ofrece la doctrina acerca de este tema, pues abarca la actividad de distintos tipos de registros, aunque siempre de carácter público, pues cuando Molinario menciona que el derecho registral regula los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos, en Guatemala se habla de la actividad que realiza el Registro Nacional de las Personas, del Registro Mercantil General, el Registro de la Propiedad Intelectual, el Registro de la Propiedad Industrial, Registro de Procesos Sucesorios, Registro de Garantías Mobiliarias y por supuesto el Registro de la Propiedad. Se aprecia que para Molinario la actividad registral no solo está relacionada con los derechos reales, sino también con los derechos personales.

Otro aspecto relevante es el hecho que el derecho registral está compuesto de los principios y normas que regulan a los registros estatales. Existe una amplia clasificación de los registros, siendo una de ellas, la que atiende al sujeto que realiza el registro, entre la cual se dice que pueden ser públicos o privados.

Es por ello que, Molinario diferencia el derecho registral del derecho registral inmobiliario propiamente dicho, entendiéndose el primero como el género y al segundo como la especie y define el derecho registral inmobiliario como “parte del derecho registral que se refiere al conjunto de principios y normas destinados a reglar la organización y el funcionamiento de los organismos estatales encargados de receptor

---

<sup>6</sup> Molinario, Ángel E. **Curso de derecho registral inmobiliario**. Pág. 15.



fundamentalmente los actos y documentos concernientes a los derechos reales o a los que afectan, relativos a los inmuebles, así como también las firmas y resultados de tales registraciones, y por último, los efectos y consecuencias jurídicas que se derivan de ella”.<sup>7</sup>

Para los efectos de este trabajo, la segunda definición de Molinario es sustancial para circunscribir el contenido de esta rama del derecho en su relación con los derechos reales.

Por su parte Cossío y Corral define el derecho Inmobiliario como “un derecho regulador de la forma de constitución, modificación, transmisión y extinción de las relaciones jurídicas reales que tienen por objeto un bien inmueble, una finca”.<sup>8</sup> Agrega que tal forma, se refleja, fundamentalmente en el derecho moderno, a través del Registro de la Propiedad, en el que, “de un modo superficial, suela verse tan solo un instrumento de publicidad, limitándose su función a proporcionar el conocimiento de la relación jurídica, a la persona ajena a ella, a la que genéricamente se denomina por la Ley y la doctrina hipotecaria tercero”.<sup>9</sup>

Esta no varía mucho de lo mencionado por Villaró y otros autores, distinguiéndose por hacer la aclaración que, en el derecho moderno, al Registro de la Propiedad se le concibe como un instrumento mediante el cual se hace de conocimiento de un tercero, la relación jurídica que existe respecto de un inmueble.

---

<sup>7</sup> *Ibid.* Pág. 16.

<sup>8</sup> Cossío, Corral, Alfonso de. **Instituciones de derecho hipotecario.** Pág. 5.

<sup>9</sup> *Ibid.* Pág. 6.



Para los efectos de esta investigación, por derecho registral se entiende el conjunto de normas y principios que regulan la creación, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes muebles e inmuebles, así como la organización y funcionamiento de los registros públicos que llevan a cabo la recepción del instrumento público en que se encuentra contenido el derecho real, la calificación e inscripción del mismo.

## **1.2. Los inicios del derecho registral**

Como sucede con la mayoría de instituciones del derecho, los antecedentes y orígenes del derecho registral también pueden rastrearse en las civilizaciones antiguas más importantes y de mayor influencia a lo largo del tiempo, siendo estas la civilización egipcia, la griega, la española y la alemana.

### **1.2.1. Egipto**

De acuerdo con González Martínez, en Egipto al parecer existían dos clases de oficina, una era la *bibliozeke demosionlogon*, es decir, “la oficina de archivos de negocios, en la cual se conservaban declaraciones efectuadas cada catorce años por la población, que servían de base para percibir los impuestos. Y la otra era la *ekteseon bibliozeke* o archivo de adquisiciones, la cual era regida por funcionarios equivalentes a los Registradores actuales, llamados *bibliofilakes*, quienes actuaban en las contrataciones relacionadas con inmuebles y en la transmisión de derechos relacionados con el mismo tipo de bienes. El *bibliofilakes* autorizaba la enajenación o gravamen de fincas a través de la *prosagelia*, procedimiento en el que se hacía constar la inscripción a favor del



adquirente, las circunstancias del contrato y la solicitud al federatario para que autenticara dicho contrato”.<sup>10</sup>

Guillermo Borda asegura que “la sociedad egipcia se caracterizó por su amor hacia la escritura, por lo que la practicó más que otros pueblos antiguos y cuenta que las escrituras se registraban en oficinas especiales y el registro otorgaba valor de autenticidad al contrato, constituyendo una prueba de los derechos de propiedad para los contratantes”.<sup>11</sup>

Según Borda, los Registros estaban organizados de forma bastante perfecta, los documentos eran agrupados en tomos y se les confeccionaban índices por orden cronológico, con notas indicativas del tipo de contrato, los nombres de los contratantes, entre otros. Un defecto apuntado es el hecho que la inscripción de los documentos era discrecional, circunstancia que debilitaba en gran medida el sistema registral egipcio.

Más adelante, dicha situación fue enmendada, pues el registro se convirtió en obligatorio. Esta disposición se ordenó mediante un edicto en el cual se mandó a todos los propietarios a inscribir sus bienes en el archivo de Alejandría, en un término que debía exceder los seis meses.

Explica Borda que “quien deseaba hacer un negocio respecto de un inmueble debía dirigirse al registro pidiendo autorización para realizar el acto; el funcionario del registro otorgaba la autorización si el fundo estaba inscripto a nombre del vendedor o del constituyente de la hipoteca; obtenida la autorización por el registro, se confeccionaba

---

<sup>10</sup> González Martínez, Jerónimo. **Estudios de derecho hipotecario español y civil**. Pág. 30.

<sup>11</sup> Borda, Guillermo A. **Tratado de derecho civil. Derechos reales**. Tomo II. Pág. 436.



el documento del negocio propuesto y los interesados debían dirigirse nuevamente al registro pidiendo la inscripción”.<sup>12</sup>

Se considera que los antiguos egipcios llegaron a desarrollar un sistema registral eficiente y un Registro encargado de verificar los actos traslativos sobre los bienes. Es por ello que los sujetos que argumentaban poseer derechos sobre determinados bienes, previo a enajenar o gravar sus bienes, debían obtener una autorización oficial del Registro. Una vez obtenida la autorización mencionada, podían celebrar el acto de transmisión de la propiedad o de gravamen y posteriormente el registro del mismo.

### **1.2.2. Grecia**

Borda expone que, en los primeros tiempos de Grecia, los contratos de venta de inmuebles eran formalizados mediante ceremonias solemnes presenciadas por testigos. Esta venta era anunciada por pregoneros públicos en un período de cinco días.

Posteriormente, la utilización de la escritura se hizo más frecuente y se generalizó la práctica de remitir estos documentos a los archivos de la ciudad para su respectivo registro. Aclara que al parecer dichos registros tenían un propósito fiscal, pues su finalidad era asegurar el pago del impuesto generado por la transmisión de bienes inmuebles, por lo cual el registro no protegía a un adquirente que contratase con alguien que no fuese el legítimo propietario del bien objeto del contrato.

---

<sup>12</sup> Ibid. Pág. 484.



Asimismo, afirma que “otro medio de publicidad utilizado en Grecia era el de gravar las operaciones de transmisión o constitución de derechos reales en placas de mármol que se exponían en lugares públicos; pero estas inscripciones no eran obligatorias, de modo que su valor práctico era muy relativo”.<sup>13</sup>

De esta manera se observa que en Grecia, una vez se generalizó la contratación por medios escritos, se recurrió a enviar los documentos a instituciones para su registro; sin embargo, la finalidad de esta actividad no era propiamente la de dotar de certeza jurídica a los actos traslativos de dominio de los bienes, sino más bien era corroborar el cumplimiento de las cargas tributarias, por lo que la enajenación de bienes con cargas ocultas o por personas quienes no tenían derechos sobre los mismos aún era posible.

### 1.2.3. Roma

Según Luis Carral y de Teresa, en Roma no existió la publicidad registral pues esta fue una creación germánica. Afirma que “como no existió publicidad registral no puede hablarse de la existencia del Registro y que por eso el de Roma, fue un sistema de clandestinidad de inmuebles”.<sup>14</sup>

Por su parte, Bernardo Pérez Fernández del Castillo argumenta que en el derecho romano la propiedad se transmitía por actos exteriores con publicidad limitada; y que no había un registro que protegiera los derechos de los adquirentes. Según este autor, “el Derecho Romano puede dividirse en tres etapas en las que se utilizaron distintas

---

<sup>13</sup> *Ibid.* Pág. 486.

<sup>14</sup> Carral y de Teresa, Luis. **Derecho notarial y derecho registral.** Pág. 23.



instituciones de transmisión de la propiedad, cada una con sus formalidades y características propias”.<sup>15</sup>

- Derecho romano clásico: la propiedad se transmitía de tres formas: la *mancipatio*, la *in iure cessio* y la *traditio*.
- Derecho justineano: se conserva la *traditio* como forma de adquirir la propiedad y existe la posibilidad de la entrega jurídica sin la física, conocida como “tradicción breve mano y largo mano”.
- Derecho romano moderno: la nueva forma de transmitir la propiedad se le conoce como *constituto posesorio*.

En ese mismo sentido, Roca Sastre también habla de tres fases generales de evolución del derecho romano respecto de la publicidad de las transferencias de bienes inmuebles:

- “Periodo primitivo: En esta fase la *mancipatio* y la *in iure cessio* le dan un carácter formalista a la transmisión inmuebles y demás bienes. Ambas son modos civiles de adquirir la propiedad, pero la primera es aplicada exclusivamente a la *res Mancipi* y la segunda se aplica a la *res Mancipi* y a la *res necmancipi*.
- Periodo clásico: Se caracterizó por el abandono paulatino de las formas de publicidad de las transmisiones. La *mancipatio* y la *in iure cessio* se dejan de practicar

---

<sup>15</sup> Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. **Derecho registral**. Pág. 4.



con el paso del tiempo y empieza a predominar la *traditio* o entrega de la cosa enajenada, justo cuando Roma se encuentra en su máximo esplendor.

- Periodo Justineaneo: En materia de publicidad en las transferencias dentro del Derecho Romano continuó predominando el uso de la *traditio*, tal y como venía sucediendo desde el Periodo Clásico. Sin embargo, la escritura o documento aparece como medio de publicidad de la transmisión de inmuebles, aunque su ámbito y valor traslacional fue nulo en el Derecho intermedio”.<sup>16</sup>

En el derecho romano existieron distintas instituciones para transmitir la propiedad de los bienes, cada una de ellas con un mayor o menor nivel de publicidad del acto traslativo. En ese sentido, se presentan las instituciones con mayor relevancia, haciendo hincapié en sus particularidades.

#### **1.2.3.1. Mancipatio**

La *mancipatio* es el procedimiento comercial, llevado a cabo solo por los ciudadanos romanos, para transmitir la *res Mancipi* (fondos itálicos, esclavos y animales de carga). “Se realizaba ante cinco testigos, el adquiriente golpeaba con un trozo de bronce (*randusculum*) uno de los platos de una balanza -esto simbolizaba el precio (*mancipio accipiens*)- y pronunciaba una fórmula solemne dónde afirmaba que la cosa era suya. Si esta era mueble, debía encontrarse en el acto, si era inmueble, se simbolizaba, generalmente con teja o terrón”.<sup>17</sup>

<sup>16</sup> Roca Sastre, Ramón María. **Derecho hipotecario**. Tomo I. Págs. 22-27.

<sup>17</sup> Castán Tobeñas, José. **Derecho civil español, común y foral**. Pág. 118.



Por su parte Roca Sastre expone que la *mancipatio* "consistía en una permuta, que después adoptó la forma de compraventa, en la cual la transferencia de las cosas tenía lugar, a base de formalidades preestablecidas, entre el adquirente (*mancipioaccipiens*) y el transferente (*mancipiodans*) ante la presencia de una especie de agente público o fiel contraste (*libripens*) y la intervención de cinco testigos (*testes classicis*)".<sup>18</sup>

"Al sujeto que se hace de la cosa o adquirente se le denomina *mancipioaccipiens* y al transferente *mancipiodans*. El *librepens*, es el agente público y los *testisclasicis* son los cinco testigos".<sup>19</sup> La publicidad era producto de dos circunstancias, las formas simbólicas que incluía y la presencia de los cinco testigos, ya que el agente público actuaba más bien como un pesador del metal entregado a cambio, acto que efectuaba frente a los concurrentes. Los testigos debían reunir varias condiciones, entre ellas ser púberes, ser ciudadanos de Roma y debían ser rogados.

Los testigos eran cinco porque cada uno representaba a una de las cinco tribus que en ese entonces conformaban el pueblo romano; estaban presididos por uno de ellos o por un tercero (*antestatus*) y el líder tenía la obligación de velar por el cumplimiento de las formalidades prescritas para darle validez al acto de enajenación.

Con el pasar del tiempo, la *mancipatio* varió en algunos aspectos no esenciales. Por ejemplo, al principio el precio se representaba por un lingote de cobre (*aes rude*) que debía pesarse. Posteriormente, el lingote de cobre se sustituyó por un trozo de metal acuñado (*aes signatum*), el cual todavía se pesaba para evitar su recorte. Luego vino el

---

<sup>18</sup> Roca Sastre, Ramón María. **Op. Cit.** Pág. 23.

<sup>19</sup> Carral y de Teresa, Luis. **Op. Cit.** Pág. 221.



dinero en monedas (*pecunia nemerata*) y se adoptó la unidad monetaria (*aes liberale*) y la necesidad de pesar el metal desapareció.

Otro cambio se suscitó en la donación de inmuebles y otros actos distintos a la venta, ya que, si bien se cumplían las formalidades y simbolismos propios de la *mancipatio*, estos actos solo escondían un negocio de enajenación abstracto. Por esto Roca Sastre expone que en estos negocios.

“El precio es algo ficticio, puesto que el adquirente (en materia de donaciones, de adquisiciones fiduciarias, etc.) manifestaba adquirir por un sextercio (sestercio numo uno) la cosa objeto de la adquisición y además, la aprehensión material de la cosa, se substituye por la entrega que el *librepens* hace al adquirente de una vara o de una ramita de árbol (*raudusculum*) pronunciando la frase *raudusculolibramferito*, con la cual la concordancia de voluntades de las partes se destaca más”.<sup>20</sup>

En cuanto a los efectos de la *mancipatio*, es importante mencionar que la misma producía los propios del dominio quiritario sobre la cosa enajenada, teniendo el *mancipiodans* la obligación de asistir al *mancipioaccipiens* cuando este último se lo requería en virtud de una *vindicatio* de tercero.

#### **1.2.3.2. *In iure cessio***

La *in iure cessio* es otra institución del derecho romano empleada para transmitir la propiedad de bienes. Roca Sastre, Pérez Fernández del Castillo, Eugéne Petit<sup>21</sup> y Carral y de Teresa coinciden en que es un juicio ficticio para adquirir la *res Mancipi*.

---

<sup>20</sup> Roca Sastre, Ramón María. **Op. Cit.** Pág. 25.

<sup>21</sup> Petit, Eugéne. **Tratado elemental de derecho romano.** S. P.



Carral dice que “la *in iure cessio* era un modo adquisitivo únicamente de las *res Mancipi*, muebles o inmuebles, su naturaleza era la de un juicio ficticio que envolvía una enajenación de bienes, en el cual el demandado no se oponía a la demanda”.<sup>22</sup>

Roca Sastre explica a detalle el proceso de la *in iure cessio* y afirma que “tanto el adquirente como el transmitente comparecían ante el juez o magistrado con el bien objeto del juicio o con la cosa que representaba simbólicamente al bien que se pretendía traspasar”.<sup>23</sup>

El primero, es decir, el adquirente, afirmaba que la cosa era suya y la tocaba con una *varita (vindicta)*, constituyendo esto un gesto de dominio. Por su parte, el enajenante, en vez de oponerse, abandonaba la vindicación, con lo que se perfeccionaba la cesión de su derecho en la fase del juicio llamada *in iure*. El juez o magistrado en atención a la actitud de las partes, se limitaba a aplicar la regla del allanamiento a la pretensión del actor, y declaraba confeso al transmitente (*confessus pro iudicato est*) sin necesidad de dictar sentencia ni de indicar la causa de la cesión y únicamente confirmaba que la propiedad era del adquirente, el cual actuaba dentro del juicio como vindicante.

Esta forma de transmisión de bienes del derecho romano tuvo gran variedad de aplicaciones, pues como la transmisión de participaciones pro indiviso, nudas propiedades y similares no se ajustaba a la naturaleza de la *mancipatio*, se recurrió a la *in iure cessio*. Cabe mencionar que, no obstante, la *mancipatio* y la *in iure cessio* cumplían igualmente los fines de transmisión de bienes, existían diferencias.

---

<sup>22</sup> Carral y de Teresa, Luis. **Op. Cit.** Pág. 222.

<sup>23</sup> Roca Sastre, Ramón María. **Op. Cit.** Pág. 26.



Una de las más importantes era el hecho de que la *in iure cessio*, por su naturaleza procesal, no imponía ninguna obligación al transferente frente a una posible evicción. Además, la *in iure cessio* produce una publicidad más intensa que la *mancipatio*, pues la primera es un acto público que se da en una audiencia judicial, por lo tanto, es el precedente directo de las transmisiones inmobiliarias judiciales, que posteriormente dieron lugar al sistema de registración.

A pesar de las diferencias, ambas corrieron con la misma suerte, su desaparición paulatina en la época clásica del derecho romano a consecuencia de la práctica generalizada de la *traditio*, la cual se adaptó a la compraventa consensual.

#### **1.2.3.3. Adjuticatio**

Entre las formas de transmisión inmobiliaria del derecho romano, Roca Sastre también menciona la *adjudicatio* y dice que es “proferida por el Juez en los juicios divisorios, así como las ventas con licitación pública (sub-hasta)”.<sup>24</sup> Hace ver que los juicios divisorios se derivaban de las siguientes acciones: *familiae erciscundae*, *communi dividendo* y *finiumregandorum*.

En estos procesos, el juez adjudicaba los bienes a las partes y si el objeto del juicio era una cosa indivisible la asignaba a una de ellas, quien quedaba responsable de pagar el exceso a los demás. Y Roca afirma que “la pública licitación era aplicada preferentemente en los casos de confiscación de herencia a favor del Estado, y otros análogos (*bonorumsectio*, *bonorumvenditio*), en los cuales la forma de la subasta

---

<sup>24</sup> *Ibid.*



(subasta o *subhastatio*) provocaban una publicidad evidente. Pero esto cayó después en desuso”.<sup>25</sup>

#### 1.2.3.4. *Traditio*

En la *traditio*, el enajenante de la cosa la entregaba físicamente al adquirente y este último la aceptaba, ya que la intención de los mismos era enajenar y adquirir la cosa, respectivamente. Esta figura se compone de tres elementos: la intención, tanto del enajenante que quiere transmitir la propiedad, y la del adquirente que quiere adueñársela; la existencia de una causa justa para que la transmisión se produjera, generalmente era un contrato; y la entrega física de la cosa.

Ortolán indica que nada es más conforme a la equidad natural que “la voluntad del propietario que quiere transferir su cosa a otro reciba su ejecución”.<sup>26</sup> Según la teoría naturalista, las personas adquieren las cosas por mera tradición, por lo cual, la tradición puede ser aplicada a cualquier cosa corpórea, y una vez que se realiza por parte del propietario, la enajenación queda perfecta.

Roca Sastre dice que la *traditio* alcanzó su mayor esplendor en el período Clásico del derecho romano y que se perfecciona con la entrega de la cosa enajenada, siempre y cuando conlleve una justa causa. Asimismo, “que no está condicionada por ninguna forma o publicidad, pues la única forma de exteriorización que se necesita, es la posesión, la cual carece de efectos legitimadores”.<sup>27</sup>

---

<sup>25</sup> *Ibid.* Pág. 27.

<sup>26</sup> Ortolán, M. **Explicación histórica de las instituciones del emperador Justiniano.** Pág. 35.

<sup>27</sup> Roca Sastre, Ramón María. **Op. Cit.** Pág. 26.



Además, afirma que la *mancipatio* y la *in iure cessio* convivieron durante un periodo de tiempo prolongado con la *traditio*, pero esta última terminó por provocar la desaparición de las primeras, ya que aparte de ser la más nueva, era la más primitiva de las tres y por su propia naturaleza fue la que la humanidad conoció en primer lugar.

La *mancipatio* y la *in iure cessio* eran modos civiles de transferir la propiedad más complicados que la *traditio* y cuando las relaciones y el tráfico jurídico aumentaron a consecuencia de la prosperidad de la *urbs*, la población optó por utilizar el modo más sencillo. Esto coincidió con la desaparición de la antigua comunidad gentilicia romana y por ende la eliminación de la diferenciación entre la *res Mancipi* y la *res nec Mancipi*, y el dominio bonitario y quiritario.

#### **1.2.3.5. *Insinuatio***

Según Roca Sastre, la *insinuatio* es "una manifestación evidente de publicidad en la transferencia de cosas"<sup>28</sup> aunque aclara que solo para donaciones de una cuantía determinada. Afirma que su origen es consuetudinario y su finalidad fue corroborar la liberalidad de la voluntad del sujeto que enajenaba la cosa y evitar que se empobreciera de manera absurda por falta de una reflexión adecuada.

Asimismo, hace ver que la *insinuatio* no era un acto cuya esencia fuese judicial, ya que podía llevarse a cabo ante autoridades administrativas. Los requisitos de la misma era la consignación por escrito, la tradición ante testigos y la toma de razón en los registros

---

<sup>28</sup> *Ibid.* Pág. 27.



públicos, siendo este la *insinuatio*, por lo cual, con el pasar del tiempo, fue el único que subsistió.

#### 1.2.4. Alemania

Pérez Fernández del Castillo afirma que, "al igual que como aconteció en Roma, en el Derecho Germánico, la transmisión de los inmuebles se perfeccionaba en dos etapas, el negocio jurídico y el acto traslativo de dominio (tradición)".<sup>29</sup>

Las formas de trasmisión de la propiedad en el derecho germánico eran la *Gewere* y el *Auflassung*. Por un lado, la *Gewere* estaba conformada por la entrega de la cosa al adquirente, y su abandono por parte del enajenante. Por el otro lado, el *Auflassung* podía o no ser judicial.

El *Auflassung* judicial -al igual que la *in iurecessio*- era un juicio ficticio en que el adquirente demandaba al enajenante para que le entregase la cosa y este último se allanaba a la pretensión del primero, por lo que el juez resolvía a favor del demandante (adquirente), entregándole judicialmente la posesión de la cosa. En el *Auflassung* extrajudicial el contrato quedaba perfecto cuando la transmisión de la propiedad se inscribía en el libro territorial, sistema conocido como registro constitutivo.

Por su parte, Roca Sastre, en atención a la evolución de la publicidad inmobiliaria, divide al derecho germánico en tres períodos, siendo estos:

---

<sup>29</sup> Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. **Op. Cit.** Pág. 10.



### **a) Periodo primitivo**

Al igual que el periodo primitivo del derecho romano, en el derecho germánico la transmisión de los inmuebles tenía un carácter formalista, característica propia de los pueblos primitivos. "Una cuestión que diferencia a uno del otro, es que en el Derecho Romano si bien se distinguió entre la res mancipi y la res necmancipi, no se diferenciaron los bienes muebles de los inmuebles, pero en el Derecho Germánico esta distinción si se realizó, la publicidad cobró mayor eficacia con los inmuebles que con los bienes muebles".<sup>30</sup>

Es en virtud de la distinción entre la naturaleza de los bienes que se enajenaban, que la eficacia de la publicidad de los inmuebles amentó frente a la enajenación de los muebles en el derecho germánico.

### **b) Periodo de influencia romanista**

En este periodo, la recepción del derecho romano en Alemania puso en grave trance el sistema de publicidad germánico, puesto que "aportaba como forma modelo de transmisión inmobiliaria la *traditio*, o sea la fórmula de la mera entrega, no solamente desprovista de toda formalidad externa de intervención de testigos o de autoridad público, sino incluso tácitamente embebida en la compraventa o contrato de finalidad traslacional".<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> Roca Sastre, Ramón María. **Op. Cit.** Pág. 27.

<sup>31</sup> **Ibid.** Pág. 32.



Ya en el siglo XVI, el derecho romano se consolidó en la vida jurídica germánica y fue adaptado de forma entusiasta por emperadores, tribunales y juristas y pasó a formar parte del derecho común germánico debilitándose sus formas solemnes de transmisión. Lo que pretendía el derecho romano era producir una evolución en el derecho germánico basada en el despojo de toda formalidad externa del acto de la entrega, tradición o traspaso de poder del bien enajenado, obviando la intervención de los testigos, la judicial o de cualquier autoridad y el razonamiento en los registros públicos.

A pesar de esto, el derecho romano no llegó a todas las regiones alemanas por igual, siendo nulo en las legislaciones territoriales, ya que muchas regiones fueron renuentes a implementar este derecho, y decidieron conservar su forma tradicional (antigua), mientras que otras implementaron un sistema mixto.

Roca Sastre indica que "en las ciudades hanseáticas, al igual que en Múnich y en Sajonia, Bohemia y Moravia, la influencia romana, en este punto fue casi nula. La recepción romanista apareció en cambio absorbente en los países situados en el oeste de Alemania (Baden, etc.). En los demás territorios o Estados, prevaleció un sistema de aleación, formado por elementos romanos y germánicos"<sup>32</sup> (Prusia, etc.).

### **c) Periodo de superación**

El periodo de superación puede enmarcarse en el siglo XVII, cuando en Prusia se inició un movimiento cuya finalidad era recuperar el derecho germánico y para ello se enfocó específicamente en la materia de las transmisiones de inmuebles y el restablecimiento

---

<sup>32</sup> Ibid. Pág. 33.



e intensificación del sistema de publicidad con la intervención de una "Autoridad" y la inscripción en Registros Especiales.

"En virtud de este renacimiento de los principios germánicos, se crearon las leyes prusianas el 20 de diciembre de 1783 y de 5 de mayo de 1872, las que constituyen el antecedente del Derecho Inmobiliario Registral alemán, establecido mediante el Código Civil del Imperio el 18 de agosto de 1896 y complementado por la Ley del Registro Inmobiliario de fecha 24 de marzo de 1897".<sup>33</sup>

#### **1.2.4.1. *Thinx***

La *thinx* es una forma solemne de transmisión de inmuebles. Hace énfasis en que los germanos, desde épocas muy antiguas, distinguieron entre los bienes muebles y los bienes inmuebles, por lo que los regularon de distinta forma, cuestión que no aconteció en Roma. Además, que esta se efectuaba mediante ciertos ritos y simbolismos ejecutados ante una asamblea popular, es decir la *thinx*, cuya ceremonia era presidida por el jefe de la asamblea llamado *Thinxman*. "En este acto solemne de transmisión, el tramitante –ante la asamblea- hacía la entrega simbólica del inmueble al adquirente, quedando este último investido de la titularidad del bien".<sup>34</sup>

#### **1.2.4.2. *Auflassung***

La *auflassung* es un juicio ficticio, más bien de jurisdicción voluntaria, pues el juez únicamente constata públicamente, es decir, autentica, la investidura. "Aquí no existe

---

<sup>33</sup> **Ibid.** Pág. 34.

<sup>34</sup> Carral y de Teresa, Luis. **Op. Cit.** Pág. 223.



una entrega simbólica, sino que el transferente abandona el inmueble (*resignatio, dévest*), y el juez proclama la investidura (*auflassung, veste*)”<sup>35</sup>

Tanto la *thinx* como el *auflassung* fueron orales en primer término, aunque luego se realizaron por escrito y siempre fueron inscritas, las primeras en archivos judiciales y las segundas transcritas en libros especiales, dando lugar al principio de registración. Cuando llegó el derecho romano la publicidad se debilitó en el derecho germánico, pero gracias a que algunas regiones se resistieron a la acogida del derecho romano, estas instituciones subsistieron al pasar del tiempo, y tal como se mencionó en el apartado del periodo de superación, en el siglo XVII en Prusia se restauró el sistema tradicional germano, quedando vigente en el Código Civil de 1896, base principal de la publicidad registral.

### **1.2.5. España**

Carral y de Teresa sigue la clasificación de Roca Sastre al dividir la publicidad registral española en cuatro periodos.

#### **1.2.5.1. Publicidad**

Al igual que en Alemania, existen formalidades y solemnidades extrínsecas para la transmisión de bienes inmuebles, pero no existen datos precisos ni descripciones de dichas formalidades y solemnidades. “El derecho de las costumbres indígenas no fue destruido completamente por la dominación romana, ya que la calidad científica de este derecho, y los jurisconsultos y gobernadores romanos, provocaron que el derecho

---

<sup>35</sup> **Ibid.** Pág. 24.



romano no fuese impuesto en forma absoluta, sino más bien aquellas fueron influenciadas lentamente por este último, y coexistieron paralelamente".<sup>36</sup>

Luego viene la llegada de los visigodos, cuyas leyes tampoco destruyeron la influencia del derecho romano, impuesto por su perfección técnica. Lo que sí ocurrió con los visigodos fue el refuerzo del sistema formalista indígena, las cuales se fueron robustecidas posteriormente con la invasión árabe.

Se desarrollaron varias formas de publicidad en España, la más notable fue la robración, que consistía en una ratificación pública y solemne de la transferencia por carta o escritura de un inmueble.

De esta manera, se puede apreciar que pese a la absorción de normas de otras culturas y formas de organización, la española supo preservar la propia, hasta desarrollar procedimientos propios para dotar de publicidad a los actos traslativos de dominio, tal y como sucedió con la robración, de obligatoria observancia a través de distintos fueros.

#### **1.2.5.2. Derecho romano**

Fue el apogeo de la clandestinidad en España, ya que las formas solemnes de publicidad fueron desapareciendo paulatinamente y se sustituyeron con la *traditio*, la cual se tenía por cumplida con la cláusula *Constitutum Posessorium*. Este tenía la deficiencia de permitir la venta de bienes como si estuviesen libres de cargas, como

---

<sup>36</sup> *Ibid.* Pág. 224.



hipotecas, por ejemplo, las cuales quedaban ocultas; por ello es que Carral y de Teresa afirma que en dicho periodo reinó la clandestinidad en España.

Para contrarrestar la clandestinidad en la enajenación de bienes sujetos a prestaciones reales, se adoptaron medidas de publicidad para las enajenaciones de inmuebles, luchando contra los jueces aferrados al derecho romano. "Es con la Real Pragmática de Carlos III del 31 de enero de 1768, que se crean los Oficios de Hipotecas, y surge la efectividad de la publicidad, dando pie al tercer periodo".<sup>37</sup>

### **1.2.5.3. Génesis de la publicidad**

En Cataluña se implementó el registro de enajenación de inmuebles, pero no se considera como sistema general de publicidad inmobiliaria, sino únicamente de algunos actos relacionados con inmuebles, generalmente con gravámenes como hipotecas. El sistema registral español fue impulsado y reforzado a través del impuesto de hipotecas, que en 1829 se convertiría en el impuesto de derechos reales.

Carral afirma que "los oficios de hipotecas eran públicos, percibían derechos arancelarios, se llevaban por el sistema de encasillado, y por orden de despacho de documentos. Servía de base para hacer el registro, la primera copia del escribano, que había que anotar al pie con mención del registro hecho".<sup>38</sup> Como estos oficios hipotecarios pusieron fin a las estafas de compradores de inmuebles por ocultación de las cargas de dichos bienes, no hubo resistencia de las personas hacia estos oficios.

---

<sup>37</sup> Ibid. Pág. 226.

<sup>38</sup> Ibid. Pág. 227.



En este periodo, la actividad registral relacionada con inmuebles no tenía la finalidad de dotar de seguridad jurídica al tráfico jurídico inmobiliario, pues no todos los actos que conllevaran una afectación a los derechos sobre estos debían ser registrados, sino únicamente los relacionados con gravámenes; sin embargo, a través de estos registros de hipotecas ya fue posible evitar adquirir bienes afectados con cargas ocultas.

#### **1.2.5.4. Consolidación de la publicidad**

Inicia con la publicación de la Ley Hipotecaria del año 1861. Carral y de Teresa dice que "su exposición de motivos es muestra de la sabiduría de sus autores, pues en unos cuantos renglones al dar las razones por las cuales se hizo necesario publicar la ley, sintetiza las finalidades del Derecho Registral"<sup>39</sup> y transcribe su exposición de motivos, en la cual se enuncia la necesidad de su aprobación.

En dicha transcripción se hace referencia a las normas hipotecarias anteriores, de las cuales se dijo que estaban condenadas por la ciencia y la razón porque ni garantizan suficientemente la propiedad, ni ejercen saludable influencia en la prosperidad pública, ni asientan sobre sólidas bases el crédito territorial, ni dan actividad a la circulación de la riqueza, ni moderan el interés del dinero, ni facilitan su adquisición a los dueños de la propiedad inmueble, ni aseguran debidamente a los que sobre esta garantía prestan sus capitales por lo cual dicha ley era necesaria para dar certidumbre al dominio y a los demás derechos en la cosa, para poner límites a la mala fe y para liberar al propietario del yugo de usureros despiadados.

---

<sup>39</sup> *Ibid.* Pág. 227.



De esta manera, finalmente se consolida un sistema registral que además de evitar la transmisión de bienes con cargas ocultas, también es capaz de garantizar la certeza del dominio de la persona que transmite a otra el bien registrado. En consecuencia, se ve incrementa la confianza entre las partes, facilitando la adquisición de inmuebles al tener asegurada la correcta inversión de sus capitales.

### **1.3. Caracteres del derecho registral**

El Diccionario de la Real Academia Española, define la caracterización como la “acción y efecto de caracterizar o caracterizarse, y caracterizar es determinar los atributos peculiares de alguien o de algo, de modo que claramente se distinga de los demás”, por lo que aquí se hace mención de las distintas concepciones que en la doctrina se le han dado al derecho registral y así establecer el término apropiado para denominar a esta rama jurídica.

Tanto Martín Pérez como Carral y de Teresa, lo denominan como derecho registral. Fuch y Olivier lo conciben como derecho inmobiliario, término que para García Coni es demasiado genérico, ya que el mismo abarca el régimen agrario, tema que sale del segmento estudiado y tratado dentro del derecho registral.

Roca Sastre y Pérez Lasala lo denominan como derecho inmobiliario registral, cuestión que -según García Coni- “restringe demasiado su alcance, pues queda excluida la inscripción de los bienes muebles”.<sup>40</sup> Casso habla de derecho del registro de la propiedad, denominación que también queda corta en cuanto al contenido de este

---

<sup>40</sup> García Coni, Frontini. *Op. Cit.* Pág. 48.



derecho, ya que solamente se contempla al órgano recepticio (registro), el cual constituye solo una parte de esta rama del derecho.

El tratadista García Coni en principio admite su atracción por el término “derecho publicitario”, pero posteriormente renuncia a esta denominación por considerar que los registros de la propiedad modernos además de función de cognoscibilidad pública, también producen efectos como la legitimación, por ejemplo. En consecuencia, este autor opta por el nombre de derecho registral, aunque tampoco queda muy conforme con dicha elección, ya que, para él, esta denominación deja fuera lo relativo al ámbito notarial relacionada con esta rama del derecho.

Asimismo, Pérez Lasala dice que la mejor denominación para esta especialidad es la de derecho inmobiliario registral, pues el término registral restringe la extensión de la misma en la correcta medida, aunque considera que puede llamársele derecho registral, ya que “si bien el término es amplio, actualmente ninguno de los otros registros, distintos del de la propiedad, han tenido relevancia suficiente como para crear una disciplina autónoma, y en consecuencia no cabría confusión alguna”.<sup>41</sup>

Musto da un panorama de la caracterización de esta rama del derecho en España y Alemania y otros países que siguen dichas escuelas, afirmando que “en estas se utiliza el nombre de derecho hipotecario, y hace la salvedad que esta se refiere al Derecho regulador de las funciones de la publicidad inmobiliaria, en su aspecto sustantivo y formal, motivo por el cual, dicha denominación es usualmente aceptada, ya que, de

---

<sup>41</sup> Pérez Lasala, José Luis. **Derecho inmobiliario registral: su desarrollo en los países latinoamericanos.** Pág. 7.



entenderla literalmente, se estaría limitando su contenido a un derecho real de garantía, es decir, a la hipoteca".<sup>42</sup>

El autor antes mencionado afirma que la denominación de derecho inmobiliario también debe ser desechada por ser demasiado amplia, pues desde el punto de vista del objeto, los inmuebles son regulados por el derecho civil dentro de los derechos reales.

Asimismo, considera demasiado vasto el término derecho registral, ya que existen registros de muebles especiales, como aeronaves, automóviles, buques, y otros registros personales, etc. En virtud de lo anterior, Musto lo llama derecho inmobiliario registral o registral inmobiliario, estimando que "dicha denominación delimita de forma precisa su ámbito de estudio e indica el objeto de la misma".<sup>43</sup>

No deben pasarse por alto dos cuestiones; una es el hecho que históricamente el derecho registral siempre estuvo ligado a los derechos reales, pero en Guatemala, existen muchos otros Registros que no tienen relación con los derechos reales, ni siquiera con inmuebles, como ejemplo se puede mencionar el Registro Nacional de las Personas y el Registro de Personas de Jurídicas.

En ese sentido, Molinario es el único que define un Derecho Registral que no es exclusivo para los derechos reales, pues lo concibe como "el conjunto de principios y normas que tienen por objeto reglar los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos; así como también la forma cómo

---

<sup>42</sup> Muso, Néstor Jorge. **Op. Cit.** Pág. 402.

<sup>43</sup> **Ibid.**



han de practicarse tales registraciones, y los efectos y consecuencias jurídicas que derivan de estas”.<sup>44</sup>

Dejando de lado este concepto, es evidente la confusión que se provoca al concebir al derecho registral desde un enfoque ligado de derechos reales y de los bienes inmuebles. Se considera que debe adoptarse la definición de Molinario para concebir el derecho registral pues, en esos términos, esta rama del derecho debe estar compuesta por los principios y normas que regulan los registro públicos de personas, hechos, actos, documentos o derechos, pero, para los efectos del presente texto, se utiliza el término derecho registral para designar al conjunto de normas y principios que regulan la creación, modificación, y extinción de los derechos reales sobre bienes muebles e inmuebles, así como la organización y funcionamiento de los registros públicos que llevan a cabo la recepción del instrumento público en que se encuentra contenido el derecho real, la calificación e inscripción del mismo.

#### **1.4. Autonomía del derecho registral**

Una vez que se ha definido al derecho registral y se la ha caracterizado, es pertinente evaluar su grado de autonomía. Por un lado, se encuentra Pérez Lasala, quien considera que “esta es una rama autónoma, que se ha desglosado recientemente del derecho civil”.<sup>45</sup>

Indica que mientras el derecho civil estudia la estructura, el contenido, los modos de adquisición y de pérdida de los derechos, el derecho registral regula la registración de

---

<sup>44</sup> Molinario, Ángel E. **Op. Cit.** Pág. 15.

<sup>45</sup> Pérez Lasala, José Luis. **Op. Cit.** Pág. 2.



los actos por medio de los cuales se crean, modifican y extinguen los derechos reales inmobiliarios y los efectos que de los mismos se derivan. Agrega que es el Registro de la Propiedad el que le da fisionomía propia a esta rama jurídica.

Por su parte García Coni expone tres niveles de autonomía del Derecho Registral, siendo estos:

- “1. Autonomía pedagógica: su estudio se aparta de otras nociones jurídicas y es esencial la formación de especialistas en este tema.
2. Autonomía normativa: el Derecho Registral tiene un ordenamiento propio.
3. Autonomía doctrinal: este reúne todos los elementos que le dieron autonomía a otras ramas del Derecho”.<sup>46</sup>

Al contrario que García Coni, muchos otros autores no le reconocen la autonomía didáctica al derecho registral y lo colocan unos dentro de los derechos reales y otros dentro del derecho notarial.

Dentro de los argumentos que apuestan por la autonomía del derecho registral, se encuentra la Carta de Buenos Aires, aprobada en el Primer Congreso Internacional de Derecho Registral, llevado a cabo en 1972 en la ciudad de Buenos Aires Argentina, el cual fue presidido por el decano del Colegio Nacional de Registradores de España.

En esta Carta se declara que “El derecho registral integra el sistema jurídico con normas y principios propios de derecho público y privado, que coexisten y funcionan

---

<sup>46</sup> García Coni, Frontini. **Op. Cit.** Pág. 54.



armónicamente constituyendo una disciplina independiente de la cual el derecho registral inmobiliario es una de sus principales rama”.

En Guatemala no existe un cuerpo normativo que reúna todas las disposiciones registrales, sobre todo si se considera al derecho registral desde la perspectiva de Molinario, como ya quedó expuesto, abarca la registración de derechos reales, personales, hechos, actos y documentos.

La teoría de la autonomía normativa pierde validez en Guatemala, con el solo hecho de evidenciar que pese a que las disposiciones relativas al registro de los derechos reales y cuestiones relativas a la organización del Registro de la Propiedad se encuentran contenidas en el Decreto Ley 106, Capítulo IV, del Artículo 1,124 al 1,250, las normas de otros registros se encuentran dispersas en una gran variedad de cuerpos normativos, con la Ley del Registro Nacional de las Personas (Decreto 90-2005 del Congreso de la República), o la Ley de Garantías Mobiliarias (Decreto 51-2007 del Congreso de la República), por mencionar algunas. En ese sentido, el derecho registral continúa guardando una íntima relación con el derecho civil, del cual desarrolla, como dice Pérez Lasala, un aspecto dinámico.

### **1.5. Contenido del derecho registral**

Cuando se habla de contenido del derecho registral, se habla de los elementos que abarca y, al igual que como sucede con el derecho en general, suele dividírsele para un estudio más adecuado.



En principio, Roca Sastre afirma que “el contenido del Derecho Registral puede dividirse en dos partes, una substantiva o material y, otra adjetiva u orgánica”.<sup>47</sup> En la parte substantiva o material se encuentra: la finca y su inmatriculación, los actos y derechos inscribibles, los principios fundamentales y, la anotación preventiva. Mientras que en la parte adjetiva u orgánica se encuentran: los asientos registrales en su aspecto formal, el proceso de registración, la forma de llevar el Registro y los respectivos procedimientos y, la organización de los Registros.

Gabriel de Reina Tartiére también divide el contenido del derecho registral en dos, pero a diferencia del primero, considera una parte formal y una parte material. “Dentro de la parte formal se ubican los conceptos y normas sobre el modo de despachar los asientos, el procedimiento para efectuarlos, los medios de impugnación o recursos del solicitante y la organización, procedimiento y gestión del propio Registro. En la parte material se sitúan los derechos inscribibles, los presupuestos necesarios para valorar los derechos inscritos frente a los no inscritos y las demás cuestiones determinantes de los alcances del asiento”.<sup>48</sup>

El derecho registral está conformado por una parte formal, que se refiere a los órganos y procedimientos y una parte material, relativa a los efectos producidos por el accionar de dichos órganos en observancia a determinados procedimientos, es decir, comprende el aspecto de las consecuencias jurídicas, los efectos que produce la registración.

---

<sup>47</sup> Roca Sastre, Ramón María. **Op. Cit.** Pág. 37.

<sup>48</sup> Tartiére, Gabriel de Reina. **El derecho registral inmobiliario y el registro de la propiedad.** Pág. 69.





## CAPÍTULO II

### 2. Sistemas registrales

#### 2.1. Los sistemas registrales

Debido a que la materia registral no se circunscribe únicamente a los derechos reales, sino que existen otro tipo de registros aparte del registro de la propiedad, es conveniente proporcionar primero una definición de sistema registral que se adapte a todos los tipos de registros, para luego abordar la materia registral específica que ocupa.

Una vez construida la definición general que determina lo que debe entenderse por sistema registral, se aportan algunas otras definiciones de lo que los autores entienden por sistemas registrales enfocados al tema inmobiliario.

En ese orden de ideas, Atilio Cornejo afirma que “cuando se habla de sistemas registrales se hace referencia a las diferentes formas en que se pueden organizar los registros inmobiliarios, así como también a los diferentes efectos que en éstos puede tener la inscripción, no solo en cuanto a ser declarativa o constitutiva, sino también en lo concerniente a la protección de los terceros”.<sup>49</sup>

Como se puede apreciar, en esta definición se conciben y se limitan los sistemas registrales a los registros inmobiliarios específicamente, contemplando los efectos que los mismos provocan entre los solicitantes del registro y frente a terceros.

---

<sup>49</sup> Acosta Morales, Manuel Antonio. **Sistemas y principios rectores de los registros en Guatemala.** Pág. 17.



Por otro lado, Sanz Fernández brinda una definición, un tanto más explícita, aunque similar a la antes mencionada y establece que “los sistemas registrales son el conjunto de normas reguladoras de la institución del registro de la propiedad, tanto desde un punto de vista sustantivo, es decir, el valor de los asientos como forma de constitución o publicidad de aquellos derechos, como desde un punto de vista formal, es decir, la organización y el régimen del registro”.<sup>50</sup>

Guillermo Cabanellas<sup>51</sup> y Roca Sastre también coinciden al mencionar la íntima conexión que existe entre el derecho inmobiliario y el Registro de la Propiedad, cuando se habla de los sistemas registrales.

En ese sentido, y desde un enfoque eminentemente relacionado con los derechos reales, puede decirse que sistema registral es el conjunto de normas que regulan al registro de la propiedad en su enfoque sustantivo y formal, abarcando el primero todo lo relativo al valor de los asientos registrales, la manera en la cual se realizan, la publicidad de los derechos registrados; y el segundo todo lo referente a la forma de organización administrativa del registro.

## **2.2. La clasificación de los sistemas registrales**

Los sistemas registrales han sido clasificados de varias formas por los diversos conocedores del tema. La clasificación bipartita por excelencia es la que los divide desde un enfoque inmobiliario, es decir estrictamente por la materia registrable (que para este estudio es la relacionada con los derechos reales) y desde el enfoque

---

<sup>50</sup> Sanz Fernández, Ángel. *Op. Cit.* Pág. 37.

<sup>51</sup> Cabanellas, Guillermo. *Diccionario enciclopédico de derecho usual*. S. P.



administrativo, por la forma de su funcionamiento y organización en el territorio del Estado.

Dentro del primer enfoque, Carral y de Teresa divide los sistemas registrales según la forma en que el registro se hace, según la eficacia concedida a la inscripción, inscripciones sustantivas, constitutivas, declarativas; igualmente contempla el sistema francés, el sistema alemán, el sistema suizo, el sistema australiano y el español.

Considerando la multiplicidad de criterios al momento de clasificar los sistemas registrales por los distintos tratadistas, y sobre todo lo mencionado al respecto por Carral y de Teresa, quien ha dicho que "los sistemas posibles del registro inmobiliario pueden ser numerosísimos, ya que puede responder su creación y funcionamiento a necesidades, puntos de vista y finalidades distintas".<sup>52</sup>

Por lo tanto, en este aspecto no sería factible clasificarlos de una manera unitaria, a menos de que la clasificación fuese interminable o inexacta, se hace la siguiente clasificación.

### **2.2.1. Sistemas registrales inmobiliarios**

El tratadista Roca Sastre clasifica los sistemas desde el punto de vista del régimen inmobiliario. En primer término, hace referencia a los sistemas inmobiliarios no registrales, dentro de los cuales contempla al sistema del derecho romano a partir del periodo clásico y al sistema inmobiliario del derecho germánico en su primera etapa.

---

<sup>52</sup> Carral y de Teresa, Luis. **Op. Cit.** Pág. 219.



Menciona que aunque “ambos se apoyan en la *traditio* de la cosa enajenada, ya sea mediante la entrega real o la entrega simbólica de la misma, en el primero, la entrega constituye un acto privado y carente de solemnidad, mientras que en el segundo, es un acto público que debe cumplir con fórmulas y solemnidades determinadas para que la transmisión se perfeccione”.<sup>53</sup>

Agrega que, en el derecho romano, el que adquiere solo mantenía su adquisición si el transferente era el dueño de lo transferido, porque no se admiten las adquisiciones a non domino, por lo que una acción de nulidad o resolutoria contra la titularidad del transferente repercute en el adquirente. Mientras que en el derecho germánico, por la naturaleza de la Gewere, sí se permiten las adquisiciones a non domino, pues la solemnidad de la misma, crea un respaldo de seguridad en el tráfico inmobiliario.

Roca Sastre afirma que “en estos sistemas, los actos de traslación de inmuebles están relacionados con el Registro de la Propiedad”<sup>54</sup> y distingue tres sistemas diferentes dentro de esta clasificación:

- a) Sistemas que adoptan el Registro con efectos de requisito de oponibilidad: son los propios de los regímenes de transcripción. Se dice que el registro de la propiedad no se ocupa en el acto de enajenación, sino que únicamente con el fin de evitar el posible perjuicio a terceros adquirentes y si se quiere hacer valer contra quien le pueda perjudicar, se exige que el acto se registre.

---

<sup>53</sup> Roca Sastre, Ramón María. **Op. Cit.** Pág. 97.

<sup>54</sup> **Ibid.** Pág. 98.



- b) Sistemas que adoptan el registro con efectos de presunción de exactitud y plena protección de terceros y a veces como elemento constitutivo de la transferencia: en estos sistemas, según Roca Sastre, se reconoce al registro de la propiedad que lo que expresa el mismo es la verdad, es la situación jurídica real o verdadera de la finca, por lo cual, el contenido registral tienen una presunción de exactitud, siempre que no se demuestre lo contrario. Como se aprecia, sale de la visión parcial del sistema anterior, el cual solo ve al registro como un medio para hacer valer los actos registrales frente a quienes perjudiquen los mismos.
- c) Sistemas registrales que establecen el registro con plena eficacia forma o substantiva: el autor indicado arriba establece que dicho sistema también es llamado de fuerza probante o eficacia jurídica formal del Registro. Menciona que en estos sistemas, el contenido del registro se considera exacto de manera absoluta, es decir entre partes y terceros. Como los pronunciamientos del registro son incontrovertibles, el sujeto que logra inscribir una adquisición, obtiene una situación inimpugnable.

Afirma que, "constituyen estos sistemas una aplicación típica de la substantividad de la registración, la cual toma cuerpo o consistencia independiente del acto o título que provocó el asiento",<sup>55</sup> es decir, que lo que el Registro hace constar, debe considerarse como verdad porque el Registro lo ha dicho, y no cabe impugnación alguna, cuestión que también corresponde a la concepción de que no existe divergencia entre la realidad jurídica del inmueble y lo que consta en los asientos.

---

<sup>55</sup> Ibid. Pág. 98.



### **2.2.2. Por la forma de su funcionamiento**

Carral y de Teresa concibe los sistemas registrales según la forma en que el registro se hace y según la eficacia concedida a la inscripción. Dentro de la primera clasificación, es decir, según la forma en que el registro se hace, contempla tres variantes:

- "1) Sistema de transcripción, por el cual el documento se archiva o se copia íntegramente en los libros del Registro;
- 2) Sistema de folio personal, en que los libros se llevan por índices de personas, o sea de propietarios o de titulares de derechos reales; y
- 3) Sistema de folio real, en que los libros se llevan por fincas, a cada una de las cuales se le abre un folio, en que se inscriben todos los cambios, gravámenes, transmisiones, etc., etc., relacionados con dicha finca".<sup>56</sup>

En Guatemala, el Registro General de la Propiedad se clasifica, según la forma en la cual realiza el registro, como perteneciente al sistema de folio real, ya que en dicha institución se llevan libros por fincas, es decir, a cada bien registrable se le abre un folio en el cual se inscriben todos los derechos que afectan dicho bien.

### **2.2.3. Por la eficacia registral**

Esta clasificación toma en cuenta la eficacia concedida a la inscripción, se enfoca en los efectos que la inscripción en el registro de un documento o acto produce y sus efectos *erga omnes*.

---

<sup>56</sup> Carral y de Teresa, Luis. **Op. Cit.** Pág. 230.



Los efectos son:

- a) Efectos de hecho: dichos efectos son universales en todos los registros, ya que en estos el asiento existe, "tiene un carácter informativo, y puede ser consultado por cualquier persona, y existe sin necesidad de producir determinados efectos".<sup>57</sup>
- b) Efectos probatorios: afirma que el registro es un medio privilegiado de prueba de lo que consta en el asiento, y ejemplifica dicho sistema trayendo a colación las certificaciones que a solicitud de parte interesada, extiende el Registro de la Propiedad, las cuales se utilizan para probar la titularidad sobre un bien determinado, y otros derechos reales sobre el mismo.

La afirmación anterior, en la legislación nacional tienen su base en el Artículo 1179 del Decreto Ley 106 Código civil, que literalmente dice lo siguiente: "La liberación o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, solo podrán acreditarse por la certificación del registro en que se haga constar el estado de dichos bienes".

- c) El registro es presupuesto de eficacia: en ese sentido, el registro exige el asiento en declaraciones de voluntad para producir la eficacia contra terceros (sistema declarativo) o la eficacia o validez misma del acto (sistema constitutivo).
- d) Inscripción sustantiva: concebido como el máximo de eficacia atribuido a la inscripción, ya que no es necesario el acuerdo de transferencia para que se opere el cambio en el derecho registrado. Dice Carral y de Teresa que "en los lugares

---

<sup>57</sup> Ibid. Pág. 230.



donde se acepte la inscripción sustantiva, debe afirmarse que sin registro no existe derecho".<sup>58</sup>

#### **2.2.4. Por su ubicación**

Otra clasificación de los sistemas registrales, como ya se había mencionado, es en consideración al lugar en dónde los mismos fueron concebidos. Siguiendo este criterio, se mencionan los siguientes:

##### **a) Francia**

Este sistema obtiene su nombre por el país en el cual se originó y perfeccionó. Hasta el año 1921, el registro francés funcionó bajo el sistema de transcripción y luego fue regulado mediante el Decreto-Ley del 4 de enero de 1955 y con el Decreto del 14 de octubre de 1955.

En el sistema francés, el conservador de hipotecas transcribía íntegramente el documento que contenía acto, pero después de 1921 se impone la obligación de presentar al registro, dos ejemplares del acto, para encuadernar uno de ellos, devolviendo el otro razonado de haber sido registrado. Los documentos se encuadernaban según eran presentados y se anotaban en un índice llevado en orden cronológico.

Por su parte, Roca Sastre afirma en este sistema la finca no se considera como unidad registral, sino más bien que el Registro se lleva en base al nombre de las personas.

---

<sup>58</sup> Ibid. Pág. 232.



Coincide con Carral y de Teresa al decir que “el régimen llevado bajo este sistema es el de transcripción, realizado mediante el depósito y archivo de los documentos ingresados. En ese sentido es evidente que en el sistema francés no se conoce el folio real propiamente dicho, es decir, como hoja asignada a cada finca en la cual se plasma el historial jurídico de dicho bien”.<sup>59</sup>

El primer autor critica el hecho de que en el sistema francés no se adopta una fórmula amplia para determinar los actos y derechos registrables; en vez de ello, los actos y derechos registrables son *numerus clausus*, es decir, que solamente los enunciados en su ley, son registrables.

El tratadista Carral y de Teresa expone la existencia de un fichero inmobiliario doble: “a) fichero personal, que consiste en llevar una ficha por cada propietario o titular de derecho real. En ella se mencionan todos los inmuebles o los derechos reales de cada propietario o titular; b) fichero real, o sea unas fichas que se llevan en relación con las fincas. Las fichas parcelarias se llevan una por cada finca, y están ligadas con el Catastro”.<sup>60</sup>

Asimismo, agrega que en este sistema se tiene la precaución de identificar tanto a las personas que otorgaban el negocio, así como las fincas objeto de registro, razón por la cual el documento notarial era la forma exigida para plasmar dicho negocio jurídico.

---

<sup>59</sup> *Ibid.* Pág. 107.

<sup>60</sup> *Ibid.* Pág. 232.



También se afirma que la inscripción en el sistema francés no es constitutiva de los derechos entre los contratantes, pero sí es obligatoria para los notarios, las autoridades y funcionarios públicos.

Roca Sastre difiere de la postura de Carral y de Teresa sobre dos aspectos esenciales. El primero afirma que "la calificación registral no existe en este sistema, puesto que el encargado de realizar el registro únicamente archiva los documentos presentados y no lleva a cabo un examen de la legalidad de tales documentos".<sup>61</sup>

Por otro lado, Carral y de Teresa asegura que "la calificación registral si existe en el sistema francés y que es una cuestión trascendental en dicho sistema por la obligación del registrador de examinar la identidad de las personas otorgantes y de los bienes sujetos a la inscripción, por lo cual este debe asegurarse de la legitimidad del derecho del enajenante; y de comprobar algún vicio en la misma u otro defecto en el documento, tiene la facultad de rechazarlo".<sup>62</sup>

El segundo asunto en el que difieren estos conocedores del tema es en el principio de tracto sucesivo, entendido como aquel que exige una cadena de inscripciones en la cual no debe faltar ningún eslabón. Difieren sobre si el sistema francés se rige o no bajo este principio. Roca Sastre establece que el principio de tracto sucesivo no impera en el sistema francés, pues no existe historial jurídico de las fincas porque el registro no es de folio real, sino personal.

---

<sup>61</sup> Roca Sastre, Ramón María. **Op. Cit.** Pág. 110.

<sup>62</sup> Carral y de Teresa, Luis. **Op. Cit.** Pág. 233.



Por el contrario, Carral y de Teresa argumenta que el principio de tracto sucesivo sí se encuentra presente, pues en el documento que se ingresa al registro debe estar identificado el antiguo titular y es con base en esa información que debe velarse por la continuidad de inscripciones según el titular anterior.

Sobre este tema Musto se pronuncia y afirma que “para averiguar el estado jurídico de una finca, es preciso indicar al Registro los nombres de todos los propietarios actuales y pretéritos de la misma, siendo suficiente la menor equivocación en algún nombre o apellido para que todo sea confusión”.<sup>63</sup> De tal suerte, el tracto sucesivo sí impera en el sistema francés, pero no con la certeza con que lo haría si se tratara de un sistema basado en el folio real.

En Guatemala, al igual que en el sistema francés, deben registrarse todos los actos en virtud de los cuales se constituyan, modifiquen, trasladen o extingan derechos reales sobre inmuebles o muebles identificables, incluso aquellos que en el futuro causarán efectos sobre este tipo de bienes, como la promesa de venta por ejemplo.

Carral y de Teresa sustenta la afirmación anterior cuando dice que “en el derecho francés deben registrarse los actos traslativos o declarativos o los modificativos de la propiedad inmueble, al igual que los actos constitutivos o exhibitivos de derechos reales y aun se ha llegado al extremo de exigir el registro de los actos que son posibles generadores de derechos reales, como la promesa de venta (...). Los arrendamientos por más de doce años deben registrarse en Francia, así como aquellos en que haya

---

<sup>63</sup> Musto, Néstor Jorge. **Op. Cit.** Pág. 410.



antipico por más de tres”.<sup>64</sup> Roca Sastre y Carral y de Teresa coinciden en el hecho que la consecuencia o sanción, para el sujeto que no registra su derecho, es la no oponibilidad frente a terceros.

En Francia, el que adquiere un derecho del titular registral, aun conociendo el vicio no se considera de mala fe y sigue siendo protegido, pues para no protegerlos se necesita que haya verdadero fraude, o sea que esté el adquirente (tercero) coludido con el “auctor”, para perder el carácter de tercero.

El tratadista Musto afirma que “el sistema francés es seguido aun por muchos países latinos, donde la influencia del Código francés ha sido decisiva, pero no es el instrumento más idóneo para la preservación de la seguridad dinámica o del tráfico”.<sup>65</sup>

En Guatemala son mínimas y más bien casi inexistentes las similitudes con este sistema. Podría decirse que entre ellas está la obligación de registrar los actos que afecten o modifiquen de cualquier forma los derechos reales sobre un bien registrable, incluso aquellos como la promesa de venta, que no constituyen una alteración del estado del bien, sino hasta que se perfecciona la venta en un instrumento posterior. Aunque esto es un rasgo en común con todos los sistemas registrales inmobiliarios.

## **b) Alemania**

El sistema registral originado y utilizado en Alemania tiene características muy propias y distintas de los demás sistemas registrales. En primer lugar, el sistema del folio real,

---

<sup>64</sup> Carral y de Teresa, Luis. **Op. Cit.** 234.

<sup>65</sup> Musto, Néstor Jorge. **Op. Cit.** Pág. 419.



donde a cada finca se le asigna su propia hoja, es el empleado, entendiéndose por hoja, un cuaderno en el cual se inscriben las relaciones reales, y que consta de tres secciones en las cuales se inscriben las relaciones de propiedad, las cargas y limitaciones, y las hipotecas y demás gravámenes.

La finca es el objeto principal del Registro, cuestión por la cual, a cada una se le asigna un folio registral. "La apertura del folio registral o inmatriculación en la técnica alemana puede realizarse cuándo: a) Se incorpora por primera vez la finca al registro; y b) A una finca ya incorporada, se le hacen modificaciones y surge otra como nueva".<sup>66</sup>

En la apertura se describe el bien registrado y se observa la correspondencia de dichos datos con los del catastro. Al igual que en el sistema francés, los actos sujetos a inscripción están expresamente enumerados en la ley, siendo estos todos aquellos en virtud de los cuales se constituyan, transmitan, modifiquen o extingan derechos reales. En este sistema también se contemplan las anotaciones preventivas pese a que no modifican el estado del bien.

En este sistema se brinda especial atención a la forma de adquisición de los derechos reales inscribibles por medio del negocio jurídico. Según el tratadista Roca Sastre, pueden distinguirse tres elementos en toda adquisición por medio del negocio jurídico, siendo estos: el acto causal, el acuerdo real y la inscripción.

El primer elemento, el acto causal o *Causalgeschäft*, el cual no es otra cosa que el contrato que produce las obligaciones entre los otorgantes; verbigracia el contrato de

---

<sup>66</sup> Pérez Lasala, José Luis. **Op. Cit.** Pág. 125.



compraventa, en virtud del cual el vendedor no le entrega en sí la cosa al comprador y este último no la recibe, sino únicamente el vendedor se obliga a transmitirla y el comprador a recibirla y a pagar el precio, es decir, que este elemento es la causa por la cual debe efectuarse tal conducta.

El segundo elemento de toda adquisición por medio del negocio jurídico, según Roca Sastre, es el acuerdo real o *Einigung*. Consiste el acuerdo destinado a materializar el cambio de titularidad del derecho; acá las partes ya no se obligan a transmitir y adquirir respectivamente, sino que ciertamente realizan tal transmisión y adquisición. Roca Sastre ejemplifica este elemento con el trueque, agregando que la entrega debe formalizarse ante el *Auflassung*. El tercer y último elemento es la inscripción o *Eintragung*, a través del cual se exterioriza frente a terceros el cambio en el estado jurídico del bien, lo cual provoca que la nueva titularidad ingrese al mundo registral.

De los tres elementos mencionados, Roca Sastre manifiesta que “los dos últimos (acuerdo real e inscripción), son los esenciales y los suficientes para que se opere la transmisión, constitución o modificación jurídica acordada. Son esenciales, porque si falta uno de los dos, no hay cambio jurídico real; así, si el acuerdo real no se inscribe, no hay transmisión. Ambos elementos son suficientes, porque aunque no exista o sea inválido el precedente o acto causal, la transmisión tiene igualmente lugar”.<sup>67</sup> (sic)

Del acuerdo real y de la inscripción, surgen los principios de consentimiento y de inscripción respectivamente, los cuales son los pilares fundamentales del sistema registral alemán. El primer principio está inspirado en la *traditio*, destaca el acuerdo real

---

<sup>67</sup> Roca Sastre, Ramón María. **Op. Cit.** Pág. 116.



y además contempla los negocios jurídicos como abstractos, dando lugar a desligar la causa jurídica del negocio. En ese sentido se hace posible que en caso de que no exista o que el acto causal sea inválido, la parte que se considera afectada puede promover una acción de enriquecimiento sin causa.

El segundo principio, es decir el de inscripción, está basado en la necesidad de registrar el acuerdo real, por lo cual el asiento hipotecario se concibe como un elemento constitutivo de la transmisión. La inscripción perfecciona la transmisión y la titularidad sobre el bien.

El tratadista Carral y de Teresa describe el procedimiento de registro en el sistema alemán, argumentando que el registro se obtiene por un proceso de jurisdicción voluntaria. Es una relación del particular con la autoridad. "Primero, se presenta una solicitud de inscripción, que es como una demanda cuyo momento de presentación al Registro se anota. En esa demanda, se contiene el consentimiento del afectado, por la inscripción (...). La expresión del consentimiento es una declaración unilateral al Registro, permitiendo que se afecte su derecho. Por eso es un acto de disposición. La declaración es abstracta, es decir que no hace referencia al proceso causal (...), y no es necesario que aparezca el consentimiento del favorecido, o sea del beneficiado por la inscripción. Es, pues, la inscripción, el último elemento constitutivo de cualquier modificación real por negocio jurídico".<sup>68</sup>

La inscripción tiene una doble eficacia ya que, por un lado, existe una presunción de que los derechos inscritos existen tal y como se inscribieron, pero también se acepta la

---

<sup>68</sup> Carral y de Teresa, Luis. **Op. Cit.** Pág. 235.



prueba en contrario, y por el otro, cualquier adquirente de buena fe, es favorecido plenamente por la inscripción, ya que aunque la realidad jurídica y la inscripción no coincidan, el adquirente es considerado el verdadero titular. La protección registral en el sistema alemán no se extiende a la situación de hecho de los inmuebles, ni a las circunstancias personales de los sujetos que contratan.

El tratadista Roca Sastre habla sobre la presunción de exactitud del contenido del registro y establece que aunque el registro puede constatar una situación jurídica que no sea la realmente existente, no obstante, el sistema alemán, bajo el criterio práctico de que lo normal es que hay concordancia entre el Registro y la realidad, o sea que lo excepcional es la inexactitud de los libros registrales, impone la fe en los pronunciamientos o contenido de los asientos del Registro, presumiendo que éstos reflejan la verdadera situación jurídica.

De esta manera, los asientos registrales proporcionan una mayor certeza jurídica sobre el estado de los bienes inscritos, ya que se basa exclusivamente en lo que efectivamente consta en sus asientos y no en la situación de hecho del bien ni en cuestiones que afectan a los sujetos que contratan sobre un bien inscrito, cuestión por la cual la publicidad registral que se busca al inmatricular un bien, abarca el estado jurídico del bien.

El sistema alemán se rige por varios principios registrales para determinar su organización y funcionamiento. La especialidad de los derechos inscritos es uno de dichos principios, pues en este sistema los derechos reales se inscriben con la mayor



concreción posible y los gravámenes deben constar numéricamente y en su tipo de moneda.

Por otro lado, bajo el principio de prioridad de los derechos registrados, se aprecia que el sistema alemán obedece a la regla de prior in tempore *potior in jure*, es decir, que según el orden de ingreso en el Registro, el rango registral de cada derecho es atribuido. Una cuestión bastante particular es que “el rango registral en sí mismo considerado, tiene el trato de un valor patrimonial que puede ser objeto de permuta, posposición y reserva, es decir, que es perfectamente negociable”.<sup>69</sup>

El sistema alemán también se rige por el principio de tracto sucesivo, que por mandato del Artículo 40 de la Ordenanza del Registro, las inscripciones deben practicarse si el sujeto que solicita la misma aparece inscrito como el titular del derecho que será perjudicado por la nueva inscripción.

El principio de rogación es igualmente observando en este sistema. Bajo dicho principio se justifica que la inscripción no se practica de oficio por el Registro, sino que previo a ello se debe suministrar al registrador los elementos para extender el asiento y así cumpla también con el principio de legalidad, el cual se perfecciona a través de las facultades calificadoras del registrador, pudiendo este obtener datos de oficio, así como conceder audiencia a los interesados, entre otras facultades. Cabe mencionar que tal potestad calificadora no se extiende al acto causal o *Causalgeschät*.

---

<sup>69</sup> Roca Sastre, Ramón María. **Op. Cit.** Pág. 121.



En cuanto a la forma de organizarse, los registros son llevados en toda Alemania en virtud de la Ordenanza Inmobiliaria de 1935, por Administradores de Justicia en los Juzgados de Primera Instancia. “Esta norma tiene dos excepciones, la de Württemberg, en dónde el registro es llevado por Notarios de Distrito y la de Badén, dónde es llevado por Notarios Estatales”.<sup>70</sup>

Por otro lado, los principales libros llevados en registro son los Libros Inmobiliarios, que pueden ser de dos tipos, encuadernados o de pliegos móviles, en donde se hace constar el estado jurídico del bien; y el Libro Diario de las órdenes de inscripción y las denegaciones de solicitudes.

### **c) Suiza**

Al igual que en el sistema alemán, en algunos cantones suizos el registro es llevado por el sistema de folio real y es constitutivo. En este sistema, es necesario que el dueño del bien inmueble manifieste su consentimiento para que pueda llevarse a cabo cualquier cambio o modificación en sus derechos sobre dicho bien. “En cuanto a las cancelaciones, solamente es necesario el consentimiento del acreedor de la obligación, la cual debe constar en el libro registral, para que el gravamen pueda ser cancelado y extinguido su derecho”.<sup>71</sup>

El sistema suizo se inspira en gran medida en el sistema alemán, hecho por el cual guarda con este último varias características comunes. En principio, en este sistema también la finca es la unidad registral y su inmatriculación es su mayor preocupación.

---

<sup>70</sup> Pau Pedrón, Antonio. **La publicidad registral, España**. Pág. 962.

<sup>71</sup> Carral y de Teresa, Luis. **Op. Cit.** Pág. 234.



Asimismo, obedece la fórmula del *numerus clausus* para determinar los derechos reales, estableciendo el registro de todo acto de constitución, modificación, transmisión y extinción de los mismos.

En los negocios jurídicos de disposición, al igual que en el sistema suizo -aunque con la misma intensidad- se hace la distinción entre el acto causal y el acuerdo real. Existe una diferencia, sin embargo, y es que el Código Civil suizo no sigue la teoría del negocio jurídico abstracto de disposición, ya que el acuerdo de transmisión está conecta por la causa con el título, de tal forma que los vicios del primero repercuten en el segundo.

Otro rasgo en común con el sistema alemán es la presunción de exactitud del contenido del Registro, pues el Artículo 973 del Código Civil suizo se establece que: "el que adquiere la propiedad u otros derechos reales fundándose de buena fe en una inscripción del Registro, será mantenido en su adquisición".

Según el tratadista Roca Sastre, la norma antes citada no agota el principio de fe pública registral, ya que "este protege a los terceros adquirentes no solo de la falta de consistencia de la titularidad del transferente, sino también de las cargas, gravámenes y limitaciones que no figuren anteriormente registradas".<sup>72</sup>

Una diferencia notable con el sistema alemán es el alcance de la buena fe y la protección registral que se deriva de la misma. Vimos que en el sistema alemán la buena fe es amplia, mientras que en sistema suizo se contempla la negligencia como

---

<sup>72</sup> Roca Sastre, Ramón María. **Op. Cit.** Pág. 123.



un suceso que impide que buena fe se configure; se dice que hay negligencia si el sujeto que adquiere, conoce o debió conocer, el vicio en la inscripción.

Los principios de prioridad, tracto sucesivo o continuo, especialidad y calificación registral funcionan de la misma manera que en el sistema alemán. En este último principio, las normas registrales suizas establecen que el encargado del registro debe comprobar la validez del acto que provoca el asiento y que la decisión de este puede ser recurrida ante la autoridad cantonal en un plazo de diez días.

Administrativamente, en el sistema suizo, los registros funcionan por distritos. A los poderes cantonales les compete establecer la forma en que los Registros se organizan y llevan los registros, aunque existen ciertas normas estatales de aplicación general. Agrega Roca Sastre que “los Registradores o Conservadores son funcionarios cantonales, generalmente secretarios de los Ayuntamientos respectivos, correspondiendo la inspección al Departamento federal de Justicia y Policía”.<sup>73</sup>

#### **d) Australia**

Carral y de Teresa afirma que “el sistema registral australiano primero rigió en África de Sur, en dónde se utilizó desde el año 1858 en virtud de la Real Property Act, modificada en 1886 y 1893. Conocido también como Sistema Torrens, en honor a Sir Robert Richard Torrens, quien ideó este sistema en su búsqueda por dar seguridad a los títulos de las propiedades en su país, Australia”.<sup>74</sup>

---

<sup>73</sup> **Ibid.** Pág. 123.

<sup>74</sup> Carral y de Teresa, Luis. **Op. Cit.** Pág. 125.



Es importante mencionar que en Australia existían dos clases de títulos, uno proveniente de la corona, cuya validez era inatacable; y otro que se derivaba del primero, el cual se prestaba a toda clase de fraudes ya que no existía sistema de registro alguno.

Por ello, Sir Robert Richard Torrens buscó que todos los títulos proviniesen de la corona, es decir, que fueren directos, por lo cual estableció un sistema de inmatriculación al Registro Público. Los objetivos de la inmatriculación de las fincas eran: a) comprobar la existencia, ubicación y límites de la finca; b) acreditar el derecho del sujeto que promueve la inmatriculación; c) hacer inatacable el derecho del inmatriculante. En consecuencia, se crea un título único y absoluto. En esa época a inmatriculación era voluntaria pero hoy en día esta es obligatoria y puede ser requerida de oficio por el Registrador.

Debido a su gran importancia, la inmatriculación conlleva un procedimiento bastante minucioso que se inicia con la solicitud del interesado, la cual debe acompañar el título de adquisición y un plano topográfico de la finca; acto seguido, se califica la documentación, se publican edictos para hacer del conocimiento de posibles interesados el procedimiento llevado a cabo. Si no surge oposición, el Registrador debe proceder a inmatricular la finca emitiendo una resolución y un certificado de título, quedándose el original en el Registro y entregando el duplicado al propietario, siendo este su nuevo título de propiedad.

El procedimiento para transferir el dominio de un inmueble ya inmatriculado es bastante sencillo. El tratadista Atilio Cornejo establece que deben presentarse al Registro: el



acto causal y el certificado del título de propiedad. Estos son analizados allí y de no encontrar objeción, se elabora un nuevo certificado en original y duplicado en el cual ya debe constar la transferencia y se anula el certificado anterior. Agrega que "en cada transferencia se entiende que el dominio vuelve al Estado y es este quien lo transfiere al adquirente. Cualquier error que produzca un perjuicio a un tercero, se subsana por intermedio de una indemnización, a cuyo fin existe un completo sistema de seguros".<sup>75</sup>

De esta manera se afirma que el sistema australiano o de Torrens obedece al sistema real ya que su unidad de registración es el bien inmueble; además la inscripción es constitutiva, ya que como se mencionó anteriormente, en cada operación de transferencia el bien regresa al Estado, con lo cual dicha transferencia queda convalidada.

En cuanto a la organización, es importante mencionar que los servicios están centralizados en un Registro único, a cuya cabeza se encuentra un Registrador General auxiliado por personal jurídico y personal técnico en topografía y mediciones. Los libros llevados en este registro son: los de inscripciones y los auxiliares. Este registro es público por lo que cualquier sujeto está legitimando para examinar sus libros y pedir constancias de los mismos.

El tratadista Roca Sastre, citado por Carral y de Teresa, afirma que "la fe pública registral actúa incrustada en el título"<sup>76</sup> asimismo señala las ventajas y desventajas de este sistema:

---

<sup>75</sup> Atilio Cornejo, Américo. **Derecho registral**. Pág. 23.

<sup>76</sup> Carral y de Teresa, Luis. **Op. Cit.** Pág. 236.



a. Ventajas

- 1) El título es inatacable, con lo cual los tercero adquirentes quedan protegidos.
- 2) El valor de la propiedad es afirmado por dicha seguridad.
- 3) Las adquisiciones "*non dominion*" son posibles en este sistema, y además existe un seguro en caso el sujeto sea privado de su derecho.
- 4) Todo lo anterior tiene como consecuencia una fácil contratación.

b. Desventajas

- 1) La inatacabilidad del título puede perjudicar al verdadero propietario.
- 2) El verdadero propietario no necesita el actuar del Registro Público.
- 3) El propietario con un título defectuoso no puede registrarlo
- 4) Es muy fácil falsificar el título real.
- 5) La propiedad territorial es movilizada excesivamente por el título real.
- 6) Como la contratación es privada, no existe un control notarial y los actos jurídicos se realizan con defectos.
- 7) Debido a que el Registro es centralizado, puede provocarse congestionamiento e irregularidades.



El elemento más novedoso y que diferencia a este sistema de los demás es el fondo de seguro. A través de este se indemniza a las personas a quienes se les haya privado de su derecho de dominio, cuando esto ha sido el resultado del accionar del registro y del sistema. Cabe mencionar que se recurre a este seguro cuando no existe algún otro modo de resarcir al perjudicado.

#### **e) España**

El sistema inmobiliario español vigente encuentra su fundamento legal en la Ley Hipotecaria de 1861, reformada en cuatro ocasiones (1869, 1909, 1944 y 1946) y en el Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria, por lo cual este sistema cuenta con una organización y reglamentación unificada para todo el territorio ibérico, aunque cabe mencionar que la prestación del servicio está dividido por regiones.

“Este se organiza en torno a oficinas públicas a las cuales se les denomina registro de la propiedad, los cuales dependen del Ministerio de Justicia y que a su vez son supervisados por la Dirección General de los Registros y del Notariado. La forma en la que se organizan estos registros es la siguiente: toda España se encuentra dividida en circunscripciones territoriales llamadas Distritos Hipotecarios y a cada uno de estos les corresponde un Registro de la Propiedad”.<sup>77</sup>

Dichas oficinas o registradores están a cargo de registradores que tienen calidad de funcionarios públicos, aunque con ciertas particularidades, como lo es su condición de

---

<sup>77</sup> Registradores de España. **Seguridad jurídica del registro de la propiedad español**. S. P.



juristas de grandes calidades profesionales. Los registradores califican los títulos con el objeto de determinar si estos pueden ser inscritos o no.

Como lo menciona Musto, "la función calificadora del registrador es lo suficientemente amplia como para que el funcionario pueda examinar la existencia de los presupuestos materiales y formales para receptar el título y proceder a su inscripción".<sup>78</sup>

Entre los principios que rigen a este sistema registral se encuentran los siguientes: de rogación, en virtud del cual toda matriculación o inscripción es realizada a instancia de parte; de prioridad, el cual se guarda a través del Libro Diario en el cual se pone especial atención al orden cronológico de ingreso en el registro de los documentos; detracto sucesivo, ya que una vez que la finca ha sido inmatriculada, es necesario que cada asiento tenga como base uno anterior, condición sin la cual no se realiza ninguna modificación del estado jurídico del bien registrado.

El principio de especialidad también aparece en este sistema, pues en el Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria se establece que en toda inscripción del registro debe hacerse constar la naturaleza de la finca, así como su situación y linderos, la medida superficial y, el número si este consta en el título. En relación al derecho inscrito, el principio de especialidad manda a expresar la naturaleza del mismo, sus alcances, las condiciones suspensivas o resolutorias a que se sujete y el valor si ha determinado.

---

<sup>78</sup> Musto, Néstor Jorge. **Op. Cit.** Pág. 426.



Este sistema tiene como unidad registral la finca, por lo que se organiza en torno a la utilización del folio real, de tal manera que a cada finca se le asigna un folio en el cual se registran todos los actos que afectan la situación jurídica de la misma. El español es un registro de derechos, ya que recibe los actos a través de los cuales se constituyen, modifican, transmiten o extinguen derechos reales pero lo que publica las titularidades sobre los mismos.

El tratadista Musto hace una síntesis de las principales características del sistema inmobiliario español, entre las cuales menciona que: "la inscripción es voluntaria, pues no hay obligación de inscribir ni sanción para quien no lo haga. Sin embargo respecto de la hipoteca, siendo la inscripción constitutiva, el derecho no nace hasta tanto esta se practique, como ya se verá. El ámbito del registro no está taxativamente limitado, o sea que no responde al principio de numerus clausus, sino que es enunciativo, aunque la jurisprudencia de la Dirección de Registro limita por vía interpretativa la situaciones que puedan tener trascendencia real. Las mutaciones reales se producen con independencia del registro o, en otras palabras, la inscripción tiene carácter declarativo, salvo respecto de la hipoteca cuya inscripción tiene carácter constitutivo".<sup>79</sup>

Por último, debe acotarse que Guatemala debería tener una organización más o menos parecida a la España en el sentido de contar con un Registro de la Propiedad en cada departamento, así como el país ibérico cuenta con uno en cada distrito. A pesar de que en Guatemala la ley así lo exige, también posibilita el hecho de que solamente existan dos registros, el Registro General de la Propiedad y el Segundo Registro de la

---

<sup>79</sup> Ibid. Pág. 426.



Propiedad, los cuales hasta la fecha han sabido sobrellevar la carga del tráfico inmobiliario de todo el país, que dicho sea de paso no es tan significativa, pues son pocos los departamentos cuyos inmuebles han sido registrados.

Otra cuestión que es importante señalar es que en España existe un Colegio de Registradores que aglutina a los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, el cual cuenta con personalidad jurídica propia y se rige por sus propios estatutos, lo que evidencia la gran importancia que esta actividad representa para ese país. Por otro lado, en Guatemala no existe nada parecido, en parte a lo que ya se mencionó antes, no existe un número significativo de registradores que hagan necesario tal organización.





## CAPÍTULO III

### 3. Principios registrales

Se puede determinar que, un principio es el origen de una cosa o aquello de donde procede. Unos autores opinan que los principios son: “las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sinterización o condensación del ordenamiento jurídico registral”.<sup>80</sup>

Se debe tomar en cuenta que los principios registrales se encuentran entrelazados unos con otros por lo que no podemos concebirlos individualmente. A continuación, hacemos una breve exposición de los principios aplicables al derecho registral.

#### 3.1. Principio de publicidad

Este es el principio registral por excelencia. El registro ha de revelar la situación jurídica de los inmuebles; y toda persona, sea o no tercero registral o interesado, tiene derecho de que se le muestren los asientos del registro y de obtener constancias relativas a los mismos.

“Desde el punto de vista del derecho inmobiliario la publicidad desempeña un papel de indudable utilidad, pues por una parte resulta aconsejable que los terceros sean advertidos sobre la situación jurídica del inmueble objeto del contrato, y por otra parte a ese interés particular de los individuos se une el de la sociedad cuyos miembros se benefician con la obtención de seguridad jurídica, resulta un adecuado

---

<sup>80</sup> Carral de Teresa, Luis. **Op. Cit.** Pág. 319.



sistema de publicidad, medio indispensable para el desarrollo del comercio jurídico y de crédito”.<sup>81</sup>

El principio de publicidad es fundamental para el derecho registral ya que evita la clandestinidad en el negocio jurídico y en general en todos los actos de la sociedad los cuales se rigen por un ordenamiento legal, de esa forma se afirma que el principio de publicidad es primordial en las inscripciones registrales dando seguridad al tráfico jurídico cotidiano, seguridad a los contratantes y garantiza los derechos reales inscritos.

Doctrinariamente se habla de tres clases de publicidad:

- “1) Publicidad material. Consiste esta en la exhibición de los asientos registrales a cualquier persona que lo solicite.
- 2) Publicidad formal. Es la que emana de las certificaciones, informes o copias autenticadas.
- 3) Publicidad frente a terceros. La publicidad está dirigida al tercero para que todo acto o contrato surta efecto frente a estos así mismo los contratos sobre muebles, sobre inmuebles o derechos reales deben estar inscritos en el registro”.<sup>82</sup>

---

<sup>81</sup> Barrientos Suasnavar, Luis. **Análisis de los principios registrales en el registro de la propiedad y su regulación en la legislación guatemalteca.** Pág. 16.

<sup>82</sup> García Coni, Raúl. **El contencioso registral.** Págs. 42-43.



Este principio ocupa un lugar preponderante en la actividad registral, ya que por su medio podemos enterarnos de la situación jurídica de los bienes susceptibles de ser registrados y su accionar se da sin ningún tipo de limitaciones.

### **3.2. Principio de inscripción**

Por inscripción se entiende todo asiento hecho en el registro público. También significa el acto mismo de inscribir. Por lo tanto, los derechos nacidos extrarregistralmente, al inscribirse, adquieren mayor firmeza y protección, por la presunción de exactitud de que son investidos, por la fuerza probatoria que el registro les da.

Este principio tiende a precisar la influencia que el registro ejerce en los derechos sobre inmuebles, también decide si la inscripción en el registro es elemento determinante o no para que el negocio dispositivo provoque el efecto jurídico. Para que un asiento o anotación produzca sus efectos, debe constar en el folio real en el libro correspondiente, de esta manera el acto inscrito surte efecto frente a los terceros. La solicitud de inscripción en el registro no se realiza de oficio, es un acto potestativo y rogado.

“Respecto a la obligatoriedad de las inscripciones, se dan dos casos extremos. De una parte, la inscripción forzosa, que puede exigirse coercitivamente, sujeta a plazos y sanciones y que en caso de no efectuarse se lleva a cabo el registro de oficio, en rebeldía de la parte interesada; y el otro extremo, en que la inscripción es



facultativa, voluntaria, quedando el derecho más o menos igual con o sin registro, por tratarse de sistemas de registro que se alejan del tipo germánico”.<sup>83</sup>

Existe un término medio, que es el que rige entre nosotros en que la inscripción es voluntaria, pues hay obligación de efectuarla en plazo determinado, ni se impone sanción por no llevarla a cabo, ni puede ser exigida coercitivamente. Entre nosotros no se puede inscribir más que por solicitud de parte (rogación); por los efectos de la inscripción hacen a esta necesaria; es decir que, si no es obligatoria, si es indispensable efectuarla, pues de otro modo el titular del derecho no podría hacerlo surtir efectos *erga omnes*.

“La aplicación de este principio es parte de la práctica diaria registral, ya que el que tiene un bien susceptible de ser inscrito en el registro, desea que la propiedad de este quede asegurada adecuadamente”.<sup>84</sup> Sobre esta base no debe de perderse de vista la inscripción registral, la cual tiene por objeto la anotación o registro de los actos que amparan el derecho de propiedad de una persona tanto dentro del registro al verificarse el asiento del derecho a su favor, como fuera de este por medio de certificaciones que los interesados le requieran y que y que este extienda, mismas en las que constará la titularidad del bien a favor de determinada persona.

Si bien es cierto que la inscripción no es obligatoria, sí es necesario e indispensable efectuarla, pues de otro modo el titular podría ver mermado su derecho ante la sociedad.

---

<sup>83</sup> Carral de Teresa, Luis. **Op. Cit.** Pág. 320.

<sup>84</sup> Barrientos Suasnavar, Luis. **Op. Cit.** Pág. 20.



### **3.3. Principio de especialidad**

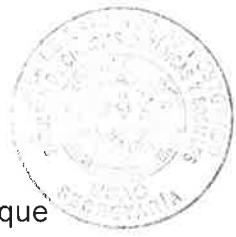
Se le ha llamado también principio de determinación, pues la publicidad registral exige determinar con precisión el bien objeto de los derechos. Por aplicación de este principio en el asiento deben aparecer: la finca, que es la base física de la inscripción; el derecho, que es el contenido jurídico de las mismas, la sola enunciación permite conocer las consecuencias jurídicas del acto ejecutado; y el titular, puesto que los derechos reales que se inscriben en el registro público deben ser ejercidos por una persona, es indispensable individualizarla.

### **3.4. Principio de consentimiento**

Este principio consiste en que, para llevar a cabo la inscripción, esta debe basarse en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho, es decir, debe fundarse en un acuerdo de voluntades entre el transferente (perjudicado) y el adquirente; y como solo puede consentir el que puede disponer, solo puede consentir el verdadero titular.

### **3.5. Principio de tracto sucesivo**

A este principio también se le llama de tracto continuo. Es un principio de sucesión, de ordenación, derivado del principio de consentimiento, por el que el titular queda protegido contra todo cambio no consentido por él. Es también consecuencia del sistema de folio real que existe un registro concatenado, en el que el transferente de hoy, es el adquirente de ayer; y el titular inscrito es el transferente de mañana.



Del principio de tracto sucesivo resulta la posibilidad de llevar al registro lo que provenga del titular inscrito, así como la prohibición de titular lo que emana de él. El principio logra la coincidencia del mundo real con el mundo registral; logra que no se interrumpa la cadena de inscripciones y que el registro nos cuente la historia completa de la finca.

### **3.6. Principio de rogación**

El registrador no puede registrar de oficio. Se requiere que alguien se lo pida voluntariamente, que alguien haga una solicitud. Existe una necesidad de instancia.

### **3.7. Principio de prioridad**

Únicamente puede concebirse este principio, por la posibilidad que se da, que existan dos o más títulos contradictorios.

La contradicción puede ser de dos tipos:

- a) Porque se trate de dos derechos cuya coexistencia sea imposible: verbigracia, dos ventas de un mismo bien.
- b) Que se trate de derechos que, aunque puedan coexistir, exijan un puesto diferente, como por ejemplo dos hipotecas sobre una misma cosa.

Por lo tanto, se aplica la regla romana de que el primero que compra es el propietario, además, se transforma en la nueva regla de que es primero en derecho el primero en registrar. Las fechas del otorgamiento ceden a las fechas del registro.



### 3.8. Principio de legalidad

Este principio impide el ingreso al registro de títulos inválidos o imperfectos, y así contribuye a la concordancia del mundo real con el mundo registral. “Se llama así, porque conforme a él se presume que todo lo registrado la ha sido legalmente; y el medio de lograrlo es someter los títulos a examen, que es lo que se llama calificación registral. Para los efectos que el principio de fe pública registral produce, son indispensables el principio de legalidad y la calificación registral”.<sup>85</sup>

Este principio consiste en que todo documento al ingresar al registro de la propiedad, dentro del procedimiento de inscripción, debe de ser examinado por el registrador en cuanto a sus elementos, existencia y validez, es decir, si satisface todos los requisitos legales que para su eficacia exijan los ordenamientos jurídicos, con el objeto de que solo tengan acceso al registro los títulos válidos y perfectos.

Por lo tanto, se impide la operación de títulos inválidos o imperfectos no importando su origen, el cual puede ser notarial, administrativo o judicial, logrando una concordancia entre el mundo real con el mundo registral. “El principio de legalidad y la actividad calificadora son indispensables para fundamentar los efectos de la fe pública registral”.<sup>86</sup>

---

<sup>85</sup> Carral y de Teresa, Luis. **Op. Cit.** Pág. 325.

<sup>86</sup> Barrios Carrillo, Axel Estuardo. **Aspectos fundamentales de los registros en Guatemala.** Pág. 20.



### 3.9. Principio de exactitud registral

Algunos autores opinan que este principio se subdivide en dos principios: de legitimación y de fe pública registral, quizás los de mayor trascendencia jurídica.

### 3.10. Principio de legitimación

Legitimar es justificar conforme las leyes la verdad y la calidad de una cosa. Lo legítimo es lo que está conforme a las leyes, lo que es genuino y verdadero. Es legitimado, lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud, que le concede mayor eficacia jurídica.

Los instrumentos notariales legitiman los actos y hechos que se refieren, a otorgarles una presunción de existencia que los exonera de la prueba. La legitimación es, en cierto aspecto, un traslado de la prueba: el legitimado no tiene que probar nada. Pero según Landaria, citado por Roca Sastre, "en un sentido jurídico más preciso y técnico, legitimación es el reconocimiento hecho por la norma jurídica, del poder de realizar un acto jurídico con eficacia".<sup>87</sup>

Se puede decir entonces que este principio otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión.

---

<sup>87</sup> Roca Sastre, Ramón María. **Op. Cit.** Pág. 325.



### 3.11. Principio de fe pública

Fe es la creencia que se da a las cosas por autoridad del que las dice o por la fama pública. Etimológicamente, deriva de *fides*, que significa "yo persuado". "Pública quiere decir notoria, patente, que manifiesta, que la ven o saben todos. Fe pública vendrá a ser entonces, en el sentido literal de sus dos extremos, creencia notoria o manifiesta".<sup>88</sup>

El titular de un derecho, según el registro, debe de ser tenido como tal con la sola presencia del asiento extendido a su favor. Este principio se refiere a la garantía que tiene un tercero adquirente de buena fe, al momento de adquirir un bien debidamente inscrito en el registro, ya que es una garantía de que si consta en el registro, se ha adquirido de conformidad con la ley. Es una presunción iuris tantum que prevalece hasta que se demuestre la ineficacia del asiento.

El registro de la propiedad encuentra su fundamento en la idea de lograr seguridad y protección en el tráfico jurídico inmobiliario, metas que solo es posible alcanzar dotando a aquel de eficacia suficiente para dar plena efectividad y seguridad a las transmisiones que se realicen a su amparo. En virtud del principio de fe pública registral, el contenido del registro se reputa siempre exacto en beneficio del tercero que adquiera condiciones previstas en la ley, el cual, por tanto, queda completamente seguro de su adquisición en los términos que el registro manifiesta.

---

<sup>88</sup> Barrios Carrillo, Axel Estuardo. **Op. Cit.** Pág. 31.



Dentro de la historia, el hombre, en la necesidad de proteger sus bienes, se ha visto obligado a la creación de sistemas que tiendan al resguardo los mismos y que en la evolución del tiempo han tendido a perfeccionarlos en virtud del estudio de principios como directrices en la creación aplicación e interpretación de una norma legal, que hacen que su utilización no solo haga más fácil la actividad registral, sino dotan de confiabilidad a cualquier institución que se dedique a salvaguardar los intereses de los humanos.



## CAPÍTULO IV

### 4. Derecho registral guatemalteco

#### 4.1. El derecho registral en Guatemala

Diversas denominaciones, recibe el registro de la propiedad por el uso generalizado que ha adquirido la inscripción de bienes inmuebles algunos autores determinan que, debe denominarse Registro Inmobiliario, para otros, Registro de la Propiedad Inmueble, Registro de la Propiedad Fiduciaria o Registro de Bienes Raíces.

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

Respecto del concepto del Registro General de la Propiedad se puede decir que es un organismo administrativo creado con la idea de garantizar la seguridad de los derechos subjetivos, con el fin de que no pueda producirse una modificación desfavorable en las relaciones patrimoniales de una persona sin su voluntad y la seguridad del tráfico jurídico, con el objeto de que una modificación favorable en las relaciones patrimoniales de una persona no quede sin efecto por circunstancias ignoradas de ella. Por ello, "el Estado organiza una actividad administrativa destinada a la publicidad a las



constituciones y transformaciones de ciertas situaciones jurídicas; esa organización es el Registro General de la Propiedad".<sup>89</sup>

También se puede decir que el Registro General de la Propiedad se refiere "al conjunto de principios y normas destinados a reglar la organización y funcionamiento de los organismos estatales encargados de receptor fundamentalmente los actos y documentos concernientes a los derechos reales o los que afectan, relativos a los inmuebles, así también las formas y los resultados de tales registros y por último, los efectos y consecuencias jurídicas que se derivan de ella".<sup>90</sup>

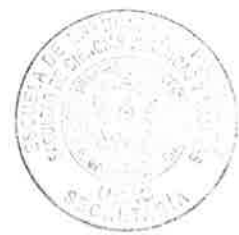
Por su parte el Código Civil, Decreto Ley 106 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, en su Artículo 1124 dicta que el Registro General de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás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

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

---

<sup>89</sup> Suchini y Suchini, Oscar Edmundo. **El registro de la propiedad en la doctrina y la legislación**. Pág. 6.

<sup>90</sup> Dominguez Valle, Juan Luis. **Consideraciones jurídicas y sociales de la modernización del registro de la propiedad y sus repercusiones negativas frente a la seguridad y certeza jurídica en las inscripciones registrales**. Pág. 11.



## 4.2. Origen y evolución

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

“Es conveniente recordar que la historia de la propiedad privada sobre la tierra en Guatemala, arranca a partir de la conquista española sobre estas tierras; precisamente los conquistadores, por derecho de conquista, despojaban a los indígenas de sus tierras, que era legalizado por la corona española, en títulos denominados Reales Cédulas, que se entregaban a los conquistadores y luego guardados privadamente por los propietarios de las tierras. Por supuesto que en esta etapa histórica no encontramos antecedentes del Registro General de la Propiedad u otra entidad análoga donde pudiesen haberse registrado títulos”.<sup>91</sup>

Luego, es menester el resguardo de la información de los intereses posesorios por lo que “emerge una institución encargada de esas actividades que data del año de 1176 naciendo como Registro Hipotecario, fundado por el Rey de España, Carlos II”.<sup>92</sup>

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

---

<sup>91</sup> Acosta Morales, Manuel Antonio. *Op. Cit.* Pág. 91.

<sup>92</sup> Solares Samayoa, Lidia del Carmen. *La calificación registral en el registro general de la propiedad en la zona central.* Pág. 23.



Ulteriormente, con el movimiento reformador que se dio con la revolución liberal de 1871 liderado por Justo Rufino Barrios y Miguel García Granados, vino a institucionalizar el registro de la propiedad y su regulación legal: en el tiempo de Justo Rufino Barrios, la legislación vigente en su mayor parte era la española, confusa y difícil de aplicar por hallarse contenida en diferentes cuerpos, pero el 26 de junio de 1876, por orden del general Justo Rufino Barrios, se nombró una comisión de jurisconsultos, con el fin de reemplazar estas leyes por códigos más acordes a la época de acuerdo con el desarrollo del país, que comenzaron a regir desde el 15 de septiembre de 1876. Es decir que la instauración de esta institución registral podemos, sin lugar a dudas, ubicarla en el año de 1877.

En sus orígenes, dicha institución no cumplía propiamente su función registral, siendo en un principio un registro de hipotecas que apenas si llenaba las necesidades del desarrollo crediticio por mala organización del régimen hipotecario existente en esa época; pero el presidente Cerna, dándose perfecta cuenta de la necesidad de darle otro carácter al registro, nombró para el efecto una comisión para que procediera a elaborar un nuevo proyecto de ley naciendo así la ley hipotecaria.

En relación con el sistema de operaciones registrales utilizado en los comienzos, fue el del folio real o sistema alemán, con pocas variantes. Y desde el aspecto de su ubicación se aplicó en un principio el sistema descentralizado, en el que se fueron creando registros en varios departamentos. El desarrollo de la actividad registral y el conocimiento de la extensión territorial de nuestro país obligó la implantación de un sistema ecléctico que es el que sigue funcionando en la actualidad.



Por los años de 1930 se consideró la enorme importancia del registro de la propiedad por lo que se crea un nuevo cuerpo legal, el decreto legislativo número 1932, que derogó todos los Códigos y leyes españolas vigentes, que en materia civil han formado la legislación del país.

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

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

“A partir del año de 1996 se le ha dado una visión o enfoque diferente al Registro General de la Propiedad, porque se ha introducido tecnologías computarizadas, es decir, se inició la automatización de los procesos, apertura de la oficina registral en el Petén, aparte del Registro General de la Propiedad que existe en Quetzaltenango”.<sup>93</sup>

Actualmente, el Registro de la capital tiene el control y vigilancia sobre los demás registros, y el volumen de sus operaciones crediticias que se realizaban a menudo con

---

<sup>93</sup> Domínguez Valle, Juan Luis. **Op. Cit.** Pág. 20.



bienes muebles exigió que fueran garantizados legalmente con la misma efectividad que con los inmuebles. A ello se debe la reforma en este sentido introducida.

“Antiguamente existieron registros de la propiedad departamentales así, en el oriente como en el norte, que por cierto funcionaron mal por falta de idoneidad de los encargados de los mismos, por lo que fueron absorbidos por el central que se convirtió en el Registro General, encargado de las zonas que carecen de registro propio, mientras, se llega a la descentralización cuando convenga los intereses de la generalidad y puedan funcionar eficientemente los registros de la zona”.<sup>94</sup>

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

#### **4.3. Fines**

La finalidad última del registro es la seguridad y garantía del tráfico jurídico, el cual se logra a través de la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes muebles e inmuebles identificables, según el Artículo 1124 del Código Civil. Siendo como consecuencia de

---

<sup>94</sup> Suchini y Suchini, Oscar Edmundo. **Op. Cit.** Pág. 104.



estos actos la publicidad, el cual no constituye un fin sino un medio de lograr la seguridad jurídica.

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

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

- a) Fines estadísticos: estos permiten reflejar la cantidad de contratos traslativos de dominio, en igual forma proporcionar los datos monetarios que implica toda y cada una de las transacciones. En la actualidad existe obligación para que en el registro se lleve un libro de cuadros estadísticos que debe de ser enviado al Ministerio de Gobernación preceptuado en los Artículos 1220, 1231, 1232 del Código Civil.
- b) Fines fiscales: el registro es un contralor fiscal indirecto, ya que el mismo colabora con el Estado mediante la información que le proporciona para que se lleve a cabo la recaudación de impuestos (Impuesto Único Sobre Inmuebles).

#### **4.4. Sistema registral**

El derecho registral no puede lograr su objetivo si no cuenta con un sistema que lo haga llegar de lo abstracto (lo normal) a lo concreto (la efectividad registral). Es conveniente entonces saber qué se entiende por sistema registral. Sistema puede ser



definido como *un conjunto de principios, normas o reglas, lógicamente entrelazadas entre sí, acerca de una ciencia o materia.*

Por su parte, sistema registral hace referencia a “el conjunto de principios y normas que siguiendo un orden lógico debidamente entrelazadas, tienen por objeto lograr la realización, a través de distintas instituciones públicas, de la actividad registral, que son propias al derecho inherente a esta materia”.<sup>95</sup>

#### **4.5. El registrador de la propiedad**

Las actividades que se llevan a cabo dentro de los registros son de suma importancia pues tratan de proteger intereses de los usuarios, por lo que cada institución funciona bajo la responsabilidad de un registrador que dará cuentas de las diligencias llevadas a cabo y responderá por cada una de ellas, en el caso de nuestro país el nombramiento emana del presidente de la república, mediante acuerdo gubernativo a través del Ministerio de Gobernación, según lo preceptúa el Artículo 1225 del Código Civil, Decreto ley 106 del jefe de Gobierno de la República y para ser nombrado registrador, según el cuerpo legal mencionado, se requieren los siguientes requisitos: ser guatemalteco de origen, abogado y notario, colegiado activo.

Hay que considerar que además de los requisitos indicados anteriormente y contemplados por la ley, los registradores de la propiedad o de cualquier registro deberían de ser notarios con especialidad en derecho registral para cumplir a cabalidad con los propósitos del registro.

---

<sup>95</sup> Acosta Morales, Manuel Antonio. **Op. Cit.** Pág. 4.



Dada la importancia de los actos inscritos en el registro, la ley ha determinado como necesario que el registrador garantice las responsabilidades en que incurra en el ejercicio de su cargo por medio de la constitución de hipoteca y fianza. La fijación del importe de tal garantía es fijada por el Ministerio de Gobernación y oscila entre los mil y diez mil quetzales, según Artículo 1228 de la ley mencionada.

Como criterio, dada la responsabilidad registral y la devaluación de la moneda nacional, la fijación de dicha garantía, tal como lo establece el Código Civil resulta cómico, en virtud que si en caso lejano se ejerciera acción contra el registrador la suma revelada dentro de los límites establecidos, resulta exiguo.

Existe la posibilidad de un registrador sustituto nombrado también por el presidente de la República propuesto por el registrador propietario, quien hará las veces de este en los casos de la ausencia, enfermedad o incompatibilidad en el desempeño de sus funciones. Según la ley, el registrador sustituto tendrá las mismas calidades que el propietario el cual en caso de exceder en sus funciones en un término de un tiempo de un mes haciendo las veces de titular, debe prestar la garantía a que nos hemos referido anteriormente.

La ley también prevé que los registradores no son parte en ningún litigio en que se ventile la validez o nulidad de una inscripción, excepto cuando se les deduzca responsabilidad por abusos de sus funciones o por defecto de una inscripción, y en los cursos de queja.



El Código Civil también establece que quien por culpa del registrador aparezca en el registro indebidamente exonerado de alguna obligación o gravamen inscrito, quedará responsable de dicha obligación o gravamen solidariamente con el registrador, y este responderá además, de los daños u omisiones se hayan causado y será el juez de primera instancia de lo civil a cuya jurisdicción pertenezca el registro, el competente para conocer de las demandas que por daños y perjuicios procedan en contra el registrador.

Las infracciones al Código Civil o de los reglamentos relativos al registro, cometidas por los registradores, aunque no causen perjuicio a tercero, ni constituyan delito, serán castigadas con multas de cinco a cincuenta quetzales, que al igual que el Artículo 1228 nos resulta risible por el hecho de su importancia.

#### **4.6. Los títulos registrables y los actos registrales**

En Guatemala el objeto directo e inmediato de la inscripción en el Registro General de la Propiedad es el título, considerado tanto desde el punto de vista material (hecho, acto o negocio jurídico por virtud del cual un sujeto deviene titular de un derecho), como formal (documento en el cual queda inserto o plasmado el título material).

El instrumento público es el título por excelencia que pone en movimiento el sistema registral guatemalteco. Le siguen en importancia los documentos judiciales y los expedidos por la administración pública. No obstante, es importante señalar que no todos los títulos son inscribibles, ya que únicamente lo serán aquellos que reúnan ciertas características:



- a) Deben determinar efectos de carácter jurídico real, con lo que se excluyen las obligaciones de carácter puramente personal, a excepción de aquellos actos en que la protección legal de un grupo específico se superpone a la protección del registro, como por ejemplo los arrendamientos.
- b) Los que contengan actos y contratos susceptible de inscripción de conformidad con la ley.
- c) Los que reúnan las formalidades tanto de fondo como de forma establecidas por ley.
- d) Los que estén revestidos de autenticidad y hagan fe por sí mismos o con otros complementarios, en cuanto al contenido que sea objeto de inscripción; es decir que el título debe surgir eficazmente, que su autor real debe ser quien el documento indica y debe de ser autosuficiente.

Los títulos susceptibles de inscripción se encuentran enumerados en la parte conducente del Código Civil, en su Artículo 1125, dentro de los cuales se encuentran:

- a) Títulos que acreditan el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos.
- b) Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales



sobre inmuebles; y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos.

- c) La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido.
- d) Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos.
- e) Las capitulaciones matrimoniales, si afectan bienes inmuebles o derechos reales.
- f) 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.
- g) Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualquiera de estos bienes.
- h) Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes.
- i) Las concesiones otorgadas por el ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas.
- j) La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial.
- k) La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente.



- l) 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.
- m) Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituya unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas.
- n) Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.

En resumen, se puede decir que son títulos inscribibles de conformidad con la legislación vigente en Guatemala los siguientes:

- a) Testimonios o copias simples de escrituras públicas autorizadas por notario.
- b) Facturas legales, esto es para la inscripción de bienes muebles identificables.
- c) Resoluciones de índole administrativa y judicial, los cuales deben de constar por escrito y deben de contener todos los requisitos que la ley establece según su naturaleza.

La determinación sobre el título que se presenta a la inscripción pasa por un período de revisión, mediante el cual los documentos en ejercicio del principio de calificación pueden ser admitidos o no. Para manifestar la oposición existente por el rechazo de un documento el cual deniegue, suspendan la anotación, cancelación o inscripción de los



documentos, se puede cursar en la vía incidental ante el órgano jurisdiccional competente (juez de primera instancia del ramo civil de la circunscripción departamental donde se encuentre establecida la sede del registro).

Son inscribibles aquellos actos o negocios que contengan:

- a) Negocios jurídicos inter vivos (cesión de derechos) y mortis causa (procesos sucesorios).
- b) Negocios jurídicos inscribibles de naturaleza bilateral (compraventa) o unilateral (opción de compra).
- c) Actos y negocios jurídicos realizados por particulares y sometidos a las normas de derecho privado (donaciones) y los actos de derecho público (sentencias judiciales y concesiones administrativas).
- d) Actos y negocios jurídicos contenidos en instrumentos públicos notariales (primer testimonio o copia simple legalizada), resoluciones judiciales (auto dictado en proceso de titulación supletoria), resoluciones administrativas (resoluciones dictadas en un procedimiento de denuncias de excesos), meras solicitudes con firmas legalizadas del interesado (solicitud de cancelación de gravamen hipotecario en virtud de haber operado la prescripción diez años) y documentos contables (factura, compraventa de vehículos).
- e) Documentos otorgados en territorio guatemalteco y en el exterior (sentencias extranjeras).



#### 4.6.1. Los actos registrales comunes

En este medio, el Registro General de la Propiedad de Guatemala tiene por objeto la inscripción, anotación, y cancelación de actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y bienes identificables. Se cree oportuno referirse a los actos y contratos obligatoriamente inscribibles conforme a la legislación guatemalteca, con el fin de ver el carácter constitutivo y declarativo de la actividad registral y la forma *numerus clausus* en que el registrador se sujeta para la inscripción de los actos y contratos taxativamente estipulados por la ley, para los efectos de una fe pública registral con carácter conválidante. De allí que el en registro se inscribirán los actos y contratos enumerados en el Código Civil, en su Artículo 1125.

Al examinar el principio de inscripción encontramos que dentro de sus propósitos está el de garantizar las operaciones dentro del tráfico jurídico, y en caso de controversia, el Artículo 1290 del Código Civil, preceptúa que en ningún tribunal ni oficina pública, se admitirán escrituras ni documentos sujetos a inscripción que no hubieren sido razonadas por el registrador.

En este marco referencial, el Código Civil, en el Artículo 1576 regula que los contratos que deban inscribirse o anotarse en el registro, los cuales la misma ley califica como solemnes para su existencia, cualesquiera que fuera su valor, deberán constar en escritura pública; en otros términos, la ley demanda determinada forma instrumental, ya que su inobservancia hace inexistente el acto o contrato. Cuando se trate de bienes muebles identificables deberá presentarse testimonio de la escritura; el documento



privado con firma legalizada o el documento original que acrediten la propiedad de los mismos.

Al Registro también concurren de forma forzosa algunos documentos, como producto de una orden emanada de tribunal competente, como por ejemplo: el auto probatorio de información supletoria, declaración de la interdicción; anotación de la demanda y embargo. Excepcionalmente son admitidos determinados documentos administrativos, cuando la ley exige que se registren en libros especiales, tales como títulos de explotación de minas e hidrocarburos; y concesiones otorgadas por el Organismo Ejecutivo para el aprovechamiento de aguas.

#### **4.6.2. Los actos registrales especiales**

El Código Civil en su Artículo 1185 regula que los registros que se deben llevar por separado dentro de los cuales se encuentran:

- a) De prenda agraria.
- b) De testamentos y donaciones por causa de muerte.
- c) De propiedad horizontal.
- d) De fábricas inmobiliarias
- e) De buques y aeronaves.
- f) De canales, muelles, ferrocarriles y otras obras públicas de índole semejante.



g) De minas e hidrocarburos.

h) De muebles identificables y otros que establezcan leyes especiales.

También se llevará por separado los registros siguientes:

a) De la prenda común.

b) Prenda ganadera.

c) Prenda industrial.

d) Prenda comercial.

Existen dos criterios doctrinarios en relación con la inscripción de bienes muebles identificables y constitución de prendas: "hay quienes se inclinan por sustentar la tesis que, previo a la constitución de la prenda debe inscribirse el bien objeto de la misma; y otros autores defienden la corriente de que ambos actos registrales pueden realizarse simultáneamente uno en pos de otro, es decir se inscribe el bien y, acto seguido, se procede a la constitución del gravamen prendario. En nuestro medio se han recogido las dos tesis, de tal manera que es optativo inscribir primero el bien y luego constituir el gravamen, o se puede solicitar simultáneamente en un mismo instrumento público o documento privado con firma legalizada, postura esta última que consideramos más adecuada y económica".<sup>96</sup>

---

<sup>96</sup> Acosta Morales, Manuel Antonio. **Op. Cit.** Pág. 111.



El Registro General de la Propiedad dentro de las inscripciones especiales, en la aplicación de la regla *locus regis actum*, también admite para su inscripción los actos y contratos otorgados en el extranjero llamados a surtir efectos legales en Guatemala, bajo el principio de que los mismos se ajusten a las leyes de nuestro país y que en el proceso de su otorgamiento se hayan observado las solemnidades establecidas en el país de donde provienen o subsidiariamente de las leyes guatemaltecas.

La regla *locus* sobresale en cuanto a la forma y solemnidades externas del acto o contrato, ya que para que surtan efectos legales en Guatemala, además de la validez intrínseca de que deben estar provistos conforme a la *lex locus celebratione*, no deben contrariar el orden público ni las buenas costumbres, sin perjuicio de la traducción al español que se llevará a cabo si el original esta en idioma extranjero, así como de las legalizaciones consulares y ministeriales para formalizar el pase legal, según Artículos 37 de la Ley del Organismo Judicial y 190 del Código Procesal Civil y Mercantil.

Al respecto, el Código Civil regula que en el registro se inscribirán los instrumentos o títulos expresados en el Artículo 1125, otorgados o expedidos en el extranjero, que reúnan los requisitos necesarios para hacer fe en juicio y las providencias o sentencias firmes pronunciadas en el extranjero cuando se hayan mandado a cumplimentar por los tribunales de la república, y afecten derechos reales.

En relación con este tema se pueden tomar en cuenta las Artículos 344, 345 y 346 del Código Procesal Civil y Mercantil, para los efectos de que tuvieren que ejecutar alguna sentencia proveniente del extranjero y afectará bienes o derechos reales de parte interesada.



#### **4.7. Los libros que debe llevar el Registro de la Propiedad**

El Registro General de la Propiedad debe de llevar los siguientes libros:

- a) De entrega de documentos.
- b) De inscripciones.
- c) De cuadros estadísticos.
- d) De índices por orden alfabético de apellidos de los propietarios y poseedores de inmuebles.

Además de los libros ordenados por el Código Civil, según el Artículo 4 del Reglamento de los Registros Públicos, Acuerdo Gubernativo 30-2005, el registro llevará los siguientes:

- a) Libros de prendas: común, agraria, ganadera, agrícola-industrial, de vehículos motorizados y de prendas de bienes muebles por adquirir.
- b) De propiedad horizontal.
- c) De inscripciones especiales.
- d) De vehículos motorizados.
- e) De naves y aeronaves.
- f) De minas.



- g) De concesiones otorgadas por el estado para la explotación de cualquier recurso natural renovable o no renovable.
- h) De avisos notariales de testamentos y donaciones por causa de muerte.
- i) Libro de entrega de documentos.
- j) Y cualquier otro que sea necesario para el buen funcionamiento de la institución.

#### **4.8. Procedimiento de inscripción**

Cada registro cuenta con un secretario, con las cualidades de abogado y notario, y el número de empleados que las circunstancias y las necesidades demanden. Dentro del registro se llevan a cabo las siguientes actividades:

- a) Operar en los libros.
- b) Actividades certificantes.
- c) Exhibición de libros al público.
- d) Copiar el contenido de los libros deteriorados.
- e) Manejo de las estadísticas.
- f) Controles contables.



- g) Función calificadora, con calidad de revisores, sin perjuicio de la calificación que llevan a cabo los operadores, aun cuando la calificación específica recae sobre el registrador.

El procedimiento de inscripción y expedición del o de los documentos que deban registrarse se puede resumir de la forma siguiente, según el Acuerdo Gubernativo 30-2005:

- a) Según el Artículo 18, indica que corresponde a la secretaría general darle ingreso a los documentos para su trámite. En el instante de la presentación de dichos documentos o títulos, se les da ingreso a través de una máquina de control, para hacer valer el principio de prioridad, se marcará el mismo la fecha y la hora exacta de su recepción y número que le corresponda, expidiéndole al interesado un recibo en el que se hará constar el número que se le asignó y la cantidad depositada a cuenta de honorarios. El duplicado de este recibo quedará en el departamento de contabilidad del registro.
- b) Las inscripciones hipotecarias y prendarias expresarán las condiciones a que estén sujetos los créditos, el importe de la obligación garantizada y el plazo.
- c) Luego se hará la inscripción en el libro de entrega de documentos con correspondiente número.
- d) Para el resguardo de la información se tomará una copia electrónica escaneándola del documento original, la que quedará archivada en el sistema de cómputo.



- e) El secretario general del registro hace la distribución del trabajo entre los operadores y certificadores, anotando en el libro de entregas la clave que corresponda a cada quien, para que se operen en el orden de su ingreso.
- f) El operador recibirá los documentos por conocimiento, quien está obligado a asentarlos en el libro correspondiente, si es que procede la operación; de lo contrario a rechazarlo o suspenderlo y será responsable ante el registrador, de su custodia, de los timbres, papel sellado y demás atestados que contengan. Cuando se utilice la forma electrónica para operar, la secretaría conservará el documento original.
- g) Los operadores expedirán los documentos operados al departamento de contabilidad, las certificaciones y cualquier otro documento que cause honorarios, para su debido control contable. El contador general responderá ante el registrador de los timbres, papel sellado y demás atestados que contengan los documentos bajo su custodia.
- h) Firmadas por cualesquiera de los registradores las razones de inscripción, suspensión o rechazo de los documentos, se trasladarán a la secretaría general para su clasificación y entrega a los interesados de los documentos debidamente razonados y firmados, y de las certificaciones expedidas, quienes satisfarán los correspondientes honorarios.



Dentro de las circunstancias que caracterizan el procedimiento de inscripción en el Registro General de la Propiedad de Guatemala podemos determinar:

- a) Todo documento se presentará por duplicado al Registro. La copia que se extienda se conservará con la clasificación del caso en la oficina. En los documentos otorgados en el extranjero, se presentará por duplicado certificación notarial. La Comisión Nacional Registral determinará la fecha a partir de la cual en cada Registro ya no se requerirá la presentación de duplicados.
- b) Las inscripciones hipotecarias y prendarias expresarán las condiciones a que estén sujetos los créditos, el importe de la obligación garantizada y el plazo.
- c) En las servidumbres se harán constar en la inscripción de propiedad, tanto del predio dominante como el predio sirviente, pero si fueran constituidas con el carácter de uso público y a favor de los pueblos, ciudades o municipios solo se harán constar en el predio sirviente, cuando no hubiere predio dominante determinado.
- d) Si el inmueble pertenece en común a varias personas, se hará una sola inscripción mientras no se practique la división entre los coparticipes o alguno de estos transfiera su derecho a otro.
- e) Si al hacerse una inscripción o anotación resultare del título algún otro derecho real no inscrito anteriormente, el registrador procederá a hacer acto continuo las inscripciones que correspondan a tal derecho. Esta inscripción, desde su fecha, producirá efecto contra tercero.

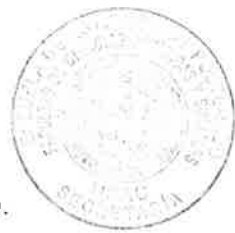


- f) La inscripción no convalida los actos o contratos nulos según las leyes. Esto no obstante los actos o contratos que se ejecutan u otorguen por personas que en el registro aparezcan con derecho a ello, una vez inscritos, no invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anula o resuelva el derecho del otorgante en virtud de causas que no aparezcan del mismo registro.
- g) Las acciones rescisorias o resolutorias no perjudicarán a tercero que haya inscrito su derecho, exceptuándose las acciones rescisorias o resolutorias estipuladas expresamente por las partes, que consten en el registro, la acción revocatoria de enajenación en fraude de acreedores, cuando el tercero haya sido cómplice en el fraude o el derecho la haya adquirido a título gratuito.
- h) De lo inscribible, también se pueden efectuar anotaciones y cancelaciones, así como extender certificaciones.

#### **4.9. Los efectos del acto registral**

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

1. Oponibilidad frente a terceros desde la fecha de la entrega al registro del documento respectivo.
2. La inscripción no convalida los actos o contratos nulos según las leyes.
3. Una vez inscrito el derecho, las acciones rescisorias o resolutorias no perjudican al tercero que haya inscrito su derecho, excepto:



- a. Cuando expresamente se hayan estipulado por las partes y consten en el registro.
  - b. Cuando se ejercite una acción revocatoria de enajenación en fraude de acreedores y el tercero haya sido cómplice en el mismo.
  - c. Cuando tratándose de una acción revocatoria de las mencionadas en el inciso anterior, el tercero haya adquirido el derecho a título gratuito.
4. Lo que se ha inscrito o anotado en el registro solo perjudica a terceros.
  5. La inscripción produce efectos declarativos y no constitutivos, ya que el derecho nace extra registralmente de acuerdo con el ordenamiento jurídico guatemalteco.
  6. Determina la preferencia del derecho, ya que la fecha y hora de presentación del documento al Registro General de la Propiedad, establece concretamente a quien corresponde la prioridad o preferencia de la inscripción. Es así como la presentación constituye el punto de partida en la sede registral de la aplicación de la regla primero en tiempo es el primero en derecho.
  7. Constituye prueba material del estado que conserva el inmueble.
  8. Otorga presunción de legitimación, puesto que se presume que el derecho registrado existe, que corresponde con la realidad jurídica y que pertenece al titular inscrito.

Si bien el registro no es constitutivo de derechos, sino declarativo, en todo caso el registro es obligatorio para todos los actos y contratos inscribibles (estos son los indicados en el Artículo 1125 del Código Civil). Tan obligatorio es, que el Artículo 1129



del Código Civil establece que en ningún tribunal ni oficina pública se admitirán escrituras ni documentos sujetos a inscripción que no hubieren sido razonados por el registrador. Además, la inscripción en el registro se hace para protección del derecho contra terceros, y sobre esto el Código Civil en el Artículo 1148 indica que únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el registro.

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

Sin embargo, los contratos serán válidos y las partes pueden compelerse al otorgamiento de escritura pública, si se establecieren sus requisitos esenciales por confesión judicial del obligado o por otro medio de prueba escrita. Seguidamente, el Artículo 1577 de la misma ley prescribe que deberán constar en escritura pública los contratos calificados expresamente como solemnes, sin cuyo requisito esencial no tendrán validez.

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



En Guatemala existen muchas propiedades sin inscribir, las causas de esto son valoradas, pero se puede decir que implican factores sociales, económicos, etc. Existen propiedades que se vienen transmitiendo entre generaciones de una misma familia, mediante una simple carta o documento privado. Para solucionar este problema se emitió la Ley de Titulación Supletoria, Decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, que regula el trámite que se debe seguir en estos casos para adquirir la inscripción de dominio.

También existen casos de propiedades que no están inscritas ni habitadas por particulares, las cuales pertenecerán al Estado y cuya regulación está indicada en la Ley del Fondo de Tierras, decreto 24-99 y Ley de Transformación Agraria, decreto 27-80, ambas del Congreso de la República de Guatemala.

El registro de ciertos actos o contratos es obligatorio en Guatemala, pero cabe recordar que el hecho de que estos no se inscriban no invalida el contrato celebrado entre partes. El registro de estos actos o contratos se hace para el efecto de protección y publicidad que este conlleva, para que por si un tercero llegara a reclamar el mismo bien o derecho, se pueda determinar quién tiene derecho preferente sobre la cosa a través de las inscripciones que consten en el registro.

En Guatemala, la finalidad primordial que tiene la inscripción de un documento, es hacerlo oponible a terceros, que con posterioridad a la inscripción, ostenten derechos ya inscritos a favor de otras personas. Esto con el objetivo de proteger a la persona con anterior derecho y de esta forma salvaguardar, los principios registrales existentes.



La legislación guatemalteca recoge este principio en el Artículo 1148 del Código Civil, que establece que únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el registro. Por tercero se entiende el que no ha intervenido como parte en el acto o contrato. Los títulos inscritos o anotados surtirán efectos contra terceros y aún contra los acreedores singularmente privilegiados desde la fecha de su entrega en el registro.

Con respecto a las anotaciones, estas son el medio que se utiliza para hacer constar que sobre un bien recae una limitación o bien un litigio que se encuentra en trámite y el cual no ha sido solucionado. Esta anotación puede eventualmente convertirse en inscripción definitiva de derecho, y va surtir sus efectos desde la fecha de tal anotación. Podrán obtener la anotación de sus respectivos derechos las personas que indica el Artículo 1149 del Código Civil.

En cuanto a la reserva de derecho, se ha interpretado como la reserva de dominio que se utiliza, comúnmente en la compraventa por abonos, la cual consiste en reservarse el dominio del bien mientras el comprador no pague, totalmente el precio o no se realice la condición, a que las partes sujetan la consumación del contrato.

El comprador obtiene por esta modalidad de venta la posesión y uso de la cosa, salvo convenio en contrario; pero mientras no haya adquirido la plena propiedad, le queda prohibido cualquier enajenación o gravamen de su derecho sin previa autorización escrita del vendedor. En este tipo de venta debe de inscribirse su rescisión o resolución y producirá efectos contra terceros que hubieran adquirido los bienes de que se trata (Artículo 1835 del Código Civil). De igual manera, cuando el precio se pague totalmente



o se cumple la condición el vendedor deberá de dar aviso al registro dentro de los ocho días para que se realice la anotación respectiva.

#### **4.10. La responsabilidad registral**

La responsabilidad registral puede ser considerada desde los siguientes puntos de vista:

- a) De las partes que intervienen en el acto o contrato contenido en un título inscribible.
- b) Del notario o autoridad que interviene en el acto o contrato.
- c) De los terceros, considerando estos como aquella persona que no ha intervenido como parte en el acto o contrato.
- d) Del registro y registrador de la propiedad.

En cuanto a la responsabilidad registral que puedan cometer las partes que intervienen en el acto o contrato independientemente de las responsabilidades que se deriven por disposición legal, de la naturaleza y objeto del contrato o acto y las provenientes de las obligaciones que de mutuo acuerdo convengan, las partes no tienen obligación de registrar el título inscribible.

No obstante, responderán por los daños y perjuicios que ocasionen a terceros en virtud de la omisión, ya que por disposición legal únicamente perjudica a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el registro. Los títulos inscritos o anotados surtirán efectos contra terceros y aún contra los acreedores singularmente privilegiados, desde



la fecha de su entrega al registro.

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

Lo anterior, también se aplica a las demás autoridades que intervengan en el acto contenido en el título inscribible, sin perjuicio de las responsabilidades que pudieran deducirse en contra de los notarios y demás autoridades, en ejercicio de la profesión o cargo.

Con respecto a la responsabilidad registral de terceros, si el negocio contenido en un instrumento inscribible llega al registro, se produce su cognoscibilidad potencial erga omnes, por lo que nadie podrá alegar ignorancia ni buena fe, sino indaga en el organismo creado a ese efecto, incurrirá en culpa lata y no podrá escudarse en su propia negligencia.

En el caso del registrador que es nombrado por el presidente de la república por medio de acuerdo gubernativo a través del Ministerio de Gobernación, es responsable por los daños o perjuicios que ocasione en el ejercicio de sus funciones, sin perjuicio de las



sanciones penales que llegarán a corresponder como lo hemos analizado anteriormente.

Los registros de la propiedad en Guatemala estarán sometidos a una inspección a cargo del juez de primera instancia civil que designe la Corte Suprema de Justicia, quienes visitarán los registros para darse cuenta de la marcha de los mismos, estado de los libros y archivos, etc. Entonces, el Código Civil en el Artículo 1219 indica que, si los jueces notaren alguna falta de formalidad por parte de los registradores en el modo de llevar el registro, o en el arreglo de los documentos que a él corresponda, dictarán las disposiciones necesarias para corregirla y, en su caso, sancionarán a los registradores en la forma que establece este Código.

El Artículo 1238 del Código Civil al respecto indica que las infracciones de esta ley o de los reglamentos relativos al registro cometidos por los registradores, aunque no causen perjuicio a tercero, ni constituyan delito, serán castigados con multas de cinco a cincuenta quetzales. La multa será impuesta por el juez del departamento a que corresponda el registro y sin más trámite que las diligencias necesarias para averiguar el hecho. Quedan al penado expeditos los recursos legales. El importe de las multas ingresará a los fondos de justicia.

Asimismo, cabe recordar que según el Artículo 1236 del mismo cuerpo legal, el registrador es solidariamente responsable con aquel que por su culpa aparezca exonerado de alguna obligación o gravamen. Para el efecto, dispone la ley que los registradores antes de entrar a ejercer sus cargos, garantizan las responsabilidades en que pudieran incurrir, con hipoteca o fianza, la cual se cancelará hasta un año después



de haber cesado en el cargo, salvo que hubiere pendiente alguna reclamación en cuyo caso la cancelación queda sujeto a los resultados del juicio.

El Artículo 1230 del Código Civil estipula que si la garantía fuere hipotecaria y quedare un saldo insoluto al rematarse el inmueble, el registrador responderá con sus demás bienes por dicho saldo. Este constituye el único caso dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco de saldo insoluto en obligaciones garantizadas con hipoteca.

Las responsabilidades pecuniarias en las que incurriere el registrador son insignificantes dada la importancia de su cargo.

#### **4.11. La inspección del Registro General de la Propiedad**

Para observar la buena marcha de las oficinas del registro, el Artículo 1217 del Código Civil en su parte conducente preceptúa que la inspección de cada registro la tendrá a su cargo el juez de primera instancia de lo civil, designado anualmente por la Corte Suprema de Justicia.

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



#### **4.12. Los registros inmobiliarios de Guatemala: Registro General de la Propiedad de la zona central y Segundo Registro General de la Propiedad**

A pesar de que la Constitución Política de la República de Guatemala preceptúa en el Artículo 230 que el Registro General de la Propiedad deberá ser organizado a efecto de que cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio registro y el respectivo catastro fiscal, en la actualidad existen solamente dos registros: el Registro General de la Propiedad de la zona central de Guatemala, con sede en la ciudad capital.

Este es el registro base o central en donde se encuentra toda la información la cual comprende los departamentos de Guatemala, Sacatepéquez, Chimaltenango, Santa Rosa, Jutiapa, Jalapa, Zacapa, Chiquimula, El Progreso, Izabal, Escuintla, Petén (con actual agencia), Alta Verapaz y Baja Verapaz, el cual 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 (Artículo 1216 del Código Civil).

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



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

El Registro General de la Propiedad de Guatemala es un ente antañón, de más de un siglo, que desde sus inicios hasta nuestros días ha venido evolucionando jurídica y administrativamente para la prestación de un servicio pronto, seguro y certero, en búsqueda de un mejor servicio para los usuarios que ponen en sus manos la seguridad y el resguardo de sus posesiones, por lo que ha tenido que situarse y posicionarse con los más grandes adelantos de la tecnología, pues su necesidad de dar garantías obedece a que se trata de intereses de todos los guatemaltecos.

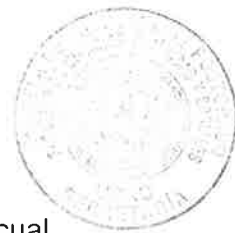


## CONCLUSIÓN

El derecho registral inmobiliario es una parte del derecho registral, que se refiere al conjunto de principios y normas destinados a arreglar la organización y el funcionamiento de los organismos estatales, encargados de receptor fundamentalmente los actos y documentos concernientes a los derechos reales que afectan, relativos a los inmuebles, así como también las formas y resultados de tales registros y los efectos y consecuencias que se derivan de ellos.

Puede definirse también al derecho registral inmobiliario, como el conjunto de normas y principios que regulan la organización, el funcionamiento y los efectos de la publicidad registral, en función de la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles. La finalidad principal del derecho registral es la publicidad de ciertos hechos y actos para dar seguridad a relaciones nacidas extraregistralmente. La razón de ser del derecho registral es, a la vez de ser un instrumento de seguridad, garantizar la circulación de los bienes inmuebles en un Estado constitucional y democrático de derecho.

Algunos autores han denominado también al derecho registral como derecho hipotecario, pero esta terminología es incorrecta, pues es demasiado restringida al excluir a los otros derechos reales referidos a inmuebles. La mayoría de autores clásicos hablan de derecho inmobiliario registral, terminología que también es criticable, ya que lo registral no se limita a lo inmobiliario, en virtud de que el registro inmobiliario es solo una especie del género del derecho registral.



De ahí deriva como terminología correcta la del derecho registral inmobiliario, la cual hoy cuenta con mayor aceptación, ya que se dice que, el derecho registral integra el sistema jurídico con normas y principios propios de derecho público y privado, que coexisten y funcionan armónicamente, constituyendo una disciplina independiente de la cual el derecho registral inmobiliario es una de sus principales ramas.

Los principios del derecho registral por su parte, contribuyen a una adecuada interpretación y aplicación de las normas registrales, sobre todo en los denominados casos difíciles y casos atípicos, en los cuales el sistema normativo es insuficiente para brindar una solución adecuada a todas las posibilidades fácticas, que se pueden presentar en materia registral inmobiliaria.

Asimismo, el derecho registral contribuye a regularizar y normalizar el orden público, en el sentido de ser un sistema eficaz para el ordenamiento territorial y catastral del territorio del Estado, y así, evitar confusiones que pudieran afectar al derecho constitucional de propiedad privada, distinguiéndolo de la propiedad estatal.



## BIBLIOGRAFÍA

- ACOSTA MORALES, Manuel Antonio. **Sistemas y principios rectores de los registros en Guatemala**. Guatemala: USAC, 1994.
- ATILIO CORNEJO, Américo. **Derecho registral**. Buenos Aires, Argentina: Editorial Astrea, 1994.
- BARRIENTOS SUASNAVAR, Luis. **Análisis de los principios registrales en el registro de la propiedad y su regulación en la legislación guatemalteca**. Guatemala: USAC, 1990.
- BARRIOS CARRILLO, Axel Estuardo. **Aspectos fundamentales de los registros en Guatemala**. Guatemala: USAC, 1981.
- BORDA, Guillermo A. **Tratado de derecho civil. Derechos reales. Tomo II**. Buenos Aires, Argentina: Editorial Abeledo-Perrot, 1992.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Buenos Aires, Argentina: Editorial Heliasta S.R.L., 1979.
- CARRAL Y DE TERESA, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**. México: Editorial Porrúa, 1983.
- CASTÁN TOBEÑAS, José. **Derecho civil español, común y foral**. Madrid, España: Editorial Reus, 1978.
- COSSIÓ Y CORRAL, Alfonso de. **Instituciones de derecho hipotecario**. Barcelona, España: Editorial Bosch, 1956.



DOMÍNGUEZ VALLE, Juan Luis. **Consideraciones jurídicas y sociales de la modernización del Registro de la Propiedad y sus repercusiones negativas frente a la seguridad y certeza jurídica en las inscripciones registrales.**

Guatemala: USAC, 2003.

GARCÍA CONI, Frontini. **Derecho registral aplicado.** Argentina: Editorial Depalma, 1993.

GARCÍA CONI, Raúl. **El contencioso registral.** Argentina: Editorial Depalma, 1980.

GONZÁLEZ MARTÍNEZ, Jerónimo. **Estudios de derecho hipotecario español y civil.**

Madrid, España: Imprenta de Estanislao Maestre, 1924.

LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando J. **Curso introductorio al derecho registral.**

Argentina: Colegio de Escribanos de Tucumán, 1983.

MOLINARIO, Ángel E. **Curso de derecho registral inmobiliario.** Argentina: Registro de la Propiedad Inmueble, 1971.

MUSTO, Néstor Jorge. **Derechos reales. Tomo 2.** Buenos Aires, Argentina: Editorial Astrea. 2000.

ORTOLÁN, M. **Explicación histórica de las instituciones del emperador Justiniano.** Madrid, España: Librería de D. Leocadio López, 1873.

PAU PEDRÓN, Antonio. **La publicidad registral, España.** España: Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, 2001.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. **Derecho registral.** México: Editorial Porrúa, 2000.



PÉREZ LASALA, José Luis. **Derecho inmobiliario registral: su desarrollo en los países latinoamericanos**. Buenos Aires, Argentina: Editorial Depalma, 1965.

PETIT, Eugéne. **Tratado elemental de derecho romano**. San Salvador, El Salvador: Editorial Jurídica Salvadoreña, 2002.

REGISTRADORES DE ESPAÑA. **Seguridad jurídica del Registro de la Propiedad español**. Madrid, España: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 2014.

ROCA SASTRE, Ramón María. **Derecho hipotecario. Tomo I**. Barcelona, España: Editorial Bosch, 1954.

SANZ FERNÁNDEZ, Ángel. **Instituciones de derecho hipotecario**. Barcelona, España: Editorial Bosch, 1955.

SOLARES SAMAYOA, Lidia del Carmen. **La calificación registral en el Registro General de la Propiedad en la zona central**. Guatemala: USAC, 2005.

SUCHINI Y SUCHINI, Oscar Edmundo. **El Registro de la Propiedad en la doctrina y la legislación**. Guatemala: USAC, 1966.

TARTIÉRE, Gabriel de Reina. **El derecho registral inmobiliario y el Registro de la Propiedad**. España: Editorial La Notaria, 2012.

VILLARÓ, Felipe P. **Elementos de derecho registral inmobiliario**. Argentina: Fundación Editora Notarial, 1980.