

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

**DESCENTRALIZACIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD CONFORME LO
ESTABLECE EL ARTÍCULO 230 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA
REPÚBLICA DE GUATEMALA, COMO UNA NECESIDAD IMPOSTERGABLE**

MANFRED EMILIO PÉREZ BRAN

GUATEMALA, NOVIEMBRE DE 2007

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

**DESCENTRALIZACIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD CONFORME LO
ESTABLECE EL ARTÍCULO 230 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA
REPÚBLICA DE GUATEMALA, COMO UNA NECESIDAD IMPOSTERGABLE**



TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

MANFRED EMILIO PÉREZ BRAN

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Guatemala, noviembre de 2007

LICENCIADA TANIA KARINA SAGASTUME PAIZ

ABOGADA Y NOTARIA

Edificio el Centro. 7ª. Avenida 8-56 zona 1,

11 nivel oficina 19.

Tel. 2253-8040 Cel: 5406-7858



Guatemala, 16 de agosto de 2007.

Licenciado
Marco Tulio Castillo Lutín
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencia Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala -USAC-
Guatemala

Licenciado Castillo Lutín:

En cumplimiento a lo dispuesto por esa unidad, procedí a Asesorar el trabajo de Tesis del Bachiller Manfred Emilio Pérez Bran, del tema intitulado "DESCENTRALIZACIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD CONFORME LO ESTABLECE EL ARTÍCULO 230 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA, COMO UNA NECESIDAD IMPOSTERGABLE", revisando para tal efecto con el bachiller el trabajo en mención. A mi consideración, la investigación llena los requisitos establecidos por la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, para los efectos correspondientes, además de ser innovador el tema.

Es importante mencionar que para la elaboración de tesis, se ha cumplido con las disposiciones normativas del artículo 32 de la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, en virtud, en mi calidad de asesor, **APRUEBO** el trabajo de tesis, como consecuencia que se ha cumplido con las finalidades determinadas por la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales y Universidad de San Carlos de Guatemala, por lo tanto, el referido trabajo de tesis, puede ser discutido en el examen general público respectivo

Sin otro particular me suscribo,

Deferentemente,

TANIA KARINA SAGASTUME PAIZ
ABOGADA Y NOTARIA
6135



UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, veinticuatro de agosto de dos mil siete.

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A) ROBERTO MEDINA HERRERA, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante MANFRED EMILIO PÉREZ BRAN, *Intitulado: "DESCENTRALIZACIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD CONFORME LO ESTABLECE EL ARTICULO 230 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA, COMO UNA NECESIDAD IMPOSTER GABLE"*.

Me permito hacer de su conocimiento que está facultado (a) para realizar las modificaciones de forma y fondo que tengan por objeto mejorar la investigación, asimismo, *del título de trabajo de tesis. En el dictamen correspondiente debe hacer constar el contenido del Artículo 32 del Normativo para el Examen General Público, el cual dice: "Tanto el asesor como el revisor de tesis, harán constar en los dictámenes correspondientes, su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, las conclusiones, las recomendaciones y la bibliografía utilizada, si aprueban o desaprueban el trabajo de investigación y otras consideraciones que estimen pertinentes"*.


LIC. MARCO TULIO CASTILLO LUTÍN
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS

cc. Unidad de Tesis
MTCL/stlh



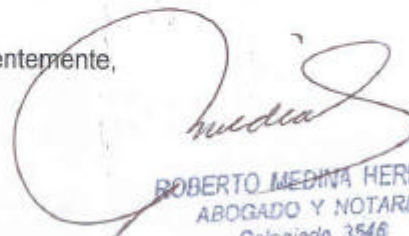
LICENCIADO ROBERTO MEDINA HERRERA
ABOGADO Y NOTARIO
6ta. AVENIDA "A" 18-70, ZONA 1
OFICINA No. 10 GUATEMALA, GUATEMALA
TELÉFONO: 2251-6397



- c) Del contexto del trabajo de tesis elaborado, se infiere la importancia de la descentralización del Registro de la Propiedad en Guatemala conforme lo establece la Constitución Política de la República de Guatemala y el Decreto 14-2002 del Congreso de la República de Guatemala, que establece, es deber constitucional del Estado, de promover en forma sistemática la descentralización económica administrativa, para lograr un adecuado desarrollo del país, en forma progresiva y regulada para trasladar las competencias administrativas, económicas, políticas y sociales del Organismo Ejecutivo, al municipio y demás instituciones del Estado.
- d) Es importante mencionar que para la elaboración de tesis, se ha cumplido con las disposiciones normativas del artículo 32 de elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, en tal virtud, en mi calidad de Revisor, **APRUEBO** el trabajo de tesis, como consecuencia, se ha cumplido con las finalidades determinadas por la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales y de la Universidad de San Carlos de Guatemala, por lo que, el referido trabajo de tesis, puede ser discutido en el Examen General Público respectivo.

Sin otro particular me suscribo,

Deferentemente,


ROBERTO MEDINA HERRERA
ABOGADO Y NOTARIO
Colegiada 3546

LICENCIADO ROBERTO MEDINA HERRERA
ABOGADO Y NOTARIO
6ta. AVENIDA "A" 18-70, ZONA 1
OFICINA No. 10 GUATEMALA, GUATEMALA
TELÉFONO: 2251-6397



Guatemala, 28 de agosto de 2007

LICENCIADO
MARCO TULLIO CASTILLO LUTÍN
JEFE DE LA UNIDAD ASESORIA DE TESIS
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA -USAC-
GUATEMALA

Licenciado Castillo:

Con base en la providencia de fecha veinticuatro de agosto de dos mil siete, mediante la cual se me designó como Revisor de Tesis del Bachiller Manfred Emilio Pérez Bran, del tema titulado: "DESCENTRALIZACIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD CONFORME LO ESTABLECE EL ARTÍCULO 230 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA, COMO UNA NECESIDAD IMPOSTERGABLE".

En virtud del nombramiento de revisor de tesis requerido en mi persona, procedo a externar opinión favorable, por las razones siguientes:

- a) En mi opinión que el contenido científico y técnico del trabajo, la metodología, las técnicas de investigación utilizadas, la redacción y la bibliografía, son idóneos para el sustento de cada uno de los argumentos legales que sostiene la tesis;
- b) Las conclusiones y las recomendaciones formuladas, son consecuencia y producto de un amplio estudio sobre lo que implica la descentralización mediante la regionalización, ya que anteriormente nunca fue considerada; por lo tanto, debe llevarse a cabo de conformidad con la Constitución y en la forma que la doctrina del Derecho Administrativo recomienda.



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, veintiséis de septiembre del año dos mil siete.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante MANFRED EMILIO PÉREZ BRAN, Titulado DESCENTRALIZACIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD CONFORME LO ESTABLECE EL ARTÍCULO 230 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA, COMO UNA NECESIDAD IMPOSTERGABLE Artículo 31 Y 34 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público de Tesis.-

MTCL/sfth



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

DECANO: Lic. Bonerge Amilcar Mejía Orellana

VOCAL I: Lic. César Landelino Franco López

VOCAL II: Lic. Gustavo Bonilla

VOCAL III: Lic. Erick Rolando Huitz Enríquez

VOCAL IV: Br. Hector Mauricio Ortega Pantoja

VOCAL V: Br. Marco Vinicio Villatoro López

SECRETARIO: Lic. Avidán Ortiz Orellana

RAZÓN: “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis” (Artículo 43 del Normativo para elaboración de tesis de licenciatura en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala).

DEDICATORIA

- A DIOS: Que me ha fortalecido en momentos difíciles y me ha dado la fuerza que ha inyectado a mi vida para comenzar y culminar con este sueño, de convertirme en un profesional, que es una de mis metas a lograr, la virtud es tuya, yo te lo agradezco Dios padre, hijo y espíritu santo.
- A MIS PADRES: Emiliano Pérez (QEPD), que soñó en verme convertido en un profesional, y aunque no esté físicamente, se que él está aquí y a mi madre Irma Leticia Bran Pérez, quien con inmenso amor iluminó mi camino por el sendero de la rectitud, la humildad y decencia a través de su ejemplo.
- A MI ESPOSA: Lilian Elizabeth Aquino López de Pérez, por su amor, ternura, paciencia y apoyo incondicional al creer que podía lograrlo.
- A MIS HIJOS: Keytlyn Janelee, Manfred Alexander y Selvin Giovanni, por su amor y paciencia, pues son ellos la fuente más pura de motivación y esfuerzo de mi vida.
- A MIS HERMANOS: Maria Yesenia, Hanz Giovanni, con quienes comparto este momento tan especial.
- A MI ABUELA: Maria Ángela, que más que abuela es como mi segunda madre, mi consejera espiritual y la que me enseñó el amor de Dios.

A LOS PROFESIONALES: Licenciado Giovanni Noriega.
Licenciado Alexander España .
Licenciado Bonerge Mejía .

A MI REVISOR DE TESIS: Licenciado Roberto Medina Herrera, por sus sabias enseñanzas como maestro, amigo y brindarme su ayuda desinteresada en esta loable profesión.

A MI ASESORA DE TESIS : Licenciada Tania Karina Sagatume Paíz, profesional del Derecho que con paciencia compartió conmigo su tiempo y acervo cultural para culminar esta meta .

A TODOS USTEDES: Mil gracias, porque cuando me faltaron fuerzas para continuar, siempre encontré una mano amiga que me mostró el sendero para llegar al final.

A MIS AMIGOS: Sergio Murga, Lucrecia González y Carolina del Cid.

A: La facultad de Ciencias jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, fuente inagotable de sabiduría.

ÍNDICE

	<i>Pág.</i>
Introducción.....	i
CAPÍTULO I	
1. Antecedentes del registro de la propiedad.....	1
1.1. El reglamento del registro de propiedad.....	4
1.2. Sistemas originarios de registros de la propiedad.....	6
1.2.1. Sistema francés.....	6
1.2.2. Sistema alemán.....	7
1.2.3. Sistema suizo.....	7
1.4.4. Sistema australiano.....	8
1.2.5. Crítica a los sistemas originarios del registro de la propiedad.....	8
1.3. Principios registrales.....	9
a) De publicidad.....	10
b) De legitimación.....	10
c) De rogación.....	11
d) De consentimiento.....	11
e) De prelación o prioridad.....	11
f) De calificación.....	12
g) De inscripción.....	12
h) De tracto sucesivo.....	12
1.4. Evolución del registro de la propiedad de Guatemala.....	13
CAPÍTULO II	
2. Derechos reales.....	19
2.1. Definición.....	20
2.2. Naturaleza jurídica.....	20
2.3. Doctrinas.....	21

	Pág.
2.3.1. Clásica.....	21
2.3.2. Personalista.....	21
2.3.3. Ecléctica.....	22
2.4. Características de los derechos reales.....	23
2.5. Sus elementos.....	24
2.6. Evolución histórica.....	24
2.7. Enumeración de los derechos reales.....	26
2.8. Diferencias entre derechos reales y derechos personales.....	27
2.9. Clasificación de los derechos reales.....	28

CAPÍTULO III

3. Derecho de propiedad.....	29
3.1. Concepto y naturaleza de la propiedad.....	29
3.2. Derecho de propiedad.....	29
3.3. Definición de propiedad.....	30
3.4. Garantía del derecho a la propiedad.....	32
3.5. Teorías de la propiedad.....	32
3.5.1. Teorías clásicas.....	33
3.5.1.1. De la ocupación.....	33
3.5.1.2. Del trabajo.....	33
3.5.1.3. De la convención.....	33
3.5.1.4. De la ley.....	33
3.6. Teorías modernas.....	34
3.7. Evolución histórica.....	34
3.7.1. Época primitiva.....	34
3.7.2. Época romana.....	35
3.7.3. Edad media.....	36

	Pág.
3.7.4. Edad moderna.....	37
3.7.5. Época actual.....	38
3.8. Principios del derecho de propiedad.....	39
3.8.1. De limitación.....	39
3.8.2. De exclusividad.....	40
3.8.3. De perpetuidad.....	41
3.9. Modos de adquirir la propiedad.....	41
3.9.1. Definición.....	41
3.9.2. Clasificación.....	41
3.10. Modos de extinción de la propiedad.....	46

CAPÍTULO IV

4. El registro de la propiedad.....	49
4.1. Qué es bien registrado.....	50
4.1.1. Principios.....	52
4.1.2. Registrador.....	52
4.1.3. La función calificadora del registrador.....	53
4.1.3.1. Naturaleza jurídica.....	53
4.1.3.2. Libros que se llevan en el registro de la propiedad.....	54
4.1.3.3. Del procedimiento para inscribir un documento.....	55
4.2. Registro de la propiedad en el derecho comparado.....	58
4.2.1. Sistemas de registro de la propiedad en centroamérica.....	58
4.2.2. Implicaciones políticas.....	59

CAPÍTULO V

5.	Descentralización.....	61
5.1.	Generalidades sobre la descentralización.....	61
5.2.	Definición.....	62
5.3.	Naturaleza jurídica.....	64
5.4.	Clases de descentralización.....	64
	5.4.1. Descentralización administrativa.....	64
	5.4.1.1. Descentralización autárquica.....	66
	5.4.1.2. Descentralización autónoma.....	66
5.5.	Principios de la descentralización.....	67
5.6.	Objetivos de la descentralización.....	68
5.7.	Características de la descentralización.....	69
5.8.	Ventajas de la descentralización en la administración.....	69
	5.8.1. Ventajas de la descentralización.....	70
	5.8.2. Desventajas de la descentralización.....	71
5.9.	Desconcentración administrativa.....	72
5.10.	El Registro de la propiedad como parte de la administración pública.....	73
5.11.	Utilizar una red de cómputo para lograr las ventajas de la centralización y descentralización.....	74
5.12.	Marco jurídico.....	76
5.13.	Descentralización del registro de la propiedad.....	78
	5.13.1. Aspectos generales.....	78
	5.13.2. Descentralización del registro de la propiedad.....	80
5.14.	Ventajas de la apertura de un registro de la propiedad que cubra cada departamento.....	81

	<i>Pág.</i>
5.15. Problemática.....	83
5.15.1. Incumplimiento de la Constitución Política de la República de Guatemala	
5.15.2. Falta de certeza jurídica en la tenencia de la tierra.....	83
5.15.3. Dificil acceso de los usuarios del registro de la propiedad.....	84
CONCLUSIONES.....	85
RECOMENDACIONES.....	87
ANEXO.....	89
Análisis e interpretación de los resultados del trabajo de campo.....	91
BIBLIOGRAFÍA.....	95

INTRODUCCIÓN

En el presente trabajo de tesis se hace un análisis del Registro de la Propiedad, de la descentralización, así como se establece la conveniencia de cumplir con lo preceptuado en la Constitución Política de la República de Guatemala, en cuanto a que el Registro de la Propiedad debe ser descentralizado, de tal manera que cada departamento tenga su propio registro.

Asimismo, se hace un análisis sobre la conveniencia de implementar la tecnología en la descentralización del Registro de la Propiedad, lo cual tendrá como efecto inmediato el desarrollo de los departamentos y la actualización del registro catastral que se opere en las municipalidades departamentales respectivas.

Uno de los motivos esenciales que me llevó a desarrollar el presente trabajo de investigación, es la falta de certeza jurídica cada vez mayor en la tenencia y posesión de la tierra, lo cual se ha agravado en los departamentos de la república, debido a que los gastos de transporte de las personas que tienen derechos inscribibles en el Registro de la Propiedad son muy altos y las distancias muy grandes, partiendo de la hipótesis de que sí es necesaria la descentralización del Registro de la Propiedad, conforme lo establece el Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala.

La propuesta, pretende ilustrar a sus lectores sobre los aspectos básicos de orden legal relacionados con esta temática, así como exponer de forma clara y precisa sus alcances jurídicos, lo que permitirá dar una solución viable al problema que se plantea.

Para el efecto, se desglosará el contenido de la investigación en capítulos, los que se encuentran estructurados de la siguiente forma: El capítulo uno se refiere a los antecedentes históricos del Registro de la Propiedad en Guatemala, como una institución de derecho público encaminada a la protección de los intereses del conglomerado social, creada en conjunto con el Código Civil y de procedimientos en 1877, reglamento, sistemas

originarios, principios y su evolución en el país. El capítulo dos profundiza en los derechos reales, su naturaleza jurídica, doctrinas, características, elementos, evolución histórica, enumeración de los derechos reales, diferencias entre derechos reales y derechos personales, clases de derechos reales, debido a su relación con los bienes que se inscriben en el registro de la propiedad. En el capítulo tres describe lo más importante del derecho de propiedad, garantías, teorías, evolución histórica, principios, el modo de adquirirla históricamente, su extinción, cual es su función social y las limitaciones existentes al derecho de propiedad. El capítulo cuatro abordará el tema del Registro de la Propiedad, el bien registrado, títulos inscribibles, principios, el registrador y sus funciones, libros que se utilizan el Registro de la Propiedad, el procedimiento para inscribir un documento y el Registro de la Propiedad en el derecho comparado.

En el capítulo cinco se desarrolla la descentralización, por ser el punto medular de esta investigación, generalidades, naturaleza jurídica, clases, principios, objetivos, características, ventajas y desventajas de la descentralización, el Registro de la Propiedad como parte de la administración pública, utilización de una red de cómputo para lograr las ventajas de la descentralización, marco jurídico, la descentralización del Registro de la Propiedad, como una solución viable al problema que se investigó, ventajas de la apertura de un Registro de la Propiedad que cubra cada departamento, los aspectos relevantes sobre la problemática del incumplimiento de la Constitución Política de la República y la falta de certeza jurídica en la tenencia de la tierra.

Las encuestas y entrevistas que se utilizó para determinar si es necesaria la descentralización al Registro de la Propiedad, la interpretación de los resultados del trabajo de campo.

Indudablemente, el aporte que se hace en el presente trabajo de tesis es de gran importancia para la Universidad de San Carlos de Guatemala y para todas las universidades del país, para los usuarios del Registro de la Propiedad de los departamentos de la República y en general, para todo el país.

CAPÍTULO I

1. Antecedentes del registro de la propiedad en Guatemala

El Registro de la Propiedad es una institución de derecho público, encaminada a la protección de los intereses del conglomerado social. Fue creado en conjunto con los Códigos Civil y de Procedimientos en 1877, por el decreto número 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 sólo registro común a todos.

Debemos tener presente que con anterioridad a la creación del Registro General de la Propiedad en 1877, bajo el nombre de toma de razones hipotecarias y cuyo primer director fue don Enrique Martínez Sobral, correspondía a las jefaturas policíacas, 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.

Según lo establecido en dicha ley, debía tomarse razón de todos los documentos relativos a imposiciones, ventas y redenciones de censos o tributos; venta de bienes raíces que estuvieren gravados; fianzas en que se hipotecaran bienes y en general, todas las que tuvieran hipoteca especial o cualquier gravamen, designándose la forma de su liberación. También hizo obligatoria la inscripción de los derechos reales; se previno el término en que debían hacerse las inscripciones y la obligación de advertir a los otorgantes acerca del registro del testimonio de la escritura, para su inscripción.

En dicho cuerpo legal se designó además que los documentos sujetos a inscripción, la razón que era necesaria poner en los documentos registrados, los honorarios de los registradores; la fianza que están obligados a prestar para poder ejercer el cargo, sus responsabilidades, la manera de custodiar los libros, la intervención de los jueces de primera instancia de los registros.

A instancia de la Cámara de Representantes de Guatemala, de la Corte de Justicia, de la Sociedad Económica de Amigos y del Consejo de Estado, el gobierno de la república le encargó al General Manuel Ubico elaborar un proyecto de ley hipotecaria, basada en los principios de la legislación moderna. El proyecto del General Ubico siguió la tendencia de la ley española y la comisión codificadora la incluyó en el Código Civil que empezó a regir a partir del 15 de septiembre de 1877.

Este decreto vino a llenar la necesidad de seguridad jurídica que hasta entonces no se había podido conseguir. Antes de que entrara en vigor el mencionado decreto lo que existía era un registro de hipotecas, que no llenaba el gran desarrollo crediticio que existía en la época, a raíz y en consecuencia de la mala organización del régimen hipotecario existente. Como se indicó, la ley que dio vigencia al código del año 1877 (decreto número 175), fue el que dio vida al Registro de la Propiedad existente: que transcribo a continuación:

“DECRETO No. 175

Justo Rufino Barrios, General de División y Presidente de la República de Guatemala;

CONSIDERANDO:

Que la legislación hasta ahora vigente en la República en su mayor parte la antigua Española, es incompleta, confusa y de difícil inteligencia y aplicación, por

hallarse contenida en diferentes cuerpos. Que el gobierno, con el propósito de reemplazar esas leyes defectuosas, con Códigos que se hallen a la altura de los adelantos y progresos del país, nombró en acuerdo de 26 de junio de 1875, una comisión de jurisconsultos, encargada de redactarlos.

Que dicha comisión ha dado cuenta con los proyectos de Código Civil y de Procedimientos, conformes en todo con los principios de la legislación moderna y adaptable a las circunstancias de que me hallo investido;

DECRETO:

Los siguientes Códigos Civil y de Procedimientos, que comenzarán a regir desde el 15 de Septiembre próximo. Publíquese para su solemne promulgación y observancia.

Dado en el Palacio Nacional de Guatemala a los ocho días del mes de marzo de mil ochocientos setenta y siete. —J. Rufino Barrios. El Ministro de Gobernación, Justicia y Negocios Extranjeros, Joaquín Macal. El Ministro de Hacienda y Crédito Público, José Antonio Salazar. El Ministro de Fomento, Manuel Herrera. El Ministro de la Guerra, J. M. Barrundia. El Ministro de Instrucción Pública, Lorenza Montúfar.”¹

Cada vez que leemos el proyecto de ley hipotecaria del registro civil de la propiedad de inmueble, del General Jorge Ubico Castañeda, afirmamos más la idea de todas las bondades que él encierra y si bien parece que hubiera sido tomado de la legislación española, el mismo dice en un párrafo, que es el sistema germánico el adoptado. Al principio se deja ver su carácter innovador, la trayectoria de nuevas líneas, con el fin de

¹ Diario oficial. **Decreto Gubernativo número 175.** 1877.

terminar con un régimen tan arcaico como el que existía y desde luego, admite la dificultad para introducir un cambio tan radical. Pero sin embargo, ésta carecía de requisitos indispensables para su funcionamiento y aplicación. Por tal razón este decreto quedó derogado con el decreto ley número 106 de 1964, que en su parte considerativa, manifiesta lo siguiente: “**CONSIDERANDO:** Que desde hace varios años se ha sentido la urgente necesidad de reformar la legislación civil para adoptarla a los avances de la ciencia y a la natural evolución de las costumbres y demás relaciones sociales reguladas por esta rama del derecho...”

1.1. El reglamento del registro de propiedad

El reglamento del Registro de la Propiedad, nació también en conjunto con los Códigos Civil y de Procedimientos, habla del rayado de los libros, de que deben ser firmados y autorizados *por el juez y por el registrador*, indica la forma de cómo deben ir foliados los mismos, así como el modo de hacer las inscripciones, las cuales se harán, las unas a continuación de las otras y numeradas correlativamente, o sea el **tracto sucesivo**. Las anotaciones se harán nominadas por medio de las letras del alfabeto. Los asientos del diario unos a continuación de otros y en orden sucesivo, en los libros respectivos de asientos y que éstos tendrán un margen suficiente, para poder anotar cualquier razón de suspensión, que sufra el documento. La obligación para el registrador de autorizar con firma entera, las inscripciones, cancelaciones y anotaciones y con media firma las notas marginales. Que deben llevarse libros de inscripciones y de índices por cada departamento. Manda también el reglamento, que es lo que debe contener el asiento y las inscripciones y como deben hacerse. Dispone que se lleven dos libros; uno para fincas urbanas y el otro para fincas rústicas. Indica la forma y rayado de los libros, disponiendo que sean cuatro columnas para cada lado, siendo la primera para las anotaciones, la segunda para las cancelaciones de las mismas, la tercera para las inscripciones y la cuarta para la cancelación de las inscripciones.

Hechas las operaciones en los libros de inscripciones o mayores, se trasladará los índices. Estos tendrán rayado especial, para hacer constar la fecha, mes y año, nombre

del propietario, municipio, departamento, si es rústica o urbana y su valor. Habrá archivo para los papeles que no se devuelvan a los interesados, siendo de advertir, que en la actualidad y según el Artículo 1802, del Código Civil, existe en nuestras leyes una verdadera innovación, acaso tomada del sistema Torrens de Australia o Nueva Zelanda, que consisten en que todo documento que deba presentarse al Registro debe acompañarse de su respectivo duplicado y cuando obliga el plano. Innovación ya aceptada en legislaciones de otros países y el nuestro, con muy buenos resultados, pues todos estos planos que se presentan al registro, han ayudado mucho a la formación del catastro municipal.

También dispone el reglamento, que cada vez que se cancele una finca para que con ella se formen otras, deben éstas tener distintos números. En cada oficina de Registro, habrá tantos operadores como el trabajo lo requiera, los que trabajarán bajo la responsabilidad del Registrador, Artículo 27 del Acuerdo Gubernativo 30-2005. ***Los Registradores, en su respectivo Registro, regirán todas y cada una de las relaciones internas de la institución y tendrán a su cargo el nombramiento y remoción del personal que sea necesario.***

Establece que la oficina envíe mensualmente, los datos estadísticos del movimiento habido durante el mes y dicha documentación se guardara en las bóvedas del Banco de Guatemala, Artículo 19 del Acuerdo Gubernativo 30-2005.

Con referencia al cobro de honorarios de parte del Registrador, dispone que, cuando el interesado estime que son excesivos los honorarios que se le han cobrado, puede acudir en queja al Juez, quien si la encontrare fundada, ordenará la devolución del exceso, imponiendo al Registrador una multa equivalente al cuádruplo.

Con referencia a los antiguos libros de hipotecas que antes se llevaban, dispone que a medida que se vaya inscribiendo el dominio de los inmuebles, se vaya haciendo el traslado de las hipotecas de los referidos libros.

Según lo establecido en el reglamento, el Registro de la Propiedad nació como una oficina descentralizada. Y no anduvieron descaminados los que le dieron ese carácter, pues es justamente por ello que presta un servicio tan eficiente.

1.2. Sistemas originarios de registros de la propiedad

Al hacer un estudio del origen del Registro de la Propiedad en Guatemala, se pueden señalar los cuatro sistemas troncales ampliamente conocidos y que han influido y contribuido grandemente a la institución de los Registros de la Propiedad en el mundo entero; son ellos, el francés, el alemán, el australiano y el suizo.

1.2.1. Sistema francés

Fue de transcripción hasta 1921. Actualmente se rige por el Decreto-Ley del 4 de enero de 1995 y por el Decreto del 14 de octubre de 1955. Anteriormente, el conservador de hipotecas copiaba íntegramente el acto, desde 1921 el conservador, que es el Registrador, encuaderna uno de los dos ejemplares que hay obligación de exhibirle del acto, en el lugar que le corresponde, devolviendo el otro con mención de haber sido registrado. Los documentos se encuadernan por orden de entrada y se anotan en un índice que se lleva por riguroso orden cronológico.

Además, se lleva lo que se denomina: fichero personal, que consiste en llevar una ficha por cada propietario o titular de derecho real. En ella se mencionan todos los inmuebles o los derechos reales de cada propietario o titular. Las fichas parcelarias se llevan una por cada finca y están ligadas con el catastro. Sólo se han establecido, donde el catastro ha sido renovado y está completamente al día las fichas especiales que se llevan para los inmuebles urbanos. En ellas se establecen las características de dichos inmuebles, así como los derechos de propiedad y gravámenes que pesan sobre ellos. En el derecho francés se tiene la precaución de identificar a las personas de los otorgantes, así como a las fincas que han de ser objeto de registro. Por eso se exige que el

documento al inscribirlo tenga forma auténtica, siendo naturalmente el básico ósea el documento notarial.

1.2.2. Sistema alemán

Este sistema se basa en un catastro de los bienes de la nación, para garantizar la seguridad de la propiedad. Se le llama inmatriculación, porque se afirma en un predominio absoluto de la propiedad que se consuma con la inscripción en el Registro, de donde parte la transmisión o extinción de los inmuebles.

La bondad del Sistema Alemán, consiste en hacer surgir el título de propiedad, del catastro de todas las tierras estatales, de tal suerte que todo *título primitivo*, para poder inscribirse en el Registro de la Propiedad, debe estar en el catastro y como tal, con un valor innegable.

Según el sistema alemán, el derecho no inscrito, no perjudica a terceros; este principio salvador, marca la pauta de la garantía social de todo Registro.

No existen en este sistema, gravámenes generales, ni tácitos. Sin embargo, tiene un defecto capital: para la calificación de títulos, erige en Juez al Registrador, lo cual, indudablemente puede originar daños, además, en el sentido estricto de la palabra, el Registro no es público.

1.2.3. Sistema suizo

En varios cantones suizos el sistema registral es muy parecido al alemán, pues se lleva también el registro por el sistema de folio real y es constitutivo. En Suiza se exige un plano oficial, para lograr una concordancia con la realidad. Se requiere el consentimiento del dueño de la finca para que pueda efectuarse algún cambio en el derecho sobre ella y

en las cancelaciones, basta la firma del acreedor puesta en el libro registral, para que pueda extinguirse el derecho.

1.2.4. Sistema australiano

Este sistema llamado también de Torrens, por el nombre de su autor, Robert Richard Torrens. Se basa en tres puntos substanciales:

- a) Inscribir la propiedad completamente libre de cargas ocultas;
- b) Dar a conocer, por medio de la publicidad, las cargas que la afectan y;
- c) Movilizar tanto la tierra como el crédito hipotecario.

1.2.5. Crítica a los sistemas originarios del registro de la propiedad

Indiscutiblemente, todos los sistemas son buenos. Es necesario superar el alemán en cuanto a su catastro, ya que es lógico pensar, que si todas las tierras están catastradas, igualmente deben estar registradas.

El australiano es tan bueno como el alemán por su sistema del plano que debe acompañarse y desde luego, ambos pueden tener alguna similitud, con el sistema guatemalteco.

Todo esto ha hecho creer vanidosamente, que el Registro de la Propiedad de Guatemala, puede catalogarse como uno de los mejores del mundo y estas son palabras de la comisión legisladora de 1933, entre cuyos legisladores figuraba el recordado jurisconsulto don José Mariano Trabanino Orellana.

Dice la comisión, en su advertencia preliminar al informe que rindió y en la última parte del mismo:

“No debe olvidarse que al ser formulado el proyecto de Ley Hipotecaria que ahora se reproduce (se refiere al proyecto de Ley Hipotecaria del General Jorge Ubico de 1873) se trataba de algo insólito, de verdadera resistencia en los particulares y en tanto que se preparaba en entrenamiento de los funcionarios, la bondad de la obra se impuso y Guatemala pudo en los finales del siglo pasado, ufanarse de tener el mejor sistema hipotecario de América y superior en muchos puntos a los sistemas mantenidos en Europa.”²

1.3. Principios registrales

Explican el contenido y función del registro público de la propiedad. Así mismo están totalmente entrelazados unos con otros, de tal manera que no existen en forma independiente. Su nombre no se deriva del término filosófico inmutable, sino que se refiere a la constitución de una técnica y elaboración del estudio del registro público de la propiedad, sirve de explicación teórica y práctica de la función del registro.

La mayoría de los autores los tratan en forma sistemática, Roca Sastre, dice que: “Son los principios, las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de base fundamentales, y el resultado de la sintetización del ordenamiento jurídico registral.”³

² Diario oficial, **Informe de la comisión legisladora de 1933 con relación al Registro de la Propiedad**, pág. 25.

³ Roca Sastre, Ramón María, **Derecho hipotecario**, tomo I, pág. 872.

a) De publicidad

Bernardo Pérez Fernández indica: “Que el registro público de la propiedad se creó para dar seguridad jurídica frente a terceros, y publicidad a la propiedad y posesión de todos los bienes inmuebles y de algunos muebles y a los gravámenes y otras limitaciones que los restrinjan.

Existen varias formas de dar publicidad respecto de la propiedad o derecho que una persona tiene sobre un bien. Por ejemplo, el poseedor de una cosa mueble tiene la presunción de que es su propietario; en tratándose de la prenda, se desposesiona del bien al deudor como forma de publicidad, etcétera. En cambio, cuando se trata de bienes inmuebles, la publicidad se da a través de la inscripción en el registro público, pues la simple posesión o celebración de un contrato, no otorgan seguridad jurídica frente a terceros.”⁴

b) De legitimación

Landaria, Caldentey J., dice: “es conocido también como de exactitud, es uno de los más importantes de la actividad registral, pues es el que otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión.

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

Algunas veces la legitimación se asimila a la apariencia jurídica; en efecto, debemos tomar en cuenta que la apariencia es la causa de la legitimación, porque, si se tiene suficientes elementos para presumir la titularidad de un derecho, éste llega a ser válido.

⁴ Fernández del Castillo, Pérez Bernardo, **Derecho registral**, pág. 72.

La apariencia jurídica existe cuando la ley, para proteger al tercero de buena fe, le da valor a una situación o actuación jurídica que se contrapone con la realidad.”⁵

c) De rogación

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

d) De consentimiento

Bernardo lo define así: “Para que en los asientos del registro de la propiedad exista una modificación, es necesario la voluntad del titular registral o de quien lo sustituya. En sentido negativo, nadie puede ser dado de baja en el registro sin su consentimiento tácito o expreso.”⁶

e) De prelación o prioridad

Unos de los pilares de la seguridad proporcionado por el registro de la propiedad, es la prelación o prioridad que tiene un documento y el derecho o contrato contenido en él, inscrito o anotado preventivamente. La fecha de presentación va a determinar la preferencia y rango del documento que ha ingresado al registro.

⁵ Landaria, Caldentey J., **Derecho hipotecario**, pág. 805.

⁶ Fernández, **Ob. Cit.**, pág. 72.

f) De calificación

Bernardo lo define como: "Llamado también como legalidad, consiste en que todo documento, al ingresar al registro de la propiedad, dentro de su procedimiento de inscripción, debe ser examinado por el registrador en cuando a sus elementos de existencia y validez, es decir, si satisface todos los requisitos legales que para su eficacia exijan los ordenamientos jurídicos. A esta actividad se le llama calificadora, y es concurrente con la notarial, por ejemplo, cuando se constituye una sociedad anónima, el notario examina la legalidad del negocio jurídico y redacta la escritura y más tarde el registrador lo califica para su inscripción.

También nos referimos a que el título es un derecho y una obligación del registrador, quien bajo su responsabilidad y dentro del plazo señalado por la ley, lo debe realizar de manera independiente, así como en forma personalísima y libre de cualquier presión."⁷

g) De inscripción

La solicitud de inscripción en el registro de la propiedad no se realiza de oficio, es un acto potestativo y rogado. La transmisión de la propiedad se verifica por mero efecto del contrato, sin necesidad de su inscripción. Ahora bien, si se desea que la adquisición sea oponible frente a cualquier tercero, es necesaria su inscripción en el registro de la propiedad.

h) De tracto sucesivo

Las inscripciones de propiedad inmuebles en el registro de la propiedad, se efectúan dentro de una secuencia o concatenación entre adquisiciones y transmisiones, sin que haya ruptura de continuidad.

⁷ **Ibíd.**, pág. 80

1.4. Evolución del registro de la propiedad de Guatemala

A continuación se transcribe la primera operación practicada en los libros del registro guatemalteco, operación que lleva fecha 17 de septiembre de 1877, que figura al folio 2 del libro Primero Antigo y que literalmente dice:

“Casa, calle que de la iglesia de Santa Rosa de esta ciudad, va para el Potrero conocido como por de “Corona,” linda, según el documento que se tuvo a la vista: Oriente, por una parte, con casa de don Pablo Ortiz, por la otra, con la conocida por de la señora Jesús Sandoval: al Poniente, calle de por medio, con una de las casas conocidas del Doctor Juarros y que a la fecha del documento citado, pertenece a doña Luz Batres: al Sur con la que fue de don Felipe Tibble y después de los herederos de don Dámaso Angulo y al Norte con la de doña Juliana Yela. Compuesta de Treinta y nueva varas de Oriente a Poniente y Veinticuatro de Sur a Norte; don Valentín Escobar, según el documento aludido, mayor de edad, vecino de Quetzaltenango y residente en esta capital, adquirió dicha finca, por compra que hizo a doña Jesús Larrave.”

NÚMERO 1

Según aparece el folio 198, vuelto, del tomo 15, de los antiguos libros de hipotecas, año de 1876, en tres de febrero de ese año, se tomó razón de la hipoteca constituida, sobre esta finca número 2, llamada Mercades y hoy Modelo, para garantizar la obligación que la sociedad de refinería de azúcar, contrajo a favor del señor Larrave, por la parte del precio e intereses que quedaba adeudando, todo lo cual se ha expresado, en la inscripción número 1, de los derechos Reales de esta misma finca Número 2.

Guatemala, septiembre veintidós de dos mil ochocientos setenta y siete.

El Registro de la Propiedad, quedó abierto al servicio del público, el 15 de septiembre de 1877 en esta capital, habiéndose establecido posteriormente otros, en Quetzaltenango, Chiquimula y Alta Verapaz.

Aún cuando los Artículos 1077 y 1078 del Código Civil señalan que habrá tantos registros como los disponga el Poder Ejecutivo, en la práctica no hay más que tres, el de esta capital, llamado Registro General de la Propiedad, el de Quetzaltenango y el de Peten ; el primero comprende a los departamentos de Guatemala, Escuintla, Santa Rosa, Sacatepéquez, Chimaltenango, El Progreso, Zacapa, Jalapa, Jutiapa, Chiquimula, Izabal, Alta Verapaz y Baja Verapaz y el Peten; y el segundo, los de Quetzaltenango, Totonicapán, Suchitepéquez, Retalhuleu, Sololá, San Marcos, Huehuetenango y El Quiché y el tercero que no funciona como una agencia receptora de documentos, ya que los únicos facultados para esto son los Registros de la Propiedad de la zona central y el de Quetzaltenango.

Es necesario referirse en este apartado, a los libros especiales que se abrieron en virtud de Acuerdo Gubernativo de 22 de septiembre de 1881 y que pueden quedar comprendidos entre los que cita el inciso quinto del Artículo 1092 del Código Civil. Se les llama *diarios especiales* y en ellos se hicieron las inscripciones, que de conformidad con el Acuerdo Gubernativo antes citado, se llamó *redención de terrenos*, por lo que el General Justo Rufino Barrios hizo reparto de ellos a un precio bajo y a fin de que los fueran redimiendo por medio de pagos a plazos largos.

Por virtud del acuerdo en mención, las operaciones de estos libros, eran unas verdaderas inscripciones, sin embargo, cada vez que se presenta un título en que hay que operarse sobre estos terrenos, se cancelan los asientos de estos *diarios especiales* y se forman fincas nuevas en los Libros de Inscripciones o Mayores. Sin embargo, es de lamentar, que tanto en la Alta Verapaz y Baja Verapaz como en Chiquimula y Jalapa, donde estuvo el Registro de Chiquimula, estos libros sufrieron verdadero deterioro, al grado que en la actualidad se hace bastante difícil encontrar tantas inscripciones perdidas.

La evolución del Registro General de la Propiedad ha sido muy lenta y sin mayor trascendencia desde que se estableció el mismo, al extremo de que hasta hace poco tiempo, seguían empleándose los mismos procedimientos obsoletos de hace cien años. La modernización del Registro de la Propiedad, es lenta y costosa pero como todo cambio implica capacitación, tiempo invertido y paciencia de los usuarios ya que lo que anteriormente parecía un proceso interminable, hoy por hoy parece una odisea. Se afirma que el presente siglo deja como legado al siguiente una nueva era: la era de la información. Todos reconocemos que el presente siglo ha sido un período de múltiples avances en el campo de la tecnología, los cuales encuentran su base en la obtención, manejo y distribución y procesamiento de información. El sistema del Registro de la Propiedad asegura que se seguirá empleando el sistema de folio real, con el cambio que toda la información que antes la obtenían de libros, tendrá un acceso más práctico mediante la implementación de computadoras basadas en un sistema electrónico. Mediante este sistema no se pretende la unificación de las leyes dispersas, sino que lo que se pretende lograr es la unificación de la información registral, para que exista concordancia entre el folio real y toda la información plasmada en los discos ópticos, con lo que se pretende salvaguardar la información más eficazmente y así evitar el gran problema de extravío de información, y de esta manera lograr llevar un historial exacto de todo lo inscrito en el registro.

Los cambios se iniciaron a mediados de mil novecientos noventa y tres, pero no es hasta mil novecientos noventa y seis que se pone en marcha la reforma registral. Las primeras modificaciones se llevaron a cabo el aspecto financiero, respecto a modo, distribución y manejo de los fondos que se percibían a través de los honorarios, ya como un ente con autonomía financiera. El gran error en el aspecto financiero lo constituía que lo que percibía el registro era invertido al pago de honorarios de trabajadores y un mínimo los gastos generales de la institución. Con el transcurso del tiempo esta modalidad de distribución de ingresos no permitió que se automatizara la institución para responder a las necesidades de los usuarios y del ritmo tan avanzado que llevaba la modernización, pues mas bien se convirtió en una mina de oro para todas aquellas personas que laboraban en

dicha institución, desvirtuando de esta manera los fines para los cuales fue creado. Todo esto provocó que el sistema registral empezara a colapsar y se hiciera cada día mas evidente, tanto en las condiciones físicas en las que permanecía el edificio, al igual que en la carencia de recursos para la inversión en mobiliario y equipo para la implementación y buen manejo de dicha institución el cual dejaba mucho que desear para el cumplimiento de sus funciones.

No fue hasta el periodo presidencial del Licenciado Ramiro de León Carpio, que se apoyó la comisión Nacional de Reforma Registral, la cual estaba encargada de la modernización del registro, dicha reforma fue inaugurada en noviembre de 1995. El Acuerdo Gubernativo 317-93. En su artículo primero suprimió todos los privilegios de repartir los honorarios de los registros públicos, ya que era claro que dicha remuneración no reflejaba la capacidad y funcionamiento que llevaba tanto el personal laboral de dicha entidad, al igual que el manejo y funcionamiento del mismo. A raíz de este acuerdo gubernativo se llegaron a implementar la forma en que los honorarios del registro deberían ser distribuidos, teniendo en cuenta que la modernización era más que evidente. Se le fijó un sueldo fijo al registrador, con lo que eliminó un privilegio, y se fijó porcentajes de los ingresos para la modernización de la institución.

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

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

La información, para que sea procesada, es necesario enviarla al Registro General de la Propiedad de la zona central mediante discos ópticos, para que esta sea la encargada de procesar toda la información proporcionada y asentarla donde sea pertinente, esto es parte del proyecto de descentralización previsto. Esto responde en parte hecho de que la población ha crecido notablemente, y los índices de negocios y transacciones se han incrementado de tal manera que se necesita operar con agilidad y versatilidad.

El documento electrónico en Guatemala, no ha sido objeto de regulación como en otros países; aun así se le ha reconocido un valor probatorio. No obstante lo anterior, no es un título inscribible en el Registro de la Propiedad por los siguientes motivos:

- El título inscribible debe constar por escrito. A pesar de las características del documento electrónico, no es considerado necesariamente como un documento escrito, aún cuando la tendencia a identificarlo como tal es muy fuerte.
- El documento debe ser perceptible para el hombre sin la intervención de fuentes externas en este caso las computadoras.

- No cumple con los requisitos de forma que la ley requiere para poder inscribir un título.
- Los documentos electrónicos no prueban por sí su autenticidad (carece de firmas o por lo menos no constituye elementos esenciales y como tal son fácilmente alterables, lo cual se contrapone al requisito de inscriptibilidad).

Otro aspecto de la modernización es la firma digital, el cual es un medio de control de alteración de documentos electrónico que la tecnología moderna ha puesto a disposición de los usuarios de computadoras, quienes en la mayoría de los casos, efectúan transacciones que desean sólo sean conocidas por otro individuo o un grupo limitado de personas. En Guatemala, como en muchos países, se ha aceptado la necesidad de reconocer la validez del documento electrónico para que la firma digital *adquiera operatividad*, es decir no se concibe separada del soporte digital o electrónico. Por otro lado, no se ha legislado en forma expresa sobre la misma y desarrolla una infraestructura informática que permita su aplicación en un marco de seguridad jurídica. Por ser un componente de los documentos electrónicos a la firma digital no puede atribuírsele de conformidad con el sistema jurídico guatemalteco efectos de índole registral, sino únicamente contractuales al igual que el documento electrónico.

CAPÍTULO II

2. Derechos reales

Para hablar de los derechos reales, es necesario hacer una distinción entre éstos y los derechos personales, los cuales en su conjunto son denominados por algunos autores como derechos patrimoniales, por representar un valor pecuniario. Los derechos reales tienen por objeto las cosas del mundo exterior, mientras que los derechos personales únicamente ciertos actos de los hombres.

Desde ese punto de vista y para entender mejor el tema que nos ocupa, comenzaremos diferenciando entre los derechos reales y los personales. Para el civilista Valverde: “En los derechos reales, el titular tiene una relación y poder jurídico inmediatos sobre la cosa. En el derecho personal, la relación jurídica está referida a otra persona. Así, en el derecho de propiedad sobre un bien inmueble, se realiza directamente sobre el mismo. En cambio, si una persona adeuda a otra una cantidad de dinero, la relación jurídica existe de persona a persona. En los derechos reales la relación jurídica se enfatiza sobre la cosa, mientras que en el derecho personal la relación existente es de persona a persona.”⁸

Como ya se dijo, ambos derechos reales y personales al unificarse son, considerados como derechos patrimoniales, que según Borda: “son los que sirven para la satisfacción de las necesidades económicas de su titular y que son apreciables en dinero.”⁹

⁸ Valverde y Valverde, Calixto. **Tratado de derecho civil español, parte especial derechos reales**, pág. 7.

⁹ A. Borda, Guillermo. **Manual de derechos reales**, pág. 10.

Este autor, en su obra nos ofrece las siguientes definiciones de derecho real y derecho personal:

- “Derecho real: es un poder o facultad que se tiene directamente sobre una cosa; y;
- Derecho personal: es la facultad que se tiene de exigir de otra persona el cumplimiento de una obligación.”¹⁰

2.1. Definición

Existe un derecho real cuando una cosa se encuentra sometida, completa o parcialmente, al poder de una persona, en virtud de una relación inmediata que se puede oponer a cualquier otra persona. Esta definición implica como carácter esencial del derecho real, la creación de una relación entre una persona y una cosa.

2.2. Naturaleza jurídica

El derecho real junto con el derecho personal, de crédito o de obligaciones, integran los dos polos definidores del concepto de patrimonio. Son las características más importantes de los derechos reales, que el titular tenga una relación y poder jurídico inmediato sobre la cosa, configurando con esto su elemento interno y el poder de oponer **Erga Omnes** dicho derecho.

¹⁰ **Ibíd.**, págs. 10 y 11.

2.3. Doctrinas

2.3.1. Clásica

Canovas, resume con precisión los fundamentos de esta teoría, diciendo que: “la concepción clásica del derecho real nació en Roma y es aquella que lo concibe como un señorío inmediato sobre la cosa que puede hacerse valer contra todos.”

Expresa este autor: “que el titular del derecho real ostenta un poder inmediato sobre la cosa; hay, por tanto, una relación directa entre persona o cosa y que son dos las características del derecho real según esta teoría: la inmediatividad del poder sobre la cosa, es decir, la relación directa y sin intermediario entre persona y persona, y su eficacia erga omnes, por la cual el titular puede perseguir la cosa donde quiera que esté y contra cualquiera que la posea; asimismo, que al ser concebido de esta forma el derecho real aparece como figura contrapuesta al derecho de obligación o personal, ya que éste consiste en una relación entre dos personas por la que una de ellas (deudor) tiene que realizar un prestación (dar, hacer o no hacer), y la otra (acreedor) puede exigir que se realice esta prestación.”¹¹

2.3.2. Personalista

El tratadista Brañas, nos comenta: “Esta teoría surgió en Europa como resultado del estudio crítico de la teoría clásica, parte del punto de vista que las relaciones jurídicas sólo existen persona a persona, no entre personas y cosas; apartándose así del criterio clásico sobre el derecho real (señorío directo sobre la cosa), dando vida a una relación personal entre el titular del derecho real y todas las demás personas, que por razón de la existencia de ese vínculo están obligados a un no hacer, consistente en la abstención de perturbar al titular del derecho en relación a la cosa objeto del mismo (obligación pasiva universal).”¹²

¹¹ Espín Cánovas, Diego. **Manual de derecho civil español**. pág. 1

¹² Brañas. Alfonso. **Manual de derecho civil**. pág. 291.

Es denominada también obligacionista y anticlásica y parte de la afirmación de que sólo existen relaciones jurídicas entre personas y no entre personas y cosas, apartándose así del criterio clásico del derecho real (señorío directo sobre la cosa).

Los distintos criterios en que se basa esta teoría coinciden en afirmar que existen ciertas diferencias entre el derecho real y el derecho personal, esencialmente en lo que concierne a la oponibilidad, contra todos en el primero, contra una persona, generalmente en el segundo.

2.3.3. Ecléctica

Puig Peña, al estudiar esta teoría nos comparte: “Frente a las posiciones representadas por las teorías clásica y personalista, algunos autores, observando que ambas teorías incurren en exageraciones y defectos, llegan a una solución, que talvez se aproxime más a la verdad y hacen una doble crítica a dichas teorías: a la clásica se reprocha su insuficiencia al desconocer que todo derecho se da entre los hombres y a la personalista se le imputa el error de confundir el deber jurídico general con la obligación patrimonial, al reducir el derecho real a una obligación patrimonial.”¹³

Es así como nace la teoría ecléctica, que por primera vez formula Berker. El derecho real, se afirma, tiene un lado externo y otro interno, constituido por el poder sobre la cosa y aquél por su oponibilidad erga omnes. Así como la teoría clásica no destacó el lado externo, la teoría obligacionista, en cambio, desconoció el lado interno. Estos dos aspectos propios de todo derecho, si bien en algunas se destaque más alguno de ellos.

Esta posición es la más exacta, ya que no desconoce el aspecto personal de toda relación jurídica, ni identifica el deber general de abstención de todas las personas con la obligación patrimonial.

¹³ Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil**, pág. 15.

En resumen, esta teoría establece que la relación de propiedad se produce entre el propietario y las demás personas, pero el objeto de dicho derecho es un bien sobre el cual el propietario tiene un poder directo e inmediato por consecuencia del cual, las demás personas están obligadas a respetar su derecho. Así, ha surgido la llamada dirección ecléctica, que recogiendo la nueva orientación obligacionista y como una conciliación de las tendencias opuestas termina con la discusión habida sobre el particular.

Aunque nuestra ley sustantiva no hace ninguna definición de los derechos reales, seguiremos el sendero de la teoría ecléctica, por ser ésta la más aceptada dentro del ambiente jurídico y estudiosos del derecho, la que expresa lo siguiente: "Derechos reales son aquellos que conceden a su titular un poder directo e inmediato sobre una cosa, que puede ser ejercitado y hecho valer frente a todos."

2.4. Características de los derechos reales

- Los derechos reales tienen por objeto una cosa específica y determinada.
- Para su constitución necesitan de lo que doctrinariamente se le llama modo o tradición.
- El derecho real da lugar a una acción real para proteger los derechos del titular.
- Inmediatividad: Poder directo e inmediato que tiene el titular sobre sus bienes que son objeto de su derecho.
- Aspecto técnico-jurídico: que caracteriza a los derechos reales de los derechos de preferencia y persecución.

La teoría Francesa considera que en el derecho real existe un doble derecho:

- De persecución: Consiste en perseguir el objeto de cualquier detentador o poseedor.
- De preferencia: Cuando se prefiere un derecho real de otro o de un derecho de obligaciones.

2.5. Sus elementos

Según Alfonso Brañas, podemos entender que en los derechos reales se distinguen regularmente dos elementos:

- “Elemento interno: que consiste en el poder inmediato que cierto derecho otorga a una o más personas sobre la cosa;
- Elemento externo, que consiste en lo absoluto de ese derecho en relación a las demás personas.”¹⁴

2.6. Evolución histórica

Narra el historiador Antokolets: “que antiguamente, el derecho real era por excelencia el dominio o la propiedad, porque confiere el señorío absoluto sobre la cosa. El dominio se empezó a ejercerse sobre las cosas muebles o semovientes, antes que sobre la tierra. La propiedad mobiliaria fue anterior a la inmobiliaria y primitivamente ha sido colectiva y pertenecía a la tribu o a la gens.”

Agrega este autor: “que posteriormente, la propiedad llegó al estado de familiar y pertenecía exclusivamente al paterfamilias la cual era inenajenable durante la vida de éste. Solamente en las tierras tomadas a los enemigos podían adquirirse en propiedad individual, con el tiempo, se permitió la adquisición particular y fue a fines del siglo V,

¹⁴ Brañas, **Ob. Cit**, pág. 290.

cuando el régimen de la propiedad privada, tanto de cosas muebles como de bienes raíces, se generalizó gracias a la creación de la moneda como instrumento de cambio.”

Para este autor: “el dominio es un derecho real compuesto de tres elementos: el uso, el fruto y el abuso. Cuando estos tres elementos están reunidos en un mismo titular, la propiedad es plena.

Por el uso, el dueño de una cosa puede servirse de ella. Por el fruto, tiene derecho de percibir los frutos o productos de la cosa y por el abuso, posee el poder de disponer de la cosa en la forma que crea conveniente, aún de destruirla.”

A juicio del autor citado, las características del dominio son: “la exclusividad a favor del propietario y la perpetuidad a favor de sus herederos, dentro de las normas y restricciones establecidas por las leyes, debido a que durante mucho tiempo el derecho de propiedad fue un atributo exclusivo del ciudadano romano y los bienes del dominio constituían la propiedad civil o quiritaria, ya que para constituir la propiedad civil, la cosa debía ser una cosa romana, adquirida por un ciudadano romano, mediante un procedimiento romano.

Asimismo, la propiedad de los extranjeros desprovistos de tratados, se consideraba un dominio que no gozaba de los atributos de la propiedad quiritaria. Lo mismo sucedía con la propiedad de los peregrinos”

Este autor agrega: “que en la época clásica apareció, al lado de la propiedad civil o quiritaria, la propiedad bonitaria o pretoriana. El pretor reconoció los atributos del dominio a las personas que lo habían adquirido por algún procedimiento distinto al civil o por personas que carecían de ciudadanía. Finalmente, Justiniano borró toda diferencia entre el dominio quiritario y el dominio bonitario.”¹⁵

¹⁵ Antokoletz. Daniel. **Tratado de derecho romano, historia, fuentes, personas, cosas, acciones.** págs. 179 y 180.

Como podemos observar, no se puede hablar de derechos reales sin que aparezca en escena el dominio y la propiedad, es por ello que el Código Civil le ha conferido para su ordenamiento el libro II, en donde bajo el título de los bienes, de la propiedad y demás derechos reales, se desarrolla jurídicamente; por su importancia y jerarquía, en su seno se han desenvuelto otras instituciones como la propiedad, que es el derecho real por excelencia, la posesión, la usucapión, la accesión, la servidumbre, la hipoteca y la prenda entre otras.

2.7. Enumeración de los derechos reales

Para el catedrático Vázquez: “la enumeración de los derechos reales se sintetiza en dos sistemas:

- Legislación de números apertus
- Legislación de números clausus.

Legislación de números apertus (número abierto)

Está fundamentado en el criterio de que los particulares pueden crear dada la diversidad del negocio jurídico, figuras de derechos reales no consignados en la ley.

Legislación de números clausus (número cerrado)

Establece que no existen más derechos reales que los que se encuentran específicamente legislados en nuestro ordenamiento jurídico (es el aceptado en nuestra legislación).”¹⁶

¹⁶ Vázquez Ortiz, Carlos. **Derecho civil II, primera parte**, pág. 21.

2.8. Diferencias entre derechos reales y derechos personales

- De los sujetos o personas: En el derecho real el sujeto activo está determinado y el pasivo indeterminado, en el derecho de obligaciones el sujeto activo y el pasivo están plenamente determinados desde el inicio de la relación jurídica..
- Por el objeto sobre el cual recae el derecho: El derecho real recae sobre un objeto corpóreo. El derecho de obligaciones recae sobre una prestación o actividad humana, a la cual se obliga alguien mediante una vinculación jurídica.
- Por el poder de los titulares: En el derecho real existe un poder de la persona sobre la cosa. En el derecho de obligaciones existe una facultad para exigir a otra persona que haga o que deje de hacer algo.
- Por la eficacia: El derecho real es absoluto o sea que se puede ejecutar “Erga Omnes”. El derecho de obligaciones es relativo o sea se puede ejercitar sólo sobre el obligado.
- Por los modos de originarse: El derecho de obligaciones se origina por el contrato y basta el título para que estén perfectos. Los derechos reales necesitan además del título, un acto complementario que venga a perfeccionar el acto. A este acto especial se le llama doctrinariamente: modo, cuando es un inmueble que se debe inscribir en el registro y tradición, cuando es un mueble que se debe entregar al que es su propietario.
- Por su duración y extinción: Los derechos reales son perpetuos ya que no se pierden por su ejercicio, pues al contrario, al ejercer el derecho de propiedad se va aumentando más. Los derechos de obligaciones son transitorios, ya que al ejercitarse termina con su cumplimiento. Al destruirse un objeto termina el derecho

real porque termina el de propiedad, en cambio el derecho de obligaciones no termina porque no recae sobre objetos sino sobre prestaciones.

- Por su inscripción en el registro: Los derechos reales se inscriben siempre en el registro de la propiedad, los derechos de obligaciones muy eventualmente, (Ejemplo: obligación de inscribir en el registro de la propiedad los contratos de arrendamiento que se pacten por más de 3 años y que se de la renta de 1 año por adelantado).

2.9. Clasificación de los derechos reales

- Derecho real de goce y disposición: Propiedad.
- Derechos reales de goce: Usufructo, uso, habitación, servidumbre, censos, superficie, derecho de elevación de edificación.
- Derechos reales de garantía: Prenda, hipoteca.
- Derechos reales de adquisición: Retracto, tanteo, opción.

Nuestro Código Civil acepta los siguientes derechos reales: Propiedad, posesión usucapión, accesión, usufructo, uso, habitación, servidumbres, hipoteca y prenda.

CAPÍTULO III

3. Derecho de propiedad

3.1. Concepto y naturaleza de la propiedad

El significado gramatical de la palabra propiedad, denota adherencia a un sujeto, que en materia jurídica no puede ser otro que el ser humano o la entidad formada por seres humanos. La palabra propiedad cuando se refiere a alguien indica algo que no es ajeno. En derecho se entiende por propiedad una pertenencia, la adquisición de bienes útiles al hombre.

3.2. Derecho de propiedad

La doctrina de origen romanista fundamenta el concepto de derecho de propiedad en el conjunto de facultades que lo integran. 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 tiende 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."¹⁷

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

¹⁷ Puig Peña, Federico, **Compendio de Derecho Civil**, pág. 238.

- a) 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.
- b) El derecho de reivindicar la cosa de cualquier poseedor o detentador.
- c) El derecho del propietario a los frutos de sus bienes y a cuanto se les incorpore por accesión.

3.3. Definición de propiedad

En la actualidad existen dentro de la doctrina una gran variedad de definiciones de la propiedad y por tener relevancia dentro del tema que desarrollamos citaremos algunas de ellas:

El autor Peniche, define la propiedad como: “el derecho que una persona tiene sobre una cosa para gozar y disponer de ella con las modalidades y limitaciones que fijen las leyes. La propiedad es un derecho real que se tiene sobre una cosa, cuyo dominio corresponde a uno solo o a varios individuos sin limitación, con las restricciones que dispongan las leyes.”¹⁸

Rojinas, define la propiedad diciendo que: “es el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto.”¹⁹

La propiedad dice Fiaren: “es el paradigma del derecho subjetivo, el punto clave del mundo patrimonial, hasta el punto de que todas las instituciones jurídico-privadas de

¹⁸ Peniche López, Edgardo, **Introducción al derecho civil**, pág. 157

¹⁹ Rojinas Villegas, Rafael, **Compendio de derecho civil**, pág. 78

trascendencia económica, encuentran en la propiedad su más genuina expresión y participan de algún modo en el arquetipo máximo que constituye el dominio.”²⁰

Por su parte, el maestro Valverde expresa: “La propiedad es el vínculo jurídico por el cual una persona tiene la facultad exclusiva de obtener la generalidad de los servicios sobre una cosa, a excepción de aquellos prohibidos por la ley o la concurrencia de los derechos de otro.”²¹

Puig Peña, al hablar de la propiedad indica que: “entre los derechos reales, por su misma naturaleza y por los efectos que produce, la propiedad es la más amplia y perfecta de las relaciones jurídicas que el hombre puede establecer sobre las cosas.”²²

Para Cabanellas, propiedad es: “en general todo cuanto nos pertenece o es propio, sea su índole material o no, y jurídica o de otra especie. Por antonomasia, la facultad de gozar y disponer ampliamente de una cosa.”²³

El Artículo número 464 del Código Civil guatemalteco, Decreto ley número 106, al referirse al contenido del derecho de propiedad preceptúa: “La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes.”

Si el propietario tiene derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes, éste da al 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, asimismo, le otorga el derecho de reivindicar la cosa de cualquier poseedor o detentador y el derecho de disfrutar de los frutos de sus bienes y de todo lo que se le incorpore por accesión.

²⁰ Fairén Martínez, Manuel, **La propiedad, teoría de errores**, pág. 225

²¹ Valverde y Valverde, Calixto, **Tratado de derecho civil español**, pág. 147.

²² Puig Peña, Federico. **Ob. Cit**, pág. 44

²³ Cabanellas. de Torres, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Pág. 462.

Reviste importancia el hecho de que la propiedad no concede únicamente derechos, sino también limitaciones a la misma, es por ello que se encuentra normada en nuestro Código Civil en el capítulo II, título II del libro II (de los bienes, de la propiedad y demás derechos reales), limitaciones de prohibiciones y de obligaciones que pueden ser legales o sea las contempladas expresamente en la ley y voluntarias, las establecidas por la voluntad del propietario, tal es el caso de las servidumbres.

3.4. Garantía del derecho a la propiedad

La Constitución Política de la República de Guatemala 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.”

3.5. Teorías de la propiedad

Tanto los juristas como los filósofos y sociólogos han querido buscar un fundamento sólido a la propiedad, formulando multitud de teorías, la mayoría de las cuales carecen hoy de interés y actualidad. Algunos autores, al clasificarlas exponían doctrinas que negaban todo fundamento a la propiedad y que propugnaban por su abolición, algunas incluso extremas, como la que en nuestros días se pretende mantener en la China comunista, mediante la abolición total de la propiedad privada, con el sistema de las comunas. Castán, clasifica las teorías de la propiedad en clásicas y modernas.

3.5.1. Teorías clásicas

3.5.1.1. De la ocupación

Grocio y Peffendorf ponen el fundamento de la propiedad en la apropiación que el hombre hizo de las cosa nullis (cosas que no tienen dueño), para servirse de ellas en la satisfacción de sus necesidades y que, de una mera apropiación pasajera, pasó a integrar una relación permanente y estable, garantizada por el respeto de cada uno a las adquisiciones de los demás.

3.5.1.2. Del trabajo

Adam Smith, John Stuart Mill y otros economistas, justifican la propiedad exclusivamente por el trabajo, mediante el cual imprime el hombre a las cosas el sello de su personalidad.

3.5.1.3. De la convención

Mediante ella, según Rousseau, Kant y Fichte, fue la convención y no meramente la ocupación o el trabajo, la que únicamente pudo justificar la adquisición de cada uno de los miembros de la sociedad.

3.5.1.4. De la ley

Mirabeau, Montesquieu y Bentham sostienen que la propiedad se funda exclusivamente en la ley, ya que únicamente la ley puede sancionar la renuncia de todos y servir de título al goce de uno solo, suprimida la ley, dice Bentham, la propiedad desaparecería.

3.6. Teorías modernas

Destaca la teoría de Hegel, Ahrens y Miraglia, que vinculan la propiedad con la personalidad individual, es una continuación de la persona en el espacio y según Miraglia precisa de recursos estables para su propia existencia y del destino que el hombre está llamado a cumplir en la tierra, constituyendo un deber encaminado a la conservación de su propia existencia.

Leroy-Beaulieu, Cimbali y D'Agnano, atribuyen a la propiedad la misión de reforzar al individuo en su lucha por la existencia y la justifican exclusivamente en atención a la utilidad o servicio que reportan a la sociedad.

Una tercera posición, mantenida por la generalidad de los civilistas modernos y admitida por la iglesia en la encíclica de León XIII, "de rerum novarum" (el nuevo orden de las cosas) "fundamenta la propiedad en la naturaleza humana que, aunque normalmente se presenta en forma individual, tiene, no obstante, una triple modalidad: individual, familiar y social, la primera se desenvuelve no en un sentido absoluto, sino limitado, en interés de la familia y de la sociedad."²⁴

3.7. Evolución histórica

3.7.1. Época primitiva

Puig, al abordar este tema comenta que en la época primitiva, podemos suponer que al dar principio la propiedad, apenas si se concibe ésta, pues el nomadismo de los pueblos primitivos es incompatible con un estado jurídico de propiedad, sobre todo inmobiliaria. Agrega este autor, que sólo es posible una propiedad difusa del organismo político familiar entonces reinante, fue en esa etapa, cuando se consideraba que el hombre

²⁴ Castán Tobeñas. José. **Derecho civil español, común y foral**. pág. 123.

es propietario de sus armas; la mujer, de sus adornos, que forman parte de su personalidad, siendo preciso llegar al momento histórico en que la humanidad se va asentando poco a poco en los territorios conocidos, abandonando el sistema de caza y pastoreo por el más progresivo del cultivo de las tierras.

Posteriormente, dice Puig Peña: “empiezan a florecer los primeros vestigios del derecho, y aunque existen otros derechos más antiguos que el derecho romano, cuando nos referimos al devenir histórico de la propiedad desde el punto de vista civil, debemos partir del derecho romano que es en el que tiene su mayor auge, lo cual es materia de estudio de la sociología.”²⁵

Debido a la trascendencia histórica que tuvo y sigue teniendo el concepto romano de la propiedad haremos un estudio de los siguientes períodos o épocas:

3.7.2. Época romana

De acuerdo a Lafaille, “en ésta época, sólo se conoció una pequeña propiedad privada, reducida al área del derecho familiar, concentrada materialmente en un lindero territorial corto (huerto familiar) y circunscrita a las cosas muebles (familia pecuniaque-conjunto de bienes del paterfamilia, esclavos y ganado). El resto de la tierra seguía la estructuración colectivista de la época más antigua y podía ser, por ende, utilizada por todos. Ahora bien, la propiedad genuina del derecho romano sólo era asequible a los ciudadanos de roma y ya observamos la existencia de la propiedad privada. La propiedad quiritaria romana sólo podía estar en manos de los ciudadanos, proyectarse sobre tierras situadas en el suelo de roma y adquirirse por un procedimiento especial, previsto en el derecho civil.

²⁵ Puig Peña. **Ob. Cit**, págs. 52 y 53.

También se reconoce junto a la propiedad civil, una propiedad pretoria, hasta que Justiniano unificó el sistema de la propiedad bonitaria, llegándose al concepto de propiedad única, propiamente individual y sin diferencias en cuanto a las personas ni a las cosas, diferencias que ya no tenían razón de ser por la evolución de los tiempos.”²⁶

La propiedad sufrió modificaciones en el derecho romano, éste la consideró como un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo para usar, disfrutar y disponer de una cosa. Esta era la característica del *dominiu ex jure quiritium*, o derecho de propiedad quiritaria o adquirida por los medios solemnes contrapuesta a la bonitaria o pretoriana propia del derecho de gentes.

3.7.3. Edad media

Desde Justiniano hasta el código de Napoleón: Según De Diego, en la edad media se produce una honda transformación del concepto y características de la propiedad, que la hacen aparecer como fundamentalmente distinta de la anterior, esto obedeció a las costumbres de los germánicos y a las necesidades surgidas de la invasión del imperio, ya que los sistemas sociales como el patronato y la concesión hicieron nacer una nueva concepción de la vida y por lo tanto de la propiedad.

No obstante, agrega este autor, que en el derecho de Justiniano se logra suprimir las diferencias de carácter político en la propiedad y se llegó a un concepto único del dominio, el cual luego de sufrir transformaciones en la actualidad se conoce como la institución fundamental, en cuyo derredor gravita todo el universo jurídico-privado.

Para el autor citado, el patrimonio es el conjunto de bienes pertenecientes a una persona y son susceptibles de estimación económica, comienzan a partir de la época feudal, por la organización especialísima del estado, a marcarse nuevas diferencias, pero en sentido inverso y con una trascendencia de mayor alcance.

²⁶ Lafaille, Héctor. **Derecho civil I, tratado de los derechos reales**, pág. 357.

Manifiesta este autor, que en el Estado Feudal la propiedad o dominio la otorgó el imperio. Todo estado descansaba en este principio: los señores feudales, por razón del dominio que tenían sobre ciertas tierras, no sólo gozaban del derecho de propiedad en el sentido civil, para usar, disfrutar y disponer de los bienes, sino que también tenían un imperio para mandar sobre los vasallos que se establecieran en aquellos feudos. El señor feudal se convirtió así en un órgano del Estado.

Asimismo, el autor mencionado dice: “que el concepto de la propiedad de la época feudal llegó hasta la revolución francesa, con todo un conjunto de privilegios. De esta manera viene nuevamente a establecerse que la propiedad no otorga imperio, soberanía o poder; que no concede privilegios, sino que simplemente es un derecho real de carácter privado para usar y disponer de una cosa; que es, además, un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo, como lo caracterizó el derecho romano.”²⁷

En cambio, para Planiol y Ripert: “tanto en el derecho romano como a partir de la revolución francesa, priva un concepto individualista: proteger el derecho de propiedad a favor del individuo, para sus intereses personales. La monarquía en manos de los reyes le dio un duro golpe a las autonomías del feudalismo, pero el problema económico social consistente en destruir la jerarquía de propietarios feudales, se pudo resolver hasta que se produjo la conmoción social más grande que ha sufrido la humanidad: la revolución francesa.”²⁸

3.7.4. Edad moderna

El código de Napoleón y la declaración de los derechos del hombre: Según De Diego, “fue en esta época donde se reconoce en la declaración de los derechos del hombre y del ciudadano de 1789, que la propiedad es un derecho natural que el hombre trae consigo al nacer, derecho que el Estado sólo puede reconocer, pero no crear, porque

²⁷ De Diego, Clemente F, **Curso elemental de derecho civil español, común y foral**, pág. 94.

²⁸ Planiol Marcel y Ripert, Jorge, **Tratado práctico de derecho civil francés**. pág. 15.

es anterior al Estado y al derecho objetivo que toda la sociedad tiene, que son principalmente la libertad y la propiedad; el derecho de propiedad es absoluto e inviolable y con estos fundamentos de carácter filosóficos de esta declaración, el código de Napoleón elabora un nuevo concepto de propiedad muy semejante al romano en cuanto su aspecto jurídico, los cuales tuvieron una marcada influencia en las legislaciones europeas, y posteriormente en las latinoamericanas”.²⁹

De manera que los códigos que se promulgaron en el siglo XIX tomaron como tipo este concepto napoleónico de la propiedad.

3.7.5. Época actual

El derecho de propiedad en la actualidad: El derecho de propiedad en la edad moderna, tiene su antecedente doctrinal en las ideas de Duguit, autor que ha expuesto sobre la crítica a la doctrina individualista y ha formulado un concepto de propiedad que está de acuerdo con las nuevas orientaciones del derecho.

Duguit, considera: “que el derecho de propiedad no puede ser innato en el hombre y anterior a la sociedad, toda vez que el hombre ha vivido en sociedad y tendrá que estudiársele como miembro de un grupo y sus derechos; en otras palabras, los derechos no pueden ser anteriores a la sociedad, ni sociológica ni jurídicamente, porque el derecho sólo se concibe dentro de una relación social.”³⁰

Puig Peña, al referirse al tema, señala: “El paso violento de la propiedad individualista nacida en la revolución y normatizada con arreglo a ese espíritu en los códigos civiles del siglo XIX, a la propiedad colectiva, que representa al comunismo. Se desarrolló la doctrina que algunos han llamado solidarista, con grandes influencias de la iglesia, y se articula la propiedad a la teoría de los derechos subjetivos privados, necesarios para el progreso de la humanidad. Sin prepotencias, sin abusos, ceñida a la

²⁹ De Diego, **Ob. Cit.**, pág. 97.

³⁰ Duguit, León, **El derecho social, el derecho individual y la transformación del Estado**, pág. 25.

verdadera misión, es decir, mirando no sólo al propietario, sino a todos, a la colectividad, a la sociedad en general.

Así se concibe la propiedad privada, la cual da desarrollo a un contenido social, el cual debe superar la concepción individualista liberal.”³¹

De estas definiciones podemos reconocer algunos aspectos del derecho de propiedad, así como los derechos fundamentales del propietario y las limitaciones que el mismo código civil establece en relación con la propiedad.

En derecho se entiende por propiedad una pertenencia, la adquisición de bienes útiles al hombre, los cuales le servirán para su subsistencia, lo que significa que este derecho ha sufrido cambios, dejando atrás el individualismo para convertirse en social, ya que los propietarios pueden disfrutar sus bienes, pero no pueden abusar de ellos a su antojo y que el derecho de una persona llega hasta donde comienza el derecho de otra persona.

3.8. Principios del derecho de propiedad

3.8.1. 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.

³¹ Puig Peña, **Ob. Cit.**, pág. 149.

Mentalmente, la ilimitación de los poderes del propietario se traduce en primer término, en 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; 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 “abusus” (abusos en la autoridad), palabra que designaba el consumo de la cosa y no el abuso en el sentido moderno de la palabra que designa 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 su sustancia.

3.8.2. 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 no 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: “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 legal, que ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad.”

3.8.3. De perpetuidad

En materia de propiedad, la noción de perpetuidad reviste un significado distinto, según se considere 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 no uso.

3.9. Modos de adquirir la propiedad

3.9.1. Definición

Todo acto o hecho jurídico que tienen por objeto y dan como resultado la adquisición del derecho de propiedad sobre un bien.

3.9.2. Clasificación

En la actualidad, es reconocida en el derecho moderno la distinción romanista de los modos de adquirir la propiedad en el sentido originario, que se verifica cuando esa adquisición se produce independientemente de toda relación jurídica anterior, es decir, que las cosas no hayan tenido dueño y que el transmítete ostente el derecho sobre la cosa.

En cambio, en el sentido derivativo, es aquélla que se produce por transmisión de un derecho anterior y para que se realice es necesario que exista un derecho anterior en una determinada persona y que esta misma, transmita su derecho al adquirente.

Rojinas, "divide la adquisición derivativa en las categorías siguientes."

- A título universal

Es aquélla por la cual se transfiere el patrimonio como universalidad jurídica o sea, como conjunto de derechos y obligaciones, constituyendo un activo y un pasivo; la forma de adquisición a título universal reconocida en nuestro derecho es la herencia, ya sea legítima o testamentaria, cuando en ésta última se instituyen herederos.

- A título particular

Es aquélla que se refiere a cosas concretas y no a universalidades por lo que es el medio general en las relaciones jurídicas de tráfico; la forma habitual de transmisión a título particular es el contrato, también en los legados, porque el legatario recibe bienes determinados.

- Primitivas derivadas

Se entiende aquélla forma en la cual la cosa no ha estado en el patrimonio de determinada persona, el adquirente no la recibe de un titular anterior, sino que ha permanecido sin dueño, siendo el primer ocupante de la misma.

- A título oneroso

Cuando la parte transmitente recibe a cambio una compensación económica. Ejemplo: los contratos onerosos.

- A título gratuito

Surge cuando no se recibe ninguna prestación a cambio del bien que se recibe.
Ejemplo: la donación a título gratuito.

- Por causa de muerte

Cuando el titular de los bienes ha muerto y el que recibe lo hace por medio de la herencia o sucesión.

- Por contrato entre vivos

El que se realiza durante la vida de las personas y comprende aquellos actos propios del tráfico mercantil.

- Por accesión natural

Presenta las siguientes formas: aluvión, avulsión, nacimiento de isla y mutación de cauce de río.

- Por accesión artificial

En inmuebles: por edificación, plantación y siembra; y en muebles, por incorporación, mezcla, confusión y especificación.

- Por acrecentamiento o aluvión

Es el acrecentamiento natural que sufren los predios colindantes a las riveras de los ríos, por el depósito paulatino de materiales que la corriente va formando en esas riveras.

- Por desprendimiento o avulsión

Se presenta cuando la corriente logra desprender una fracción reconocible de terreno y la lleva a un predio inferior o a la ribera opuesta o cuando arranca árboles o cosas.

- Por incorporación

Cuando dos cosas muebles pertenecientes a distintos dueños se unen por voluntad de éstos, por casualidad o por voluntad de uno de ellos.

- Por mezcla o confusión

La mezcla se refiere a sólidos y la confusión a líquidos.

- Por especificación

Consiste en dar forma a una materia ajena o sea, en transformar por el trabajo esa materia.

- Por adjudicación

Se da cuando el juez adjudica cosas determinadas o partes alcuotas, determinando la proporción que corresponde a los herederos.

- Por venta judicial y remate

Se da cuando se pide por el acreedor la adjudicación de los bienes objeto de la subasta, debido a que no se presentan postores, el juez dicta una resolución adjudicando los bienes.

- Por cesión o enajenación

Se refiere a la transmisión de dominio de alguna cosa o algún derecho sobre ella, que una persona hace a favor de otra.

- Por usucapión o prescripción

Acto mediante el cual se adquiere el dominio de una cosa, por haber pasado el tiempo que las leyes señalan para que su anterior propietario pueda reclamarla, pero siempre que ese bien se haya poseído en calidad de propietario e ininterrumpidamente por quien pretenda la prescripción.

- Por herencia

Cuando existen testamentos o intestados.

- Por derecho de autor

Cuando se registra una obra artística o literaria en la dependencia oficial correspondiente.

- Por expropiación

Cuando una propiedad inmueble es declarada de utilidad pública por el Estado, este la adquiere previa indemnización del afectado.

- Por acción reivindicatoria

“Es un medio jurídico para poder obtener la restitución de una cosa que nos pertenece y que se encuentra en poder de otra persona.”³²

3.10. Modos de extinción de la propiedad

Los antiguos tratadistas no hicieron una clasificación de los modos extintivos de la propiedad, tan sólo consignaron una simple enumeración de los mismos. Sánchez, los clasificó de la siguiente forma:

Voluntarios e involuntarios o forzosos.

Los modos voluntarios pueden determinar la extinción de una manera directa, como la transmisión por acto unilateral o bilateral.

De igual manera, el abandono o renuncia, o de una manera indirecta, como sucede, por ejemplo con el acto injusto voluntario que llevare consigo la pérdida del dominio.

Entre los modos involuntarios o forzosos se pueden citar, a modo de ejemplo, la muerte del sujeto, la extinción total fortuita de la cosa, las acciones rescisorias, el acto del Estado y la pérdida de la propiedad por ministerio de la ley.

Según la escuela francesa: “distingue los diferentes modos extintivos de la propiedad, dependiendo si los efectos que se produzcan sean absolutos o relativos. Son modos absolutos, los que producen la extinción del derecho, sin que pueda revivir en otra persona, desapareciendo para siempre y para todos.

³² Rojinas, **Ob. Cit.**; págs. 87 al 101.

Entre los modos absolutos de la extinción del dominio se encuentra en primer lugar, la destrucción física o material de la cosa objeto de este derecho, y en segundo término, la destrucción jurídica, integrada por la salida de la cosa fuera del comercio de los hombres.

Los modos relativos, son aquéllos por cuya virtud deja de pertenecer la propiedad a su actual propietario, para pasar a un tercero.

Entre los modos relativos de extinción del dominio tenemos:

- la enajenación;
- la ley;
- cuando la voluntad del poder público lo determina;
- cuando la voluntad del propietario determina la extinción; y
- cuando la voluntad del anterior dueño es la causa de la extinción del dominio.”³³

Nuestra ley sustantiva, no expresa las razones por las que puede extinguirse la propiedad, únicamente indica con respecto a la copropiedad que la misma puede cesar. El Artículo 503 del Código Civil expresa: “La copropiedad cesa por la división de la cosa común, por su pérdida, destrucción o enajenación; y por la consolidación o reunión de todas las cuotas en un solo copropietario.”

³³ Sánchez Román, Federico. **Estudios de aplicación del derecho civil.** págs. 242 y 243.

CAPÍTULO IV

4. 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:

- a) 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.
 - b) 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.
- ¿Qué es Registro de la Propiedad?

El Registro General de la Propiedad 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 seguridad 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"

4.1. Qué es el 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 o 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: reformado por el Decreto ley 218, Artículo 78, que dice: ...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 posesión que conste en título supletorio legalmente expedido;
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, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas y los gravámenes que se impongan sobre cualesquiera de estos bienes.
8. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes;
9. Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas;
10. La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial;
11. La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente;
12. La declaratoria 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 ab
14. Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.

4.1.1. Principios

- a) **Prioridad:** Significa que quien es primero en registro, es primero en derecho.
- b) **Publicidad:** Los actos del registro son públicos, lo que significa que pueden ser consultados por cualquier persona.
- c) **Índice alfabético:** El registro deberá llevar un índice alfabético de las personas que hayan obtenido alguna inscripción, anotación o cancelación de los actos inherentes al registro.
- d) **Cuadros estadísticos:** El registro deberá llevar cuadros estadísticos de las operaciones registrables que realiza.

Actualmente estos principios no se cumplen en el Registro de la Propiedad, por cuanto que no se llevan al día los índices alfabéticos y estadísticos, provocando con ello la falta de planificación estratégica en el crecimiento del Registro de la Propiedad.

4.1.2. Registrador

El registrador es designado a través del Ministerio de Gobernación por acuerdo gubernativo. Para ser nombrado registrador se requiere ser guatemalteco de origen, abogado y notario, colegiado activo, al asumir el cargo deben prestar garantía por las responsabilidades en que pueden incurrir; también contará con un registrador auxiliar que llene las calidades del registrador titular.

4.1.3. La función calificadora del registrador

Podemos definirla como el instrumento jurídico por medio del cual el registrador de la propiedad, verifica, examina y analiza la legalidad, tanto de fondo como de forma de los documentos presentados al registro para su inscripción, con el objeto de aceptarlos, suspenderlos o denegarles el acceso al Registro, indicando en estos dos últimos casos, los motivos y la ley en que se funda.

4.1.3.1. Naturaleza jurídica

- Teoría que la asimila a la función judicial

La calificación registral, no comparte de las características de la función judicial, considerada en sentido estricto, ya que el registrador no resuelve a través de ella un conflicto de intereses de relevancia jurídica ni declara la existencia de un derecho controvertido, sino solamente se concreta a determinar la legalidad de fondo y de forma de los documentos que pretenden su inscripción registral y como consecuencia si los mismos son suficientes para inscribir, anotar, o dejar sin efecto legal alguno, un acto o contrato relacionado con el dominio y demás derechos reales sobre bienes, tanto inmuebles como muebles identificables.

- Teoría que le adjudica una naturaleza administrativa

Es claro que aunque el registro es un órgano administrativo, no está instituido para administrar. Las decisiones del registrador trascienden del campo de una simple función administrativa, ya que no solo reafirman la autenticidad del acto y el documento sino promueven en forma determinante el desarrollo de las relaciones jurídicas y fomentan como consecuencia la certeza de que están investidos los asientos registrales donde las decisiones se reflejan produciendo efectos erga omnes.

- Teoría que afirma que encuadra en jurisdicción voluntaria

Es la que prevalece al indicar que la función calificadora tiene la naturaleza propia de los actos de jurisdicción voluntaria con peculiaridades propias.

La calificación de los documentos presentados al Registro de la Propiedad para su inscripción debe realizarla el registrador bajo su propia responsabilidad, habiendo en cada registro un registrador titular y un sustituto nombrado por el Presidente de la República en Acuerdo Gubernativo a través del Ministerio de Gobernación.

Los requisitos de la función calificadora son: subjetivos: Entre los que se mencionan las actuaciones calificadores del registrador titulado y los del registrador sustituto. Y como requisitos objetivos, las calificaciones que se hacen de los documentos presentados al registro para su inscripción y que consiste en la idoneidad formal y en la idoneidad jurídica y de fondo.

4.1.3.2. Libros que se llevan en el registro de la propiedad

Para realizar su labor es obligatorio para el Registro General de la Propiedad llevar los siguientes libros principales:

De entrega de documentos, de inscripciones, de cuadros estadísticos, de índices por orden alfabético de apellidos de los propietarios y poseedores de inmuebles.

Además conforme al Artículo 4, del Reglamento del Registro de la Propiedad se deberá llevar los siguientes libros:

De prendas: común, agraria, ganadera, agrícola, industrial, de vehículos motorizados, y de prendas de bienes muebles por adquirir; de propiedad horizontal, de inscripciones

especiales; de vehículos motorizados, de naves y aeronaves, de minas, de concesiones otorgadas por el Estado para la explotación de cualquier recurso natural renovable y no renovable, de avisos notariales de testamentos y donaciones por causa de muerte, así como cualquier otro necesario para el buen funcionamiento de la institución.

4.1.3.3. Del procedimiento para inscribir un documento en el registro

"El interesado presenta el documento junto con su duplicado a la oficina de recepción de documentos en donde un reloj marcador le consigna la hora y fecha de presentación tanto al original como al duplicado. En esta oficina existen tres ventanillas: dos de recepción de documentos y una de entrega de los mismos.

Entre las de recepción, una de ellas es para atención preferente a los notarios, y otra es para el público. La tercera ventanilla está destinada a la entrega de documentos inscritos o defectuosos. Hay además dos ventanillas, una para recepción y otra para entrega de certificaciones.

Respecto a la recepción de los documentos solamente existe un reloj marcador de entrada de documentos. Presentado un documento por primera vez, la recepcionista hace un cálculo previo de los aranceles que devengará y cobra el cincuenta por ciento del mismo.

Luego emite recibo en donde consta lo pagado respecto al arancel, el que se le entrega al solicitante después de anotar en el libro de entregas el número de presentación de original y copia, y que es correlativo al recibo o boleta que se entrega al interesado para efectos de que con posterioridad pueda retirar su documento, ya sea inscrito o suspendido.

Recibidos tales documentos en ambos registros, por la recepcionista y controlados en el libro de entregas, los pasa a Secretaria General para que esta distribuya el trabajo entre los operadores y certificadores, quienes califican el grupo de documentos que les correspondió en labor de escritorio, verifican y tasan en forma definitiva honorarios, timbres y

demás impuestos y analizan si cumplen con los requisitos formales que deben observar los documentos aptos para inscribir. Pasado este examen de escritorio, procede entonces a confrontar los datos del documentos a inscribir, con los que le consta al registro en las inscripciones practicadas con anterioridad si no se trata de inscripciones originarias; y si de tal confrontación no surgen impedimentos para su inscripción, procede a hacerla en el libro mayor mediante la inscripción de un resumen del acto o contrato en donde consignará los datos que corresponda.

Una vez inscrito y razonado, el documento pasa al Departamento de Contabilidad para que se tome nota de aranceles, impuestos y timbres pagados, hecho lo cual el Departamento de Contabilidad lo pasa al registrador para que autorice tanto la razón de inscrito, como el asiento de inscripción en el libro mayor. Autorizados así los documentos son pasados a recepción en donde el original se entrega al interesado y el duplicado se archiva, por si en el futuro hubiera que verificar o corregir algún error cometido.

Si el documento es suspendido por el operador lo pasa al Departamento de Contabilidad para que se haga la devolución del depósito efectuado, cobrándose un quetzal por la suspensión y este departamento luego lo pasa al registrador para que autorice la razón correspondiente que contiene el documento. Hecho esto, el documento para a la recepción para ser entregado al interesado. Recibido el documento por el interesado, puede suceder que éste se allane o acepte la suspensión y corrija los errores u omisiones mediante escritura adicional. En caso contrario ocurra al registrador en la vía judicial.

En este último caso, si la resolución judicial le favorece, el registrador estará en la obligación de revocar la orden de suspensión y proceder a su inscripción, pero si la misma no le favorece puede apelar, en cuyo caso, la resolución de ésta última autoridad no tiene más recurso y debe entonces inscribirse el acto o contrato suspendido, o suspenderse definitivamente.

Cuando a un documento le falten requisitos, el interesado puede solicitar su inscripción provisional por treinta días, vencidos los cuales sin haberse corregido el defecto, la inscripción quedará insubsistente. Sin embargo, el interesado podrá solicitar de nuevo la inscripción provisional por otro período igual al de la mencionada inscripción.

Una vez corregidos los defectos se procede a la inscripción definitiva. La inscripción provisional en Guatemala está regulada como anotación preventiva y hace las veces de inscripción provisional. La inscripción en el Registro de la Propiedad puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se de inscribir. Si el documento presentado no fuere inscribible o careciere de los requisitos legales necesarios, el registrador lo hará constar en un libro especial que se llevará para tales efectos y en el propio documento, el cual devolverá al interesado, expresando la hora y fecha de recepción en el registro, así como la ley en que se funda para suspender o denegar la inscripción, Los casos en que se puede pedir están contemplados en el Artículo 1149, del Código Civil.

El Código Civil no utiliza el término inscripción provisional, sino por el contrario anotación preventiva. El Artículo 1161, del Código Civil habla de inscripción provisional cuando se presente un testamento en que se constituya patrimonio familiar, el registrador, hará de oficio, anotación provisional sobre los bienes afectados por el patrimonio, la que se cancelará al hacerse la inscripción definitiva.

Entre los efectos de la anotación preventiva es que puede convertirse en definitiva y los derechos se retrotraen a la fecha de la anotación preventiva. Por ello los efectos son útiles pues cuando se presenta un título cuya inscripción no puede hacerse definitivamente por faltas subsanables, se puede solicitar la anotación preventiva o provisional por treinta días, al ser subsanada la anotación preventiva se convierte en inscripción definitiva y surte sus efectos desde la fecha de tal anotación y en esos supuestos el registrador a solicitud escrita de quien hubiera obtenido cancelara las inscripciones de fecha posterior. En todos los casos, el registrador pondrá razón al margen del libro correspondiente de toda cancelación o

prórroga de anotación preventiva que inscriba. Las anotaciones de demanda y embargo se cancelaran con solicitud escrita de la interesada por el registrador de conformidad con la ley."³⁴

4.2. Registro de la propiedad en el derecho comparado

4.2.1. Sistemas de registro de la propiedad en centroamérica

Derechos de propiedad claros y estables son esenciales para la modernización y estabilidad de Centroamérica. Atracción de inversiones, construcción de nuevas viviendas, facilitación de financiamiento y prevención de litigaciones innecesarias, dependen del saber quién posee qué. Reconociendo este hecho, todos los países en la región han estado haciendo significativos esfuerzos hacia la creación de sistemas de propiedad modernos y comprensivos. Con la asistencia de varias instituciones multilaterales, los cinco países han lanzado proyectos destinados a la modernización de sus registradurías y catastros. Al mismo tiempo, se han estado esforzando por implementar los sistemas de datos existentes y agilizar sus procesos de registro.

Aunque gran progreso ha sido alcanzado, muchos aspectos de la iniciativa de reforma permanecen indefinidos. Mucho trabajo es necesario en aspectos como: mejora de los mecanismos utilizados para resolver disputas provenientes de procesos de títulos; extensión de la integración de sistemas de mapado y títulos; coordinación de registro con otras precondiciones de un sistema financiero de bienes raíces o vibrante y; finalmente financiamiento y la dirección política general del proceso de reforma.

Los líderes de la reforma en cada uno de los cinco países han aprendido muchas lecciones importantes de su reciente trabajo. El propósito de esta conferencia es reunir

³⁴ Muñoz, Nery Roberto, **Derecho registral guatemalteco**, pág. 32.

esos líderes, junto con representantes de instituciones internacionales con experiencia en la materia, a compartir sus percepciones y planear para el futuro.

4.2.2. Implicaciones políticas

Las opciones tomadas en el diseño e implementación de catastros y sistemas de registro, tendrán gran impacto en todos los sectores de la población centroamericana, los siguientes son sólo algunos de los efectos:

- a) El más obvio, pero sin duda, el más importante papel de registradurías confiables, es el estímulo de inversiones. Con lamentable frecuencia, compañías se retractan de inversiones atractivas en Centroamérica, porque ellos no pueden estar seguros de la estabilidad de los títulos de la tierra en que esperan ubicar su proyecto. La reducción de este agente disuasivo es de crucial importancia.

- b) La presente confusión en relación con títulos de propiedad en la región, contribuye al subdesarrollo de financiamiento de bienes raíces. Los bancos son reacios a otorgar a propietarios de tierras, préstamos a largo plazo con tasas de interés razonables, sin una garantía de la calidad de los títulos ofrecidos como colaterales. Por razones similares, instituciones financieras internacionales son reacias a comprar paquetes de hipotecas centroamericanas. Como resultado las tasas de interés en la región, permanecen innecesariamente altas, los fondos disponibles para financiamiento son notablemente limitados y préstamos a largo plazo no se encuentran disponibles. Estas condiciones impiden la adopción de una amplia variedad de proyectos de desarrollo y mejora de nuevas instalaciones industriales, a la construcción de viviendas de bajo costo. En conclusión, clarificación del sistema de títulos, tendrá grandes beneficios sociales y económicos.

- c) Los procedimientos administrativos y judiciales para resolución de conflictos resultantes del proceso de registro, han recibido insuficiente atención en los esfuerzos de reforma de las registradurías. El resultado es que las posibles ventajas de la modernización tecnológica de las registradurías; no están siendo apropiadamente utilizadas. La implementación de un mecanismo confiable y rápido de resolución de disputas, especialmente si es reforzada con un sistema público o privado para garantizar la calidad de los títulos, hará un gran bien en aliviar el peso en los propietarios de tierra y atraer inversiones.
- d) El principio de otorgamiento adverso de título de propiedad a ocupantes a largo plazo de la tierra. La manera como el principio es definido y aplicado frecuentemente, tiene dramáticas repercusiones en la propiedad y estabilidad de la tierra. Si el periodo de tiempo requerido para obtener tierra en esta forma es corto, las oportunidades para los agricultores pobres para adquirir tierra se acrecientan. Al mismo tiempo, sin embargo, el peligro de los propietarios a ser obligados a entregar sus propiedades a ocupantes ilegales de corto plazo, también se acrecienta. Si el periodo de tiempo es largo, el riesgo disminuye, pero la habilidad de los propietarios de confiar en la documentación para sus títulos, libre del riesgo de algún antiguo reclamo en su contra, también disminuye. El mejor sistema de reglas no es obvio y podría cambiar con las historias y necesidades particulares de cada país.

CAPÍTULO V

5. Descentralización

5.1. Generalidades sobre la descentralización

Ningún tema administrativo se maneja con tanta confusión y empirismo, tanto en los libros, como en la cátedra universitaria, en la legislación y en la administración pública, como el de la descentralización. Usualmente, el tema descentralización, se mezcla con otros, aparentemente similares pero diferentes entre ellos, como son la desconcentración y la delegación. La politización de la descentralización contribuye a la confusión y a criterios absurdos, ya que se ha manejado el criterio, que se deben descentralizar las instituciones, no para buscar su desarrollo ni la prestación de un buen servicio, sino como un medio de tener más poder en el ámbito gubernamental; así también, tenemos aquel criterio que afirma que descentralización es el traslado físico de oficinas, personal y servicios de un lugar a otro y la descentralización no es eso; es la búsqueda de soluciones a los problemas detectados por medio del acercamiento y la presentación de un servicio a toda la población. Artículo 77, Decreto Ley Numero 218 del Congreso de la República. La descentralización es lo opuesto a la centralización. Universalmente se reconoce que la centralización es obsoleta y que limita la eficiencia y efectividad de la administración pública.

Sumado a lo anterior, es de vital importancia traer a relación que la descentralización implica el traslado del poder de decisión política y administrativa del gobierno central; hacia entes autónomos caracterizados por una mayor cercanía y relación con la población en cuanto a sus aspiraciones, demandas y necesidades, lo que produce espacios de participación nuevos y necesarios para el desarrollo y fortalecimiento del sistema democrático, delegación de competencias para implementar políticas públicas, que deben ser acompañadas de recursos y fuentes de financiamientos acorde a los mandatos constitucionales y a los compromisos asumidos en el Acuerdo de Paz firme y duradera.

No debemos olvidar que es obligación del Estado promover en forma sistemática la descentralización económica y administrativa, para lograr el desarrollo del país. Artículo 224, segundo párrafo, Constitución Política de la República de Guatemala.

Son precisamente las dos premisas anteriores que permiten inferir la necesidad imperiosa de la descentralización del Registro de la Propiedad a cada departamento. Esto es una obligación del Estado y en consecuencia un derecho de los departamentos.

5.2. Definición

La descentralización se puede definir como: sistema administrativo que deja mayor o menor amplitud de acción, en la provincial o municipal para la gestión de los servicios públicos y otras actividades que interesan en la esfera de su jurisdicción territorial, a organismos dependientes de una rama o especialidad.

La descentralización administrativa en Guatemala se encuentra regulada en la Constitución Política de la República de Guatemala en el segundo párrafo del artículo 224, que establece: "División administrativa. El territorio de la República, se divide para su administración en departamentos y éstos a su vez en municipios. La administración será descentralizada y se establecerán regiones de desarrollo con criterios económicos, sociales y culturales que podrán estar constituidos por uno o más departamentos para dar impulso racionalizado al desarrollo integral del país. La administración será descentralizada."

El término constitucional descentralización, se tiene como el concepto general integrado por cuatro conceptos específicos. Eso significa que a futuro existirá la administración descentralizada dependiendo de las políticas y estrategias del gobierno.

El problema de la descentralización, dentro del derecho público político comprende dos aspectos diversos: el de la descentralización política, que hace a la estructura del Estado y el de la descentralización administrativa, que hace a la organización de los servicios públicos. Es necesario distinguir la descentralización administrativa propiamente dicha, que opera mediante la creación de entes u organismos autárquicos, de la mera descentralización burocrática o de oficinas, imperativos en la estructura moderna del poder administrador y en la especialización y división del trabajo. En la descentralización burocrática, los organismos especializados integran el orden jerárquico y responden a la gradación del mando que se ejercita, en última instancia por el poder ejecutivo. Hay dirección descentralizada y ejecución descentralizada. En la organización burocrática descentralizada, los organismos descentralizados son asesores del poder administrador y tienen facultades resolutivas.

Según Jorge Mario Castillo González: “En principio, la descentralización equivale a distribuir las tres principales funciones del Estado en tres organizaciones (organismos): legislativo, ejecutivo y judicial. Efectuada esta distribución, la función pública ya no estará centralizada o concentrada exclusivamente en la presidencia de la República.”³⁵

El Organismo Ejecutivo concentra o centraliza una serie de diversas competencias y las distribuye por medio de la descentralización en otras organizaciones públicas. Esta distribución permite trasladar del seno del ejecutivo, la competencia, la jerarquía, y el mando de la decisión. Este traslado es el único que técnicamente puede sentar las bases de la descentralización administrativa, existente en la administración del Estado en mínima, media y máxima.

El grado es mínimo si en la organización pública, internamente se ejercita exclusivamente la avocación y la delegación. El grado es medio, si en la organización internamente, se ejercita la avocación, la delegación, la desconcentración y la autonomía. Esta graduación se aplica al Organismo Ejecutivo.

³⁵ Castillo González, Jorge Mario, **Derecho Constitucional**, 1999, pág. 29.

La doctrina prevé que la organización evoluciona del grado mínimo al máximo. En la práctica, sin embargo, la evolución no se da en esta forma. Puede darse, como se dio en Guatemala en 1944, año en que sin etapas previas se implantó con cierto auge la autonomía administrativa. Uno de los tantos objetivos de la privatización del Estado es terminar con la autonomía administrativa.

La Ley General de Descentralización en el Artículo 2, define la descentralización como: “el proceso mediante el cual se transfiere desde el Organismo Ejecutivo a las municipalidades y demás instituciones del Estado, y a las comunidades organizadas legalmente, con participación de las municipalidades, el poder de decisión, la titularidad de la competencia, las funciones, los recursos de financiamiento para la aplicación de las políticas públicas nacionales, a través de la implementación de políticas municipales y locales en el marco de la más amplia participación de los ciudadanos, en la administración pública priorización y ejecución de obras, organizaciones y prestación de servicios públicos, así como el ejercicio del control social sobre la gestión gubernamental y el uso de los recursos del Estado.”

5.3. Naturaleza jurídica

Para establecer la naturaleza jurídica de la descentralización, es necesario referirnos a la ley específica, que es la Ley General de la Descentralización, Decreto número 14-2002 del Congreso de la República de Guatemala, la que establece que es de orden público y de aplicación general.

5.4. Clases de descentralización

5.4.1. Descentralización administrativa

El Gobierno de la República de Guatemala a partir de 1944, toma un papel activo y preponderante en la sociedad, interviniendo en lo económico, político y social, es a partir de ese momento que el crecimiento y complejización de su representación material

(Administración Pública) se hace evidente, siendo necesaria la utilización de mecanismos organizacionales que permitan responder a la sociedad, en todas aquellas funciones que el Estado tiene bajo sí, ampliándose de esa manera la organización centralizada y haciéndose manifiesta la descentralizada y desconcentrada en el seno del aparato estatal.

La descentralización administrativa es: “El traslado de funciones, actividades y órganos administrativos y la correspondiente autoridad y facultad de decisión en los aspectos políticos, económicos, administrativos, del centro (ciudad capital) a la periferia (interior del país), buscando un desarrollo homogéneo de las regiones y de los departamentos de la República, orientada a superar las desigualdades y desequilibrios existentes en el país.”³⁶ Además, la descentralización constituye el establecimiento de entidades regionales y/o locales con autonomía política representativa es decir, transferencia de los poderes y recursos del Estado desde el centro de la periferia a través de entidades regionales, departamentales y locales.

La adopción de un régimen administrativo descentralizado, es una respuesta por parte del Estado a una estructura social, cuyas demandas no pueden ser atendidas ni resueltas por un gobierno excesivamente centralizado.

El proceso de descentralización, opera en sentido vertical, multiplicando al máximo los niveles de toma de decisión y opera en sentido horizontal, en la medida en que aleja del centro tradicional la toma de decisiones y las distribuye en todo el territorio nacional.

El objetivo de la descentralización es el de agilizar los trámites burocráticos, a través de la ubicación de determinada función, económica o de servicio, en un organismo público que tiene vida jurídica propia. En este sentido, la característica más sobresaliente en la organización descentralizada es: la repartición de competencia entre los órganos distintos del aparato estatal central, los cuales poseen personalidad jurídica, un ámbito de competencia territorial o funcional exclusivos, patrimonio propio y capacidad para contraer

³⁶ Mata Consuegra, Daniel, **Derecho Sucesorio y Registral Guatemalteco**, 2001. págs. 73, 74.

derechos y obligaciones, teniendo un control por parte del organismo central, respecto al manejo de sus fondos.

En el sistema de organización descentralizada, para el manejo de los asuntos del Estado, pueden darse dos variantes que son:

5.4.1.1. Descentralización autárquica

Ésta se manifiesta cuando el Estado traslada a algunas entidades que si están dotadas de personalidad jurídica y patrimonio propio, la facultad de realizar funciones que le asisten al organismo central. Éstas dictan sus propias disposiciones legales y sus autoridades superiores no son electas en el seno de la organización. Gobierno de uno mismo, con entera independencia de todo lo exterior, es decir autosuficiencia. En nuestro medio podemos encontrar al Instituto de Fomento Municipal y el Instituto Nacional de Electrificación (INDE).

Es importante aclarar, que estos no son ejemplos puros de una descentralización autárquica, porque no se da en ellos una autosuficiencia, ya que de un modo u otro dependen de lo emanado por el gobierno central.

5.4.1.2. Descentralización autónoma

Potestad, que dentro del Estado pueden gozar los municipios, provincias, regiones y otras entidades de él, para regir intereses particulares de su vida interior, mediante normas y órganos de gobierno propios.

Ejemplo de ello es lo estipulado en la Constitución Política de la República de Guatemala; Artículo 253: Régimen Municipal. Los municipios de la República de Guatemala son instituciones autónomas y entre sus funciones les corresponde:

- a) Elegir a sus propias autoridades;
- b) Obtener y disponer de sus propios recursos; y,
- c) Atender los servicios públicos locales, el ordenamiento de sus fines propios.

También se define la descentralización autónoma como, condición de ciertas instituciones del Estado que se rigen por sus propias disposiciones, poseyendo capacidad para elegir sus autoridades. Como ejemplo, tenemos la Universidad de San Carlos de Guatemala.

Cabe hacer la aclaración, que no existe una autonomía financiera total, respecto al ejemplo de referencia, tomando en cuenta que el gobierno central, traslada cierto porcentaje de su presupuesto a entidades como éstas.

5.5. Principios de la descentralización

Los principios de la descentralización se encuentran regulados en la Ley General de Descentralización, Decreto número 14-2002 del Congreso de la República de Guatemala, Artículo 4 y son los siguientes:

1. La autonomía de los municipios.
2. La eficiencia y eficacia de la prestación de los servicios públicos.
3. La solidaridad social.
4. El respeto a la realidad multiétnica, pluricultural y multilingüe de Guatemala.
5. El diálogo, la negociación y la concertación de los aspectos sustantivos del proceso.

6. La equidad económica, social y el desarrollo humano integral.
7. El combate y la erradicación de la exclusión social, la discriminación y la pobreza.
8. El restablecimiento y conservación del equilibrio ambiental y el desarrollo humano.
9. La participación ciudadana.

5.6. Objetivos de la descentralización

Los objetivos de la descentralización son de suma importancia y se encuentran establecidos en la Ley General de Descentralización, siendo los siguientes:

1. Mejorar la eficiencia y eficacia de la administración pública
2. Determinar las competencias y recursos que corresponden al Organismo Ejecutivo, que se transfieren a las municipalidades y demás instituciones del Estado.
3. Universalizar la conducta y mejorar la calidad de los servicios básicos que se prestan a la población.
4. Facilitar la participación y control social en la gestión pública.
5. Fortalecer integralmente la capacidad de gestión de la administración pública local.

6. Fortalecer la capacidad de los órganos locales para el manejo sustentable del medio ambiente.
7. Reforzar la identidad de las organizaciones comunales, municipales, departamentales, regionales y nacionales.
8. Promover el desarrollo económico local para mejorar la calidad de vida y erradicar la pobreza.
9. Asegurar que las municipalidades y demás instituciones del Estado cuenten con los recursos materiales técnicos y financieros correspondientes para el eficaz y eficiente desempeño de la competencia a ellos transferida.

5.7. Características de la descentralización

Las características más importantes de la descentralización son:

- a) Es un proceso de transferencia de competencias.
- b) Transferencia de funciones y recursos.
- c) Participación ciudadana.
- d) Ejecución de obras.
- e) Prestación de servicios públicos.
- f) Gradualidad del proceso.

5.8. Ventajas de la descentralización en la administración

En el campo administrativo la descentralización presenta las siguientes ventajas:

- a) Favorece el desarrollo de los servicios públicos especiales: la autarquía se confiere, casi siempre a los órganos especializados, que atienden servicios

públicos también especiales y generalmente costeados con tasas provenientes de la prestación de esos mismos servicios o inherentes a ellos.

- b) Libera de las influencias políticas y atiende mejor el desarrollo económico financiero, debido a que la administración pública se encuentra influida políticamente por el Organismo Ejecutivo, derivado de la gestión política de los gobernantes, crea inestabilidad e inseguridad.
- c) Facilita y estimula el control público. En los organismos descentralizados hace controles más idóneos, ya que a la responsabilidad legal del propio ente, se suma la facultad del contralor, reservada al poder ejecutivo, que aún cuando pueda ser limitada por la ley, existe y puede hacerse efectiva jurisdiccionalmente.
- d) Impide la concentración perniciosa del poder. La descentralización tiene la ventaja de disminuir la gestión absorbente a que puede llevar el centralismo del poder administrador.

En conclusión, podemos decir que la descentralización administrativa consiste en crear un órgano administrativo, dotándolo de personalidad jurídica, otorgándole independencia en cuanto a funciones de carácter técnico y científico, pero con ciertos controles del Estado.

5.8.1. Ventajas de la descentralización

Existe una mayor participación de la población en la definición de las actividades a desarrollar por parte del Estado:

- a) Permite agilizar las respuestas del Estado hacia la sociedad demandante.

- b) Elimina la existencia de un cuerpo único, que ejerce completos poderes sobre la vida nacional.
- c) Desarrolla dentro de los miembros de la sociedad, el espíritu de colaboración y participación; asimismo, son partícipes de las funciones del Estado y se sienten miembros de él.
- d) Es un método adecuado para hacer corresponder las normas a la pluralidad de los individuos de la población sobre la cual actúa el Estado.
- e) Desarrolla relaciones de cooperación entre Instituciones, gobierno y grupos de interés o de apoyo para la realización de programas y/o proyectos.

5.8.2. Desventajas de la descentralización

Pelagra el mantenimiento de la unidad nacional, si no se cuenta con experiencia y madurez para desarrollar la organización descentralizada.

- a) Puede proliferar la parcialidad y desigualdad en la atención de los servicios del aparato estatal.
- b) Puede pulverizarse el poder, entre estructuras autónomas y pelagra la integración nacional.
- c) Impide la conducción centralizada de los planes de gobierno y resiste la eficacia ejecutiva de su acción. La centralización permite mayor unidad y coerción en la acción administrativa.
- d) Dificulta y complica el régimen legal de la administración pública. El ideal del Derecho Administrativo es el de una legislación general, sencilla y práctica, de

aplicación común a los negocios públicos. El régimen de descentralización aumenta la regulación jurídica de la administración pública.

- e) Debilita la responsabilidad del poder ejecutivo. El control que el poder administrativo ejerce sobre los órganos descentralizados, es siempre limitado por la ley.

5.9. Desconcentración administrativa

La desconcentración administrativa es una parte de la descentralización, que consiste en una etapa de transición para llegar a una autonomía con bases sólidas.

La descentralización se define como la atribución de competencia o de funciones administrativas a una organización subordinada. Esta atribución debe estar prevista en la ley en forma exclusiva y permanente, a efecto que la organización desconcentrada, tome decisiones en forma definitiva en toda clase de asuntos a su cargo.

En forma exclusiva, significa que será la única autorizada y en forma permanente, que se desarrollará mientras perdure el mandato de la ley.

Decisiones en forma definitiva, es decir que las decisiones que tome el órgano desconcentrado no necesitan autorización del superior; podrá resolver cualquier asunto de su competencia.

Esto significa que la administración desconcentrada, es un fenómeno que distribuye competencias para obtener mayor eficacia, logrando la modernización administrativa.

- Criterios que informan la desconcentración
 - a) Intermedio o de transacción
 - b) Centralización piramidal
 - c) Criterio técnico organizado

- Características
 - a) Otorga al órgano facultades de decisión limitada
 - b) Siempre existe jerarquía
 - c) Manejo autónomo del presupuesto
 - d) El órgano desconcentrado goza de autonomía técnica, pero sigue dependiendo del órgano central.

- Ventajas de la desconcentración administrativa
 - a) Es más rápida y flexible.
 - b) La acción administrativa se acerca a los particulares.
 - c) Aumenta el espíritu de responsabilidad.
 - d) Se conserva la unidad del poder público.

5.10. El registro de la propiedad como parte de la administración pública

La administración pública se desarrolla dentro de un ordenamiento jurídico, el cual se encuentra plasmado en la Constitución Política de la República de Guatemala, que ocupa dentro de la pirámide jurídica el primer lugar y donde se encuentra estructurado todo el Estado y sus organismos y, la casi totalidad de órganos administrativos descentralizados y autónomos.

En conclusión, podemos decir que la administración pública ordena las partes que integran los organismos del Estado y sus entidades, para cumplir en cuanto interesa a la sociedad, las actividades y servicios públicos.

La administración pública tiene caracteres propios entre los cuales podemos mencionar: la autoridad, sin la cual nada puede ordenar, exigir, ni imponer, la responsabilidad, para no ser un poder tiránico ni arbitrario, la independencia, porque no solo ejecuta, sino que dispone y organiza, la generalidad en sus principios, aún cuando se concrete su acción en grupos o personas determinadas, la permanencia, por la naturaleza de sus fines, la energía que ratifica su autoridad, la prontitud que refuerza la confianza que suscita, la capacidad, basada en los conocimientos y dotes de carácter, de los miembros en que encarga.

Partiendo del concepto de administración pública y de sus características, podemos decir que el Registro General de la Propiedad forma parte integral de ella y se tiene que regir de acuerdo a su organización y sus leyes.

5.11. Utilizar una red de cómputo para lograr las ventajas de la centralización y descentralización

Actualmente, los cinco países de la región tienen registros con estructuras muy diferentes. Honduras y Nicaragua tienen sistemas altamente descentralizados, en los que operan muchas oficinas de registro regionales de forma autónoma. En contraste, Costa Rica, El Salvador y Guatemala tienen registros centralizados, en los cuales un pequeño número de oficinas, generalmente gobernadas por la oficina de la capital, administran los archivos de todo el país.

Cada sistema tiene sus ventajas:

- a) Los sistemas descentralizados, brindan un mayor acceso a los propietarios de inmuebles, lo cual mantiene bajos los costos y aumenta las probabilidades de inscripción registral.
- b) Los sistemas centralizados, aunque tienen menor facilidad de acceso,
- c) Ofrecen economías de escala.
- d) Facilitan la tarea de registral.
- e) Son convenientes para los propietarios o para las instituciones financieras con inmuebles en muchas partes del país.
- f) Brindan una estandarización de normas y regulaciones.

La tecnología de informática, hace posible aprovechar las ventajas de ambos sistemas. Específicamente, los países centroamericanos podrían establecer un sistema de registro con las siguientes características:

- a) Una red de cómputo concentraría a todas las oficinas.
- b) La oficina central administraría todo el sistema, procesaría todas las inscripciones y solicitudes de información, guardaría y preservaría todos los archivos de registro y garantizaría que todo el sistema se mantenga actualizado con las innovaciones tecnológicas y gerenciales.
- c) No obstante, muchos usuarios acudirían a las modestas oficinas sucursales. Estas oficinas, con pocos funcionarios y terminales de cómputo, podrían ubicarse fácilmente dentro de otras oficinas gubernamentales, por ejemplo, oficinas municipales.

- d) Ya que estas oficinas sucursales serían pequeñas y económicas, cada nación podría tener muchas de ellas en todo el país.
- e) El resultado neto sería superior a cualquier sistema existente de la región.
- f) Sería más fácil acceder, que los sistemas descentralizados actuales y sería también más eficiente y accesible para el usuario.

Esta idea fue discutida inicialmente en Harvard y creo que la mayoría de los participantes expresaron interés en analizarla con mayor profundidad.

5.12. Marco jurídico

a) Constitución Política de la República de Guatemala

La Constitución Política de la República de Guatemala en el segundo párrafo del Artículo 224 dice: “La administración será descentralizada y se establecerán regiones de desarrollo con criterios económicos, sociales y culturales que podrán estar constituidos por uno o más departamentos para dar impulso racionalizado al desarrollo integral del país...”

La descentralización prevista constitucionalmente, se tendrá como el concepto general, integrado por los cuatro conceptos específicos (avocación, delegación, desconcentración y autonomía).

Cualquier otra interpretación mantendrá viva la confusión, estimulando el manejo empírico y caprichoso del tema. Será significativa que el Gobierno habrá de procurar establecer una administración descentralizada, dependiendo de su política y estrategia. La interpretación sería diferente si el texto Constitucional dispusiera que la administración debe ser descentralizada. Entonces, la descentralización pasaría a ser obligación

constitucional, de ineludible cumplimiento. En relación con este tema la interpretación de la Constitución Política es difícil, por la oscuridad del texto constitucional, contradictorio y ambiguo, que mezcla los conceptos técnicos y jurídicos sin diferenciación y sin precisión. El texto del Artículo 134 lo confirma: El municipio y las entidades autónomas y descentralizadas, actúan, por delegación del Estado.

Se mezcla autonomía, descentralización y delegación.

El esfuerzo por iluminar el texto constitucional, conduce a interpretar el Artículo 134, en el sentido de que el mismo se refiera a autonomía en doble vía:

1. Autonomía Constitucional: Aquélla que reconoce expresamente la Constitución a varias organizaciones públicas en varios artículos de su texto.
2. Autonomía Legal: Aquélla que reconoce el Congreso de la República por medio de sus leyes.

Autonomía, es la denominación empleada cuando ésta es reconocida por la Constitución y descentralización es la denominación empleada, cuando la autonomía es reconocida por el Congreso de la República por medio de una ley formal. La descentralización no excluye la centralización. En el Estado de Guatemala y en cualquier otro, no se concibe la posibilidad de una organización exclusivamente centralizada o exclusivamente descentralizada. Al respecto, se afirma que todo Estado en cualquier momento de su evolución histórica es a la vez centralizado y descentralizado en diferente medida. Aún durante el pre-estado, el jefe de la horda nómada, no pudo ejercer una autoridad centralizada absoluta, en la medida en que sus órdenes requirieron el concurso de un lugarteniente o de segundos que actuaron en su nombre. Lo anterior significa que el Estado centralizado total, históricamente no ha existido nunca y que el Estado descentralizado total, es una utopía o una irrealidad.

b) Ley General de Descentralización, Decreto 14-2002 del Congreso de la República de Guatemala:

La Ley General de Descentralización, es una ley que se decretó de urgencia nacional por el Congreso de la República de Guatemala, en la cual se define la descentralización y se establece su naturaleza, principios, objetivos y prioridades.

Juntamente con la ley citada, se estableció el Reglamento General de Descentralización, cuyas características más importantes son:

1. La competencia.
2. Los órganos responsables de descentralización. Es importante señalar que es la Secretaría Ejecutiva de la Presidencia de la República la autoridad responsable.
3. El procedimiento para descentralización de competencias.
4. Régimen financiero.
5. Participación ciudadana.

5.13. Descentralización del registro de la propiedad

5.13.1. Aspectos generales

Como es sabido por todos, actualmente contamos con dos Registros de la Propiedad en Guatemala; el Registro General de la Propiedad en la ciudad capital y el Segundo Registro de la Propiedad en la ciudad de Quetzaltenango; realmente, han

funcionado bastante bien como institución, pero, en lo que es servicio al usuario, le han causado problemas y atrasos tales como:

1. La distancia del Registro de la Propiedad. Se pierde un día en ir a dejar los documentos y de quince a veinte días en recogerlos; también invirtiendo el usuario otro día para recoger los mismos. Esto ocasiona, que por lo menos, transcurran veintidós días, para que el usuario tenga en las manos los documentos que ha solicitado.
2. Muchas veces las inscripciones son suspendidas por diferentes cuestiones de calificación, pero por cuestiones de distancia, los interesados se enteran pasado mucho tiempo y eso puede perjudicar los asuntos a inscribir y vuelve a iniciarse el ciclo de tiempo nuevamente, al realizarse las correcciones necesarias.
3. El que no exista un Registro de la Propiedad en diferentes regiones del país, causa falta de certeza y seguridad jurídica en los actos y contratos susceptibles de registro, ya que hay lapsos de tiempo, en los cuales los interesados pueden sufrir algún perjuicio en sus intereses, por no contar en la región con un Registro de la Propiedad.
4. La acumulación de trabajo en ambos registros (el General y el Segundo Registro), pero especialmente en el Registro General de la Propiedad, que es el que nos ocupa, ocasiona que se atrasen los documentos y que muchas veces, se ha sabido de actos y contratos que no se han inscrito con la debida diligencia a causa del exceso de trabajo.

5.13.2. Descentralización del registro de la propiedad

La Constitución Política de la República de Guatemala, en su Artículo 230, establece que el Registro General de la Propiedad deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región que la ley específica determine, se establezca un registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal.

Al tenor de dicha norma el proceso de descentralización, puede hacerse no sólo de la eventual conveniencia de que cada departamento disponga de su propio Registro y Catastro, sino en atención de la disponibilidad financiera que un objetivo de tal naturaleza requeriría, no sólo desde el punto de vista de la preparación y capacitación de recursos humanos, infraestructura y dotación de medios materiales, sino también de la dotación de recursos financieros que permitan realmente la prestación de los servicios registrales en condiciones eficientes.

Con respecto al mandato constitucional contemplado en el Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, se puede deducir lo siguiente:

- a) La descentralización mediante la regionalización, es una innovación constitucional, ya que anteriormente nunca fue considerada; por lo tanto, debe llevarse a cabo de conformidad con la Constitución y en la forma que la doctrina del Derecho Administrativo recomienda.
- b) Descentralizar y regionalizar, constituyen servicios a toda la nación en condiciones similares, por lo que estas formas de organización administrativa para el funcionamiento del Registro de la Propiedad son novedosas.
- c) El Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, conlleva a la flexibilización de los actos registrales, evitando la pérdida de

recursos económicos y esfuerzos humanos, garantizando los bienes, derechos y acciones de los usuarios en cada departamento o región.

- d) El Catastro Fiscal y el Registro de la Propiedad, son instituciones íntimamente relacionadas, por lo que la Constitución las contempla en un sólo proceso. Ambas instituciones coordinarán la información que manejan para sus fines específicos y comunes. En la descentralización y regionalización se deja abierta la posibilidad de que esa fluidez al tráfico mercantil, se lleve a cabo con los avances que la ciencia pone a nuestra disposición, facilitando los negocios propios de cada departamento o región, a la vez que reducirá esfuerzos y costos a los habitantes de esas comunidades, proporcionándoles la información registral inmediata.

5.14. Ventajas de la apertura de un registro de la propiedad que cubra cada departamento

Desde el punto de vista de seguridad jurídica, la descentralización y regionalización del Registro de la Propiedad, traería grandes avances a todo lo relacionado con las inscripciones y consultas que en el mismo se realicen, ya que cualquier persona podría ir y consultar en el Registro, en cualquier momento y sin pérdida innecesaria de tiempo, haciendo uso del principio de publicidad.

Desde el punto de vista económico, todos los usuarios del mismo, obtendrían ventaja pues sería más barato todo lo relativo a inscripciones y demás consultas, ya que no habría necesidad de viajar a la capital para estos trámites. Es decir, se permitiría a la sociedad en general acceso a todos los documentos susceptibles de registro en el área, en el momento oportuno, lo cual ubicaría al Registro de la Propiedad dentro de los parámetros de una institución moderna y eficaz; comprometida con el desarrollo de la comunidad.

Por los antecedentes del Registro de la Propiedad conocidos por los usuarios del mismo, se sabe que es una de las instituciones del Estado que presta un servicio bastante aceptable y eficiente a la población, pero en las provincias los usuarios han sido hasta cierto punto relegados, ya que las instituciones se concentran en la ciudad capital por lo que debemos tratar que se nos atienda como parte también de la sociedad, una sociedad productiva e interesada en que sus instituciones y, lo más importante, sus poblaciones, evolucionen y busquen su propio desarrollo, sin depender tanto de otros lugares para solucionar sus problemas e incluso, atender sus necesidades en lo que respecta a la seguridad jurídica que brinda el Registro de la Propiedad.

Por muchísimos años los usuarios del Registro de la Propiedad, han sufrido de los inconvenientes que acarrea el no contar con registro en la región, lo cual conlleva a que los trámites que se realizan en él sufran atrasos y lo que es peor, desprotejan a la sociedad de una de las funciones primordiales del Registro, como lo es la publicidad. Los asientos registrales son públicos y pueden ser consultados por cualquier persona que tenga interés. La certeza y la seguridad jurídica son los bastiones de todo sistema jurídico, constituyen todo a lo que aspiran los habitantes de una nación y lo que deben proporcionar las instituciones.

El problema en sí, es que los habitantes de la mayoría de departamentos no cuentan con un Registro de la Propiedad y eso causa contratiempos, gastos, etc., como anteriormente se ha expuesto en el presente trabajo. Varios profesionales del derecho, en especial quienes han estado ligados al trabajo y funcionamiento del Registro de la Propiedad, se han pronunciado a favor de la descentralización del Registro por medio de regiones; ya que aunque la Constitución Política de la República de Guatemala en su Artículo 230, ordena que en cada departamento exista un Registro de la Propiedad, eso resultaría realmente oneroso y el Estado no tendría la capacidad, tanto estratégica como administrativa de implementarlo. Pero sí sería bastante factible y el texto constitucional lo contempla, que se instituyera una nueva región para la parte norte del país; ya que reúne las condiciones necesarias y sería sumamente beneficioso para todos. Deben tomarse en

cuenta estudios y opiniones de expertos, para poder llevar a cabo este proyecto pero sobre todo, ver el beneficio que traería a la sociedad en general el tema en cuestión y es imperativo que se establezcan los mecanismos necesarios, tanto legales, como de infraestructura, humanos, etcétera, para poder llevar a buen fin la descentralización del Registro de la Propiedad, por medio de la implementación de otros registros.

5.15. Problemática

5.15.1. Incumplimiento de la Constitución Política de la República de Guatemala

El problema central del Registro de la Propiedad es que no se cumple con lo preceptuado por la Constitución Política de la República de Guatemala, la que estipula que se debe crear un Registro para cada departamento. En la actualidad funciona únicamente el Registro de la Propiedad de la Zona central, el Segundo Registro de la Propiedad en Quetzaltenango y la agencia Registral en el departamento de Petén, lo que ha provocado atraso en las operaciones que se llevan a cabo en estos Registros y la consiguiente incomodidad del usuario al tener que hacer viajes de lugares lejanos de la República para hacer efectiva una inscripción, anotación o cancelación.

La falta de descentralización ha favorecido también operaciones registrables dudosas de compraventa y otros asuntos.

5.15.2. Falta de certeza jurídica en la tenencia de la tierra

La falta de descentralización ha provocado que un alto porcentaje de la tierra carezca de inscripción, ha favorecido el incremento de posesión sin título, debido a que es difícil el acceso al Segundo Registro o al Registro de la Propiedad de la Zona central; ocasionando serios problemas en las regiones en donde la falta de certeza jurídica en la posesión de la tierra, ha dado lugar enfrentamientos entre pobladores. Sumando a esto, existe aún costumbre del campesino de heredar de su padre y transmitir a los hijos la posesión y la tenencia de la tierra, sin que se haga la inscripción respectiva en el Registro

de la Propiedad. A este efecto es pertinente que el Estado a través del Ministerio de Gobernación, una vez descentralizado el Registro de la Propiedad a cada departamento, de facilidades de inscripción a través de declaraciones juradas, lo que tendría relación directa en la certeza jurídica de la tenencia de la tierra.

5.15.3. Difícil acceso de los usuarios del registro de la propiedad

Es necesario insistir en que el Registro de la Propiedad debe ser una institución moderna, que tenga relación directa con los habitantes de cada departamento, para facilitar los actos y contratos inherentes al dominio, lo que significa dejar en el pasado los prolongados y costosos viajes del interior de la república de las personas interesadas. Además, debe haber elección de un registrador por cada registro y las actividades tendrán que ser coordinadas por el Registrador de la Zona Central. Esto facilitaría el poder de decisión.

CONCLUSIONES

1. El problema fundamental del Registro de la Propiedad es que a la fecha no se ha dado cumplimiento a lo preceptuado en la Constitución Política de la República de Guatemala, la que estipula que se debe crear un registro para cada departamento. Asimismo la Ley General de Descentralización, Decreto 14-2002 del Congreso de la Republica de Guatemala, establece como deber constitucional la descentralización, lo que no se cumple actualmente.
2. En la actualidad funciona únicamente el Registro de la Propiedad de la Zona Central, el Segundo Registro de la Propiedad en Quetzaltenango y la agencia registral en el departamento de Petén, lo que ha provocado atraso en las operaciones que se llevan acabo en estos Registros y la consiguiente incomodidad del usuario al tener que hacer viajes de lugares lejanos de la República para hacer efectiva una inscripción, anotación o cancelación en dichos registros, además de los gastos que esto les ocasiona.
3. La falta de descentralización ha favorecido la realización de operaciones registrables dudosas. De la misma manera, ha aumentado que un alto porcentaje de la tierra carezca de inscripción, debido a lo engorroso del trámite ante los entes centrales, lo que favorece el incremento de posesión sin título, debido a que es difícil el acceso al Segundo Registro o al Registro de la Propiedad de la Zona Central; provocando serios problemas en las regiones en donde por no existir certeza jurídica en la posesión de la tierra, se han originado enfrentamientos entre pobladores.
4. La disponibilidad de la tecnología informática juega un rol fundamental en la temática de descentralización, ya que traduce la posibilidad del acceso remoto de la información, el comportamiento de los recursos, mejor organización de la información y en el caso que nos ocupa la disponibilidad de información registral y

catastral en un medio digital, la cual es materia prima para los sistemas basados en tecnología informática.

5. La adopción de un régimen administrativo descentralizado, es una respuesta por parte del Estado a una estructura social cuyas demandas no pueden ser atendidas ni resueltas por un gobierno excesivamente centralizado. De tal manera podemos decir que la descentralización administrativa consiste en crear un órgano administrativo, dotándolo de personalidad jurídica, otorgándole independencia en cuanto a funciones de carácter técnico y científico pero con ciertos controles del Estado.

RECOMENDACIONES

1. El Estado deberá crear políticas y estrategias para descentralizar el Registro de la Propiedad en los distintos departamentos de la república, obteniendo el presupuesto económico para su financiamiento de los mismos honorarios, cobrados por las distintas operaciones que en dichos registros se realizan, con el fin de obtener los recursos necesarios para su propio financiamiento.
2. Crear en forma sistemática la descentralización económica administrativa, transfiriendo el poder de decisión, la titularidad de la competencia, las funciones, los recursos de financiamiento, desde el Organismo Ejecutivo a las municipalidades, para mejorar la calidad de los servicios básicos que se prestan a la población, disminuyendo la gestión absorbente a que puede llevar el centralismo del poder administrador, para renovar la confianza entre los habitantes de los diferentes departamentos y la institución del Registro de la Propiedad, asimismo, será un incentivo para que todos los propietarios de bienes inmuebles inscriban sus derechos.
3. Que el Congreso de la República de Guatemala, legisle y reconozca por medio de un Decreto legislativo, la autonomía legal del Registro de la Propiedad y así poder conferirle de personalidad jurídica, otorgándole independencia en cuanto a funciones de carácter técnico y científico, esto traería grandes avances a todo lo relacionado con las inscripciones y consultas que en el mismo se realicen.
4. Es necesario fomentar el uso de tecnología moderna, para obtener información de las inscripciones, anotaciones o cancelaciones de los actos inherentes al dominio. De esta manera podemos hablar de tres sistemas para facilitar el acceso remoto a la información; Internet: que consiste en obtener una red privada para uso exclusivo de los empleados de la institución; Extranet: obtener red privada con extensión a usuarios externos específicos que se adhieren al

uso del sistema mediante convenios con la institución; Internet: red de uso público, el acceso es proporcionado a través de diferentes proveedores,

5. Es necesario que cada registro cuente con su propio registrador. Las opciones disponibles son que el registrador pueda nombrar a los registradores de cada registro, o bien, que sea el Organismo Ejecutivo a través del Ministerio de Gobernación quien por acuerdo gubernativo nombre a cada registrador. Es preciso que dentro de cada Registro hayan personas que hablen preferiblemente el lenguaje de la comunidad, para crear más confianza entre la población. De la misma manera es importante que el control y vigilancia de los registros de los departamentos, esté a cargo del Registro de la Propiedad de la Zona Central, el cual establecerá las directrices para su funcionamiento.

ANEXO

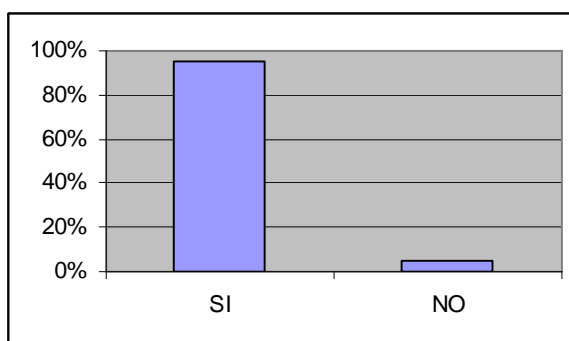
Análisis e interpretación de los resultados del trabajo de campo

El trabajo de campo consistió en cuestionarios escritos, habiéndose escogido la muestra de treinta personas, entre ellas, abogados y notarios, estudiantes de las Facultades de Ciencias Jurídicas y Sociales de las diferentes Universidades y operadores del Registro de la Propiedad Inmueble, habiendo obtenido los resultados siguientes:

1. ¿Conoce usted la Ley General de Descentralización?

95% contestó Sí

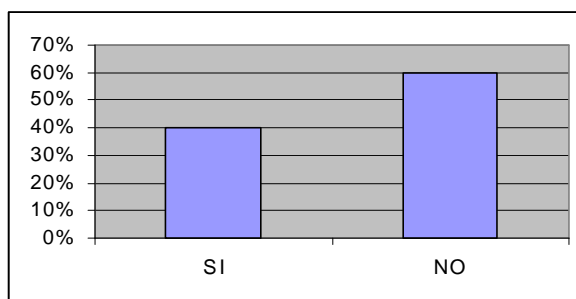
5% contestó No



2. ¿Son suficientes los dos Registros de la Propiedad existentes para la inscripción, anotación y cancelación de los actos concernientes al Registro?

40% contestó Sí

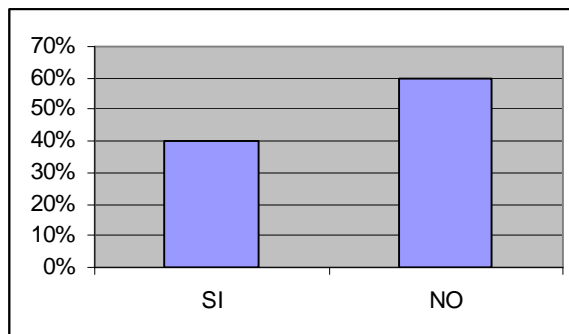
60% contestó No



3. ¿Considera que se cumple la obligación del Estado de descentralizar el Registro de la Propiedad?

40% contestó Sí

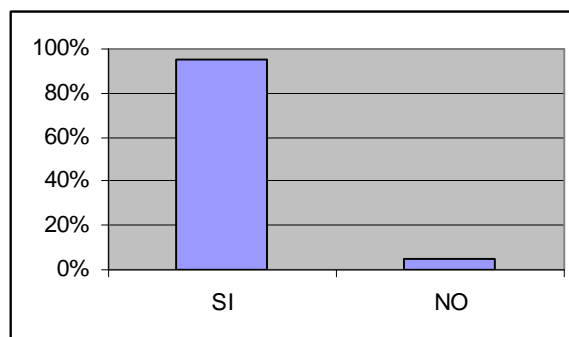
60% contestó No



4. ¿Cree usted qué es necesario descentralizar el Registro de la Propiedad a cada departamento?

95% contestó Sí

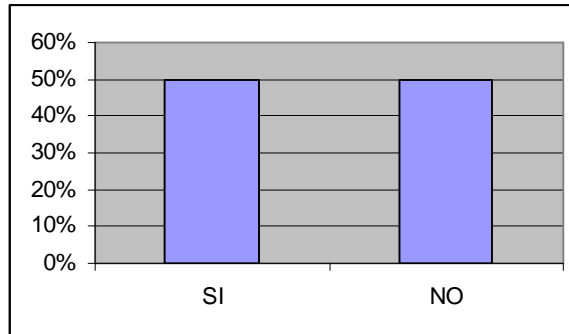
5% contestó No



5. ¿Cree usted que al descentralizarse el Registro de la Propiedad a cada departamento dependa de cada municipalidad?

50% contestó Sí

50% contestó No



BIBLIOGRAFÍA

- A. BORDA, Guillermo. **Manual de derechos reales**. 3ª. ed.; Buenos Aires, Argentina: Ed. Perrot, 1989, págs. 10 y 11.
- ANTOKOLETZ, Daniel. **Tratado de derecho romano, historia, fuentes, personas, cosas, acciones**. Florida 371, Córdoba 2099, Buenos Aires, Argentina: Ed. El Ateneo, Librería científica y literaria, 1930. págs. 179 y 180.
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. 1ra. ed.; Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, Universidad de San Carlos de Guatemala, 1998. págs. 290 y 291.
- CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. 1t., Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, 1979. pág. 462.
- CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, 2000. pág. 200.
- CASTÁN TOBEÑAS, José. **Derecho civil español**, común y foral. 2t., 1vol.; 10ª ed.; Madrid, España: Ed. Reus, S. A., 1971. pág. 123.
- DE DIEGO, Clemente F. **Curso elemental de derecho civil español**, común y foral. 4t.; Madrid, España, (s.e); 1923. págs. 94 y 97.
- DUGUIT LÉON. **El derecho social, el derecho individual y la transformación del Estado**, traducida al español por Adolfo Posada y Biesca, 2t., 4vols.; Madrid, España: Ed. Francisco Beltrán, 1922. pág. 25.
- ESPÍN CANOVAS, Diego. **Manual de derecho civil español**. Madrid, España: Ed. Revista de derecho privado, 1959. pág. 1.
- FAIRÉN MARTÍNEZ, Manuel. **La propiedad**, teoría de errores. 2da. ed.; (s.l.i.), Ed. Frain, 1985. pág. 225.
- FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. **Derecho registral**. 5ta. ed.; Argentina: (s.f.), págs. 72 y 80.
- LAFAILLE, Héctor. **Derecho civil I, tratado de los derechos reales**, 3t., 1vol.; Buenos Aires, Argentina, 1943. pág. 357.
- LANDARIA, Caldentey J. **Derecho hipotecario**. 1t., 1 ed.; Madrid, España: 1968. pág. 990.

- MATA CONSUEGRA, Daniel. **Derecho Sucesorio y Registral Guatemalteco Guatemala.** Guatemala; Ed. Oscar de León Palacios, 2001. págs. 73 y 74.
- PLANIOL, Marcel y RIPERT, Jorge. **Tratado práctico de derecho civil francés.** La Habana, Cuba: Ed. Cultural S. A., 1946. pág. 15.
- PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de Derecho Español.** 2t., Madrid: España: Ed. Pirámide S.A., 1976. págs. 15, 44, 52, 53 y 149.
- ROCA SASTRE, Ramón María, **Derecho hipotecario**, tomo I.; (s.l.i.), (s.e.), (s.f.), pág. 872.
- ROJÍNAS VILLEGAS, Rafael. **Compendio de derecho civil.** 2t., México: (s.e.) 2000. págs. 97 al 101.
- SÁNCHEZ ROMÁN, Federico. **Estudios de aplicación del derecho civil.** 2t., Granada, España: (s.e.), 1879. págs. 242 y 243.
- VALVERDE Y VALVERDE, Calixto. **Tratado de derecho civil español**, parte especial derechos reales. 2t., 4ª. ed.; Valladolid, España: Ed. Talleres tipográficos cuesta macías Picabea, 1936. págs 7 y 147.
- VÁSQUEZ ORTIZ, Carlos. **Derecho civil II**, primera parte. Guatemala: Ed. Universidad de San Carlos de Guatemala, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, (s.f.), pág. 21.

Legislación:

- Constitución Política de la República de Guatemala.** Asamblea Nacional Constituyente, 1986.
- Ley General de Descentralización**, Congreso de la República, Decreto número 14-2002. 2002.
- Código Civil.** Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley número 106, 1963.
- Código de Notariado**, Congreso de la República, Decreto número 314, 2002.
- Código Procesal Civil y Mercantil.** Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 107, 1964
- Ley del Organismo Judicial.** Congreso de la República, Decreto número 2-89, 1989.

