

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

**“IMPLICACIONES JURÍDICAS EN LA INMOVILIZACIÓN  
VOLUNTARIA DE BIENES REGISTRADOS, EN EL  
REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD”**

**TESIS**

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

**POR**

**ERICK ROMUALDO HERNÁNDEZ FLORES  
Previo a optar el Grado Académico de**

**LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
Y a los Títulos de**

**ABOGADO Y NOTARIO  
Guatemala, Octubre de 2005**

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

DECANO:	Lic. Bonerge Amilcar Mejía Orellana
VOCAL I:	Lic. Eddy Giovanni Orellana Donis
VOCAL II:	Lic. Gustavo Bonilla
VOCAL III:	Lic. Erick Rolando Huitz Enríquez
VOCAL IV:	Br. Jorge Emilio Morales Quezada
VOCAL V:	Br. Manuel de Jesús Urrutia Osorio
SECRETARIO:	Lic. Avidán Ortiz Orellana

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera Fase:**

Presidente:	Lic. Rafael Morales Solares
Secretario:	Lic. Helder Ulises Gómez
Vocal:	Lic. Manfredo Maldonado

**Segunda Fase:**

Presidente:	Lic. Jorge Mario Álvarez Quirós
Secretario:	Lic. Helder Ulises Gómez
Vocal:	Lic. Vladimiro Gilielmo Rivera Montealegre

NOTA: “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas en La tesis.” (Artículo 25 del Reglamento para los Exámenes Técnicos Profesionales de Abogacía y Notariado y Público de Tesis).

**ACTO QUE DEDICO:**

**A DIOS:**

Por permitirme alcanzar la meta de graduarme.

**A MIS PADRES:**

Oscar Hernández Segura (QEPD) y Olga Tula Flores Barrientos.

**A MI HERMANO:**

Alvaro Hugo Hernández Flores.

**A MI ESPOSA:**

Lourdes Yomila Chacón Mondal.

**A MIS HIJOS:**

Carlos Francisco , Maria Sofía y Erick Alberto.

**A MIS TIOS:**

Manuel de Jesús Flores Hernández  
Otto Raul Flores Hernández (QEPD)

**A MI SUEGRA:**

Clara Luz Mondal Polanco.

**A MI FAMILIA:**

En general.

**A LOS LICENCIADOS:**

Mario Guillermo Ruiz Wong.  
Francisco García Gudiel.  
Otto René Arenas Hernández.

**ESPECIALMENTE:**

A la Universidad de San Carlos de Guatemala y a mi querida facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.



## INDICE

	Pág
<i>Introducción</i> .....	<i>i</i>
 <b>CAPITULO I</b>	
<b>1. Generalidades</b> .....	<b>1</b>
<b>1.1. Derecho de propiedad</b> .....	<b>1</b>
1.1.1. <i>Definición de propiedad</i> .....	2
1.1.2. <i>Garantía del derecho de propiedad</i> .....	3
<b>1.2. Principios del derecho de propiedad</b> .....	<b>3</b>
1.2.1. <i>Principios de limitación</i> .....	3
1.2.2. <i>Principio de exclusividad</i> .....	4
1.2.3. <i>Principio de perpetuidad</i> .....	4
<b>1.3. El Registro de la Propiedad</b> .....	<b>5</b>
1.3.1. <i>Que es el Registro de la propiedad inmueble</i> .....	5
<b>1.4. Que es bien registrado</b> .....	<b>5</b>
<b>1.5. Que es dominio</b> .....	<b>7</b>
1.5.1. <i>Clases de dominio</i> .....	7
1.5.2. <i>Expropiación</i> .....	8
<b>1.6. La declaración de voluntad</b> .....	<b>8</b>
1.6.1. <i>Declaración unilateral de voluntad</i> .....	10
1.6.2. <i>Declaración bilateral de voluntad</i> .....	11
 <b>CAPITULO II</b>	
<b>2. Aspectos generales del derecho registral</b> .....	<b>13</b>
<b>2.1. Definición de derecho registral</b> .....	<b>14</b>
<b>2.2. Autonomía del derecho registral</b> .....	<b>15</b>
2.2.1. <i>Una autonomía científica</i> .....	15
2.2.2. <i>Una autonomía didáctica</i> .....	15
2.2.3. <i>Una autonomía legislativa o sistemática</i> .....	16
<b>2.3. Objeto del derecho registral</b> .....	<b>16</b>
<b>2.4. Antecedentes históricos del derecho registral</b> .....	<b>17</b>
2.4.1. <i>La Mancipatio</i> .....	19
2.4.2. <i>La in iure cesio</i> .....	19
2.4.3. <i>La traditio</i> .....	19
<b>2.5. Naturaleza jurídica del derecho registral</b> .....	<b>20</b>
2.5.1. <i>Público ó privado</i> .....	21
2.5.2. <i>Es adjetivo sustantivo</i> .....	22
<b>2.6. Características del derecho registral</b> .....	<b>22</b>
<b>2.7. Elementos del derecho registral</b> .....	<b>23</b>
2.7.1. <i>Elementos personales o subjetivos</i> .....	23
2.7.2. <i>Elementos reales y objetivos</i> .....	24

2.8. Denominaciones del derecho registral.....	25
2.9. Relación del derecho registral con otras ramas del derecho .....	26
2.9.1. Derecho Constitucional.....	26
2.9.2. Derecho Administrativo.....	26
2.9.3. Derecho Civil.....	27
2.9.4. Derecho Notarial.....	27
2.9.5. Derecho Procesal.....	27
2.9.6. Derecho Mercantil.....	27
2.9.7. Derecho Marcario.....	28

### CAPITULO III

3. Registro de la propiedad.....	29
3.1. Aspectos generales del Registro de la Propiedad.....	29
3.2. Clases de Registro.....	30
3.2.1. Registros de hechos.....	30
3.2.2. Registro de derechos.....	30
3.2.3. Registro de documentos.....	30
3.2.4. Registro de títulos.....	31
3.3. Definición.....	31
3.4. Antecedentes históricos.....	34
3.5. Organización del registro de la propiedad.....	36
3.5.1. Organización territorial.....	37
3.5.2. Organización administrativa.....	39
3.6. Motivos fundamentales de su existencia.....	40
3.7. Breve referencia histórica de su creación.....	41
3.8. Antecedentes históricos.....	43
3.8.1. Época colonial.....	43
3.8.2. Época de la revolución liberal de 1871.....	43
3.8.3. Época Moderna.....	43
3.8.4. Época actual.....	44
3.9. Fundamento legal y principios jurídicos que sustentan su... funcionamiento.....	44
3.10. Su proceso de modernización y actual funcionamiento.....	51

### CAPITULO IV

4. Necesidad de actualizar la legislación nacional en relación al Registro General de la Propiedad.....	55
4.1. El principio de legalidad y su inobservancia en la integración de los libros magnéticos.....	55
4.1.1. Elemento sustantivo.....	55
4.1.2. Elemento adjetivo, instrumental o de medio.....	55
4.2. El valor seguridad jurídica y su insubsistencia en los mecanismos	

de conservación de la información remistral.....	57
4.3. El principio de publicidad y su lesión en el sistema de consulta del Registro de la Propiedad.....	62
4.4. La legislación que inspira el funcionamiento y atribuciones del registro de la propiedad y la necesidad de su modernización.....	63

## CAPITULO V

5. Ley de inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados.....	67
5.1. Antecedentes.....	67
5.2. Marco jurídico.....	68
5.2.1. Constitución Política de la República de Guatemala.....	68
5.2.2. Código Civil.....	69
5.2.3. Ley de inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados.....	71
5.3. Por qué es declaración unilateral de voluntad.....	71
5.4. Límites y alcances.....	71
5.5. Forma de inmovilización de Bienes Registrados.....	72
5.5.1 Acta notarial.....	72
5.5.2 En escritura pública.....	72
5.6. Quién puede inmovilizar.....	72
5.7. Qué bienes se pueden inmovilizar.....	73
5.8. Trámite.....	74
5.8.1. Requisitos del escrito, pidiendo la inmovilización de bienes inmuebles.....	76
5.8.2. Requisitos del escrito, pidiendo la cancelación de inmovilización de bienes inmuebles antes de que se cumpla el trámite de tres años.....	76
5.8.3. La declaración bajo juramento.....	77
5.8.4. De la legalización de firmas.....	77
5.9. La impresión dactilar.....	78
5.9.1. Generalidades.....	78
5.9.2. Antecedentes.....	80
5.9.3. Fundamento científico de la certeza y veracidad de la identificación de persona a través de impresiones dactilares.....	81
5.9.4. Clases de huellas dactilares.....	81
5.10. Aplicación.....	82
5.10.1. Problemática.....	82
5.10.2. Aplicación que se pretende.....	85
CONCLUSIONES.....	87
RECOMENDACIONES.....	89
BIBLIOGRAFIA.....	91



## INTRODUCCIÓN:

El presente trabajo de investigación tiene como propósito conocer a profundidad lo referente a las IMPLICACIONES JURÍDICAS EN LA INMOVILIZACIÓN VOLUNTARIA DE BIENES REGISTRADOS EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD, siendo este un modelo que permite darle certeza y seguridad jurídica a los inmuebles registrados. Siendo esta investigación la base fundamental para el conocimiento del trámite a seguir para aquellas personas que se encuentren desprotegidas de su derecho de propiedad, así como la forma en que esta inmovilización puede ser cancelado.

En ése sentido, la Ley de Inmovilización voluntaria de bienes Registrados, Decreto 62-97 del congreso de la República, fue emitida en el año 1997, el cual se creó para evitar que personas ajenas gravaran los bienes de otros sin su consentimiento. Sin embargo en dicha ley no se especificó el procedimiento a seguir en los casos de los derechos de los menores de edad, las sociedades anónimas, incapaces, interdictos, representantes legales o sin representación, los derechos de propiedad en forma proindivisa, usufructo.

Para cuyo efecto el presente trabajo de investigación se ha realizado con los capítulos siguientes: el capítulo primero versa sobre el Derecho de Propiedad, el capítulo segundo, trata sobre los aspectos generales del derecho registral, su definición y principios que lo fundamentan, el tercer capítulo me concreticé al tema sobre el Registro de la propiedad, su organización administrativa entre otros temas; y el capítulo cuarto, se desarrolla la necesidad de actualizar la legislación nacional en relación al registro general de la propiedad, y el capítulo quinto, trata sobre la Ley de Inmovilización voluntaria de bienes registrados, siendo de vital importancia el conocer cada uno de estos aspectos lo cual conlleva implícita la necesidad de conocer y discutir a profundidad las nuevas modalidades del Derecho Registral en torno a la inmovilización de bienes registrados, con el objeto de darle certeza jurídica a las mismas, por las razones ya conocidas por todos.

Esperando que el contenido del mismo, sea de mucha importancia y ayude al estudiante y al Profesional del Derecho, para su aplicación en los casos que se le presenten en el ejercicio de sus funciones.

## **CAPÍTULO I**

### **1. Generalidades.**

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

En los derechos reales, el titular tiene una relación y poder jurídico inmediatos sobre la cosa, mientras que en los derechos personales la relación jurídica está referida a otra persona. Así, por ejemplo, el derecho de propiedad sobre un bien inmueble, se concibe directamente sobre el mismo, es decir, en los derechos reales se hace énfasis en la cosa, para resaltar el poder o facultad sobre la misma.

Se considera que los derechos reales están formados por dos elementos: un elemento interno que consiste en el poder inmediato que cierto derecho otorga a una o más personas sobre la cosa; y un elemento externo que consiste en lo absoluto de ese derecho en relación a las demás personas.

#### **1.1. Derecho de propiedad.**

La doctrina de origen romanista fundamenta el concepto de derecho de propiedad en el conjunto de facultades que lo integra. Este criterio ha hecho sentir su influencia en los Códigos Civiles de los países latinos. Así el Código Civil en su Artículo 464 lo define como:

El derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes.

La doctrina moderna tiene a concebir el derecho de propiedad con abstracción de las facultades que lo caracterizan, pero enmarcándolo en su totalidad. Así, Puig Peña conceptúa la propiedad como “el derecho por el que una cosa pertenece a una persona y está sujeta a ésta de modo, al menos virtualmente, universal.

El Código Civil, en los Artículos 468, 469, y 471 respectivamente, reconoce como derechos fundamentales del propietario:

- ❖ El derecho de defender su propiedad por los medios legales y de no ser perturbado en ella, si antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio.
- ❖ El derecho de reivindicar la cosa de cualquier poseedor o detentador.
- ❖ El derecho del propietario a los frutos de sus bienes y a cuanto se les incorpore por accesión.

### **1.1.1. Definición de propiedad.**

El diccionario de Ciencias Jurídicas y Sociales de Manuel Osorio, define la propiedad como la “facultad legítima de gozar y disponer de una cosa con exclusión del ajeno arbitrio y de reclamar su devolución cuando se encuentra indebidamente en poder de otro.

Son diversas las acepciones de esta palabra. Así en el terreno filosófico supone cualidades distintiva de una cosa, desde el punto de vista económica representa el aprovechamiento que hace el hombre de las cosas de la naturaleza; y en sentido jurídico, que es el que nos interesa, se una generalmente como sinónimo de dominio, es decir, como equivalente al derecho real pleno.

Los tratadistas Georges Repert y Jean Boulanger en su obra Tratado de Derecho Civil, exponen que en el Derecho Romano, la propiedad constituía una suma de derechos: el de usar de la cosa (jus utendi), el de percibir los frutos (fructu), el de abusar de contenido incierto (abusu), y el de reivindicar (vindican).

Para Marcel Planiol, que copia Aubry y Rau en su obra Tratado Elemental de Derecho Civil, la Propiedad es el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la acción y a la voluntad de una persona. Por su parte el codificador español la delinea como “el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en las leyes.

### **1.1.2. Garantía del derecho de propiedad.**

La constitución Política de la República garantiza el derecho a la propiedad privada, en su Artículo 39, que dice:

Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley.

## **1.2. Principios del derecho de propiedad.**

### **1.2.1. Principios de limitación.**

El propietario puede en principio, ejercer los poderes más amplios sobre la cosa, que es objeto de su derecho. Puede extraer de ella toda la utilidad económica que contiene; sin embargo, el derecho de propiedad no es absoluto si es restringido por las leyes y los reglamentos. La fórmula legal sólo puede justificarse si ve en ella un permiso otorgado por la ley al propietario de hacer todo lo que no le está prohibido. La libertad es la regla; lo que debe precisarse es la limitación.

Mentalmente, la ilimitación de los poderes del propietario se traduce en primer término, a la posibilidad de cumplir todos los actos de uso y de goce. Tratándose de un inmueble, por ejemplo, puede no sólo percibir los frutos y las cosechas, sino también hacer ejecutar todos los trabajos que le plazca, incluso perjudiciales para él; puede talar los árboles, arrasar las construcciones que existen, abrir excavaciones, agotar una cantera, destruir los objetos que le pertenecen.

Por otra parte, puede transformar la sustancia de la cosa e incluso destruirla; eso es precisamente lo que los antiguos llamaban el “absus” palabra que designaba el consumo de la cosa, y no el abuso en el sentido moderno de la palabra que designan el acto contrario al derecho. El derecho de propiedad se distingue de los demás derechos reales por esa característica esencial: el usufructuario, por ejemplo, tiene el uso de la cosa, pero con “el cargo de conservar sus sustancia.”

### **1.2.2. Principio de exclusividad:**

El derecho de propiedad es exclusivo en el sentido de que sólo el propietario se beneficia con la totalidad de las prerrogativas inherentes a aquél. Un derecho de propiedad no podría pertenecer en su totalidad a dos titulares.

Puede suceder que dos o varias personas tengan derechos diferentes sobre la cosa. Así sucede cuando la cosa está sometida a un usufructo o a la copropiedad; pero esa situación implica un desmembramiento de la propiedad.

Puede suceder también que dos o varias personas tengan sobre la cosa derechos de la misma naturaleza, pero concurrentes. Así sucede bajo el régimen de la copropiedad. Pero, esa concurrencia de los derechos entraña la limitación recíproca de los mismos, no teniendo cada propietario más que una cuota-parte indivisa de la propiedad, tal como lo establece el artículo 485 del Código Civil, Decreto Ley 106, emitido en el año 1984 “hay copropiedad cuando un bien o derecho pertenece pro indiviso a varias personas”, y cada uno puede pedir la división ya que se establece en el mismo cuerpo de ley, que “ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad”.

### **1.2.3. Principio de perpetuidad.**

En materia de propiedad, la noción de perpetuidad, reviste un significado distinto según se considera el derecho en sí mismo o sus condiciones de ejercicio.

El derecho de propiedad es perpetuo en el sentido que no le es asignada duración alguna, dura tanto como su objeto. Por lo menos, así ocurre en la inmensa mayoría de los casos.

El derecho de propiedad es perpetuo en otro sentido, según el cual su existencia es independiente de su ejercicio no pudiendo perderse por el mismo.

### **1.3. El Registro de la Propiedad.**

El desarrollo de la actividad estatal registral (inscripción, anotación y cancelación, generalmente en libros especiales, de ciertos negocios y actos jurídicos) ha dado lugar a la tendencia de crear una rama del derecho denominada “Derecho Registral”. La razón de ser de los registros públicos radica en la necesidad de:

- ❖ Garantizar al propietario o a un acreedor privilegiado, la prueba inmediata y cierta de su derecho, respaldada por la fe pública, contra cualquier usurpador o persona que aduzca igual o mejor derecho sobre determinado bien.
- ❖ Facilitar a terceros la consulta y el pronto conocimiento de quién es el propietario del bien de que se trate, y cuál es la situación jurídica del mismo.

### **1.3.1. Que es Registro de la Propiedad Inmueble.**

El Registro General de la Propiedad Inmueble de Guatemala es la institución responsable de realizar con honestidad y 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 jurídica y contribuyendo al desarrollo social y económico del país.

El Código Civil en su Artículo 1124 lo define como:

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.

### **1.4. Que es bien registrado.**

Es todo bien que es susceptible de inscripción y que se encuentra inscrito en los registros respectivos. En consecuencia, al tenor del Artículo 442 del Código Civil se establece que bien son todas las cosas que pueden ser objeto de apropiación y se clasifican en bienes muebles e inmuebles.

El concepto anterior tiene relación directa con los bienes que son objeto de registro, los cuales están regulados en el Artículo 1125 del Código Civil.

En el Registro se inscribirán:

1. Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos;

2. Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
3. La posición que conste en títulos supletorios legalmente expedidos;
4. Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
5. Las capitulaciones matrimoniales si afectaren bienes inmuebles o derechos reales;
6. Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes; y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año;
7. Los ferrocarriles, transvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas y los gravámenes que se impongan sobre cualesquiera de estos bienes;
8. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e Hidrocarburos y su transmisión y gravámenes;
9. Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas;
10. La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial;
11. La posición provisional o definitiva de los bienes del ausente;

12. La declaración judicial de interdicción y cualquier sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes;
13. Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmontadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan una unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas; y
14. Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.

### **1.5. Que es dominio:**

Es el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona. Esta definición es una concepción individualista de la propiedad de raigambre napoleónica.

#### **1.5.1. Clases de dominio.**

- ❖ Dominio perfecto: cuando es perpetuo y la cosa no está gravada con ningún derecho real hacia otras personas:
- ❖ Dominio menos perfecto: cuando debe resolverse al fin de un cierto tiempo o al advenimiento de una condición, o si la cosa que forma su objeto es un inmueble, gravado respecto de terceros por un derecho real, como por ejemplo: la servidumbre, el usufructo:
- ❖ Dominio desmembrado: especie de dominio menos pleno e imperfecto.
- ❖ Dominio exclusivo: cuando dos personas no pueden tener cada uno en el todo, el dominio de una cosa. Sin embargo, pueden ser propietarios en común de la misma cosa por la parte que cada uno pueda tener.

Una de las limitaciones constitucionales, con carácter excepcional, en lo que respecta al dominio se encuentra regulado en el artículo 40 de la Constitución Política de la República de Guatemala que establece.

**1.5.2. Expropiación.** En casos concretos, la propiedad privada podrá ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés social o interés público debidamente comprobadas. La expropiación deberá sujetarse a los procedimientos señalados por la ley, y el bien afectado se justipreciará por expertos tomando como base su valor actual.

La indemnización deberá ser previa y en moneda efectiva de curso legal, a menos que con el interesado se convenga en otra forma de compensación.

Solo en caso de guerra, calamidad pública o grave perturbación de la paz, ésta deberá hacerse inmediatamente después que haya cesado la emergencia. La ley establecerá las normas a seguirse con la propiedad enemiga.

La forma de pago de las indemnizaciones por expropiación de tierras ociosas será fijado por la ley. En ningún caso el término para hacer efectivo dicho pago podrá exceder de diez años.

## **1.6. La declaración de voluntad.**

Para Federico Puig Peña, negocio jurídico “es la declaración de voluntad es, pues, la interiorización del propósito de realizar un negocio jurídico.

El derecho admite todos aquellos modos de manifestación que, según el uso o la costumbre son medios idóneos para hacer saber la voluntad de las personas. Para expresar su voluntad, se valen los hombres de palabras, escritos, acciones y hechos. De aquí los distintos tipos de declaración: expresa, tácita, presunta e incluso el silencio. En cuanto a la forma, ésta puede ser escrita y verbal.

En algunos casos particulares, se impone una determinada formalidad a base de preestablecer la forma, negando toda eficacia al negocio jurídico, que adopte una formalidad distinta, que sea de mayor intensidad jurídica. En los negocios jurídicos formales, la forma no sólo opera como condición de la validez jurídica, sino que los requisitos especialísimos, de esa forma actúan también como determinantes de la validez.

Por ejemplo, en el ordenamiento jurídico guatemalteco vigente, el Artículo 1576 del Código Civil, en su parte conducente literalmente establece:

Los contratos que tengan que inscribirse en los Registros, cualquiera que se su valor, deberán constar en escritura pública.

De igual forma, el Artículo 1779 del mismo cuerpo legal, indica que la sociedad debe celebrarse por escritura pública. Es decir, que la falta de el cumplimiento de esta clase de requisitos formales, convierten inexistente el negocio jurídico que se trate.

Los vicios en la forma generan consecuencias jurídicas, es decir, que para la determinación de los efectos jurídicos de los vicios en la forma, es preciso atender a la intensidad jurídica de la misma. Cuando una forma es impuesta por la ley, este puede exigirla como elemento esencial del negocio, de modo que la forma es requisito indispensable para la existencia misma del acto, que se considera inexistencia si no ha sido observada; o bien solamente a los fines de la prueba, de modo que el acto realizado sin la forma exigida, aún existiendo y teniendo plena validez, no puede probarse con todos los medios originarios.

La cuestión tiene mucha importancia para los efectos de la llamada conversión del negocio jurídico, que no puede operar en la hipótesis en que el derecho exigía una forma necesaria para la validez del acto, imponiendo la pena de nulidad del negocio para el caso de que aquella no se cumpla.

En consecuencia, para la validez del acto o negocio jurídico, es más penable la observancia y cumplimiento de todos y cada una de sus formalidades para dar validez a la declaración de voluntad contenida en el acto o negocio.

### **1.6.1. Declaración unilateral de voluntad.**

Para los derechos reales no se tiene que suplir lagunas de la ley, sino al contrario, se cuentan con suficientes elementos en el Código Civil, que se acercan sensiblemente a la solución del problema, pues se refieren a la otra especie que integra, con los derechos de crédito, el género de los derechos patrimoniales. Las reglas que existen en el Código Civil para determinar la fuerza creadora del acto unilateral, a propósito de derechos reales, se tienen en la regulación de las servidumbres voluntarias o también, como un ejemplo claro de los alcances de la declaración unilateral de la voluntad con efectos patrimoniales está precisamente, el derecho de cualquier propietario a inmovilizar su propiedad registrada.

En igual forma, la legislación guatemalteca vigente, establece para la constitución del régimen de propiedad horizontal debe constar como requisito esencial, la declaración del propietario o propietarios de someter a este régimen el inmueble de su propiedad, en el artículo 531 del Código Civil.

Por último también pueden ser considerados los alcances de la declaración unilateral de voluntad en el acto jurídico de constitución de sociedad, tanto civil como mercantil. Así pues, el Artículo 1728 del Código Civil, literalmente estipula:

La sociedad es un contrato por el que dos o más personas convienen en poner en común bienes o servicios para ejercer una actividad económica y dividirse las ganancias.

y el Artículo 14 del Código de Comercio en su parte conducente, literalmente establece:

Para la constitución de sociedad, la persona o personas que comparezcan como socios fundadores, deberán hacerlo por sí o en representación de otro.

En esta clase de actos o negocios jurídicos, es claro aprecia que sin perjuicio de existir una pluralidad de personas, existe una unidad en la declaración de voluntades. Pro un lado, en

someter su propiedad al régimen horizontal y por el otro, en constituir una sociedad de naturaleza civil o mercantil, en su caso.

### **1.6.2. Declaración bilateral de voluntad.**

Todo contrato queda perfecto cuando las partes convienen en dar o recibir alguna cosa, bien o servicio. Contrario sensu a la declaración unilateral de voluntad, en dónde basta con que una de las partes dé o recibe alguna cosa bien o servicio.

Indiscutiblemente es necesario el contenido del artículo 1251 cuando se refiere al negocio jurídico y que establece.

El negocio jurídico requiere para su validez: capacidad legal del sujeto que declara su voluntad, consentimiento que no adolezca de vicio y objeto lícito.

Se sintetiza del artículo relacionado, que el negocio jurídico es el género y el contrato la especie.



## CAPÍTULO II

### 2. Aspectos generales del derecho registral.

Para hacer un análisis del Derecho Registral es imperativo definir que es Registro. El diccionario de Derecho Usual de Guillermo Cabanellas, define, al registro como “ Padrón, matrícula, de las personas que hay en un estado o lugar, oficina en donde se registran actos y contratos de los particulares o de las autoridades.”<sup>1</sup>

“La palabra Registro, se deriva del Latín Tardío, Regestatorum, significa el lugar donde se puede registrar o ver algo. También se le hace derivar del Latín Regestatus, de Regere, que significa Notar, Copiar”<sup>2</sup>

La mayoría de los tratadistas coinciden en definir la palabra registrar como la acción de examinar cuidadosamente, anotar, inscribir, literalmente o extraer de las oficinas y libros de un registro los actos y contratos de los particulares y las resoluciones de las autoridades. Cabanellas define los Registros como “las Instituciones destinadas a dar fe de actos, documentos, contratos y resoluciones, de índole muy diversa, con preponderancia administrativa y judicial”.

La palabra Derecho se define según Manuel Osorio, “Tomado en sentido etimológico, Derecho proviene de las voces latinas directum y dirigiere (conducir, enderezar, gobernar, regir, llevar directamente una cosa hacia un término o lugar señalado, guiar, caminar, encaminar).

En consecuencia en sentido lato, quiere decir recto, igual, seguido sin torcerse a un lado ni a otro; mientras que en sentido restringido es tanto como jus.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Cabellanedas, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. Pág. 640.

<sup>2</sup> Barrios Carrillo, Axel. **Aspectos fundamentales de los registros en Guatemala 1981**. Pág 234

<sup>3</sup> Osorio Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas y sociales**. Pág. 226.

## **2.1. Definición de derecho registral.**

El Derecho Registral es un sector del Derecho Civil, creado para la protección de los derechos. “ Es (dice Roca Sastre, N.E.J.I. 1516) un desenvolvimiento de una parte del Derecho de cosas y más concretamente, de los modos de adquirir y perder la propiedad, estableciendo un conjunto de normas que tienden a formar un ordenamiento sistemático y diferenciado del Derecho Civil. Es pues, una parte del Derecho Civil, al cual contempla desde el punto de vista de un Registro Público, Reconoce que el estudio y la determinación de la naturaleza de los Derechos subjetivos corresponden al derecho civil puro; que recibe los actos ya integrados, con todos sus elementos personales, reales formales exigidos por el Código Civil. La calificación Registral es la que aprecia si todos esos elementos concurren legalmente en el caso. El Registrador tiene una visión registral de la materia civil. Por eso, agrega Roca Sastre, “el Derecho Registral regula la expresión registral y los actos civiles de constitución, transmisión, extinción, etc. De los derechos reales sobre inmuebles y los efectos de la misma, el tráfico jurídico y por eso tiene que ver con la adquisición, la transmisión, la pérdida de los derechos, y los diversos modos de adquirir. No trata del contenido (composición íntima) del Derecho, lo cual pertenece al Derecho Civil, sino de su mutabilidad. Por eso se habla de él como de la dinámica del Derecho. Pero es únicamente la dinámica de los derechos inscribibles, o sea de aquellos que requieren hacerse públicos para seguridad del comercio jurídico” Dex Lacone de Rochild (francés) afirma que el Derecho Registral, es “el conjunto de doctrinas y de preceptos jurídicos que regulan la inscripción, anotación y cancelación en los registros públicos (actividad registral), así como la organización de éstos”. Alberto D. Molinario (argentino) dice que el Derecho Registral “es el conjunto de principios y normas que tienen por objeto regular los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, documentos, actos o derechos; así como también la forma como han de practicarse tales registraciones y los efectos y consecuencias jurídicas que se derivan de éstas”<sup>4</sup>.

En base a lo anteriormente expuesto; podemos decir que el contenido del Derecho Registro es el siguiente.a. Principios y normas que regulan los registros estatales.

- b. Las clases de registros: de personas, hechos, actos, documentos, derechos,
- c. La forma como han de practicarse dichas reservaciones y
- d. Los efectos y consecuencias jurídicas que producen.

## **2.2. Autonomía del derecho registral.**

Un aspecto que llama la atención es la determinación de que si el Derecho Registral es una rama específica dentro del sistema jurídico guatemalteco, o bien sí es parte alguna del Derecho Civil (rama jurídica que dio origen a la regulación del Registro de bienes inmuebles y derechos reales sobre los mismos), es decir, sí es un Derecho autónomo o no. El autor Francés DEX LACONE, manifiesta, que en realidad, no hay que afirmar o negar la autonomía del Derecho Registral porque es evidente que es una rama que forma parte de todo el Derecho objetivo vigente en un Estado.

Se trata de un Derecho especial y no precisamente de una rama autónoma o no, ya que a mayor complejidad de la ciencia o evolución de ella, es más difícil abarcarla; por lo que a fin de estudiarla con detalle surgen ramas jurídicas especiales.

La doctrina moderna afirma que, para que una rama del Derecho adquiriera la categoría de tal, es menester que comprenda tres aspectos de la autonomía que son.

### **2.2.1. Una autonomía Científica:**

Que consiste en tener un objeto propio de estudio apartado al de su disciplina troncal, que cuenta con métodos propios y con personas especializadas en la materia.

### **2.2.2. Una Autonomía Didáctica:**

Que se da cuando abarca un conjunto de principios e instituciones propias que adquieren un campo suficientemente extenso que hacen necesario un estudio en forma independiente.

---

<sup>4</sup> Molinario Pérez, Pascual. **Introducción al estudio del derecho registral.** Pag. 157

### **2.2.3. Una autonomía Legislativa o Sistematizada.**

Que se da cuando una rama del Derecho tiene sus propias leyes, independientes de otros cuerpos legales, o sea, que tenga una regulación jurídica propia.

En aplicación a los principios anteriores, actualmente todavía no se ha conseguido, en nuestro medio, una autonomía científica; pero, ésta rama si cuenta con un objeto propio de estudio, y con personas o autores que se han dedicado específicamente al estudio de ella. En cuanto a una autonomía Didáctica, aún en las Universidades no se imparten cursos o seminarios específicos e independientes de Derecho Registral y tampoco se puede hablar de una autonomía legislativa, ya que no constituye un conjunto de normas separadas de otros cuerpos legales, por ejemplo encontramos normas registrales en el Código Civil, en el Código de Comercio, en el Código Procesal Civil y Mercantil, en el Código de Notariado y en el Convenio Centroamericano para la Protección de la Propiedad Industrial.

Para lograr la autonomía absoluta, el Derecho Registral deberá tener un estudio independiente fuera del campo del Derecho Civil y de otros Derechos donde tiene proyección, como el Derecho Mercantil, del Derecho Marcario o el Derecho Notarial.

Así también, romper con la excesiva dependencia que tiene Con varios ordenamientos jurídicos, mediante la creación de su propia normatividad no dispersa, sino sistematizada. Por lo que en conclusión, se sostiene que el Derecho Registral no tiene autonomía absoluta, es un Derecho especial, con autonomía relativa, debido a su objeto de estudio, pero que puede tender con celeridad a convertirse en una rama específica de nuestro sistema jurídico.

### **2.3. Objeto del Derecho Registral.**

El autor Dex Lacone de Rochild, expone que “el Derecho Registral forma en su conjunto, y a consecuencia de sus cualidades específicas, un complejo de principios y directivas propias que se diferencian por su carácter de otros grupos de relaciones sociales, es decir, que el Derecho

Registral cuenta con un objeto propio de estudio que lo aparta fuera del campo de otros derechos y que hace que adquiriera una autonomía relativa .”<sup>5</sup>

Por lo que en un sentido amplio, el objeto propio de estudio del Derecho Registral es: regular todos los actos, contratos, hechos derechos registrables. Y es que cuando nos referimos al Derecho Registral no lo hacemos como sinónimo del Registro General de la Propiedad, como impropriamente suele pensarse, sino que abarca o comprende todos los hechos, actos, contratos, derechos y personas que, de acuerdo con nuestra legislación, son susceptibles de ser registrados, para que cobren eficacia jurídica.

Esto justifica, según DIAZ VERGARA, que el Derecho Registral traspase las barreras de la propiedad inmobiliaria, e incluya disposiciones concernientes al Registro de la propiedad intelectual, y a otros más en función de la materia.

#### **2.4. Antecedentes históricos del derecho registral.**

Los historiadores del Derecho cuando se refieren a los antecedentes históricos del Derecho Registral lo homologan al origen de la publicidad registral. Todos los pueblos antiguos recurrieron a algunas formas de la publicidad en la transmisión inmobiliaria, que es la que originariamente motivó el interés registral. Desde los primitivos actos exteriorizantes y solemnizados, llenos de actitudes simbólicas, gritos, gestos, ritos y mímicas que acompañaron a las transferencias dominicales, por algunos de los autores llamada “publicitánotizia”, hasta las más ricas fórmulas de inscripción registral, en los tiempos modernos, proveídas de seguridad por el Estado y de enérgicas protecciones jurídicas, lo que suelen llamarle a esto “publicitá-essenziale” investidura sin la cual el acto o contrato permanecería inerte.

Así se desprende que, la publicidad no ha tenido siempre el, mismo significado, objeto y fin, en los diferentes estadios de su desarrollo histórico.

Podríamos empezar por mencionar a los Hebreos; que en breves pasajes bíblicos mencionan ciertos actos que podrían tomarse como publicitarios, de ciertas actuaciones y transacciones

---

<sup>5</sup> Laconé De Rochild, Dex. **Tratado teórico y práctico de derecho registral.** Pág 78

humanas, como ejemplo podemos mencionar cuando Abraham compra el campo de Efrón (Génesis 23).

Los Asirios fueron desarrollando más el concepto que hoy tenemos de registro, ya que se empezó a ver lo que era la protección a terceros, especialmente cuando el bien a enajenar era de costo elevado; se obligaba a hacer público el mismo, por tres veces en un mes improrrogable, en el cual se declaraba el precio, nombre del propietario, determinación del fundo y la cita o requerimiento de todo aquél que se creyera con título de igual o mejor derecho. Se proclamaba un edicto, para dichos efectos, en tres ejemplares: uno para el vendedor, uno para el comprador y el otro para la autoridad, el que se ordenaba en los archivos públicos, proveído de un cuadro de seguridad del Estado. Por lo que, en alguna medida los asirios crearon el control registral.

Los Griegos: en Grecia se crearon los primeros registros públicos. Las enajenaciones eran anunciadas por pregoneros en plazas públicas durante cinco días, con vista a anunciar a terceros que se consideraban con derecho. A efecto de evitar fraudes respecto al Estado de los inmuebles, se colocaban carteles en el predio, con los cuales se hacía resaltar el gravamen impuesto sobre el bien, para los efectos del fiel cumplimiento de la obligación. En tal sentido, el derecho griego aportó completos modos de publicidad de los derechos reales. Así cuando se constituía una hipoteca se grababa en piedras o tablas de madera, el nombre del acreedor, monto de la deuda, nombre del deudor y fecha de constitución de esa garantía, lo cual era colocado en el fundo afectado. De allí la palabra gravamen y el origen de la hipoteca.

Los Romanos: en Roma la publicidad registral estuvo ausente, “La publicidad registral, no existió”, por no haber incorporado a su derecho el sistema de los registros; es decir, que no implantaron organización ni institución registral alguna, no obstante sus grandes aportes a la ciencia del Derecho.

La publicidad Registral, es creación germánica. En Roma existió la Mancipatio, la In Jure Cessio y la Traditio.

### **2.4.1. La mancipatio.**

“Es una forma de contratación esencialmente formalista, porque las frases rituales, los gestos y la actitud general de los que intervienen, son el elemento sin el cual las partes no pueden quedar obligadas, ni surtir efectos los actos que celebren”.

### **2.4.2. La in iure cesio.**

“Era un juicio fingido que encubría un negocio de transferencia de bienes; un simulacro de juicio reivindicatorio, en el que el demandado confesaba la demanda. La Mancipatio y la in iure cesio van desapareciendo paulatinamente en la época clásica, frente al avance de la fórmula de la traditio”.<sup>6</sup>

### **2.4.3. La traditio.**

“Era aplicable a toda clase de bienes, y sin la intervención de ritos o fórmulas. Se trataba de una entrega de la cosa con desapoderamiento. Por eso, en el lenguaje jurídico moderno, tradición quiere decir entrega.

En conclusión en Roma no hay publicidad ni menos existe Registro. Por eso fue un sistema de clandestinidad de la propiedad inmueble”

Las dos primeras constituyeron modos civiles de adquirir la propiedad, las que cedieron lugar a la última como nueva forma de transferir el dominio, pero sin el imperio de acuerdos rituales y solemnizados.

Los Germanos: Los pueblos germánicos fueron amantes de la seguridad y la protección registral, y su antiguo Derecho adoptó un régimen eminentemente formalista para transferir los bienes inmuebles.

“El Derecho Germánico tiene un período primitivo en el que existen dos fórmulas que podemos decir que son equivalentes a la Mancipatio y a la In Iure Cesio. A la primera corresponde el formalismo ante el *Thinx*, y a la segunda la *Auflassung*. Ambas fórmulas (el *Thinx*

y Auflassung) fueron primero orales y más tarde se hicieron por escrito; pero siempre se inscribieron; primero en los archivos judiciales o en los archivos municipales; y segundo se transcribieron en libros especiales. Esto fue un principio de Registración”.<sup>7</sup>

a. El Thinx:

Es una forma solemne de transmisión de inmuebles. Las fórmulas simbólicas a que estaba sometida esta etapa, consistieron en la entrega al adquirente de un terrón, rama de árbol u otro elemento que simbolizara la finca enajenada. La rama de árbol o festuca “, se entregaba en una ceremonia, la cual tenía lugar sobre la finca enajenada. Gradualmente se fue abandonando el simbolismo material del thinx, posiblemente por las dificultades que ocasionaba el tener que trasladarse hasta el predio objeto del negocio, y se dio paso al Auflassung.

b. El Auflassung.

El cual consistía en una modalidad de cesión de derechos o transmisión de la cosa en presencia de la autoridad judicial. Es la entrega de la cosa ante el juez. Se trata de un juicio ficticio, más bien de Jurisdicción voluntaria, pues el juez únicamente constata públicamente, es decir auténtica por razón de su investidura.

Este fue el inicio de la Registración, un verdadero antecedente de lo que sería el registro inmobiliario con alcances protectores a la seguridad de terceros. La inscripción en aquellos libros, se hacía sin guardar orden alguno, pero luego se adoptó el criterio cronológico, para más tarde adoptar el sistema de FOLIO REAL, abierto a cada finca.

## **2.5. Naturaleza jurídica del derecho registral.**

Para poder tener una visión amplia de lo que es el Derecho Registral, se deben tomar en consideración dos aspectos importantes:

---

<sup>6</sup> **Ibid.** Pág. 222

### **2.5.1. Público o Privado:**

La añeja división entre Derecho Público y Privado, se ha debilitado ante la creciente intervención del Estado en la vida de los particulares, pero aún así, subsisten múltiples discusiones y doctrinas para pretender fundar ésa distinción.

El Derecho al ser cambiante, no le es posible establecer características con validez absoluta y permanente. Más se sigue aceptando que cuando se persigue una actividad dentro de la libertad y de la autonomía individual, estamos ante un interés privado (Derecho Privado); y en cambio, cuando el objeto del interés afecta una organización política o administrativa como totalidad, estamos en presencia de un interés público (Derecho Público), cuyos intereses solo pueden ser logrados por la organización y acción del Estado y de las entidades subordinadas, ejerciendo su poder de dominación.

Con Respecto al Derecho Registral, doctrinariamente surgen las dos posiciones: Los seguidores de que pertenece al Derecho Privado, sostienen que persigue intereses particulares, porque responde al registro o inscripción de instituciones típicamente privadas. También lo consideran en su origen como un desenvolvimiento del Derecho Civil. Por el contrario, los que opinan que pertenece al Derecho Público, indican que la actividad registral ha dado lugar a la tendencia de crear una rama del Derecho que, por la naturaleza de su función, esta mas relacionada con el Derecho Administrativo. Esto obedece a que, el Registro es una institución pública - con una función colectiva - que es estructurada y organizada por el ente público (el Estado); y además porque cuenta con un funcionario público o autoridad administrativa encargada de cumplir los fines y atribuciones de la dependencia, llamado registrador, al cual el Estado por conducto de la ley, le otorga la FE PUBLICA REGISTRAL, para certificar derechos, actos, documentos, negocios y contratos susceptibles de registro, Esta última posición, es la que predomina.

No obstante lo anterior, algún sector de la doctrina moderna no coloca al Derecho Registral en ninguno de ambos derechos, por tal razón expresa el francés Dex Lacone de

Rochild “se le considera DERECHO MIXTO, que responde a ambas esferas jurídicas.”<sup>8</sup> Esta posición de la Escuela Francesa, está cobrando mayor fuerza cada día en el mundo forense y notarial.

### **2.5.2. Es adjetivo o sustantivo:**

El Derecho Registral, es por varias de sus características, de naturaleza adjetiva. Constituye una verdadera formalidad, ya que expresa la forma o modo de llevar el Registro Público, su organización, la estructura de los asientos, etc. Por eso es un Derecho Adjetivo o de forma. Por ejemplo: El Código Civil en su artículo 1131 preceptúa la forma en que debe expresarse toda inscripción; el artículo 1220 menciona que libros deben llevarse en el Registro para su control.

Sin embargo, el Derecho Registral es también sustantivo, en el sentido de que el mismo otorga efectos sustantivos a lo registrado. Priva a algunos derechos de esos efectos, cuando no han sido inscritos. Por ejemplo: la ley sustantiva preceptúa que la adopción se establece por escritura pública e inscripción en el Registro Civil, esto último al omitirse, priva de los efectos propios a la adopción, en virtud que la propia ley así lo requiere. (Art. 244 del Código Civil).

### **2.6. Características del derecho registral.**

1. Constituye una rama del derecho, no autónoma.
  
2. Es un derecho mixto:  
Que esta integrado por la fusión indisoluble de instituciones de Derecho Público y de Derecho Privado, partiendo su naturaleza de dos aspectos:
  - a. Es en parte obra del poder administrativo; y
  - b. Se le considera por su origen como un desenvolvimiento de una parte del Derecho Civil.

Las características anteriores, hacen del Derecho Registral, un Derecho Especial.

---

<sup>8</sup> Lacone De Rochild, Dex. **Tratado y teórico y práctico de derecho registral.**

3- Tiene por objeto el desarrollo de la actividad registral.

4 Esta estructurado para dar autenticidad, validez, publicidad y certidumbre a determinadas relaciones de la vida de los particulares, susceptibles de registro.

5. Su finalidad es robustecer la seguridad y la protección del tráfico jurídico.

6. La razón de ser: Del Derecho Registral radica en la necesidad de la registración, la cual produce distintos efectos:

- Efectos de hecho: consistentes en informar a toda persona que quiera consultar un Registro Público, poniendo a su disposición los libros con los asientos respectivos; de allí la denominación de público.

- Efectos Probatorios: el Registro es un medio privilegiado de prueba de lo consignado en el asiento.

## **2.7. Elementos del derecho registral.**

### **2.7.1. Elementos Personales o Subjetivos.**

El Registrador.

Es un funcionario público que dirige o tiene a su cargo un Registro Público. Es depositario de la fe pública registral, otorgada por el Estado a través de la ley (ver más adelante el principio de fe pública registral). Doctrinaria y legalmente el registrador tiene tres funciones esenciales:

1. El aceptar el documento o título para su inscripción, cuanto este llene todos los requisitos que la ley exige
2. El suspender la inscripción, porque hace falta algún requisito de forma; ejemplo: omitir una copia, o cualquier hecho no esencial.
3. El suspender el registro solicitado por existir un error u omisión de fondo.

Lo anterior es lo que se conoce como la función calificadora del registrador, en donde este aprecia o examina si todos los elementos, concurren legalmente en el caso.

El solicitante particular o interesado.

Es toda persona legitimada, individual o moral, que solicite la inscripción, notación o cancelación de cierto derecho, acto o negocio jurídico. Puede actuarse a través de un representante legal. En la práctica, generalmente, el que realiza todos los trámites registrales es el Notario.

### **2.7.2- Elementos reales y objetivos.**

a. El objeto o, asunto a inscribir.

Se refiere a la persona, derecho, contrato, acto o negocio jurídico existente, que es susceptible de registración para que cobre eficacia jurídica. Ejemplo: un nacimiento, un matrimonio, una hipoteca, una empresa mercantil, una expresión o señal de propaganda, etc.

b. El documento o título: Se refiere al escrito autorizado legalmente por un Notario u otro funcionario, o bien al escrito que no conlleva tal autorización porque la ley no lo exige, donde consta el objeto o asunto a inscribir. Dicho documento o título que se presenta al registro puede ser una certificación una solicitud un formulario o un aviso, por lo general es un, testimonio de la escritura pública u otra, análogo (copia simple legalizada o un acta). La ley siempre dispone que clase de documento o título se debe presentar para fines registrales.

c. Elementos formales o legales.

Es el conjunto de disposiciones legales y reglamentarias que indican o regulan la forma de llevar tanto el registro público como la inscripción misma. Lo anterior, se establece según el sistema registral que adopte la legislación.

## 2.8. Denominaciones del derecho registral.

La Doctrina clásica del Derecho Registral, concebía que este, Derecho solo daba cobertura a los bienes inmuebles, a los muebles y a los Derechos reales sobre los mismos. Por tal razón el tratadista clásico Luis Carral Y De Teresa, expresa: “ De muy diversas maneras se llama a esta rama de la ciencia, jurídica: Derecho hipotecario, Derecho Inmobiliario, Derecho Registral, en realidad el menos adecuado es el de Derecho Hipotecario. Se le llama así en España, porque la ley que lo regula y su reglamento se llama así, Ley y Reglamento, Hipotecarios, pero como puede comprenderse fácilmente, el Registro abarca eso y mucho más. Ese nombre no responde al contenido, pues el Registro Regula un Campo mucho más amplio que el de la hipoteca. Tampoco es adecuado llamarle Derecho Inmobiliario, pues hay muchas materias sobre inmuebles, que están fuera del Registro Público que pertenecen indudablemente al sector del Derecho Civil.”<sup>9</sup> Derecho Registral Inmobiliario, se acerca más a lo que quisiéramos connotar; pero como el Registro Público de la propiedad incluye no solo los inmuebles y los derechos reales sobre ellos, que es lo básico, sino también algunos derechos sobre bienes muebles, no nos parece adecuado. Por eso adoptamos mejor la denominación de Derecho registral.

Por el contrario, la doctrina moderna del Derecho Registral concibe que éste Derecho no se limita a los bienes y Derechos reales, sino que sus principios y doctrinas se extienden a otros registros públicos, tales como el de comercio, el de la propiedad industrial, entre otros. De allí que el autor y tratadista moderno Dex Lacone de Rochild, al referirse a las denominaciones indica: “Sin lugar a dudas, el Derecho es cambiante, y el Derecho Registral es la prueba de ello, es un Derecho que ha evolucionado. Hoy en día, podemos, hablar de Derecho Registral Inmobiliario, y Mobiliario, Derecho Registral Comercial, Derecho Registral del Estado Civil, Derecho Registral Marcarío, etc. Pero no sería propio crear una vez más sub-ramas jurídicas, que lo único que hacen es crear confusión... En tal virtud se crea la teoría general del Derecho Registral, que es una fuente común para todos los registros, siendo su denominación más propia y exacta a todos ellos, la de Derecho Registral.”<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Carral Y De Teresa, Luis. **Derecho notarial y derecho registral.** Pag. 24

## **2.9. Relación del derecho registral con otras ramas del derecho.**

A pesar de que el Derecho Registral no es autónomo, su relación con otras ciencias jurídicas es evidente y así se relaciona con las siguientes:

### **2.9.1. Derecho constitucional.**

La constitución Política de la República de Guatemala preceptúa que es un deber del Estado garantizar a los habitantes de la república, la seguridad (art. 2º. ), pudiéndose ésta interpretar también como la seguridad jurídica.

También, toma la garantía constitucional de “ Libre acceso a archivos y registros estatales”, la cual consiste en que toda persona tiene derecho a conocer lo que conste en ellos. (Art. 31).

Por otro lado, el Derecho Constitucional contiene entre sus materias propias de estudio, lo referente al Régimen Político Electoral, que la legislación recoge por conducto de la Ley Electoral y de Partidos Políticos (Dcto. Ley 1- 85 de la Asamblea nacional Constituyente), la cual regula lo concerniente al Registro Electoral, denominado Registro de Ciudadanos ( art. 154 al 170).

### **2.9.2. Derecho administrativo.**

Ya se ha hablado que muy buena parte del Registro Público pertenece al control del poder administrativo. El autor Gabino Praga expone que la Administración Pública realiza los “actos de registro”, como una modalidad del acto administrativo, consistentes aquellos en dar autenticidad, publicidad y certeza jurídica a determinadas relaciones de la vida de los particulares. En Guatemala, los Registros forman parte del aparato estatal, dependen del organismo ejecutivo, el cual norma su funcionamiento, estructura y organización a través de un sistema administrativo poco descentralizado. Dentro del régimen administrativo del Estado, la Constitución Política en su artículo 230, recoge tímidamente ciertos aspectos relacionados con lo anterior.

---

<sup>10</sup> Lacone De Rochild, Dex. **Tratado teórico y práctico de derecho registral.** Pág 71

### **2.9.3. Derecho civil.**

“El Derecho Registral sirve al Derecho Civil, pues hace posible y facilita la publicidad que deben revestir ciertos contratos, actos y negocios jurídicos de naturaleza civil, para la debida seguridad jurídica”<sup>11</sup>

### **2.9.4. Derecho notarial.**

El autor LUIS CARRAL Y DE TERESA, dice que tanto “el Derecho Notarial como el Derecho Registral, persiguen la seguridad jurídica, razón por la cual no deben estar separados, ya que entre ellos existen vínculos y dependencias recíprocas”.<sup>12</sup>

### **2.9.5. Derecho procesal.**

Tanto ése Derecho como el Derecho Registral, están estructurados por normas que regulan requisitos formales, el decir, expresan el cómo se aplican normas substantivas, el primero en órganos jurisdiccionales y el segundo en Registros Públicos.

La relación con el Derecho Procesal Civil, es a consecuencia de la resolución de que en determinados juicios, se generan ciertos efectos que deben registrarse, ejemplo de ello son: la anotación de embargo (art. 308); la Declaratoria de Incapacidad (art. 409); Inscripción de Sentencia de Separación o divorcio (art. 433); anotación de cambio de nombre (art. 439), artículos contenidos en el Código Procesal Civil y Mercantil.

Por otro lado, el Derecho Registral produce como efecto jurídico, en la registración, el de constituir un medio privilegiado de prueba en el proceso.

### **2.9.6. Derecho mercantil.**

Este Derecho es el encargado del estudio de los comerciantes individuales, las sociedades mercantiles, las empresas o establecimientos comerciales, los auxiliares de comercio, entre otras

---

<sup>11</sup> **Ibid. Loc. Pág.** 210.

<sup>12</sup> **Loc. Cit.**

instituciones contenidas en el Código de Comercio. El Derecho Registral se manifiesta al existir la obligatoriedad de inscripción de aquellas instituciones en el Registro Mercantil, contenido éste en dicha ley mercantil.

#### **2.9.7. Derecho marcario.**

También conocido como derecho de marcas, constituye una rama del Derecho Administrativo, pero a pesar de no gozar de autonomía propia, su relación con el Derecho Registral se hace evidente, toda vez que se viene exigiendo el Registro de Marcas, nombres comerciales o expresiones de propaganda en el Registro de la Propiedad Industrial.

## CAPÍTULO III

### 3. Registro de la propiedad.

#### 3.1. Aspectos generales del registro de la propiedad.

Antes de desarrollar lo referente al Registro de la Propiedad, es importante hacer resaltar que en Guatemala, existen un sin número de Registros, entre los cuales se pueden mencionar: El Registro Civil, El Registro Mercantil, El de la Propiedad Intelectual, el De la Propiedad, etc. Todos éstos Registros se han desarrollado para tener un banco de datos, una lista de todo aquello que merece ser registrado y que funcionaran como instituciones que brindaran seguridad, certeza y ordenación jurídica. Los Registros existentes tienen sus propios principios naturaleza jurídica, objeto, características y están encaminados para garantizar al propietario la prueba en donde conste su derecho, para facilitar la consulta de terceros y para tutelar y brindar seguridad jurídica.

Entre los principales Registros en Guatemala, están: Registro Civil, Registro de Ciudadanos, Registro de Procesos Sucesorios, Registro de Cooperativas, Registro de Sindicatos, de Poderes y Mandatos, de Armas y Municiones, Central de Detenidos, de Panteones, de Cementerios, de Templos Religiosos, el Mercantil, el de la Propiedad Intelectual, el de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, el de Catastro Municipal, el de Mercancías y Valores y el que es propio de éste estudio, el Registro de la Propiedad.

El Registro de la Propiedad tuvo al principio una finalidad eminentemente administrativa, como lo expone Luis Carral y de Teresa, “El Registro nació de la necesidad de llevar una cuenta a cada titular. Es decir que en un principio tuvo una finalidad meramente administrativa, sin propósito de publicidad, pues no se había descubierto la conveniencia de esta.”<sup>13</sup>.

La publicidad nació cuando se hizo necesario conocer las cargas y gravámenes que afectaban los bienes. De tal manera que aquel registro que nació por una razón administrativa con miras a llevar una cuenta a cada titular, se convirtió en un registro con miras a la publicidad, y así, Puede decirse que el registro nació como un medio de seguridad al tráfico jurídico.

### **3.2. Clases de registro.**

Previamente a entrar al punto focal del presente tema, es necesario que distingamos las siguientes clases de registros:

#### **3.2.1. Registros de hechos.**

El registro civil es un típico registro de hechos. Se inscriben en él hechos históricos de gran trascendencia, como el nacimiento Y la muerte. Si en nuestro medio el Notario tuviera la obligación de coleccionar todas las actas notariales que autoriza, tendríamos un auténtico registro de hechos. Las características de este tipo de registros, son que sus hechos son muy limitados frente a tercero. Por el contrario en el Registro inmobiliario no puede ser afectado por operaciones de fecha anterior que no hubieren sido inscritas. La verdad legal es la que aparece inscrita en el Registro de Propiedad al momento que el tercero inscribe. Constituyen los Registros de hechos un medio de prueba, así como título de estado o de posesión de los derechos establecidos, por la ley. Baste decir que la filiación se comprueba con certificado de nacimiento.”<sup>14</sup>

#### **3.2.2. Registro de Derechos.**

A diferencia de las legislaciones latinas, el código civil alemán ha limitado taxativamente la naturaleza de los derechos reales. Sistema de números clausus, versus el de número apertus, en que el Derecho real puede ser modelado por la voluntad de las partes, aún cuando fuere condicionado tanto en su configuración como en su vigencia. La inscripción de derechos reales independientes se da solo bajo el imperio del Código Civil alemán y solo tienen acceso al Registro inmobiliario, el dominio, la hipoteca, las servidumbres prediales, el derecho de usufructo”.

#### **3.2.3. Registro de documentos.**

Es considerado como una variante del Registro de hechos mediante el cual se transcribe el documento o se le agrega a los libros del registro. El Registrador no hace otra cosa que examinar

---

<sup>13</sup> **Ibid.** Pág. 215

<sup>14</sup> Peralta Méndez, Carlos Enrique. **El registro de la propiedad doctrina Guatemalteca.** Pág. 156.

su competencia por razón del territorio y de la materia, así como de los registros intrínsecos para luego admitir el documento y hacerlo transcribir o razonarlo”.<sup>15</sup>

#### **3.2.4. Registro de Títulos.**

Muy relacionado con el Registro de actos y contratos, se diferencia, sin embargo, marcadamente de éste Registro, sino que deben llegar ya perfeccionadas al Registro en forma de títulos. Este es el sistema de Registro de la Propiedad. El título principal que pone en movimiento nuestro registro de, la propiedad, y por lo tanto, nuestro régimen de publicidad inmobiliaria, es un instrumento público, esto es, el autorizado por Notario. El Notario es por ello una institución importante frente al Registro.

Seguidamente podrá consistir el título en un documento judicial, especialmente para inscripción de anotaciones preventivas, modificaciones cancelaciones de asientos. Y en último termino llegarán al registro títulos de concesiones y otros derechos que consten en documentos expedidos por la administración pública, El documento privado esta proscrito del régimen registral inmobiliario, (salvo) una excepción que existe en el Código Civil y se le considera como documento o como acta jurídico causal, es el medio idóneo admisible para efectuar las inscripciones que han sido perfeccionado por la voluntad de las partes ante el Notario, adquirirá su plena validez y de eficacia erga omnes. En otras palabras, el derecho real pleno que perjudicará a tercero en virtud de la publicidad del registro, llega a este siempre en forma de título .

### **3.3. Definición.**

“Etimológicamente la palabra registro se deriva del latín registatorium y significa el lugar donde se puede registrar o ver algo. Otro autor afirma que deriva del latín tardío registatorium o registatus, de regere, que significa notar, copiar.

De lo anterior podemos definir al registro como: el asiento que queda de lo que se registra. Libro a manera de índice donde se apunta noticias y datos. Cabanellas lo define como “La acción de examinar cuidadosamente, anotar incluir literalmente o extractar en las oficinas y libros de un registro los actos y los particulares y las resoluciones de las autoridades administrativas o

---

<sup>15</sup> **Ibid. Pág. 158**

judiciales, entendiendo por la institución destinada a dar fe de los actos, documentos, contratos, resoluciones, de índole muy diversa con preponderancia administrativa y judicial”.<sup>16</sup>

Para Sánchez Roman, “Es el centro público en cual se hace constar el verdadero estado de la propiedad inmueble, por la toma de razón de todos los títulos traslativos de su dominio y de los derechos reales que afectan, y aún en cuanto modifica la capacidad de bienes”. Sánchez Roman.<sup>17</sup>

Para Roca Sastre, “Es la institución jurídica que, destinada a robustecer la seguridad jurídica inmobiliaria, tiene por objeto la registración de las constituciones, transmisiones, modificaciones y extinciones de los derechos reales sobre bienes inmuebles”.<sup>18</sup>

“Axel Barrios Carrillo lo define como la institución fundamental en la protección del dominio y demás derechos reales, reflejada en los libros y asientos correspondientes, donde se anota e inscribe lo relacionado con la creación, modificación, transmisión y extinción de tales derechos. Esta confiado al funcionario público denominado, por ello, Registrador de la Propiedad”.<sup>19</sup>

Para Efraín Soto Salazar, el Registro de la Propiedad es una institución que tiene por objeto dar a conocer en forma pública, los datos relativos a la propiedad mueble o inmueble que son de interés para la sociedad”.<sup>20</sup>

Nuestro Código Civil en su artículo 1124 establece el concepto legal el cual es bastante acertado, al decir que: El Registro de la propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables.

---

<sup>16</sup> Vega Morales, Viviana Nineth. **Efectos Jurídicos de la Nulidad Instrumental, Negocial y Registral**. Tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, Junio 1992. Pág. 80

<sup>17</sup> **Ob. Cit.** Pág. 93

<sup>18</sup> Roca Sastre, Ramón María, **Derecho Hipotecario**. Casa Editorial Bosch. Barcelona España, 1948. Pág. 115

<sup>19</sup> **Ibid.** Pág. 80

<sup>20</sup> Soto Salazar, Efraín. **Elementos de Derecho**. Editorial Porrúa, S.A. México, 1986. Pág. 301

Según la Enciclopedia Encarta 2000 el “Registro de la propiedad, es el dispositivo oficial de publicidad de los inmuebles y de los derechos que recaen sobre los mismos. Tiene una importancia extraordinaria en cualquier sistema jurídico, pues la certificación del Registro de la propiedad constituye la mejor manera de conocer el estado jurídico en el que se encuentra un inmueble que se desea adquirir o alquilar, por ejemplo. Así, el comprador de una finca que el vendedor ofrece por una determinada suma de dinero, comprobará en el Registro si la finca soporta cargas o gravámenes que la hacen desmerecer de valor (si se encuentra gravada en favor de la finca vecina con una servidumbre de paso, si ha sido hipotecada en garantía de un préstamo que un banco ha concedido a su dueño, entre otras opciones).

En algunos países, para que la propiedad de los inmuebles se transmita de forma válida se necesita inscripción del contrato (compraventa o el contrato de que se trate) en el Registro de la propiedad. Pero en la mayoría de los sistemas la inscripción es voluntaria: el acto o contrato es válido sin necesidad de que se inscriba en el Registro, pero sólo si está inscrito podremos decir que es público y que nadie puede alegar su ignorancia. Por ello, incluso en los sistemas de inscripción voluntaria, es recomendable siempre acudir al Registro antes de celebrar un contrato relacionado con un inmueble. No conviene confiar en que en el contrato se diga que el inmueble ‘está libre de cargas’, pues sólo el Registro de la propiedad proporciona la información auténtica, oficial y con trascendencia jurídica”.<sup>21</sup>

“El Registro constituye una institución de función ambivalente, porque por un lado permite a la comunidad conocer todas las relaciones y actos jurídicos que se llevarán a cabo entre sus miembros, se refieran éstos al dominio (Registro de la Propiedad) estado civil de las personas (registro civil) o al comercio (registro mercantil), con el objeto de formalizar otros actos sobre las mismas materias y por otro porque confiere seguridad jurídica a los actos que en él constan, pues los títulos inscribibles, han sido previa y cuidadosamente estudiados.

---

<sup>21</sup> Registro de la Propiedad. **Enciclopedias Microsoft Encara 2000. 1993-1999 Microsoft Corporación. Reservados todos los derechos.**

Su finalidad conforme Bernardo Fernández del Castillo es proporcionar seguridad jurídica al tráfico de inmuebles, mediante la publicidad de la constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción y gravamen de los derechos. derechos reales y posesión de bienes inmuebles, dando una apariencia jurídica de legitimidad y fe pública a lo que aparece asentado y anotado en el Registro Público. De no existir el Registro no habría certeza de la titularidad de un bien inmueble, pues se tendrían que investigar sus antecedentes más remotos para verificar si hay concatenación entre el primer y último título o poseedor, la llamada prueba del diablo. De lo anterior se concluye que la finalidad del Registro es dar seguridad jurídica a los actos y relaciones jurídicos realizados entre particulares, su constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción y gravamen con apariencia de legitimidad; haciéndose públicos una vez registrados”.<sup>22</sup>

Como podemos concluir con las definiciones anteriores, el Registro de la Propiedad es una institución de carácter general y público, en el cual se inscriben actos y contratos relativos al dominio de bienes muebles e inmuebles identificables y derechos reales sobre los mismos; además pone en práctica y le da gran importancia al principio de publicidad que es una de las razones de que el Registro de la Propiedad sea una institución; y le otorga certeza y seguridad jurídica a lo que se encuentra bajo su amparo.

### **3.4. Antecedentes históricos.**

#### **a. Antecedentes del Registro de la Propiedad en Guatemala.**

El Registro General de la Propiedad es el que da inicio a los demás registros existentes en Guatemala. Es conveniente recordar que la historia de la propiedad privada sobre la tierra en Guatemala, arranca desde el instante mismo de la conquista española sobre éstas tierras; precisamente los conquistadores por derecho de conquista, despojaban a los indios de sus tierras; y se las repartían en peonías y caballerías, las primeras entregadas a los soldados de infantería o que se transportaba a pie, en tanto que las segundas era la tierra entregadas a los soldados de a caballo. El apoderamiento forzoso que se hacía de la tierra, era “legalizado” por la corona española, en títulos denominados reales cédulas, que se entregaban a los conquistadores y luego

---

<sup>22</sup> Vega Morales, Viviana Nineth. **Efectos Jurídicos de la Nulidad Instrumental, Negocial y Registral.** Tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala. Junio 1992. Pág. 80

eran guardados privadamente por los propietarios de las tierras. En esta etapa histórica no hay antecedentes del registro de la propiedad u otra entidad análoga en donde pudiesen haberse registrado tales títulos.

Con la independencia de Centro América, la emisión de títulos sobre la propiedad estuvo a cargo de funcionarios regionales, quienes emitían según su propia conveniencia, títulos de propiedad a los particulares y a los municipios. En esta etapa encontramos antecedentes de lo que posteriormente fue el Registro de la Propiedad <sup>23</sup>

“Refiriéndonos al Registro de la Propiedad, este es una institución pública que tiene por objeto la protección de la propiedad privada, fue creado el 15 de septiembre de 1877, por el decreto 175, Código Civil, durante el gobierno del General Justo Rufino Barrios. Su antecedente inmediato fue el Registro de Hipotecas, que consistía en una toma de razón de las mismas, que apenas llenaba las necesidades del desarrollo crediticio de la época y se implantó en Guatemala el 31 de enero de 1768, basado en una pragmática del Rey Carlos III de España, que modificaba el sistema general de registros, para que los diferentes pueblos, cabezas de jurisdicción se reunieran en un solo registro común a todos”. <sup>24</sup>

“El Registro de la Propiedad quedó abierto al Público en la Ciudad de Guatemala el 17 de septiembre de 1877, siendo su primer registrador el Licenciado Enrique Martínez Sobral”. <sup>25</sup>

“Posteriormente a esta fecha entraron en funcionamiento los registros de la Propiedad de Quetzaltenango, Chiquimula, y de Alta Verapaz. El de la capital se llamó el Registro del Centro; el de Quetzaltenango, los del occidente de la República; el de Chiquimula los de oriente; y el de Alta Verapaz agrupaba a los departamentos del norte del país. Posteriormente se estimó que dos registros bastaban para suplir las necesidades nacionales y se suprimió el de Chiquimula y el de Alta Verapaz”. <sup>26</sup>

---

<sup>23</sup> ”. **Revista del Registro de la Propiedad. Número 2.** Nueva Epoca. Guatemala, Enero-Marzo 1995. Año 1. Pág. 10.

<sup>24</sup> Marroquín Herrera, Mario Estuardo. **Importancia de la Hipoteca en la Universidad de Mariano Gálvez de Guatemala,** julio 1992. Pág. 57.

<sup>25</sup> Marroquín Herrera, Mario Estuardo. **Ob. Cit.** Pág. 57

<sup>26</sup> **Ibid.** Pág. 59

El primer asiento hipotecario que se hizo en Guatemala fue el 24 de septiembre de 1877, y se encargó para la elaboración de un anteproyecto de Ley Hipotecaria a jurisconsulto Manuel Ubico. Esta ley del Registro es una copia adaptada de la Ley Hipotecaria española, pues el licenciado Manuel Ubico rindió un valioso informe incorporado al Código Civil de 1877, que con pequeñas modificaciones fue reproducida en el Código Civil de 1933.

Así pues, en el Código Civil de 1877, en que se vino a institucionalizar el registro de la propiedad, gracias al movimiento reformador que se dio en la revolución liberal de 1871, liderado por Justo Rufino Barrios y Miguel García Granados, pues su mayor aporte al Derecho, fue la codificación Legal, no solo del código civil sino que también de otras leyes como el código penal, etc.

El sistema adaptado desde sus orígenes para la realización de las operaciones registrales fue el de Folio Real o Sistema Alemán, con pocas variantes.

Actualmente se sigue un sistema medio o ecléctico, pues únicamente existen registros de la propiedad, uno en la ciudad capital y el otro en la ciudad de Quetzaltenango; y una oficina receptora de documentos en los departamentos de Peten y Zacapa. Esta organización, esta contenida en los acuerdos 10 y 28 de julio de 1933, 12 de junio de 1934 y 1 de julio de 1936”.<sup>27</sup>

### **3.5. Organización del registro de la propiedad.**

El Registro General de la Propiedad se ubica dentro de la administración pública como dependencia del Organismo Ejecutivo, cuyas funciones lo relacionan con el Ministerio de Gobernación. No existe un cuerpo colegiado que ejerza la dirección, la cual está confiada al Registrador General de la Propiedad”.<sup>28</sup>

---

<sup>27</sup> **Revista.** Registro General de la Propiedad de Guatemala. No. 2. Enero y Marzo 1995. Págs. 10-11

<sup>28</sup> **Ibid.** Pág. 61

El Registro sigue la técnica de la foliación Real, el cual contiene dos planas, en la primera se asientan las inscripciones de dominio y demás derechos reales, las desmembraciones, las anotaciones preventivas y las correspondientes cancelaciones. En la segunda plana se asientan los gravámenes, las anotaciones preventivas sobre los mismos y las correspondientes cancelaciones.

### **3.5.1. Organización Territorial.**

El Registro de la Propiedad se organiza, funciona y rige por la Constitución Política de la República de Guatemala, el Código Civil, El Reglamento del Registro, las disposiciones especiales de otras leyes y por las resoluciones operativas que emita.

El Registro de la Propiedad es una institución de carácter general. El Registro de la zona Central tiene su sede en la ciudad capital y el segundo Registro de la Propiedad tiene su sede en la ciudad de Quetzaltenango y la oficina (receptora de documentos) del Registro de Petén. (artículos 1 , 2 Reglamento ). El sistema que se aplica en los Registros es el concentrativo, reuniendo en una sola institución varias jurisdicciones departamentales, bajo la misma organización, recursos humanos, y materiales.

Es un Registro declarativo, ya que su eficacia se basa en declarar la existencia, transmisión modificación o extinción de un derecho constituido con anterioridad a la presentación del testimonio de la escritura al Registro. El Registro General de la Zona Central tiene jurisdicción sobre los siguientes departamentos: Alta Verapaz, Baja Verapaz, Izabal, El Progreso, Zacapa, Chiquimula, Jalapa, Jutiapa, Santa Rosa, Escuintla, Chimaltenango, Sacatepéquez, Guatemala y El Petén.

La Jurisdicción del Segundo Registro de la Propiedad se extiende a los departamentos de: Quetzaltenango, Huehuetenango, Quiché, Totonicapán, Sololá, Suchitepéquez, Retalhuleu y San Marcos.

Se encuentra instalada una oficina receptora de documentos en el Petén Alta Verapaz y Zacapa.

Toda inscripción u operación no debe realizarse en institución registral distinta a la que la ley ha previsto como jurisdiccional (competente), ya que cada uno de ellos tiene estipulada su propia porción territorial para su organización y funcionamiento.

Si hubiere duda al respecto a que Registro corresponde la operación registral de una finca, por estar enclavada en dos o más departamentos, nuestro ordenamiento legal lo resuelve así:

- a. Se inscribirá en donde estuviere enclavada la casa de habitación o las oficinas principales titular del derecho.
- b. En su defecto en el Registro del departamento en donde estuviere ubicada la mayor parte del terreno; y
- c. En ausencia de casa u oficina, el interesado la inscribirá en cualquiera de los departamentos en que esté situada la finca; aplicando así el principio de determinación (art. 1133 del Código Civil).

Los Registros de la Propiedad, son dependencias del Ministerio de Gobernación (art. 19, numeral 1, (e), de la Ley del Organismo Ejecutivo); sin embargo, muchos juristas han expresado que los registros deberían ser dependencia del Ministerio de Economía, por sus funciones eminentemente jurídico - económicas.

Por otro lado, corresponde al Registro General de la Propiedad de la Zona central el control y vigilancia del segundo Registro, con sede en Quetzaltenango, y las oficinas de Petén Alta Verapaz y Zacapa; y de los demás registros, que en el futuro se crearen.

### **3.5.2. Organización administrativa.**

Cada Registro funciona bajo la responsabilidad de un Registrador, cuyo nombramiento emana del Presidente de la República, mediante acuerdo gubernativo a través del Ministerio de Gobernación (Artículo 1225 Código Civil.)

Para ser nombrado Registrador de la Propiedad se requieren los siguientes requisitos: ser guatemalteco de origen, Abogado y Notario, Colegiado Activo (art. 1226 Código Civil). Además de esos requisitos legales, la doctrina expresa que la persona que opte al cargo de Registrador debería tener especialidad en Derecho Registral, más que en Derecho Notarial.

Mientras se desempeña el cargo de Registrador, está prohibido el ejercicio de las profesiones de Abogado y Notario, a excepción de los asuntos que le son propios o de familia; y el desempeño de cualquier empleo o cargo público. ( Art. 1227 del Código Civil).

En cada Registro habrá un Registrador sustituto nombrado por el Presidente de la República a propuesta del Registrador propietario, quien hará las veces de éste en los casos de ausencia, enfermedad o incompatibilidad en el desempeño de funciones. Tendrá las mismas calidades que el propietario, y en caso de que su función excediere de un mes haciendo las veces de titular, debe prestar garantía (ver artículo 1233 del código Civil).

Para efectos administrativos, en cada uno de los Registros hay un Secretario General, un Departamento de Contabilidad, un Departamento de Tesorería y el personal de apoyo que sea necesario (operadores).

El Registrador como máxima autoridad, regirá todas las relaciones internas de la Institución y tendrá a su cargo el nombramiento y remoción del personal. Tanto el Secretario General, el Contador, y el Tesorero, deben llenar ciertos requisitos para optar al cargo, los cuales están regulados en el Reglamento. (Arts. 30 -34 del Reglamento del Registro).

En la práctica quienes en realidad realizan toda la actividad Registral dentro del Registro, son los operadores, quienes se distribuyen para operar en los libros otros extienden las certificaciones y hay otros encargados de exhibir los libros que estén en mal estado y de empastarlos.

### **3.6. Motivos fundamentales de su existencia.**

El tratadista mexicano Efraín Moto Salazar indica que "... El Registro Público de la Propiedad es una institución que tiene por objeto dar a conocer en forma pública los datos relativos a la propiedad mueble e inmueble que son de interés para la sociedad".

Ortega Loarca dice que "El Registro es un tratado complementario de la institución de dominio en su sentido más amplio y general; y que el Registro es un mecanismo, oficina o centro público llamado a dar la voz anunciadora de cómo en la práctica se encuentra distribuido dicho dominio".

Por su parte Roca Sastre al ser citado por Francisco Hernández Gil se pronuncia de manera descriptiva, en la forma siguiente: "...El Registro de la Propiedad como institución jurídica que, destinada a robustecer la seguridad jurídica inmobiliaria tiene por objeto la registración de la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, así como de los contratos de arrendamiento y de opción".

El sustentante considera que El Registro de la Propiedad es un organismo administrativo cuya existencia se fundamenta en la misión de garantizar la seguridad de los derechos subjetivos, a efecto de que no se produzcan modificaciones desfavorables 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 pierda sus efectos por circunstancias ignoradas por ella.

Son en resumen y al nivel general, éstas las razones por las cuales el Estado organiza a través del Registro de la Propiedad, una serie de actividades administrativas destinadas a dar publicidad a las constituciones y transformaciones de ciertas situaciones jurídicas.

En el capítulo anterior fue desarrollado en detalle que el derecho de propiedad constituye un derecho fundamental de la persona, reconocido con un derecho humano por la Convención de la misma índole y por la Carta Magna guatemalteca, en donde la propiedad constituye una de las garantías de la libertad.

La inclusión de la propiedad dentro del ordenamiento jurídico constitucional y civil, visualiza su apreciación como un valor fundamental para y del ser humano, reflejándose su importancia en la protección a la propiedad privada.

Estando dimensionada en esa forma la importancia y acogida que el derecho Constitucional prevé para la propiedad privada, a su vez atribuye una importancia suprema la existencia del Registro de la Propiedad, como órgano administrativo encargado de desarrollar la norma constitucional y la contenida en la Convención de los Derechos Humanos que ha sido comentada en los párrafos precedentes de este estudio.

### **3.7. Breve referencia histórica de su creación.**

Al nivel general existen algunos vestigios medievales que pueden tomarse como antecedentes, ya que en el Derecho Romano no existe mayor información sobre esta institución. España es el país donde desde la época de Carlos 1 se empieza a desarrollar lo que a través del tiempo sería el Registro.

Históricamente, Cabanellas dice “...los registros inmobiliarios aparecen tardíamente. En España en 1539 por disposición de Carlos 1, se creaba el registro de censos, hipotecas y cargas reales de la propiedad, encomendado a los ayuntamientos. La propiedad libre no tenía acceso al Registro y eran numerosas las hipotecas ocultas. La publicidad era muy relativa ya que los asientos no se veían; era el registrador quien en vez de mostrar los libros, daba fe de la existencia o no de un tributo o carga a petición del vendedor. En la evolución posterior, estas oficinas recibieron el nombre de oficio, de hipoteca y contaduría de hipotecas. La moderna denominación de Registro de la Propiedad procede de la Ley de Hipotecas de España de 1861”.<sup>29</sup>

---

<sup>29</sup> **Diccionario de Derecho Usual.** Tomo III. Pág. 187

Luis Carral y de Teresa, al ser citado por el Licenciado guatemalteco Hermenegildo Escobar <sup>30</sup> al desarrollar el tema del Registro de la Propiedad expresa "...la necesidad de llevar una cuenta a cada titular dio como resultado el nacimiento del Registro, pues en un principio el registro tuvo a su cargo actividades meramente administrativas sin propósito de publicidad, pues no había sido descubierta su necesidad. La publicidad fue manifiesta cuando la clandestinidad de las cargas y de los gravámenes que recaían sobre los inmuebles hizo imposible conocer la real y verdadera situación de los mismos.

En cuanto al Registro que nació para llevar una cuenta a cada titular en forma administrativa, se convirtió en un Registro con el fin de dar publicidad lo que significa que el registro nació como un verdadero medio de seguridad del tráfico jurídico en general".

En el caso de Guatemala, publicaciones del propio Registro de la Propiedad Diccionario nos ilustra de la siguiente manera: "El inicio del Registro de la Propiedad data del año 1776, naciendo con el nombre de Registro Hipotecario, fundado por el Rey de España Don Carlos II; este sistema se mantuvo hasta el 15 de septiembre de 1877, cuando el General Justo Rufino Barrios, Presidente de la República de Guatemala suscribió el Decreto 175 por medio del cual creó la institución registral, regulando la propiedad Inmueble, bajo el nombre de TOMA DE RAZONES HIPOTECARIAS y su primer director fue Enrique Martínez Sobral Esta institución nunca fue del interés de los gobiernos. Sin embargo, Reyna Barrios que tenía como punto principal del desarrollo la arquitectura y el urbanismo, se dio cuenta de la necesidad que tenía la institución de un local propio que garantizara al público el resguardo de los archivos.

El presidente mandó entonces a diseñar un edificio que tuviera todo tipo de seguridad contra el agua, fuego, pérdida y deterioro de tan valiosos documentos. En el Barrio de Santa Rosa donde se eligió un terreno que había sido utilizado por el Colegio Tridentino como huerta. Exactamente ubicado en la cuadra No. 79 actual 9ª. Calle y 10ª. Avenida, zona 1. Sector de mucha importancia económica, cultural y política en la época. Después del terremoto del 76, fue trasladado al antiguo edificio de la Corte Suprema de Justicia, en donde actualmente se encuentra.

### **3.8. Antecedentes históricos.**

#### **3.8.1. Época colonial.**

Con anterioridad a la creación del Registro General de la Propiedad, al promulgarse el Código Civil de mil ochocientos setenta y siete, en la administración del General Barrios, correspondía a las Jefaturas Policiacas, el llevarse el registro de la propiedad inmueble, situación que predominó en la época de la Colonia y aún en la época de la independencia en sus inicios. En esas épocas los títulos registrables eran aquellos expedidos por el Rey de España.

#### **3.8.2. Época de la revolución liberal de 1871.**

La legislación de la Revolución Liberal de mil ochocientos setenta y uno trajo como consecuencia que en el año de mil ochocientos setenta y siete, se promulgara el primer Código Civil, y dentro del mismo se da el marco legal que crea la institución encargada del Registro de la Propiedad Inmueble.

En los inicios del Registro de la Propiedad, hubo registros en varios departamentos de la República, pero actualmente únicamente existen dos registros, el de la Zona Central con sede en la ciudad capital y el Segundo Registro con sede en la ciudad de Quetzaltenango.

#### **3.8.3. Época moderna.**

La época moderna del Registro General de la Propiedad inicia con la promulgación y entrada en vigencia del Código Civil en el año de mil novecientos treinta y tres, con ello se da vigencia al proyecto de ley elaborado por el jurisconsulto don Manuel Ubico. Dicho Código Civil fue objeto de varias reformas contenidas en el Decreto Legislativo número 2010, abriendo nuevos campos en el derecho registral, ya que contempló la inscripción registral de otra clase de bienes, es decir ya no solo los bienes inmuebles, abriendo con ello nuevos campos al derecho registral.

#### **3.8.4. Época actual.**

Actualmente es el Libro cuarto del Código Civil, Decreto Ley 106, el que regula lo relativo al Registro General de la Propiedad, con la novedad de creación del registro de Bienes

---

<sup>30</sup> Hermenegildo Escobar. **Artículo. Registro de la Propiedad.** Doctrina y Práctica. Pág. 78.

Muebles, susceptibles de inscripción y de anotación como lo son a manera de ejemplo, los vehículos, maquinaria agrícola e industrial”.

Debe agregarse en este último apartado, que la Constitución en su artículo 230 al hacer referencia a la conveniencia de que el Registro de la Propiedad se organice de manera que en cada departamento o región cuente con su propio Registro, de manera tácita y a su nivel de jerarquía de norma, da reconocimiento a su existencia y validez de funcionamiento.

### **3.9. Fundamento legal y principios jurídicos que sustentan su funcionamiento.**

El fundamento legal y la serie de principios jurídicos que informan el funcionamiento del Registro de la Propiedad, básicamente lo encontramos en el Libro IV del Decreto Ley 106, Código Civil.

Diversos son los principios que informan al Registro en cuanto a su organización y funcionamiento, por lo que se hará referencia únicamente a aquellos que considero de mayor trascendencia y que además forman parte del tema de investigación de esta tesis.

El desarrollo de este segmento lo inicio indicando que, de conformidad con lo que establece el artículo 1124 del Código Civil desde el punto de vista legal, el Registro de la Propiedad es una institución de carácter “público”, cuyo objeto en términos generales “comprende 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”

Del contenido de la norma aludida se desprende que la función del Registro se informa del Principio de Publicidad previsto y reconocido en la parte dogmática de la Constitución como un derecho y garantía fundamental de la ciudadanía guatemalteca, según se expresa en los artículos 30 y 31, que literalmente dicen: “ Artículo 30. Publicidad de los actos administrativos. Todos los actos de la administración son públicos.

Los interesados tienen derecho a obtener en cualquier tiempo, informes, copias, reproducciones y certificaciones que soliciten y la exhibición de los expedientes que deseen

consultar, salvo que se trate de asuntos militares o diplomáticos de seguridad nacional, o de datos suministrados por particulares bajo garantía de confidencia.

Artículo 31. Acceso a archivos y registros estatales. Toda persona tiene el derecho de conocer lo que de ella conste en archivos, fichas o cualquier otra forma de registros estatales, y la finalidad a que se dedica esta información, así como a corrección, rectificación y actualización.

Quedan prohibidos los registros y archivos de filiación política, excepto los propios de las autoridades electorales y de los partidos políticos”.

La publicidad registral, doctrinaria y constitucionalmente establecida, constituye un principio propio de la colectividad, puesto que es un derecho de garantía a favor de ésta, como medio de control de la transparencia, seguridad y buena fe con que el Registro de la Propiedad debe realizar las atribuciones que le asignan las leyes de la República. Permite asimismo a los derechohabientes contar con una garantía guardadora de sus registros sobre bienes en contraposición a intereses de terceros.

En observancia del principio de publicidad y a tenor de lo establecido por el Artículo 1222 del Código Civil que establece que “Los libros de los registros serán públicos”, el Registro ha de revelar la situación jurídica de los bienes muebles o inmuebles que obren en sus respectivos archivos, y toda persona sea o no titular de bienes inscritos, tercero registral o interesado, tiene derecho a que se le muestren los asientos que desee tener a la vista en consulta y asimismo de obtener constancias relativas a los mismos, pudiendo ser una de las formas, mediante certificaciones, tal como lo determina el artículo 1180 del Código Civil que literalmente expresa “... Artículo 1180. Los registradores expedirán las certificaciones que se les pidan, relativas a los bienes inscritos en el Registro. Dichas certificaciones se solicitarán por escrito y se extenderán sin citación alguna, debiendo pagar el solicitante los honorarios fijados en el Arancel”.

La descripción de atribuciones y facultades de inscripción para las que está facultado el Registro de la Propiedad, son las que prevé los artículos 1125 y 1126 del Código Civil.<sup>31</sup> En estas normas se pone de manifiesto el Principio de Inscripción Registral, entendido como la incorporación en los libros correspondientes de todo asiento que se lleva a cabo a solicitud de parte o por mandamiento judicial. Así, el principio de inscripción permite al Registro ejercer influencia en los derechos sobre inmuebles, mediante la anotación como elemento determinante para que el negocio provoque el efecto jurídico esperado. En este sentido, Francisco Hernández Gil<sup>32</sup> expresa que “para que los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de derechos reales se produzcan válidamente es necesario inscribirlos en el Registro. La inscripción es entonces requisito esencial para la constitución o modificación jurídico real.” El derecho real no se constituye ni transmite por el acuerdo o convenio de las partes, es necesaria la inscripción en el Registro.

Otro principio que regula el funcionamiento del Registro de la Propiedad lo constituye el denominado De Rogación, que es la limitante o parámetro legal de las funciones del Registro, el cual consiste en que, para toda inscripción es conditio sine qua non que exista solicitud de parte interesada o mandamiento judicial contenido en despacho. A este respecto, y como norma general, el artículo 1127 del Código Civil en su parte conducente literalmente expresa: “Artículo 1127. La inscripción en el Registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir”

En cuanto al Principio de Rogación, como norma especial, entre otras, puede citarse la parte inicial del artículo 1170 del Código Civil que en su parte conducente indica “Artículo 1170. El registrador a solicitud escrita de parte interesada, cancelará.”

En otras palabras, el Principio de Rogación veda al Registro de la Propiedad, realizar inscripciones principales o sustantivas de oficio; siendo la regla de excepción a la observancia de este principio, cuando los asientos que deban realizarse se refieran a cancelación de anotación de embargo o anotación del derecho que hubiere motivado remate, y la anotación de demanda de

---

<sup>31</sup> Decreto Ley citado.

nulidad o falsedad del título que haya dado lugar a ejecución o remate, cuando ello sea consecuencia inmediata de inscripción derivada de un título traslativo de dominio o derecho real otorgado en virtud de remate por ejecución judicial, tal como lo previene el artículo 1173 del Código Civil.

La Constitución Política de la República <sup>33</sup> en su artículo 2do. establece como deberes del Estado el ser el garante, entre otros, de la Seguridad, la que interpretada en sentido lato debe comprender la Seguridad Jurídica y dentro de ella, la Seguridad Jurídica Registral. La seguridad jurídica entonces deberá entenderse a su vez como garantía y principio y no como un fin de los deberes del Estado, es decir debe ser un fundamento de valor, inicio y no el objetivo final de las garantías que debe proporcionar el Estado. Y, en materia de propiedad, especialmente de bienes inmuebles, la Seguridad Jurídica es, sino el valor más importante, uno de los más valiosos, indispensables e inherentes, entendida como la garantía del buen resguardo e invariabilidad de los registros.

En la Revista “El valor de lo Nuestro” publicación de la República de Costa Rica <sup>34</sup> al tratarse el tema de la seguridad registral se expresa que ésta “al aplicarse cotidianamente se divide en cuatro temas fundamentales: Seguridad Jurídica Notarial; Seguridad Física Notarial; Seguridad Física Registral; Seguridad Jurídica propiamente dicha y Seguridad Operativa”.

La seguridad jurídica registral tiene su génesis en el momento mismo del otorgamiento, ante el Notario, del acto o contrato registrable, por lo que la seguridad jurídica registral encuentra su respaldo en la seguridad jurídica notarial, ya que el Registro debe inscribir sólo títulos cuya autenticidad está plenamente garantizada por la actuación previa de un Notario, sin dejar de lado, obviamente, documentos judiciales y administrativos que son auténticos.

Luego entonces, el Notario y el Registrador tienen una gran responsabilidad con la sociedad, porque el Registro no puede garantizar la certeza y seguridad jurídica del ciudadano en el tráfico de bienes inmuebles si estos funcionarios no ejercen con ética sus responsabilidades.

---

<sup>33</sup> **Ibid Pag. 34**

El registro de los actos y contratos por sí mismo brinda seguridad jurídica, porque se cumple plenamente la voluntad manifestada por las partes en el instrumento público y, además una vez inscritos, se produce certeza y eficacia erga omnes de los derechos reales.

En cuanto a la seguridad física Registral se apunta en la Revista el Valor de lo Nuestro, que “...ésta permite prever el extravío, la adulteración y el deterioro, porque la información jurídica registrada se deposita en archivos manuales y magnéticos, y en ambos depósitos, es obligación del Registro garantizar que no se produzca ninguna de las anteriores circunstancias que puedan restarle eficacia a la información.

En lo referente a la seguridad operativa, ésta debe analizarse desde dos puntos de vista: el documental, que se refiere a la autenticidad de los documentos presentados al Registro, sean estos notariales, judiciales o administrativos; y el procedimental que garantiza el registro de la información conforme lo dispone el título Presentado para ese efecto y el acatamiento de una serie de normas para la debida aplicación de los principios registrales”.

La seguridad jurídica registral como principio de garantía se integra a su vez de otros principios que se constituyen en sus elementos esenciales, tales como la fe pública, el principio de legalidad y del principio de intervención judicial.

En términos generales la fe pública se define como lo indica Giménez Arnau al ser citado por el Licenciado Nery Roberto Muñoz como “La función específica de carácter público, cuya misión es robustecer con una presunción de verdad los hechos o actos sometidos a su amparo”.

La fe pública está fundamentada tanto en la pretensión de la realización normal del derecho, como en la necesidad que tiene la sociedad de dotar a sus relaciones jurídicas de certeza que a su vez apareja la seguridad.

---

<sup>34</sup> Revista del registro nacional No. 2. Pág. 14.

Según la doctrina, las clases de fe pública son la judicial, la administrativa, la legislativa, la notarial y la registral. Para este estudio de investigación y efecto de la temática que nos ocupa, nos interesa la Fe Pública Registral que como expresa el catedrático universitario Nery Roberto Muñoz, “Es la que poseen los registradores para certificar la inscripción de un acto que consta en un registro público, el cual tiene autenticidad y fuerza probatoria desde que fue inscrito”.

El Principio de Legalidad denota la cualidad de lo que es conforme a la ley, en cuyo efecto debe de entenderse el término ley en su sentido más amplio de derecho.

Gabino Fraga define el Principio de Legalidad exponiendo que “Consiste en que ningún órgano del Estado puede tomar una decisión individual que no sea conforme a una disposición general anteriormente dictada”.<sup>35</sup> decir que mediante este principio el administrador (registrador) está obligado a sujetar su actividad administrativa a las leyes, normas y reglamentos que conforman el ordenamiento jurídico.

Bajo el orden de ideas expuesto, considero que el Principio de Legalidad por sí mismo y como elemento fundamental del Principio y valor de Seguridad Jurídica Registral, se integra mediante las actuaciones siguientes:

- a. La actuación jurídico-administrativa institucional de precalificación, que realiza el Registrador, antes de inscribir o anotar un título, como lo expresa Francisco Hernández Gil,<sup>36</sup> “mediante un previo examen del documento a fin de determinar si reúne los requisitos de fondo y forma exigidos por la ley para la inscripción”. Mediante ello se lleva a cabo una operación de valoración jurídica respecto al título que se presenta para inscribir o anotar en el Registro, teniendo en cuenta el supuesto de hecho contemplado en el título y documentos complementarios y la norma jurídica aplicable a efectos registrales; es decir que a través de la función calificadora se consigue la legalidad de los títulos. Mediante esta actuación se realiza en el mundo jurídico la sustentación constitucional del Principio de Legalidad, establecida en el

---

<sup>35</sup> Gabino Fraga. **Derecho administrativo.** Pág. 99

<sup>36</sup> **Ob. Cit.** Pág. 31

artículo 154 de la Constitución que indica: “ Artículo 154. Función Pública. Los funcionarios son depositarios de la autoridad, responsables legalmente por su conducta oficial, sujetos a la ley y jamás superiores a ella.”

- b. La actuación judicial que mediante actos de supervisión periódica, debe realizar el Juez de Primera Instancia del Ramo Civil designado anualmente por la Corte Suprema de Justicia de conformidad con el Código Civil (Artículos 1217, 1218 y 1219), con facultades ejecutivas para el mejor manejo de la administración del Registro y en su caso, con autoridad sancionadora en la forma que establece el mismo cuerpo legal. Además de ello, con facultades para dar formalidad legal a cada uno de los libros a utilizarse en el Registro, mediante su signación en la forma establecida por el Acuerdo Gubernativo No. 359-87 de fecha 13 de mayo de 1987 (39) el que en su artículo 6º. Literalmente expresa: “...Artículo 6º. Un Juez de Primera Instancia del Ramo Civil del departamento donde tenga su asiento el Registro, autorizará los libros, rubricando todos las hojas, en el reverso de la primera hoja de cada uno, se extenderá razón que exprese las hojas que el libro contenga; la razón será firmada por el Juez y el Registrador con los sellos de ambos”.

Se materializa así el Principio, de Intervención Judicial como elemento componente del Principio de Seguridad Jurídica Registral.

Como cierre de este segmento, debe afirmarse que todos los componentes que establece la doctrina en beneficio del Derecho Registral se dirigen fundamentalmente a mantener fortalecida en su Campo jurídico de acción, la realización del Valor Seguridad Jurídica, considerado por nuestra Constitución como bien jurídico protegido de los ciudadanos, de naturaleza similar a los otros valores que expresa el artículo 2º., como lo son la vida, la libertad, la seguridad y la paz.

### **3.10. Su proceso de modernización y actual funcionamiento.**

El fenómeno de la globalización de diversos aspectos para el desarrollo de las naciones en el ámbito institucional y de iniciativa privada, ha comprendido la incorporación dentro de los múltiples ámbitos del ejercicio de funciones, la inmersión dentro de los campo de la automatización.

Lo anterior fue visualizado en el Registro de la Propiedad, como una respuesta de solución a la problemática que hasta un pasado reciente, dicha institución venía afrontando en cuanto al cumplimiento de las funciones que le son propias de conformidad con la ley, dentro de la observancia de los principios y valores que sustentan su función resguardadora.

El ejercicio de funciones con procedimientos que ante la existencia de métodos de automatización les dieron un cariz de arcaicos, dio como resultado la implantación de procesos novedosos con intenciones de hacer posible la vedación de continuar con problemas como la veracidad en el desempeño de funciones, el extravío de documentos, el inadecuado desorden de archivo de libros que hacían tediosa su localización, el riesgo de perder la valiosa información como consecuencia de un posible siniestro provocado por el fuego, etc.

Por las razones anteriores y otras, el Registro de la Propiedad decidió su ingreso de funcionamiento al plan de automatización para adoptar dentro de este sistema la integración de conservación, actualización, consulta, certificación y operación de la información registral.

De conformidad con publicación del propio Registro<sup>37</sup>. “La automatización del Registro General de la Propiedad se basa en un conjunto de componentes de hardware, software y servicios, dentro de un concepto de solución total que permite la implementación de un sistema sui generis. La solución total está dividida en tres vertientes que comprenden: a) El sistema automatizado de operación registral que comprende todas las funciones y operaciones propias de Registro, que consisten en recepción de documentos, control y flujo de documentos presentados, calificación de documentos, inscripción u operación registral, administración de caja y proceso de registro y generación de la información, en un medio de almacenamiento diferente al papel; b) Los servicios de conservación que consisten en un proceso de almacenar, por un medio seguro, confiable y de fácil acceso, las imágenes e información relacionadas con los libros de

inscripciones que opera el Registro, iniciándose con los libros correspondientes a bienes inmuebles. Dichos servicios de conservación los conforman los procesos de: microfilmación de libros, revelado de rollos de microfilm, captura de imágenes de microfilm al computador a través de un escáner de microfilm, indexación de imágenes de cada página, por finca, folio y pasada, ingreso de datos relacionados al folio, consolidación del folio real por finca, aprobación del traslado al nuevo sistema, grabación de discos ópticos; y, c) Los servicios de mantenimiento y soporte de la administración de sistemas, los cuales incluyen el servicio de garantía y servicio técnico de mantenimiento para cada componente. La garantía y el mantenimiento incluyen la reparación y/o sustituciones de los equipos, repuestos y partes. El servicio de soporte de la administración del sistema consiste en la asignación de personal administrativo para la operación y el soporte mismo del sistema de operación registral.

Aunque con otras palabras, al final del anterior segmento expuse que la doctrina registral afirma que el Valor y Principio Seguridad Jurídica es el fundamento principal y primario de toda modernización, por lo que este criterio debe ser antepuesto a la celeridad que a veces se desea implantar en una institución, vale decir en el Registro de la Propiedad, al costo que implica implantarla, y a la eficiencia que muchas veces es cuestionada por el usuario en general. Por ello, considero que, teóricamente la modernización del Registro realizada a través de la ejecución del proyecto de reforma registral, “se presume que partió de dicho principio y, con la automatización de los procedimientos se está reforzando aun más este aspecto.”

Para la ejecución del plan de modernización se ejecutaron programas de capacitación y adiestramiento en el manejo de sistemas de automatización, al mismo personal que venía realizando sus funciones en forma “manual”.

De acuerdo con publicación del Registro de la Propiedad la automatización del proceso de operación comprende:<sup>38</sup>

“Recepción de documentos en las cajas, en donde se efectúan las siguientes actividades:

---

<sup>37</sup> **Revista M.** Registro General de la Propiedad. Pág. 3.

<sup>38</sup> **Revista Registro General de la Propiedad.** Informe de Gestión 1996-1999. Pág. 23

1. Verificación de la existencia y calidad de colegiado activo, del Notario autorizante, evitando así las falsificaciones y suplantaciones.
2. Asignación del número del documento.
3. Registro de la fecha, hora, minutos y segundos de la presentación.
4. Cálculo de honorarios.

- Escáner de los documentos y archivo en discos ópticos inmodificables.

- Reparto secuencial a Operadores.

- Operación Registral con las siguientes características.

1. Se opera desde cualquiera de las 8 estaciones de trabajo.
2. Acceso con password, garantizando identificación del Operador.
3. Resumen en el sistema del estado del inmueble.

Revisión jurídica integral extensiva a:

1. Todas las inscripciones del inmueble.
2. Inscripción efectuada por el Operador.
3. Documento objeto de inscripción.
4. Razón en el documento.

Firma electrónica de Registradores.

1. Se firman simultáneamente las inscripciones y las razones de los documentos.
2. La inscripción debidamente firmada queda incorporada al sistema en forma inmediata, definitiva e inmodificable.

Es conveniente mencionar que el proceso de modernización del funcionamiento del Registro de la Propiedad se basa en lo que norma el Código Civil.<sup>39</sup> 1963 en el artículo 1132. que en la parte conducente dice: “Cuando el Registro esté en capacidad de hacerlo, sustituirá los duplicados que se indican en este artículo por tomas micro filmicas de los documentos originales, disponiéndose la forma más apropiada para su clasificación y conservación”.

La disposición anterior se desarrolla y complementa con el Reglamento del Registro General de la Propiedad, que en su artículo 3°. literalmente expresa: “ ... Artículo 3°. En las operaciones registrales se seguirá el sistema de folio real, el cual podrá ser complementado conforme a los procedimientos de la técnica moderna, como la computación, microfilmación y similares.

---

<sup>39</sup> Decreto Ley 106

## CAPÍTULO IV

### **4. Necesidad de actualizar la legislación nacional en relación al registro general de la propiedad.**

#### **4.1. El principio de legalidad y su inobservancia en la integración de los libros magnéticos.**

Del contenido de lo expuesto en el capítulo que antecede, en lo referente a la efectividad del principio de legalidad en el cumplimiento de la misión del Registro General de la Propiedad, se obtiene que dicho principio se integra y cobra vigencia mediante la existencia de dos elementos:

##### **4.1.1. El elemento sustantivo.**

Constituido por la existencia y vigencia de la norma jurídica que establece los mecanismos formales previos para la validez de los libros y obviamente de sus respectivas operaciones registrales, sean estas inscripciones o anotaciones de cualesquiera índole reconocida por la misma ley. Es decir que dentro del ordenamiento jurídico, este elemento fundamentalmente está constituido por lo que establecen los artículos 1220 del Código Civil y 4to. del Acuerdo Gubernativo No.359-87 de fecha 13 de mayo de 1987, - este último como instrumento normativo que desarrolla la norma ordinaria contenida en el Código Civil- en los que se describen cada uno de los libros que el Registro debe de llevar para el desarrollo de sus funciones y cumplimiento de su misión; normas que se complementan de manera sustantiva con que regulan los artículos 6º. del citado Acuerdo Gubernativo, en cuanto que todos los libros deben ser autorizados por un Juez de Primera Instancia del Ramo Civil del Departamento donde tenga su asiento el respectivo Registro, mediante razones puestas al inicio y al final de cada libro y la rúbrica de cada uno de los folios; y los artículos. del 1217 al 1219 del Código Civil que facultan a la Corte Suprema de Justicia para designar a jueces de primera instancia del ramo civil, con facultades de control y supervisión y de carácter sancionador sobre el Registro de la Propiedad y su respectivo titular.

##### **4.1.2. El elemento adjetivo, instrumental o de medio.**

Constituido básicamente por las facultades que se otorgan al titular del órgano jurisdiccional que anualmente debe designar la Corte Suprema de Justicia, como contralor del buen funcionamiento del Registro y cumplimiento de su misión de acuerdo con lo que para el

efecto establece la ley. Las disposiciones legales mencionadas fueron puestas en vigencia bajo el sistema de funcionamiento “manual” de las operaciones en los libros “físicos o materiales”, por lo que su operatividad y funcionalidad es aplicable a dicho sistema.

Es innegable que en su época, fue viable y operante la aludida modalidad legal de autorización de los libros del Registro, coadyuvando con ello para que se realizara o tuviera vida en el mundo de lo jurídico, el principio de legalidad en cuanto a este aspecto, no abarcando esta afirmación lo relativo a las operaciones propiamente dichas, que en forma manuscrita se llevaban a cabo en los citados libros, puesto que la legalidad o legalidad de ellas estuvieron sujetas a otros factores ajenos a la validez formal de los libros como tales.

Actualmente (año 2000), está consolidado y permanente el funcionamiento del Registro de la Propiedad mediante el sistema computarizado. Ninguna operación es llevada a cabo por el procedimiento manual. Los libros, registros y firmas son magnéticos.

Del análisis que precede se obtiene que, si bien es cierto que la automatización del funcionamiento del Registro de la Propiedad se ha llevado a cabo mediante la utilización de normas jurídicas permisivas que con mentalidad visionaria futurista fueron emitidas por el Organismo Legislativo y por el Organismo Ejecutivo, respectivamente (Artículo 1221 Código Civil, último párrafo; y Artículo 30. del Reglamento del Registro General de la Propiedad) , también es cierto que para el uso de los libros computarizados, el mecanismo legal vigente de autorización de libros, que está previsto solamente para los de naturaleza material o física es totalmente inoperante y consecuentemente constituye norma vigente no positiva, provocando violación del principio de legalidad, cuyo principal enunciado es, que ningún órgano del Estado puede tomar una decisión individual que no sea conforme a una disposición general anteriormente dictada; es decir que el administrador (Registrador) está obligado a sujetar su actividad administrativa a las leyes, normas y reglamentos que conforman el ordenamiento jurídico: lo que evidencia dicha violación, ya que hasta ahora no existe ninguna disposición ordinaria que determine un mecanismo legal para dar sustentación a la existencia y uso del llamado Folio Real o libros registrales magnéticos.

#### **4.2. El valor seguridad jurídica y su insubsistencia en los mecanismos de conservación de la información registral.**

Los procedimientos automatizados que actualmente aplica el Registro General de la Propiedad para la incorporación, modificación y conservación de la información registral, vale decir, de los derechos de dominio y demás derechos reales y de las relaciones jurídicas que devienen de los contratos notariales, de los mandamientos contenidos en los despachos judiciales y de solicitudes administrativas, desde el punto de vista operacional y funcional, son considerados como uno de los más modernos y avanzados al nivel regional internacional. La naturaleza institucional del Registro de la Propiedad exige que todo procedimiento se ejecute bajo las más estrictas reglas de seguridad como valor de garantía del propietario, del Notario, del usuario y del ciudadano en general.

Ha sido expuesto que según criterio del sustentante, el valor Seguridad Jurídica tiene tres componentes básicos como lo son la fe pública, el principio de legalidad y el de intervención judicial.

En lo relativo al principio de legalidad ya han sido expuestos los factores que lo debilitan y que por ahora lo hacen inobservable, por lo que en este segmento de la investigación ya no se profundizará en su análisis.

En cuanto a la fe pública registral, que es la que interesa en la problemática a citar, constituye un factor de máxima garantía de seguridad para la consolidación perdurable de los negocios que incumben al derecho de dominio y demás derechos reales.

En este orden de ideas, para satisfacer las mejores condiciones de garantía y seguridad, los procedimientos automatizados deben ser concurrentes con otros elementos o factores que den confiabilidad, vale decir, presunción de certeza en su ejecución, entre los cuales pueden mencionarse los siguientes: a) personal idóneo con capacidad comprobada en materia jurídica y técnicamente adiestrado para el manejo de paquetes de computación; y b) sistema computarizado con garantía del oferente o proveedor, de extrema eficiencia y confiabilidad en cuanto a su

funcionamiento y funcionalidad mediante una óptima administración, supervisión y mantenimiento.

La investigación realizada presenta una realidad un tanto incongruente con lo antes expresado, Se ha indicado que el Registro General de la Propiedad cuenta con un proceso de operación registral de los más modernos; sin embargo, por cuestiones de política laboral, quienes actualmente llevan a cabo las operaciones registrales son en mayoría, las mismas personas que durante muchos años lo realizaron en forma manual, que si bien es cierto en su momento les fue impartido un curso básico de adiestramiento en el manejo de las terminales del sistema computarizado, ello no es suficiente garantía de que las operaciones se lleven a cabo bajo las condiciones técnico-jurídicas que dichos actos administrativos requieren, y en debida forma utilizando los campos magnéticos que a cada operación corresponde; además de ello, - salvo escasas excepciones, el citado personal no satisface los requisitos mínimos de capacidad académica universitaria para esos menesteres, razón por la cual, llevan a cabo sus funciones de manera empírica, sin una visión dogmático-jurídica para interpretación y aplicación de criterios modernos, siendo estos, factores que debilitan a la seguridad jurídica operacional, y ésta a su vez a la seguridad jurídica registral, pudiendo incluso llegar a poner en riesgo la presunción de certeza que, deviene de ésta última.

El sustentante es de la opinión que en términos generales, como factores componentes de la seguridad jurídica operacional, también deben ser concurrentes los elementos siguientes:

1. Personal con perfil adecuado para cada puesto o cargo, siendo éste un factor necesario e imprescindible, constituido desde el punto de vista jurídico-administrativo, por los receptores, los operadores y los revisores. Y, desde el punto de vista operativo, por los administradores y los supervisores del funcionamiento en condiciones óptimas, precisas y seguras, del sistema computarizado.
2. Funcionamiento efectivo y eficaz del sistema computarizado con garantía suficientes de conservación de la información y de las operaciones, con precisión e inmediatez.

Bajo los criterios anteriores, los perfiles del personal considerado idóneo para llevar a cabo las diversas tareas en materia registral, podrían ser los siguientes:

a) El Receptor debe ser persona acuciosa, efectivo operado de los “paquetes” computarizados, estudiante de la carrera de abogacía y notariado con un mínimo del treinta por ciento de cursos aprobados del pensum o en su caso, con elementales conocimientos en materia de Derecho, específicamente de los requisitos mínimos que debe llenar un testimonio tanto en materia notarial como tributaria. Sus obligaciones deben abarcar el ser Visa en cuanto a la firma y sello de los Notarios.

b) Tanto los operadores como los revisores, deben ser Notarios, obviamente con adiestramiento en el manejo de paquetes de computación, pudiendo, excepcionalmente en el caso de los operadores, considerarse como tales a personas que cuando menos haya aprobado el cincuenta por ciento del pensum de estudios de la carrera de abogacía y notariado.

Para obtener los resultados que exige la seguridad jurídica registral, este personal deberá mantenerse en constante actualización sobre la legislación registral y aplicación de criterios que provengan de la interpretación y análisis de esa legislación, así como en asiduo adiestramiento en el manejo de paquetes de computación.

En cuanto al sistema computarizado propiamente dicho, estimo que es parte sustantiva de este trabajo de investigación, no así el personal encargado de su administración supervisión y mantenimiento, por lo que a éste último no le haré mayor referencia ya que por su propia naturaleza, debe ser personal técnica y profesionalmente preparado para ello.

En lo referente al sistema computarizado, la información recabada permitió establecer que, en un considerable porcentaje de casos, la firma manual de las razones físicas en los documentos que son devueltos a los usuarios se producen con una basta ventaja de tiempo anterior a que en el sistema se lleve a cabo la firma electrónica de las operaciones registrales que deben quedar grabadas o almacenadas en los discos ópticos como archivo final de las mismas, y que devienen de los documentos que son devueltos a los interesados. Esta situación resulta anómala y pone en riesgo la seguridad jurídica operacional ya que por causas indeterminadas puede darse el caso de la inutilización o destrucción de los discos ópticos por falla de sistema - como ocurre con frecuencia en toda red de computación perdiéndose la información de la operación sustancial cuando incluso ya el documento material o físico ha sido devuelto al usuario.

Esta situación y aquella que se le denomina “falla de sistema” que como se cita, ocurre con frecuencia, denota deficiencia humana en la administración, supervisión y mantenimiento del sistema computarizado que exige como medida subsanante una atención permanente y acuciosa.

Conjuntamente con lo anterior, es necesario mencionar que en publicación del Registro<sup>40</sup> en el artículo denominado “El Valor de la Seguridad Jurídica”, se indica que toda la información ha sido salvaguardada en condiciones de máxima seguridad, en discos ópticos inalterables, de los que existen tres copias celosamente cuidadas; una en la sede del Registro; otra en la bóveda de uno de los bancos del sistema y una tercera, en el extranjero, para el caso de un desastre nacional de grandes proporciones. El conocimiento elemental sobre los avances de la informática permite tener por cierta la afirmación de que la información grabada en los discos ópticos es inalterable; solamente modificable mediante operaciones registrales posteriores legalmente realizadas por un usuario del sistema debidamente identificado, sin embargo, en lo referente a la existencia de tres copias de dichos discos, ello no fue posible determinarlo fehacientemente y, si ello fuere así, no pudo establecerse cual es la institución bancaria local que sirve de guardadora de una de las copias, como tampoco la institución y el país, donde se encuentra la tercera copia. Esta clase de reserva o de falta de información pone en riesgo también el principio de seguridad jurídica registral ya que por un lado no es del dominio público, y por otro lado, esa práctica administrativa carece de sustentación legal toda vez que no existe norma jurídica que la autorice y ampare, siendo ello también, -causal de debilitamiento e inobservancia del principio de legalidad.

Ha sido expuesto anteriormente que el principio de intervención judicial consiste en las facultades que tiene la Corte Suprema de Justicia de nombrar un juez de primera instancia del ramo civil para que realice funciones de control e inspección sobre el funcionamiento del Registro, pudiendo revisar los libros y hacer las observaciones que estime convenientes para el mejor desarrollo administrativo operacional de mismo. Es obvio que bajo el sistema actual de informática, esta función “fiscalizadora” no puede realizarse de manera real y sustantiva, ya que la descripción facultativa que contienen las normas que autorizan la intervención del órgano jurisdiccional (artículos 1218 y 1219 Código Civil), siendo anterior a la automatización del

funcionamiento del Registro, está prevista para llevarse a cabo sobre libros físicos y no magnéticos, por lo que su ejecución resulta inoperante.

El análisis llevado a cabo en relación con los aspectos antes descritos, permite determinar que sin minimizar las virtudes y bondades que devienen de la automatización del Registro General de la Propiedad, lo cual constituye un paso trascendental e importante de desarrollo y modernización en su funcionamiento administrativo y operacional, el mismo presenta deficiencias tanto humanas como materiales, que aún bajo las máximas condiciones de seguridad operacional, hacen presumir la existencia de los riesgos que han sido indicados, los cuales, por ahora hacen relativamente insubsistente el valor Seguridad Jurídica.

Opino que la subsanación de los riesgos y anomalías anotadas será el medio idóneo para la plena observancia del valor Seguridad Jurídica y la realización en el mundo jurídico, de los principios que le sirven como componentes; para ello, de manera general se requiere de una reorganización administrativa, creando un Manual de Especialidades Técnicas y Operativas de Personal, cuyo contenido sustantivo verse sobre la descripción de cada puesto y el perfil recomendado del personal idóneo para cada uno de ellos; la captación de personal de nuevo ingreso calificado con comprobación documental de créditos universitarios aprobados y con habilidades mínimas en el uso de computadoras. Al nivel interno de la institución, crear el modulo o escuela de formación de operadores para la ejecución de programas de capacitación de personal de nuevo ingreso y de refresco para personal permanente. Y, la adopción de una política laboral de promoción por oposición y de llenar plazas vacantes con personal que satisfaga requisitos mínimos académicos para el puesto, En lo referente al personal de profesionales del derecho, acreditar este extremo y preferentemente con especialidad de Derecho Notarial y/o Derecho Registral.

Lo expuesto evidencia que el problema no es de hardware ni de software sino del buen manejo y administración de esos elementos de la informática,- consecuentemente el problema es de seres humanos su formación académica y capacitación. Otros criterios de solución se expondrán en el último segmento de esta tesis.

---

<sup>40</sup> Revista Registro General de la Propiedad 1996-2000. Pág. 4

### **4.3. El principio de publicidad y su lesión en el sistema de consulta del registro de la propiedad.**

En el capítulo anterior al hacerse referencia a la conceptualización del principio de publicidad y su respectiva sustentación legal en materia constitucional y administrativa, se indicó que constituye un principio propio de la colectividad, puesto que es un derecho de garantía a favor de ésta, como medio de control de la transparencia, seguridad y buena fe con que el Registro de la Propiedad debe realizar las atribuciones que le asignan las leyes de la República. Permite asimismo a los derechohabientes contar con una garantía guardadora de sus registros sobre bienes en contraposición a intereses de terceros.

Se hizo referencia también a que de conformidad con el Artículo 1222 del Código Civil que establece que “Los libros de los registros serán públicos” , el Registro ha de revelar la situación jurídica de los bienes muebles o inmuebles que obren en sus respectivos archivos, y toda persona sea o no titular de bienes inscritos, tercero registral o interesado, tiene derecho a que se le muestren los asientos que desee tener a la vista en consulta y asimismo de obtener constancias relativas a los mismos, pudiendo ser una de las formas, mediante certificaciones, tal como lo determina el artículo 1180 del citado Código Civil.

Actualmente el proceso de consulta de libros se lleva a cabo mediante dos formas: a) La consulta electrónica a través de un operador de terminal de computación, quien siendo el único con acceso al sistema, introduce la identificación del bien y solicita el despliegue del libro mediante la imagen del folio real de la misma y posteriormente accesa a las inscripciones que se desean consultar. Si el bien inmueble ya ha sido incorporado al sistema computarizado mediante el procedimiento de escáner, el sistema le proporcionará las imágenes de la historia física de la finca hasta el momento de la conservación y las subsiguientes de carácter electrónico. Posteriormente a solicitud de parte las imprime sellando dicha impresión con la indicación que NO constituyen certificación. En todas estas operaciones el acceso de examen computarizado está limitado a realizarse por un operador de pantalla de computación. Si por el contrario, al requerir la información del bien a consultar, el sistema computarizado no aporta ninguna información

electrónica sobre el mismo, debe recurrirse a las bibliotecas que contienen los libros físicos, que es el sistema que en todo tiempo se utilizó para la respectiva consulta.

El procedimiento computarizado de consulta resulta ser limitativo del principio de publicidad e incluso de la fe pública notarial, por las siguientes razones: a) en el primer de los casos, debe recurrirse a la presunción de idoneidad del operador de pantalla de computación en dos sentidos; uno de ellos el que efectivamente sea una persona diestra en el manejo de la terminal y que la consulta que realiza sea efectivamente la que se le requiere, actividad en la que el usuario no tiene acceso a la revisión de imágenes-, y otro, en lo referente a que efectivamente la identificación registral del bien a consultar sea efectivamente la que le es requerida. b) En el segundo de los casos desequilibra un tanto la fe pública notarial, toda vez que no permite de manera real que en determinado momento el Notario pueda asentar en acta o en el cierre de los instrumentos públicos notariales la aseveración de haber tenido a la vista los respectivos libros o registros electrónicos de los bienes. Resulta entonces un tanto lesionado el principio de publicidad registral que determinan los artículos 30 y 31 de la Constitución Política de la República de Guatemala; y 1124 del Código Civil.

#### **4.4. la legislación que inspira el funcionamiento y atribuciones del registro de la propiedad y la necesidad de su modernización.**

Durante el desarrollo de la presente investigación, se ha hecho mención de las principales normas de carácter constitucional, ordinarias y reglamentadas que inspiran y regulan el funcionamiento y atribuciones del Registro General de la Propiedad. A ellas deben agregarse todas aquellas que forman parte del Libro IV del Código Civil y otras que se encuentran dispersas en otras leyes, las que aunadas, que fundamentan no solo su existencia institucional sino que fortalecen su misión, siendo coadyuvantes en la realización de los valores y principios que han sido analizados en el general contexto de este trabajo y que razones técnicas estimo impropio transcribir.

En resumen los aspectos fundamentales de la problemática estudiada radican en los siguientes extremos:

1. La existencia de un procedimiento de informática que se hacía necesario para el eficaz y eficiente funcionamiento del Registro de la Propiedad, principalmente en cuanto a la conservación de la información registral y de las operaciones registrales, pero que por ahora no satisface plenamente las exigencias del valor constitucional Seguridad Jurídica y la realización jurídica de los principios de legalidad y de intervención judicial que establecen las disposiciones contenidas en la Constitución Política de la República de Guatemala, el Código Civil y el Reglamento del Registro General de la Propiedad.
2. La deficiencia administrativa de depositar la responsabilidad de las operaciones registrales en personal que – salvo algunas excepciones –, es falta de formación académica universitaria mínima necesaria para realizar esa clase de funciones; y por otro lado, titular de una deficiente habilidad en el manejo de los programas (software), que incluso ponen en riesgo la inutilización del hardware.
3. La falta de una regulación legal de carácter ordinario adecuada que de sustentación al procedimiento computarizado de las operaciones registrales y específicamente a los libros magnéticos; descentralizando en algún porcentaje del Registrador, la responsabilidad de su administración, compartiéndose con los administradores del sistema.
4. La falta de un módulo de capacitación y adiestramiento permanente para personal de operadores y revisores.
5. La falta de normas jurídicas ordinarias específicas que establezcan la existencia de las tres copias de los discos ópticos que salvaguardan la información registral y la facultad de contratar su guarda y custodia en una institución bancaria que ofrezca las mejores condiciones de seguridad para su conservación; así como la designación de la institución internacional que debe ser depositaria guardadora de la tercera copia.
6. La falta de un procedimiento dinámico y abierto o accesible al público para que las consultas de libros hagan eficaz el cumplimiento del principio de publicidad registral, e incluso el de fe publica notarial.

La problemática analizada y resumida en los numerales precedentes permite determinar que por un lado, mediante la modificación del Código Civil, es necesaria la modernización de la legislación que regula el funcionamiento y la supervisión del Registro General de la Propiedad, y por otro lado, también es necesario dar creación a normas ordinarias y reglamentarias que se

constituyan en fundamento e instrumento legal de los actos administrativos que lleva a cabo dicha institución. Funciones legislativas y ejecutivas, respectivamente, que deben comprender los siguientes aspectos:

1. A través de un instrumento legislativo, dar legitimidad de pleno derecho, al uso de los libros magnéticos y a las operaciones registrales que se lleven a cabo bajo el sistema computarizado; o en su defecto, elevar a norma ordinaria mediante su inclusión en el libro IV de Código Civil, la disposición reglamentaria contenida en el artículo 5º. Del Acuerdo Gubernativo No.30-2005 de fecha 27 de enero de 2005, Reglamento del Registro General de la Propiedad, que establece que el titular del órgano jurisdiccional de primera instancia del ramo civil del lugar donde tenga su asiento el Registro, debe autorizar los libros, adecuando el contenido de la norma a la legalización del uso de los citados libros, dándole reconocimiento legal a las operaciones registrales computarizadas.

2. Mediante decreto legislativo, dar legitimación a la existencia de las tres copias de los discos ópticos que tienen grabada toda la información registral sobre bienes y demás derechos reales; legalizando asimismo su uso por el Registro de la Propiedad de una de ellas y lo relativo al depósito en instituciones nacionales e internacionales con sede en otro país, como medidas de garantía en la conservación de toda la información.

3. La actualización y adecuación del contenido de los artículos 1218 y 1219 del Código Civil en función del actual sistema computarizado, de las facultades de inspección y control del juez de primera instancia del ramo civil.

4. Con base en la norma ordinaria contenida en el Código Civil que establece que la información del Registro de la Propiedad es pública, reformar por adición el Reglamento del citado Registro, implantando nuevas normas de procedimiento para una mayor accesibilidad de los usuarios por sí mismos a la consulta de los archivos magnéticos, dejando como medida opcional de los interesados, la utilización de los servicios de un operador de pantalla.

5. La emisión de un acuerdo gubernativo que contenga el Reglamento General Interior Administrativo y de Personal del Registro General de la Propiedad, que norme la organización estructural incluyendo la existencia del módulo o escuela de formación y capacitación de operadores registrales; las funciones de sus diferentes unidades, los procedimientos de reclutamiento, evaluación y captación de personal de nuevo ingreso, los procedimientos de promoción para el personal integrante de dicha institución, los procedimientos

administrativos internos para el conocimiento, estudio y sanción de las faltas, los derechos y obligaciones del personal, y otros aspectos que se consideren necesarios.

Dicho reglamento deberá incluir como anexo, el manual de especialidad ocupacional registral, que, - como ha quedado expresado anteriormente-, deberá establecer la descripción de cada puesto y los perfiles mínimos del personal idóneo para cada uno de ellos.

La emisión de las disposiciones legales y reglamentarias de actualización, adecuación y legitimación aludidas, permitirá la consolidación y existencia real y total del valor y derecho humano Seguridad Jurídica comprendiéndose dentro de ello (a realización de los principios de legalidad, de fe pública notarial, fe publica registral y de intervención judicial, y la observancia y respeto del derecho fundamental de la persona denominado Propiedad Privada.

## CAPÍTULO V

### **5. Ley de inmovilización voluntaria de bienes registrados.**

Desde el momento en que entro en vigencia la ley de inmovilización voluntaria de bienes registrados, Decreto 62-97 del Congreso de la República de Guatemala, el Registro de la Propiedad Inmueble ha tenido dificultad para la aplicación de la misma, en virtud de que se ha dejado su aplicación al libre albedrío de los Asesores Jurídicos y de los Oficiales Operadores debido a que no se especificó dentro de la misma el procedimiento a seguir para su correcta aplicación.

Consecuentemente, no existe unidad de aplicación cuando se solicitan anotaciones de inmovilización de bienes, (por ejemplo en cuanto a los derechos de los menores de edad, incapaces, interdictos, sociedades anónimas, representantes legales, los derechos de propiedad en forma proindivisa, etc.)

#### **5.1. Antecedentes.**

La ley de inmovilización voluntaria de bienes registrados se originó por una iniciativa de ley del diputado ponente Luis Enrique González Villatoro, representante por el departamento de Sacatepéquez durante el período 1996-2000

Sin duda alguna, es de trascendental importancia la exposición de motivos del citado proyecto de ley, sobresaliendo que para nadie es un secreto que desde hace varios años la seguridad registral que está obligado el Estado a proporcionar se encuentra en crisis, ya que se han dado casos de que algunas veces por casualidad el propietario de bienes inmuebles se entera en un momento dado de que lo que poseen y les ha pertenecido ya no se encuentra a nombre de ellos, ya que se le ha vendido o hipotecado supuestamente por ellos, cuando jamás han tenido la idea ni el propósito de vender o hipotecar.

la inseguridad jurídica de los bienes registrables necesita urgentemente una solución en la que el propietario de bienes registrables pueda inmovilizarlos y de esa forma evitarse un auténtico calvario de inseguridad.

El plazo de duración que señala la ley para la inmovilización de bienes registrables es de tres años, para que no se vuelva al sistema de manos muertas que caracterizo a los bienes de la Iglesia en el siglo pasado.

Se concluye que el Estado necesita garantizar el derecho de propiedad y proporcionar las condiciones necesarias para el adecuado ejercicio de este derecho.

## **5.2. Marco jurídico.**

### **5.2.1. Constitución Política de la República de Guatemala.**

La Constitución Política de la República de Guatemala, en su Artículo 39, garantiza el derecho de propiedad al establecer:

Propiedad Privada. Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo a la ley.

El estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.

Este principio es congruente con los fines del Estado y para asegurar el derecho de propiedad se crea el Registro de la Propiedad, en cual está contenido en el artículo 230, que establece:

Protección al derecho de propiedad. Por causa de actividad o delito político no puede limitarse el derecho de propiedad en forma alguna. Se prohíbe la confiscación de bienes y la imposición de multas confiscatorias. Las multas en ningún caso podrán exceder del valor impuesto omitido.

### **5.2.2. Código Civil.**

El Código Civil contiene en su Título II, Capítulo I, el concepto de propiedad, estableciendo en su Artículo 464:

La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones establecidas en la ley.

Es preciso también analizar en este apartado, qué bienes son registrables. Para el efecto, y como se anotó anteriormente, el artículo 1125 establece:

En el Registro se inscribirán:

1. Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuesto sobre los mismos.
2. Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre los inmuebles y los contratos de promesa sobre inmueble o derechos reales sobre los mismos.
3. La posición que conste en título supletorio legalmente expendido.
4. Los actos y contratos que tramitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos.
5. Las capitulaciones matrimoniales si afectan bienes inmuebles o derechos reales.
6. Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal, el arrendamiento y subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes, y obligadamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año.

7. Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas y los gravámenes que se impongan sobre cualquiera de estos bienes.
8. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes.
9. Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de aguas.
10. La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial.
11. La posición provisional o definitiva de los bienes del ausente.
12. La declaratoria judicial de interdicción cualquiera sentencia firme que modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripciones o la libre disposición de bienes.
13. Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario, los ingenios, grandes beneficios, desmontadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en el que estén instaladas.
14. Los vehículos automotores y demás bienes fácilmente identificables por los números de modelos de fabricación.

A simple vista se establece que la ley de inmovilización de bienes registrados no solamente debe incluir a los propietarios de dichos bienes, sino que además es necesario ampliarla para que el mandatario, representante legal de las personas jurídicas, y en general, toda persona que ejerza derechos reales sobre los mismos, pueda también inmovilizarlos y cancelar las inmovilizaciones.

### **5.2.3. Ley de inmovilización voluntaria de bienes registrados.**

Esta ley fue aprobada por el Organismo Legislativo debido a la falta de seguridad jurídica en el Registro de la Propiedad, tal como lo establece la exposición de motivos de la ponencia del diputado por el departamento de Sacatapéquez, Luis Enrique González Villatoro.

Dicho cuerpo legal establece en su articulado quién puede inmovilizar bienes registrados, los requisitos para la inmovilización voluntaria, el plazo, los requisitos para la cancelación de la inmovilización voluntaria de bienes no impide que se efectúen inscripciones, anotaciones o cancelaciones de cualquier naturaleza, originadas de orden judicial ni afectan operaciones inscritas.

### **5.3. Por que es declaración unilateral de voluntad.**

Es una declaración unilateral de voluntad porque el propietario de bienes registrados puede acudir ante Notario para que faccione el acta respectiva con firma legalizada, así como su huella digital, para que en un plazo no mayor de tres años, el bien registrado no pueda ser objeto de venta e hipoteca.

No obstante esta situación, el Registro debe anotar en el folio real al que se encuentra escrito el bien relacionado las anotaciones que manden a hacer los órganos jurisdiccionales, como anotación de la demanda, embargo, entre otros.

### **5.4. Límites y alcances.**

La Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados tiene una limitación que afecta el contexto general de la propiedad, siendo ésta su principal característica, ya que no incluye a los representantes de las personas jurídicas, así como tampoco a los representantes de menores, únicamente incluye a los propietarios de bienes registrables, excluyendo, como se dijo anteriormente, a otras personas que ejercen algunos de los actos inherentes al dominio de bienes registrables.

Los alcances que se analizan en el presente punto de tesis, son sin lugar a dudas, de trascendental importancia, ya que al hacer la propuesta concreta de reforma por adición a la Ley de Inmovilización voluntaria de Bienes Registrados, se beneficiarán todas las personas que ejerzan uno o más actos inherentes al dominio.

## **5.5. Forma de Inmovilización de bienes registrados.**

### **5.5.1. En acta notarial.**

El propietario de bienes inmuebles registrados puede inmovilizarlos, acudiendo ante un Notario, quien faccionará el Acta Notarial correspondiente en la que se haga constar: su voluntad expresa, el plazo: así como firmar el acta, la que acompañará de su huella dactilar de su pulgar derecho, con legalización de firmas.

### **5.5.2. En escritura pública.**

La inmovilización puede darse en escritura pública cuando el comprador dé un bien registrable pide al Notario que, además del contrato de compraventa, se incluya dentro de las cláusulas una específica pidiendo al Registro Inmovilizar dicho bien.

## **5.6. Quien puede inmovilizar.**

Actualmente, el único que puede inmovilizar un bien registrado es el propietario del mismo. Tal como lo establece la Ley de Inmovilización voluntaria de Bienes Registrados:

Artículo 1. Los propietarios de bienes inscritos en los Registros de la Propiedad, tienen el derecho de limitar voluntariamente su enajenación o gravamen por un plazo máximo de tres años cada vez, para cuyo efecto, lo solicitarán mediante escrito con legalización notarial de firmas que contenga todos los datos de identificación personal, la impresión de su huella dactilar, así como la identificación de los bienes que desea afectar.

## **5.7. Que bienes se pueden inmovilizar.**

Actualmente se pueden inmovilizar los bienes inscritos en el Registro de la Propiedad, tales como bienes inmuebles. Y para el efecto, se vuelve a enumerar la clasificación que hace el Código Civil en su artículo 1125:

En el Registro se inscribirán:

1. Los Títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos.
2. Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre los inmuebles y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos.
3. La posición que conste en título supletorio legalmente expendido.
4. Los actos y contratos que transmiten en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos.
5. Las capitulaciones matrimoniales si afectan bienes inmuebles o derechos reales.
6. Los títulos en que conste que un inmuebles se sujeta al régimen de propiedad horizontal, el arrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes, y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año.
7. Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buque, naves aéreas y los gravámenes que se impongan sobre cualquiera de estos bienes.
8. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes.
9. Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de aguas.
10. La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial.
11. La posición provisional o definitiva de los bienes del ausente.
12. La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme que modifique la capacidad civil de las personas propietarias de rechos sujetos a inscripciones o la libre disposición de bienes.
13. Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario, los ingenios, grandes beneficios, desmontadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en el que estén instaladas.
14. Los vehículos automotores y demás bienes fácilmente identificables por los números de modelos de fabricación.

## **5.8. Trámite.**

El Reglamento del Registro General de la Propiedad establece el trámite de los documentos:

Artículo 20. Corresponde a la secretaría General darle ingreso a los documentos para su trámite y agotado el mismo, en su caso, devolverlos a los interesados.

Artículo 21. Reformado por el artículo 4 del del Acuerdo Gubernativo No. (121-96), vigente desde el 27 de abril de 1996, el cual queda así: (se adiciona un párrafo).

Al recibir un documento, se marcará en el mismo la hora de su recepción y el número que corresponda; igual cosa se hará en el duplicado, en el que también se anotará el número de tomo y el número de copia. Acto seguido, se hará la inscripción en el libro de entregas. El Registrador determinará el momento a partir del cual ya no se requerirá de la presentación de duplicados. Para resguardo de la información se tomarán dos copias electrónicas del documento original; una quedará archivada en el sistema de cómputo y la otra se guardará en la bóvedas del Banco de Guatemala u otro Banco del sistema.

Artículo 22. A la persona presentante de un documento se le entregará una contraseña en la que se hará constar el número que se le asignó al documento y la cantidad depositada a cuenta de honorarios. El duplicado de esta contraseña quedará en el poder del departamento de contabilidad del registro.

Artículo 23. El Secretario General hará la separación de los documentos, atendiendo al asunto de que se trate y procederá al reparto de los mismos, en forma equitativa, entre los operadores respectivos, anotando en el libro de entregas la clave que corresponda al operador

Artículo 24. Los operadores recibirán los documentos por conocimiento y serán responsables ante el registrador, de su custodia, de los timbres, papel sellado y demás atestados que contengan.

Los operadores recibirán los documentos por conocimiento y serán responsables ante el registrador, de su custodio, de los timbres, papel sellado y demás atestados que contengan, cuando se utilice la forma electrónica para operar, la secretaría conservará el documento original y lo remitirá en forma electrónica a la pantalla que a cada operador se le asigne, un vez efectuado la operación o rechazado el documento, el operador emitirá la razón correspondiente que remitirá la Secretaría para ser agregada al documento original.

Artículo 25. Los operadores colaborarán con el Registrador en el proceso de inscripción de documentos, cuidando que en cada caso se llenen los requisitos de la ley.

Artículo 26. El departamento de contabilidad recibirá los documentos operados, las certificaciones y cualquier otro documento que cause honorarios, para su debido control contable, debiéndolos trasladar diariamente al despacho del registrador para su firma.

El Contador General responderá ante el Registrador, de la custodia de los timbres, papel sellado y demás atestado que contengan los documentos.

Artículo 27. Firmados los documentos se trasladarán a la Secretaría General par su clasificación y entrega a los interesados, previo pago de los honorarios.

#### **5.8.1. Requisitos del escrito pidiendo la inmovilización de bienes inmuebles.**

- ❖ Solicitud bajo juramento en acta notarial, que contenga sus datos de identificación personal, declare que no existe cesión a ningún título, tal como lo establece el artículo 1, segundo párrafo de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados.

La solicitud signada por el propietario deberá hacerse bajo juramento de decir verdad de que no existe cesión a ningún título, ni hipoteca pendiente de inscribir, otorgados con anterioridad a la fecha de sus suscripción.

- ❖ Huella dactilar.

### **5.8.2. Requisitos del escrito pidiendo la cancelación de inmovilización de bienes inmuebles antes de que se cumpla el término de tres años.**

Tal como lo establece el artículo 4 de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados.

Cancelación. En tanto permanezca vigente la anotación, el o los propietarios de bien inmueble podrán pedir su cancelación. La solicitud debe realizarse de la siguiente forma.

1. En acta notarial de declaración jurada en la que conste la decisión del propietario de cancelar la limitación que recaiga sobre el bien.
2. Acreditar fehacientemente la propiedad del bien.
3. Certificación extendida por el Registro de vecindad del lugar en donde se ha extendido la cédula de vecindad del solicitante, en la que conste el número de cédula, folio y libro en que se encuentra inscrita.

Previo a cancelar la inmovilización por parte del Registro de la Propiedad inmueble, éste deberá corroborar por su medio o subcontratación, la autenticidad de la huella dactilar por medios técnicos-científicos apropiados para el efecto, dicho término no podrá ser mayor de 10 días, contados a partir de la presentación de la solicitud de cancelación de inmovilización.

### **5.8.3. La declaración bajo juramento.**

El propietario de bienes registrados acudirá ante el Notario para que, por medio de acta notarial y bajo juramento, declare su voluntad de inmovilizar o cancelar la inmovilización de bienes registrados voluntariamente. Tal como lo establece el artículo 1, segundo párrafo, de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados.

La solicitud signada por el propietario deberá hacerse bajo juramento de decir verdad de que no existe cesión a ningún título, ni hipoteca pendiente de inscribir, otorgados con anterioridad a la fecha de su suscripción.

#### **5.8.4. De la legalización de firmas.**

Es un Acta Notarial que facciona el Notario a requerimiento del interesado. En este caso el propietario de bienes registrados. La legalización está contenida en el artículo 54 de Código de Notariado, Decreto 314.

Los Notarios podrán legalizar firmas cuando sean puestas o reconocidas en su presencia. Así mismo, podrán legalizar fotocopias, fotostáticas u otras reproducciones elaboradas por procedimientos análogos, siempre que las mismas sean procesadas, copiadas o reproducidas del original según sea el caso, en presencia del Notario autorizante.

En cuanto a los requisitos del Acta de Legalización de firmas, el artículo 55 del Código Citado, establece.

- a) Cuando sean de firmas, el lugar y la fecha, los nombres de los signatarios, su identificación por los medios establecidos en la misma ley. Fé de que las firmas son auténticas, firmas de los signatarios y las firmas de los testigos, si los hubiere.

En ese tipo de Actas el Notario debe poner las palabras Ante Mi.

Es importante el hecho de que la autentica no prejuzga sobre la validez del documento, ni de la capacidad, ni personerías de los signatarios o firmantes.

#### **5.9. La impresión dactilar.**

La dactiloscopia se basa en la impresión o reproducción de los dibujos formados por las crestas papilares de las yemas de los dedos de las manos. La identificación papilar se basa en que los dibujos formados por las crestas digitales, palmares y plantares son perennes, inmutables e infinitamente diversas. La perennidad e inmutabilidad del dibujo papilar digital fueron demostradas prácticamente por Hershel mediante dos impresiones de su dedo índice derecho tomadas con 28 años de intervalo y comprobadas científicamente por el sabio antropólogo inglés

Francis Galton, quien llega a precisar que los dibujos digitales se hallan formados en el sexto mes de vida intrauterina.

En la superficie anterior de la tercera falange o falangeta las crestas papilares adoptan sistemas morfológicos determinados, formando dibujos muy variados y complicados, pero fáciles de ser agrupados y diferenciados para ser debidamente clasificados. Es pues, esta tercera falange o falangeta la que imprime el dactilograma. Esta región es llamada del dactilograma. Por lo tanto, esta es la base de la Dactiloscopia.

### **5.9.1. Generalidades.**

De la misma manera que no hay dos dedos iguales, no hay tampoco dos palmas ni regiones idénticas. Cada dedo como cada mano y cada región tiene su fisonomía y contiene, por lo tanto, elementos bastantes para acreditar una identidad.

A la región digital pertenecen los dedos, cada uno tiene tres falanges, excepto el pulgar que sólo tiene dos. Los apéndices movibles separados los uno de los otros que se desprenden del borde inferior o distal de la mano, llamados dedos, son órganos esenciales de la aprehensión y del tacto. En los casos normales son cinco: Pulgar, índice o indicador, medio, anular y auricular o meñique. Todos estos dedos están constituidos bajo un mismo tipo excepto el pulgar que presenta algunas particularidades anatómicas. Cada dedo está formado por tres columnas óseas llamadas falanges y que son sucesivamente decrecientes.

Las falanges se cuentan desde el borde inferior de la mano hacia la extremidad libre. La falange donde está la uña es la tercera. También pueden llamarse falange, falangina y falangeta, en lugar de primera, segunda y tercera. Al pulgar le falta la segunda falange o falangina. El volumen de los dedos así como su longitud varía en cada uno de ellos. El pulgar es el más grueso, el auricular es el más delgado. El del medio, llamado también cordial o del corazón, es el más largo. Este orden longitudinal decreciente resulta muy ventajoso para el examen de las impresiones planas o de control en las fichas, lo que sirve para comprobar si ha habido fraude. tienen, como las manos, dos caras: una palmar o anterior y otra dorsal o posterior.

Los dedos presentan tres eminencias separadas por depresiones. Las depresiones están situadas entre las eminencias y señalan las articulaciones o sean las uniones de las falanges que conocemos vulgarmente con el nombre de coyunturas. Las llaman superior o dígito palmar, media e inferior. Las eminencias son los cuerpos de las falanges. El pliegue superior o dígito palmar es el límite de la palma de la mano y la cara palmar de los dedos. El inferior es el límite de la región que llamamos del dactilograma.

Desde el punto de vista de su histología y de su orfología el asiento de la impresión digital está emplazado en la superficie externa de la piel de la última falange de los dedos de la mano y la constituyen los dibujos formados por las líneas papilares. Si se observa detenidamente cualquiera de las regiones de la cara palmar en la mano, se verán una infinidad de líneas en relieve de lomo redondeado, sembrada de puntillos glandulares que surcan toda su superficie en diversas direcciones, desde la muñeca hasta la cúspide de los dedos, formando dibujos que, en ciertos lugares, como las yemas y en la región dígito palmar, afectan las formas mas variadas.

Estas líneas en relieve se llaman crestas papilares y los espacios que las separan reciben el nombre de surcos interpapilares. Las crestas papilares son los elementos componentes de los dactilogramas.

Los dibujos digitales están formados por líneas, las crestas papilares, que a simple vista parecen ininterrumpidas, pero mejor observadas, se notan que son discontinuas, se interrumpen por pequeños orificios llamados poros, que siguen la directriz de la línea.

Dambolena describe así las formaciones de las líneas en la dermis. se inicia la línea en uno de los lados del dedo con la primera papila y a continuación de ella se colocan las subsiguientes que van creciendo de abajo hacia arriba formando cadena, a medida que se desarrolla el nervio táctil o los vasos sanguíneos. Alineados en la misma forma entre papilas pasan los canales excretores del sudor, que atravesando la dermis y la epidermis van a abrirse en la superficie de la piel. Del mismo modo y yuxtapuestas a la anterior se van formando las líneas sucesivas. Si la línea está formada por una sucesión de papilas simples sigue ininterrumpidamente hasta que una papila compuesta, llega a interrumpirla. Como la papila

compuesta tiene dos cúspides, la línea a partir de allí se bifurca en dos líneas nuevas, lo que da lugar al nacimiento de todas las formas diversas de líneas que observamos en el dactilograma. Estas son las crestas papilares.

### **5.9.2. Antecedentes.**

La Huella dactilar tiene relación directa con el expertaje dactiloscópico que debe solicitar la persona interesada en la cancelación de inmovilización de bienes registrados y deberá hacerse bajo protesta de conducirse con la verdad y bajo juramento de revelar conforme al leal saber y entender, respaldándose en sus conocimientos criminalísticos, estudio, experiencias y prácticas constantes en materia dactiloscópica. Deberá también indicar que podrá ampliarse y/o ratificarse ante un órgano jurisdiccional que así lo resuelva, así como ante otra persona, entidad privada u otras.

### **5.9.3. Fundamento científico de la certeza y veracidad de la identificación de personas a través de impresiones dactilares.**

En la evolución y desarrollo de la ciencia dactiloscópica participaron desde el año de 1684 muchos profesionales y estudiosos del tema como el Doctor Herny Faulds, Doctor Francis Galton, entre otros. Fue el Doctor Galton quien determino por primera vez en forma científica que.

- ❖ Los dibujos de la piel de la yema de los dedos de las manos y sus palmas y de los dedos de los pies y sus plantas permanecen constantes a lo largo de la vida de todo ser humano.
- ❖ Los dibujos dactilares son inmutables, ya que jamás cambian.

Determinar estas características le permitió idear un método de clasificación de los dibujos dactilares que hace posible establecer la identidad de una persona que ha dejado previamente sus huellas, por ejemplo en cédulas de vecindad, pasaporte o licencia de conducir vehículo.

### **5.9.4. Clases de huellas dactilares.**

Juventino Montiel Sosa clasifica las huellas dactilares de la siguiente forma:

- ❖ Huella dactilar dudosa o cuestionable: es aquella impresión digital de la cual se desconfía o sospecha de su legitimidad o autenticidad, razón por la cual es necesario someterla a examen dactiloscópico. El registro debe estar seguro de que la impresión dactilar de la persona que pide la cancelación, corresponde a la huella dactilar de la persona que pidió la inmovilización.
- ❖ Huella dactilar genuina o incuestionable: es aquella impresión digital de la cual no se desconfía o sospecha de su legitimidad o autenticidad porque se conoce con certeza su fuente y origen. Encuadra esta huella cuando se pide la cancelación de la inmovilización de bienes registrados y el registrador exige que se presente el respectivo dictamen de perito de huella dactilar.
- ❖ Huella dactilar apócrifa: es aquella cuya legitimidad o autenticidad no ha sido probada o demostrada. encuadra este tipo de huella dactilar cuando se pide la inmovilización de bienes registrados.
- ❖ Huella dactilar espuria: es aquella cuya legitimidad o autenticidad es totalmente falsa. En este caso el Registrador no operará la cancelación que se pide.

## **5.10. Aplicación.**

La Ley Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, Decreto 62-97 del Congreso de la República, emitida en el año 1997, se creó para evitar que personas ajenas gravaran los bienes de otros sin su consentimiento. Sin embargo en dicha ley no se especificó el procedimiento a seguir en los casos de los derechos de los menores de edad, las sociedades anónimas, incapaces, interdictos, representantes legales con o sin representación, los derechos de propiedad en forma proindivisa, los derechos de los usufructuarios, logrando con esto que el Memorial que se presenta sea motivo de rechazo para la anotación de inmovilización, provocando con esto daños a los derechos constitucionales garantizados por el Estado.

Además, existe controversia en cuanto a la forma de la cancelación de la anotación de inmovilización cuando el plazo por el cual se anotó la inmovilización no se ha terminado y se necesita desinmovilizar dichos bienes.

### **5.10.1. Problemática.**

❖ **En cuanto a la persona jurídica.**

Cuando se da el caso de que sea una persona jurídica la propietaria de un bien registrable necesariamente deberá actuar a través de su representante legal como lo establece la ley, pero es el caso de que los representantes legales de las personas jurídicas cambian constantemente, razón por la cual, se tiene el problema de que la firma y huella dactilar de otro representante legal, de la misma persona jurídica, no serán iguales a las del anterior representante, por lo cual es necesario la ampliación correspondiente en la ley de la materia.

❖ **En cuanto a la albacea y/o el representante de la mortal.**

Si el propietario fallece, no hay forma de suplir la firma y la huella dactilar según la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, por lo cual, si el propietario de un bien registrable fallece se tiene el problema de que no se puede pedir la cancelación al Registro de la Propiedad, razón por la cual, deviene procedente que al requisito establecidos en el artículo cuatro de la presente ley, y adjuntándola certificación de función pueda pedir la cancelación de la inmovilización de bienes registrables. De esta se cumplirá con lo dispuesto en artículo 1050 del Código Civil que establece.

Las facultades y atribuciones de los albaceas además de las que designe el testador, serán las siguientes. 2º. hacer las gestiones necesarias para la inmediata seguridad de los bienes.

Es indudable que en este orden de ideas el testador cuando sea propietaria de bienes registrables y los haya inmovilizado voluntariamente, puede a través de su voluntad manifestada en testamento, pedir al registrador de la propiedad que cancele la inmovilización voluntaria de bienes registrados.

❖ **En caso de ausencia del propietario.**

Es necesario recordar que el artículo 43 del Código Civil establece.

Toda persona que tenga derechos que ejercitar u obligaciones que cumplir en la República y se ausente de ella, deberá dejar mandatario legalmente constituido, con todas las facultades especiales para responder de las obligaciones del mandante; y si lo hiciere, se le declarará ausente a petición de parte.

Cuando se de el caso de que al ausente además de ser propietario de bienes registrables y los halla inmovilizados, podrá el guardador pedir que se cancele la inmovilización debiendo juntar para el efecto la resolución del tribunal en donde se declare la ausencia y cumplir con el artículo 4 de la Ley de Inmovilización Voluntaria Civil y Mercantil: recibida la información y pasado el término de las publicaciones el juez con intervención de la Procuraduría General de la Nación y del Defensor Judicial declarará la ausencia si procediere y nombrará un guardador quien asumirá la representación judicial del ausente y del depósito de los bienes si los hubiere.

❖ **En cuanto a los otros actos inherentes al dominio.**

No sólo los propietarios de bienes registrables deben incluirse dentro de la inmovilización Voluntaria de Bienes, también es necesario que se extienda a la hipoteca la prenda y el usufructo, esto para dar consistencia al principio Constitucional del igualdad ante la ley.

❖ **En cuanto a la huella dactilar.**

El registro de la propiedad no posee los medios necesarios para determinar a las huella de la persona que pidió la inmovilización sobre los mismos es de la misma persona que pide la cancelación. Razón por la cual es de urgente necesidad que el registro cuente con un centro dactiloscópico propio para el debido cumplimiento de la ley.

Actualmente, para determinar si una huella dactilar contenida en un acta de inmovilización Voluntaria es la misma a una huella puesta en el acta de cancelación se pide al propietario de bienes registrados que presente su dictamen dactiloscópico, para lo cual el registro recomienda al perito Rodolfo Rosito G.

❖ **En cuanto a los errores del registro.**

En cuanto al acta de inmovilización de Bienes Registrados se han dado casos en que los operadores del Registro han operado la inmovilización sin que ésta llene los requisitos establecidos en la Ley, y en otras oportunidades, se han operado las inmovilizaciones voluntarias por motivos distintos a los que la ley señala, como sucede con la inmovilización de la finca 148, folio 146, del libro 2395.

Se han cancelado inmovilización voluntaria sin llenar con los requisitos establecidos en la Ley, específicamente sin el examen dactilográfico correspondiente, tal como sucede con la finca 7648, folio 149, del libro 1763.

❖ **En cuanto a los bienes propietario de menores de edad.**

Cuando son menores de edad los propietarios de bienes registrables no pueden pedir la inmovilización voluntaria ya que no están en el libre ejercicio de sus derechos, razón por la cual, es necesario se incluya dentro de las personas que pueden pedir la inmovilización voluntaria de bienes registrables a: los que ejerzan la patria potestad, tutela o representación de los menores. Así lo establece el Código Civil en sus artículos 252 y 254 respectivamente.

La patria potestad se ejerce sobre los hijos menores conjuntamente por el padre y la madre en el matrimonio e en la unión de hecho; y por el padre o la madre, en cuyo poder esté el hijo, en cualquier otro caso.

Comprendiendo la patria potestad el derecho de representar legalmente al menor o incapacitado en los actos de la vida civil, administrar sus bienes.

### **5.10.2. Aplicación que se pretende.**

- a.** En caso de muerte del propietario que el Albacea o Representante de la Mortual puede hacer las diligencias pertinentes a efecto de poder inmovilizar voluntariamente o cancelar la inmovilización voluntaria. Esto en congruencia con que una de sus funciones es la inmediata seguridad de los bienes del causante.
- b.** En caso de ausencia del propietario, que el guardador pueda inmovilizar voluntariamente o cancelar la inmovilización voluntaria.
- c.** En el caso de personas jurídicas, que el representante legal pueda inmovilizar voluntariamente o cancelar la inmovilización voluntaria. Este es un caso especial porque, como es sabido, los representantes, lo cual deviene que posiblemente el representante legal que pidió la inmovilización voluntaria no sea el mismo representante legal que pidió la inmovilización voluntaria no sea el mismo representante legal que pide la cancelación. Una alternativa para resolver el presente caso es que en el nombramiento que le de la persona jurídica al nuevo representante legal, establezca dentro de sus cláusulas, un especial, en la que el nuevo representante legal podrá cancelar la inmovilización voluntaria realizada por el anterior representante legal.
- d.** En cuando a los otros derechos reales, que también son objeto de registro y que se encuentran establecidos en el artículo 1125 del Código Civil, es importante que éstas personas que ejercen uno de los actos inherentes al dominio, puedan inmovilizar sus derechos. Por ejemplo, acreedor hipotecario y prendario pignorativo.



## CONCLUSIONES

1. Que de conformidad con la ley de inmovilización de bienes registrados, describe la forma en que debe iniciarse el trámite de rigor, sin embargo no es clara al determinar con precisión los mecanismos que deben utilizarse para cancelar el mismo.
2. Los propietarios de bienes inscritos en los Registros de la Propiedad, tiene el derecho de limitar voluntariamente su enajenación, o gravamen por un plazo máximo de tres años cada vez, para cuyo efecto, lo solicitarán mediante escrito con legalización notarial de firmas que contenga todos los datos de identificación personal.
3. Únicamente se pueden inmovilizar los bienes inscritos en el Registro de la propiedad, tales como bienes inmuebles y para el efecto se vuelve a enumerar la clasificación que hace el Código Civil en su artículo 1125.
4. Una de las consecuencias al solicitar la cancelación de la inmovilización es que en tanto permanezca vigente la anotación, el o los propietarios de bien inmueble puede pedir su cancelación, debiendo acreditar fehacientemente la propiedad del bien y mediante el acta notarial de declaración jurada en la que consta la decisión del propietario de cancelar la limitación que recaiga sobre el bien.



## **RECOMENDACIONES:**

1. El Registrador de la Propiedad debe contar con un sistema dactiloscópico para la verificación de la huella dactilar del propietario que pidió la inmovilización voluntaria con la persona que pide la cancelación de la inmovilización voluntaria. Por lo que es necesario que este registro dactilar dependa y sea parte del registro de la propiedad inmueble.
2. Que el Registro General de la Propiedad deberá imponer las sanciones que considere convenientes a los operadores cuando realicen inmovilizaciones voluntarias que no cumplan con los requisitos establecidos en la ley específica así como las sanciones penales pertinentes.
3. Es necesario que el Registro General de la Propiedad ponga en conocimiento a la población en general sobre la inmovilización voluntaria de bienes registrados, a efecto de proteger los bienes de las personas.



## BIBLIOGRAFÍA

- Aspectos fundamentales de los registros en Guatemala.** Tesis de Axel Eduardo, Barrios Carrillo. Impresos Industriales, 1981.
- AUBRY Y RAU. **Tratado Elemental de Derecho Civil.** España: Ed. López de Vega, 1981.
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil.** Tomo I, II, III. Guatemala. Ed. Estudiantil Fenix, 2002.
- CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de Derecho usual.** Argentina: Ed. Heliasta S. R. L. 1993.
- CARRAL Y DE TERESA, Luis. **Derecho notarial y derecho registral.** México: Ed. Porrúa, S. A. 1983.
- Colección textos universitarios en ciencias sociales.** México: Talleres de Lito FOCET, 1992.
- El registro de bienes muebles.** Tesis de Arnoldo Othoniel Domínguez Berganza. Guatemala, S. P. I. 1969.
- IGLESIAS, Juan. **Derecho Romano.** España: Talleres Liberdúplex, S. L. 1999.
- MONTIEL SOSA, Juventino. **Manual de criminalística.** Argentina: Ed. Brea, 1993.
- OSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** Argentina: Ed. Heliasta, S. R. L. 1978
- PLACERES ARAUJO, José Manuel. **Manual de dactiloscopia.** México: Ed. Lombroso, 1987.
- PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho español.** Tomo II. España: Ed. Pirámide, S. A., 1976..

## LEGISLACIÓN

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

**Código Civil.** Enrique Peralta Azurdia, jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley, 106.

**Código de Notariado.** Decreto Ley 3-14, del Congreso de la República de Guatemala.

**Código de Comercio.** Decreto 2-70 del Congreso de la República de Guatemala.

**Código Procesal Civil y Mercantil y Mercantil.** Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala. Decreto Ley 107.

**Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados.** Decreto 62-92 del Congreso de la República de Guatemala.

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