

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

**ANÁLISIS DE LA PROTECCIÓN AL PRINCIPIO DE PRIORIDAD, EN
SUSPENSIONES JUSTIFICADAS O INJUSTIFICADAS DE DOCUMENTOS
PRESENTADOS AL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD**

SEBASTIÁN VÁSQUEZ CASTRO

Guatemala, Diciembre 2007

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

**ANÁLISIS DE LA PROTECCIÓN AL PRINCIPIO DE PRIORIDAD, EN
SUSPENSIONES JUSTIFICADAS O INJUSTIFICADAS DE DOCUMENTOS
PRESENTADOS AL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

SEBASTIÁN VÁSQUEZ CASTRO

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, diciembre de 2007.

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.	Edgar Alfredo Valdez López
SECRETARIO:	Lic.	Avidán Ortiz Orellana

TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL

Primera Fase:

Presidente:	Lic.	Héctor René Marroquín Aceituno
Vocal:	Lic.	David Humberto Lemus Pivaral
Secretario:	Lic.	Héctor Manfredo Maldonado Méndez

Segunda Fase:

Presidente:	Lic.	Ricardo Antonio Alvarado Sandoval
Vocal:	Lic.	Luis Alfredo Enrique Reyes García
Secretario:	Lic.	José Efraín Ramírez Higueros

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

DEDICATORIA

A DIOS: Por ser quien me ha fortalecido y brindado la sabiduría necesaria para alcanzar esta meta.

A MIS PADRES: Luciano Vásquez y Vásquez, y Celia Castro Gutiérrez de Vásquez, que en Paz Descansen, por su inmenso amor y testimonio de vida ejemplar.

A MI ESPOSA: Alba González y González de Vásquez, por su apoyo incondicional durante toda mi carrera.

A MIS HIJOS: Edgar Oswaldo, Franco Sebastián, Juan Paulo, Ana Miriam y Alba Carolina, por haber motivado y acompañado cada etapa de mi carrera.

A MIS HERMANOS: Tomas, Juan José, Adela, Antonia, Celia, Luciano (+), Pedro (+), con quienes comparto mis éxitos.

A MI PRIMO: Emilio Seijas Gutiérrez

**A LOS LICENCIADOS
ASESORES:**

Héctor David España Pinetta
Carlos Humberto de León Velasco
Juan Antonio Martínez Rodríguez
Raúl Moisés De León Catalán
Héctor Manuel Mazin Cáceres
Haroldo García Román

**A LA TRICENTENARIA UNIVERSIDAD DE
SAN CARLOS DE GUATEMALA Y EN
ESPECIAL A LA FACULTAD DE
CIENCIAS JURÍDICAS
Y SOCIALES**

Que me albergó y me concedió el gran honor de haber estado en sus aulas hasta la culminación de mi carrera, por lo que es un orgullo ser un egresado de esta casa de estudios.

ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i
CAPÍTULO I	
1. El Registro General de la Propiedad.....	1
1.1 Antecedentes.....	1
1.2 Registro de la Propiedad es.....	4
1.3 Naturaleza y utilidad del Registro de la Propiedad	8
1.4 Funciones del Registro de la Propiedad.....	14
1.4.1 De las anotaciones que realizan en el Registro General de la Propiedad.....	14
1.4.2 De las cancelaciones que realizan en el Registro General de la Propiedad.....	18
1.5 El Registrador General de la Propiedad es	21
1.5.1 Requisitos para ser Registrador General de la Propiedad.....	22
1.5.2 Forma de nombramiento del Registrador	23
1.6 Registrador sustituto.....	24
1.7 Registradores auxiliares.....	24
1.8 Operadores.....	25
1.9 Función calificadora del Registro de la Propiedad.....	25
1.9.1 Naturaleza jurídica de la función calificadora.....	26
1.9.2 Importancia de la función calificadora.....	28
1.9.3 Contenido de la calificación.....	28
1.9.4 Calificación registral: una función obligatoria.....	31
1.9.5 Elementos que el registrador debe de tener en cuenta, al realizar la calificación.....	32

	Pág.
1.9.6 Independencia y responsabilidad en la función calificadora.....	33
1.9.7 Efectos de la calificación registral.....	33
1.9.8 Calificación positiva y favorable.....	34
1.9.9 Calificación negativa o desfavorable.....	34
1.9.10 Efectos jurídicos de la inscripción de documentos en el registro.....	35
1.10 Responsabilidad del registrador.....	36
1.10.1 Responsabilidad civil.....	36
1.10.2 Responsabilidad administrativa.....	37
1.10.3 Responsabilidad fiscal.....	37
1.10.4 Responsabilidad penal.....	38

CAPÍTULO II

2. El Derecho Registral Guatemalteco.....	41
2.1 Concepto.....	41
2.2 Otras acepciones del derecho registral.....	41
2.2.1 Derecho Inmobiliario	41
2.2.2 Derecho Hipotecario.....	42
2.2.3 Derecho Registral	43
2.3 Sistemas registrales.....	43
2.4 Características.....	49
2.5 Fuentes del derecho registral guatemalteco.....	51
2.5.1 Influencia germánica y española.....	51
2.5.2 Características fundamentales del sistema guatemalteco.....	60
2.6 El derecho a la propiedad.....	64
2.6.1 Marco histórico.....	66
2.6.2 Características de la propiedad.....	68

	Pág.
2.6.3 Facultades del titular de la propiedad.....	69
2.6.4 Limitaciones del derecho de propiedad.....	71
2.6.5 Función social de la propiedad.....	74

CAPÍTULO III

3. Principios Registrales.....	75
3.1 Clasificación de los principios.....	76
3.2 Sistema del folio real.....	78
3.2.1 Principio de especialidad.....	78
3.2.2 Principio de determinación.....	78
3.2.3 Principio de folio real.....	79
3.3 Sistema de publicidad.....	81
3.3.1 Principio de publicidad.....	81
3.3.2 Principio de fe pública.....	83
3.3.3 Tercero registral.....	84
3.4 Sistema de inscripción.....	85
3.4.1 Principio de inscripción.....	85
3.4.2 Principio de tracto sucesivo.....	86
3.4.3 Correlación con el catastro.....	88
3.4.4 Principio de legalidad.....	88
3.5 Principio de prioridad.....	90
3.6 Principio de rogación.....	92

CAPÍTULO IV

4. Análisis jurídico de la protección del principio de prioridad, en suspensiones justificadas o injustificadas de documentos presentados al Registro General de la Propiedad.....	93
---	-----------

	Pág.
4.1 Análisis preliminar.....	93
4.2 Análisis de la norma nacional.....	100
4.3 Validez formalidades materiales de los documentos.....	101
4.3.1 Efectos.....	103
4.3.2 Aceptación de la inscripción.....	104
4.3.3 Suspensión de la inscripción.....	104
4.3.4 Denegatoria o rechazo de la inscripción.....	105
4.4 El valor de la seguridad jurídica.....	106
CONCLUSIONES.....	109
RECOMENDACIONES.....	111
BIBLIOGRAFÍA.....	113

INTRODUCCIÓN

Los guatemaltecos estamos enfrentando los desafíos que implican las transformaciones, tanto en ámbito nacional como en las relaciones internacionales, de manera que es imperativo que todos encaremos con firmeza nuestras responsabilidades, para contribuir a gestar una nación próspera y fecunda, cuyos frutos debemos cosechar en el futuro. Como institución integrante de la estructura administrativa del Estado, el Registro General de la Propiedad también está comprometido en los cambios que exigen las circunstancias, en el marco de su competencia. En vista que el cometido principal del Registro radica en el fomento de la seguridad jurídica en las relaciones sociales del tráfico de bienes, necesariamente tiene que ser una institución digna de confianza y de respeto. Dentro de su objetivo general que implica reunir, registrar y proporcionar información sobre los bienes inscritos en los departamentos de la República que tiene a su cargo, el Registro está inmerso en el proceso de modernización de sus procesos, cuyos resultados tienen incidencia en todo el país y muy particularmente en los usuarios.

Los laborantes del Registro, tienen una gran responsabilidad en esta tarea, no sólo porque la finalidad principal de la modernización es satisfacer las necesidades del usuario, sino porque el proceso que se desarrolla repercutirá positivamente en beneficio de los intereses de quienes aquí prestan sus servicios.

En materia de propiedad, especialmente de bienes inmuebles, uno de los valores más importantes es la seguridad jurídica, entendida en este caso, como la garantía del buen resguardo o invariabilidad de los registros.

Se trata de salir al paso de ciertas tendencias que llevadas de un celo excesivo en su defensa del Registro de la Propiedad, conciben la inscripción como algo sustantivo con efectos propios, desconectados de la escritura pública, que una vez inscrita, quedaría absorbida por la superior eficacia del asiento registral.

De esta cuenta existen principios registrales que han sido descuidados y que posteriormente serán analizados, dentro de la investigación que realizaré, en este sentido, al momento de la presentación de todo documento y que este no se ajuste a derecho conforme lo que el Registro indique se dan dos clases de suspensión las cuales pueden ser: Justificada o Injustificada, por lo que al momento que cuyos documentos son retirados del Registro General de la Propiedad, se hace necesario crear un mecanismo, a efecto de que los bienes muebles e inmuebles, objeto de inscripción, automáticamente queden con una anotación que asegure y proteja específicamente el Principio de Prelación, o de Prioridad, por un plazo mínimo de treinta días, con el objeto de que el Principio de prioridad, surta plenos efectos contra terceros, desde la primera vez de la presentación de los documentos, ya que como bien sabemos el primero en tiempo primero en derecho y que por circunstancias ajenas o no a los documentos autorizados por Notario sean suspendidos y necesariamente nos veamos en la necesidad de retirarlos de dicho registro para su nueva presentación, y otro documento sea presentado por otra persona que pretenda vulnerar el derecho del que primero presente el documento y que muchas veces por suspensiones como las que ya indicamos los documentos sean rechazados.

Por ello mediante estas líneas presento este plan de investigación con el que se pretende realizar un análisis jurídico y doctrinario acerca de la Protección del principio de prioridad, en suspensiones justificadas o injustificadas de documentos presentados

al Registro General de la Propiedad. Los preceptos anteriores constituyen la justificación de la presente investigación en la cual, la definición del problema ha sido establecida mediante la interrogante: ¿El Registro General de la Propiedad cuando suspende justificada o injustificadamente los documentos y que son retirados por las personas, protege verdaderamente el principio de prioridad?. La hipótesis de mi trabajo ha sido planteada en los siguientes términos: El retiro de los documentos presentados al Registro General de la Propiedad cuando son suspendidos en forma justificada o injustificada, deben de quedar automáticamente anotados provisionalmente por un plazo de treinta días, para que el principio de prioridad surta plenos efectos contra terceros. Esa hipótesis, puedo indicar que ha sido plenamente confirmada a lo largo de la investigación. En cuanto a los objetivos, he perseguido básicamente: Establecer que la suspensión justificada o Injustificada que motiva al interesado a retirar los documentos para realizar las correcciones pertinentes o no, se desproviste de certeza jurídica por la no continuidad del principio de prioridad. Establecer que si el Registro suspende un documento ya sea en forma justificada o injustificada, este proteja al usuario para que en un termino de tiempo este pueda subsanar dicho inconveniente, no le sea vulnerado por terceras personas su derecho al principio de prioridad que debe ser resguardado por el Registro General de la Propiedad. Determinar que procedimiento puede asegurar y proteger el Derecho de Prelación, cuando un documento presentado por un usuario es suspendido por el Registro. Establecer que la Ley o Reglamento debe de reformarse para que dicho proceso se encuentre apegado a derecho. En lo relativo a los supuestos de la investigación, estos han sido sintetizados de la forma siguiente: El Registro General de la Propiedad, incumple con su función de dar certeza jurídica a los actos autorizados por este. El principio de prioridad se ve vulnerado cuando un documento es retirado por el usuario habiendo sido suspendido en forma justificada o injustificada, sin que este tenga garantía alguna de que cuando

vuelva a presentar dicho documento todavía tenga derecho sobre él. El mecanismo que debe implementarse en el Registro General de la Propiedad para la protección al principio de prioridad, deberá ser preciso y efectivo para el resguardo al principio de legalidad. La garantía que genera el Principio de Prioridad, con la implementación de un sistema de anotación automática, deberá abarcar únicamente el derecho del que lo ejerce, es decir, a quien se le traslada la propiedad en el instrumento público, para que si en caso de algún tipo de suspensión existiere, no aparezca un tercero y lo aproveche, registrando su derechos que muchas veces es de mala fe.

En cuanto a las teorías, he recurrido a la doctrina establecida por importantes autores tanto nacionales, como extranjeros, quienes han establecido notables opiniones respecto del problema en referencia. En cuanto al enfoque metodológico utilizado, me he valido de los métodos dialéctico, inductivo, deductivo y de análisis de los elementos, apoyados estos por la técnica de ficha bibliográficas las cuales han resumido la información obtenida en libros, leyes, revistas, periódicos e Internet. El procedimiento general de la investigación inicio con la recopilación de la información, para luego analizar y sintetizar la misma, para finalmente elaborar el informe final, que consta de cuatro capítulos: Capítulo uno, El Registro General de la Propiedad; Capítulo dos, El Derecho Registral guatemalteco; Capítulo tres, Principios Registrales; y Capítulo cuatro, Análisis Jurídico de la Protección del principio de prioridad, en suspensiones justificadas o injustificadas de documentos presentados al Registro General de la Propiedad. Con lo cual he realizado un resumen de toda la información importante obtenida gracias a la investigación realizada, la que viene ha servir de base para la redacción del trabajo presentado.

CAPÍTULO I

1. El Registro General de la Propiedad

1.1 Antecedentes

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

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

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

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

Hasta antes de 1877 cuando no existía El Registro de la Propiedad propiamente dicho era el rey el encargado de emitir los títulos de propiedad. Las jefaturas políticas

anterior a ese año y después de la independencia eran quienes tenía a su cargo el hacer la anotación y asiento del registro en sus respectivos archivos.

Reyna Barrios, que tenía como punto de principal del desarrollo la arquitectura y el urbanismo, se dio cuenta de la necesidad que tenía la institución de un local propio que garantizara al público el resguardo de los archivos.

El presidente mando entonces a diseñar un edificio que tuviera todo tipo de seguridad contra el agua, fuego, pérdidas y deterioro de tan valiosos documentos.

Fue en el barrio de Santa Rosa donde se eligió un terreno que había sido utilizado por el Colegio Tridentino como huerta. Exactamente ubicado en la cuadra No. 79 actual novena calle y décima avenida zona uno. Sector de mucha importancia económica, cultural y política en la época. Después del terremoto del de año 1976 fue trasladado al antiguo edificio de la Corte Suprema de Justicia en donde se encuentra actualmente.

En la época colonial y post colonial con anterioridad a la creación de El Registro General de la Propiedad al promulgarse el código civil de 1877, en la administración del General Barrios, correspondía las jefaturas policíacas, el llevar el Registro de la Propiedad de Inmueble, situación que predomino en la época de la Colonia y aun en la época de la independencia en sus inicios. En esas épocas los títulos registrables eran aquellos expendidos por el Rey de España.

En la época de la revolución liberal de 1871 la legislación de la revolución 1861, trabajo como consecuencia que en el año de 1877, se promulgara el código civil, y dentro del mismo se marco legal y crea la institución encargada de las inscripciones, el Registro de la Propiedad de Inmueble.

En los inicios de El Registro de la Propiedad hubo registros en varios departamentos de la republica, pero actualmente únicamente existen dos Registros, el de la zona central, con sede en la ciudad capital y el segundo Registro, con sede en la ciudad de Quetzaltenango.

En la época moderna de El Registro General de la Propiedad, inicia con la promulgación y la entrada en vigencia del código civil en el año de 1933. en este código son objeto de inscripción registral otra clase de bienes, es decir, ya no solo de bienes inmuebles abriendo con ellos nuevo campo al derecho registral.

En la época actual es el libro cuarto del código civil, decreto ley 106, es el que regula lo relativo al Registro General de la Propiedad con la novedad de creación del registro de bienes muebles susceptibles de inscripción y de anotación, como lo son a manera de ejemplo, los vehículos, maquinaria agrícola e industrial.

El código civil de 1877 estableció por primera vez El Registro de la Propiedad. Fue, a no dudarlo una innovación beneficiosa para la seguridad jurídica en materia de inmuebles.

La razón de ser de los Registros Públicos radica en la necesidad de:

- De garantiza al propietario a un acreedor privilegiado la prueba inmediata y cierta de su derecho.

- Respalda por la fe pública, contra cualquier usurpador o persona que aduzca igual o mejor derecho sobre determinado bien;
- De facilitar a terceros la consulta y pronto conocimiento de quien es el propietario del bien de que se trate, y cual es la situación jurídica del mismo.

1.2 El Registro de la Propiedad es:

El Artículo 1124 del Código Civil, nos presenta el concepto legal de Registro de la Propiedad, señalando que El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones.

De conformidad con lo establecido por el Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, 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 su propio Registro de la Propiedad y el respectivo catastro fiscal.

A la presente fecha dicha norma constitucional vigente ha sido positiva, específicamente en cuanto a las oficinas regionales del Registro de la Propiedad.

Como lo establece el Artículo 1225 del Código Civil, Cada registro estará a cargo de un registrador propietario, nombrado por el Presidente de la República, mediante acuerdo gubernativo a través del Ministerio de Gobernación. Su permuta, traslado o cesación serán acordados en la misma forma.

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

En El Registro General de la Propiedad, se opera el registro de títulos que deben llegar ya perfeccionados de conformidad con las prescripciones legales. El título principal que pone en movimiento nuestro Registro de la Propiedad y, por lo tanto, nuestro régimen de publicidad inmobiliaria, es un instrumento público, esto es, el autorizado por notario; podrá también consistir el título en un documento judicial, especialmente para la inscripción de anotaciones preventivas, de modificaciones o de cancelaciones de los asientos; y en último término, llegarán al Registro los títulos de concesiones y otros derechos que consten en documentos expedidos por la Administración Pública.

En esencia, puede afirmarse que el título, ya se le considere como documento o como acto jurídico causal, es el medio idóneo admisible para efectuar las inscripciones correspondientes. Por el hecho de la inscripción, el derecho real que ha sido perfeccionado por la voluntad de las partes ante el notario, adquirirá su plena validez y eficacia erga omnes. En otras palabras, el derecho real que perjudicará a tercero en virtud de la publicidad del registro, llega a éste siempre en forma de título.

El fin esencial del Derecho Inmobiliario Registral, es establecer un sistema de publicidad que dé seguridad al tráfico jurídico inmobiliario y garantía a los derechos reales inscritos, evitando la clandestinidad de gravámenes y limitaciones que puedan afectar a terceros.

Después de los diversos conceptos expuestos, podríamos crear una definición, que pudiera ser aplicable al derecho que regula en Guatemala El Registro de la Propiedad, diciendo que es “el conjunto de normas y principios que regulan la publicidad registral de los actos de constitución, transformación, modificación y extinción del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables.”¹

Es la institución destinada a hacer constar, por medio de la inscripción, los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica, grava o extingue el dominio, la posesión y los demás derechos reales sobre inmuebles; todos los documentos relativos a actos o contratos susceptibles de tener alguna repercusión en la esfera de los derechos reales.

El Registro de la Propiedad como una institución que tiene por objeto dar publicidad a los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de dominio y derechos reales sobre fincas.

Además asegura que el Registro contribuye a facilitar el tráfico jurídico inmobiliario y unifica las propiedades territorialmente en una o varias oficinas, desde donde funciona.

El Registro Público de la Propiedad es una entidad de la administración pública que tiene como función dar publicidad sobre la propiedad y los Derechos Reales. En esta institución deben de inscribirse los títulos por los cuales se crean, declaran, reconocen, adquieren, transmiten, modifican, limitan, gravan o extinguen el dominio, posesión y los demás derechos reales sobre inmuebles, la constitución de patrimonio familiar; los

¹ Carlos Enrique Peralta Méndez. **El Registro de la Propiedad, doctrina guatemalteca.** Pág. 8

contratos de arrendamiento de bienes inmuebles en los casos estipulados en la ley, las fianzas y embargos; dándole apariencia jurídica de de legitimidad y fe pública a lo que aparece asentado y anotado en el Registro Público.

Nuestra ley Civil sustantiva vigente, en el Artículo 1124 establece que El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables.

Son públicos sus documentos, libros y actuaciones. De lo anteriormente citado se puede establecer que el Registro tiene por objeto publicar la situación jurídica de las fincas y de los bienes en general. Además garantiza la propiedad de un inmueble y mueble o los derechos reales que se puedan tener, como el usufructo o una servidumbre.

En consecuencia, permite conocer en cualquier momento quién es el propietario de una finca, así como establecer cual es su condición actual. Es necesario para la comprensión y estudio de El Registro General de la Propiedad, que este se desarrolle desde tres puntos de vista distintos el primero como institución, el segundo como oficina y el tercero como conjunto de libros.

■ El Registro de la Propiedad como Institución: El Registro como institución tiene por objeto la publicidad de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción del dominio y derechos reales sobre las fincas. El fin último que el Registro como institución busca es la legitimación, que supone establecer una presunción juris tantum a favor del contenido de las inscripciones registrales.

Además se ha determinado que el Registro como institución constituye el único mecanismo adecuado para conseguir la publicidad de los derechos reales que faciliten el tráfico jurídico

- El Registro de la Propiedad como Oficina: El Registro se puede unificar territorialmente en una sola oficina u organizarse en varias. La regla general es la admisión de múltiples registros, conforme a circunscripciones territoriales. El único caso de excepción es el sistema australiano. El registro se divide a su vez en secciones, dependiendo de las necesidades.
- El Registro de la Propiedad como conjunto de libros: En cada sección se llevan los libros donde se inscribirán las inscripciones correspondientes. El Registro o toma de razón de los actos que tienen entrada en el Registro puede efectuarse por medio de inscripciones y anotaciones preventivas.

1.3 Naturaleza y utilidad del Registro de la Propiedad

Como institución constituye la seguridad jurídica de los bienes inmuebles y muebles, inscritos, entre otras razones, porque las negociaciones o transacciones realizadas por los habitantes del país, adquieren certeza a través del principio de publicidad que caracteriza a dichas instituciones, cuyo fundamento está contenido en la propia Constitución Política de la República.

En cuanto a la naturaleza jurídica propiamente dicha existe unanimidad de criterios, en cuanto a que El Registro General de la Propiedad es una entidad con personalidad

jurídica propia, no obstante que muchos autores consideran que no es una entidad de derecho público sino de derecho privado.

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

Tal y como lo decía el tratadista alemán Hans Kelsen en su obra *El Contrato y EL Tratado*, es bastante común encontrar normas de derecho público en el derecho privado y, aunque El Registro General de la Propiedad sea regulado por el Derecho Civil que pertenece al derecho privado, éste pertenece al derecho público ya que sus normas no pueden ser renunciadas ni modificadas por los particulares, operando en forma inflexible en donde los particulares no pueden convenir, excluyendo aquí el principio de la autonomía de la voluntad. Se negaría la seguridad jurídica si las normas que regulan El Registro General de la Propiedad, pudieran ser consideradas de derecho privado.

En virtud que se está tratando de establecer cual es la naturaleza jurídica de El Registro General de la Propiedad, es importante tener presente que la legislación guatemalteca establece que son personas jurídicas, entre otras, El Estado, las municipalidades, las iglesias de todos los cultos, la Universidad de San Carlos y las demás instituciones de Derecho Público creadas o reconocidas por la ley. Tal y como fue expuesto en el párrafo anterior, El Registro General de la Propiedad, es una institución de derecho público creada y reconocida por la ley.

Fue creado mediante el Código Civil de 1877 en el que su Artículo 2064 establecía que se establecerá en cada capital de departamento un Registro Público de la Propiedad Inmueble situada en el mismo departamento”, y de acuerdo a lo establecido por el actual Código Civil, la personalidad de una institución pública se deriva de la creación legal o de su reconocimiento por la propia ley.

Actualmente, y desde el Código Civil de 1933, se define El Registro de la Propiedad, legal y expresamente como una entidad de derecho público. La Constitución Política de la República, al referirse al Registro General de la Propiedad solamente establece que éste deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley determine se establezca uno.

Se sostiene la teoría que también es una entidad autónoma y descentralizada. Para lo cual es preciso estudiar un poco sobre la organización de la administración y entenderla. El régimen jurídico del Estado se fundamenta en la Constitución Política de la República que contiene las disposiciones jurídicas de más alta jerarquía en nuestro ordenamiento jurídico, sobre la cual no existe ninguna otra ley y de la que se derivan las leyes ordinarias dentro de las que podemos encontrar las referentes a la organización del Estado.

Dentro de la organización del Estado se encuentra la administración pública que es coordinada por el Estado para poder cumplir con sus fines, la que se divide en centralizada y descentralizada, y éstas a su vez admiten muchas variantes.

Por medio de la organización centralizada, las instituciones del estado u órganos locales están desprovistos de personalidad jurídica propia, son dependencias creadas o

reconocidas por el organismo Artículo 15 del Código Civil, Decreto Ley número 106 y Constitución Política de la República, Artículo 230, quien interviene en la designación o separación de sus autoridades o funcionarios, su poder de decisión está limitado al órgano superior y asigna todas o la mayor parte de servicios públicos mediante: a) la concentración del poder público y la coacción (dictar disposiciones ejecutivas y hacerlas ejecutar de oficio); b) concentración de los nombramientos de los agentes (el nombramiento de los funcionarios lo absorbe íntegramente el poder central –llamada desconcentración administrativa y se distingue de la centralización pura-); y c) concentración del poder de decisión. Cuando el poder de decisión se concentra en una persona existe la centralización. Por su parte es importante hacer notar que El Registro General de la Propiedad, es nombrado por el Presidente de la República mediante acuerdo gubernativo a través del Ministerio de Gobernación y los Registradores auxiliares son nombrados por éste bajo su responsabilidad personal.

La descentralización constituye una forma de administración pública por medio de la cual se reconoce la personalidad jurídica a los entes estatales y el poder de decisión de sus funcionarios no quedan subordinados al poder central, las instituciones descentralizadas se encuentran dotadas de poder administrarse a sí mismas.

Las entidades descentralizadas se caracterizan por tener personalidad jurídica propia de derecho público, autonomía financiera y un fin público específico. Por su parte, la autonomía es una cualidad de la descentralización y se produce cuando una entidad descentralizada tiene facultad de emanar normas jurídicas con carácter obligatorio por medio de las cuales se gobierna. Su poder de autoformación es su característica. En estas instituciones, sus titulares deben de ser elegidos por los propios

interesados, ya que en el nombramiento de éstos está la piedra angular de la descentralización.

La descentralización, puede ser semiautónoma cuando el poder de decisión se transmite en el sentido más amplio pero manteniéndose un fuerte control sobre la institución y, puede ser autónoma cuando el poder de control se transfiere de forma total y con un control mínimo. En este respecto El Registro General de la Propiedad se encuentra regido internamente por su Reglamento el cual fue emitido mediante Acuerdo Gubernativo número treinta guión dos mil cinco (30-2005), por el Presidente de la República, por lo que el poder de control sobre él no le ha sido transferido en forma total.

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

De acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico, para que una entidad se considere autónoma y descentralizada debió de haber sido creada por el voto favorable de las dos terceras partes del Congreso de la República. Tal y como se estableció en el párrafo anterior El Registro General de la Propiedad fue creado mediante una ley ordinaria, sin que ésta siquiera mencione el hecho de ser autónoma o descentralizada.

El Estado por medio de El Registro General de la Propiedad, busca realizar sus fines mediante la anotación y registro de bienes, objetos y actos, es decir que tiene un fin público específico. Es necesario referirse al Registro General de la Propiedad como

institución, ya que todo lo que el Estado crea para realizar sus fines lo podemos entender como tal.

Los fines de dicha institución son hacer cumplir el derecho, y en este orden de ideas se debe tener en cuenta que el derecho consta de sujeto, objeto y acto. No interesa pues, los sujetos ya que El Registro General de la Propiedad nada tiene que ver con ello y en materia registral esto le compete por poner un ejemplo al Registro Civil o al Registro de Ciudadanos; sin embargo, El Registro General de la Propiedad se encuentra íntimamente ligado a lo que es objeto y acto.

Se encuentra íntimamente ligado al objeto ya que en él se inscriben todos los derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, y asimismo se encuentra ligado al acto porque también es objeto de inscripciones, anotaciones o cancelaciones de actos, por ejemplo un embargo, una anotación de demanda, un arrendamiento que dure mas de tres años, un contrato de promesa de compraventa, etcétera.

Por lo anterior, antes de entrar a buscar una adecuada definición, se puede iniciar este capítulo asegurando que El Registro General de la Propiedad es una verdadera institución desconcentrada y descentralizada de derecho público con personalidad jurídica propia, y aquí radica precisamente su naturaleza jurídica.

De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 1124 del Código Civil que regula El Registro de la Propiedad es una institución pública que contiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y

demás derechos reales sobre inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones.

1.4 Funciones de El Registro de la Propiedad

1.4.1 De las anotaciones que realizan en El Registro General de la Propiedad

Siendo nuestra legislación derivación de la legislación española, conviene hacer referencia a algunos aspectos de la obligatoriedad del registro en la península Ibérica.

Por norma general El Registro Español es voluntario; en España se ha considerado generalmente como actitud de sabia prudencia legislativa la determinación de no hacer obligatoria la inscripción. Se tenía en cuenta que la diversidad del régimen de la propiedad en las distintas regiones españolas hacía muy difícil o casi imposible someter a todas a un régimen hipotecario único establecido coactivamente. Era preciso dejar libertad a los particulares para acogerse o no al régimen del registro armonizando así la uniformidad necesaria del sistema hipotecario con las dificultades que su implantación tendría en algunas regiones.

Para el desarrollo de El Registro guatemalteco no se vislumbraron los obstáculos mencionados, lo que permitió al legislador dar el sentido de obligatoriedad a la inscripción de todos los actos y contratos registrales, para los efectos legales frente a terceros.

El fin primordial de seguridad que se propone el registro queda así reforzado en gran medida. Según el Artículo 1125 del Código Civil, En El Registro se inscribirán:

- 1º. Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos;
- 2º. 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 cualquiera otros derechos reales sobre inmuebles; y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- 3º. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido.
- 4º. Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos.
- 5º. Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales;
- 6º. 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;
- 7º. 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;

8º. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes;

9º. Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas;

10º. La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial;

11º. La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente;

12º. La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes:

13º. Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas; y

14º. Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.”

El Título II, del Libro IV del Código Civil, determina el registro de las inscripciones especiales, siendo estas:

■ De prenda agraria,

- De testamentos y donaciones por causa de muerte,
- De propiedad horizontal,
- De fábricas inmovilizadas,
- De buques y aeronaves,
- Canales,
- Muelles,
- Ferrocarriles y otras obras de índole semejante,
- De minas e hidrocarburos,
- De muebles identificables
- Y otros que establezcan leyes especiales.
- De la prenda común,
- De la prenda ganadera, industrial y comercial, cuyas modalidades serán objeto de disposiciones especiales.

1.4.2 De las cancelaciones que realizan en El Registro General de la Propiedad

La ley le da la facultad a los registradores de la propiedad, para realizar las cancelaciones, como lo establece el Artículo 1124 del Código Civil, al indicar que: El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto entre otros la cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables.

En el Artículo 1127 del mismo cuerpo legal, se deduce que si cualquier persona que tenga interés puede pedir la inscripción de sus derechos, también puede pedir la cancelación de los mismos.

El Artículo 1150 del relacionado Código Civil, establece que las anotaciones que procedan de orden judicial, en los casos de los incisos 1º, 2º, 4º y 6º del Artículo anterior, las hará el registrador al recibir el despacho que deberá librar el tribunal respectivo; en consecuencia, si el registrador en base a orden judicial, puede realizar anotaciones, también podrá realizar cancelaciones siempre que sean emanadas de orden judicial en los mismos casos citados.

En el caso establecido en el Artículo 1157 de la ley referida, impone al registrador la obligación de realizar la cancelación de oficio, aun cuando haya sido decretada judicialmente.

En el caso de las inscripciones posteriores a la anotación preventiva, que se hubiere realizado cuando se haya presentado título cuya inscripción no puede hacerse definitivamente por faltas que sean subsanables en el término de treinta días, pasados

los cuales la anotación se tendrá por cancelada de hecho; y si esa inscripción se convierte en inscripción definitiva de un derecho, a solicitud escrita de quien la hubiere obtenido, el registrador cancelará las inscripciones de fecha posterior.

El Artículo 1165, establece que la anotación preventiva pierde sus efectos a los treinta días de efectuada o al vencimiento de la prórroga que se hubiere otorgado y, será cancelada de oficio por el registrador, si durante ese plazo no se hubiere presentado el documento que subsane la omisión. También deberá ser cancelada a solicitud escrita de quien la obtuvo, del propietario del bien o derecho anotado o mediante la presentación del despacho judicial que así lo disponga. En todo caso, el registrador pondrá razón al margen del libro correspondiente de toda cancelación o prórroga de anotación preventiva que inscriba.

El Código Civil en su libro IV, dedica el capítulo IV a las cancelaciones, comprendidas del Artículo 1167 al 1178.

Determina el Artículo 1167, que las inscripciones se cancelarán en virtud del documento en que conste haberse extinguido legalmente los derechos u obligaciones inscritos.

El Artículo 1168, indica La cancelación podrá hacerse parcial o totalmente. En el primer caso deberá indicarse con claridad, la parte respecto de la cual se hace la cancelación.

El Artículo 1169, señala: Podrá pedirse la cancelación total de las inscripciones y anotaciones:

- Cuando se extingue por completo el inmueble objeto de la inscripción o el derecho real inscrito;
- Cuando se declare la nulidad del documento en cuya virtud se haya hecho la inscripción; y,
- Cuando se declare la nulidad de la inscripción a consecuencia de lo dispuesto en el Artículo 1145.

Así mismo el Artículo 1170, determina: El Registrador, a solicitud escrita de parte interesada, cancelará:

- Las inscripciones hipotecarias con plazo inscrito, cuando hubieren transcurrido diez años después de haber vencido éste o su prórroga y, por el transcurso de dos años, los demás derechos reales sobre inmuebles.
- Las inscripciones de derechos sobre bienes muebles identificables, cuando hubieren pasado tres años desde el vencimiento del plazo o de la prórroga inscritos;
- Las anotaciones de demanda y de embargo después de cinco años de su fecha; y,
- La prenda agraria después de dos años del vencimiento del plazo fijado en el contrato.

El Artículo 1174 del cuerpo legal tantas veces citado, preceptúa que “Toda cancelación contendrá los requisitos siguientes:

- La clase de documento en cuya virtud se haga la cancelación;
 - La fecha del documento y la de entrega en el Registro;
 - La designación del juez que hubiere expedido el documento o del notario ante quien se haya otorgado;
 - Los nombres de los interesados en la cancelación; y
 - La inscripción o anotación que se cancele.
- El Artículo 1175 de la ley citada, establece que el registrador, bajo su responsabilidad, suspenderá o denegará la cancelación conforme a lo dispuesto para las inscripciones.

1.5 El Registrador General de la Propiedad es:

Es un funcionario que tenía a su cargo algún registro público. Por antonomasia el que dirige un Registro de la Propiedad.²

A nuestro criterio se puede decir que El Registrador de la Propiedad es el funcionario público cuyo rol es de garantizar y asegurara el estado jurídico de los bienes muebles e inmuebles inscritos en el Registro de la Propiedad, para la cual estampa su

² Ossorio, Manuel. **Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales.** Pág. 654

firma en cada acto que allí ser realice, ahora firma autógrafa y sello según Decreto cuarenta y dos guión dos mil seis del Congreso de la República. (Decreto 42-2006).

1.5.1 Requisitos para ser El Registrador General de la Propiedad

Para optar o para ser nombrado a ser El Registrador General de la Propiedad es necesario que cumpla una serie de requisitos los cuales son:

- Ser guatemalteco de origen,
- Notario y abogado colegiado activo,
- Prestar garantía,
- No estar comprendido en las incompatibilidades.

Los primeros dos requisitos están regulados en el Artículo 1226 del Código Civil, Decreto Ley 106, el cual regula: Artículo 1226. (Artículo 99 del Decreto Ley número 218). Para ser nombrado Registrador de la Propiedad se requiere ser guatemalteco de origen, notario y abogado colegiado activo.

El requisito de prestar garantía no se encuentra regulado en el mismo Artículo sin embargo es necesario en virtud a que el tiene que responder a cualquier resulta de que incurriere en alguna responsabilidad esto según lo que regula el Artículo 1228 en que literalmente regula que los registradores antes de entrar a ejercer sus cargos, garantizarán las responsabilidades en que pudieren incurrir, con hipoteca o fianza. El

Ministerio de Gobernación fijará el Importe de la garantía atendiendo a la importancia del Registro entre mil y diez mil quetzales.

Además La garantía de que trata el Artículo anterior no se cancelará. Sino hasta un año después de haber cesado el registrador en el ejercicio de su cargo, salvo que hubiere pendiente alguna reclamación contra El Registrador, en cuyo caso, la cancelación quedará sujeta a las resultas del juicio.

Por ultimo y muy importante que pese a que el registrador debe ser abogado y notario activo el cargo de registrador es incompatible con el ejercicio de las profesiones de abogado y notario y con todo empleo o cargo público esto según lo que regula el Artículo 1227 del Código Civil.

1.5.2 Forma de nombramiento del Registrador

El Registrador de la Propiedad es un funcionario público, que es nombrado por el presidente de la República de Guatemala, facultad otorgada por la ley, así mismo la facultad que tiene es delegada al Ministerio de Gobernación, esto según lo que regula el Código Civil, en el Artículo 1225 mismo que fue reformado por Artículo 98 Decreto Ley 218 y posteriormente reformado por Artículo 1 Decreto 85-97, después de sus reformas establece que: "Cada registro estará a cargo de un registrador propietario, nombrado por el Presidente de la República, mediante acuerdo gubernativo a través del Ministerio de Gobernación. Su permuta, traslado o cesación serán acordados en la misma forma.

1.6 Registrador sustituto

Esta figura es necesaria en virtud a que quien atendería las obligaciones del cargo de registrador si se diera el caso de enfermedad, ausencia o incluso cuando surgiera una incompatibilidad, es por ello que en cada Registro habrá un registrador sustituto.

Este será nombrado por el ejecutivo a propuesta y bajo responsabilidad del Registrador General de la Propiedad, este debe tener las mismas calidades que se requieren para ser registrador general en virtud de que para que haga las veces de este en los casos de ausencia, enfermedad o incompatibilidad en el desempeño de sus funciones, el sustituto tendrá las mismas calidades que el propietario si excediere de un mes el tiempo de la interinidad el sustituto deberá presentar garantía en los mismos términos que el propietario, esto según lo que regula el Artículo 1233 del código civil.

1.7 Registradores auxiliares

Según lo regulado por el Artículo 1225 del Código Civil regula que cada registro podrá contar con uno o varios registradores auxiliares, designados por El Registrador propietario bajo su responsabilidad.

Estos registradores auxiliares son quienes firmarán las razones, documentos, asientos, inscripciones, anotaciones y cancelaciones que determine dicho funcionario.

Cada Registrador auxiliar tendrá las mismas calidades del registrador propietario, es decir que será guatemalteco de origen y de profesión abogado y notario colegiado activo, estará sujeto a las mismas limitaciones ósea que no podrá ejercer la profesión

liberal y garantizará las responsabilidades en que pudiere incurrir, con hipoteca o fianza.

El registrador propietario fijará el importe de la garantía, conforme al criterio y límites a que se refiere el Artículo 1228 de este Código.

1.8 Operadores

Los operadores son empleados públicos, que según el reglamento interno de El Registro General de la Propiedad el acuerdo gubernativo 30-2005 en el Artículo 30 regula que los operadores serán responsables, en el proceso de inscripción de documentos, de observar que en cada caso, se llenen los requisitos de ley.

No especifica que requisitos deben llenar sin embargo si establece dos parámetros muy importantes que son:

- Se dará preferencia a personas con título de abogado y notario;
- Que tengan experiencia en temas registrales.

1.9 Función Calificadora del Registro General de la Propiedad

La función calificadora es la base del principio de legalidad registral el cual encomienda al Registrador la verificación, censura y comprobación, de los supuestos necesarios para proceder a la inscripción de documentos. En el sistema jurídico Guatemalteco la función calificadora la ejerce el Registrador General de la Propiedad y

su función queda circunscrita comprobar si el título presentado para su inscripción reúne todas las especificaciones del Artículo 29 del Código de Notariado.

1.9.1 Naturaleza jurídica de la función calificadora

Existen 2 criterios opuestos que desarrollan la naturaleza de la función calificadora, uno es de función judicial y el otro de función administrativa. Previo a desarrollar los criterios, se debe realizar una depuración de ambas concepciones y entenderse de la siguiente forma, el de función judicial debe de eliminar de su noción todo lo que pertenezca a la jurisdicción contenciosa, mientras que de la función administrativa debe desaparecer de este campo todo lo que se refiera al servicio público de tipo administrativo propiamente dicho.

- **Función Judicial:** Este criterio ha quedado casi en desuso debido a que se considera inadmisibles mezclar la jurisdicción contenciosa, con el proceso de inscripción registral, ya que no hay nada dentro de la inscripción y calificación registral que se asemeje o parezca a la jurisdicción contenciosa. La función calificadora se encomienda al Registrador de la Propiedad ofreciendo la particularidad de que ésta, es ejercida por un órgano administrativo y no jurisdiccional. El Registrador de la Propiedad no pertenece a la clase de Jueces, pues es un funcionario administrativo.

- **Función Administrativa:** El criterio de la función administrativa hace una distinción entre el campo de la jurisdicción voluntaria y el campo del servicio administrativo. El que ejerce la jurisdicción voluntaria desenvuelve su actividad como órgano imparcial e independiente del Estado, mientras el que desempeña el servicio administrativo persigue fines e intereses suyos propios de carácter público. Por otra parte la

actividad administrativa propiamente, constituye la actividad desplegada por el Estado para la satisfacción de intereses públicos que el Estado asume como fines propios, pues todo órgano estatal es portador de intereses del estado. Sin embargo la doctrina científica se inclina por considerar que la función calificadora del Registrador es más bien la propia de los actos de jurisdicción voluntaria, y no participa de la naturaleza del acto administrativo.

La función calificadora del Registrador asume la naturaleza propia de los llamados actos de jurisdicción voluntaria. Esta función esta encomendada a un funcionario administrativo. La calificación registral, por lo general, posee un procedimiento especial para su aplicación. La calificación registral no tiene por objeto declarar la existencia o inexistencia de un derecho dudoso o controvertido entre partes contendientes, si no simplemente publicar, mediante su inscripción, un derecho real o situación jurídica inmobiliaria. La calificación registral esta limitada a practicar la inscripción o a rechazarla. Es decir que el fin de la calificación, se reduce a determinar si un titulo es o no inscribible. La calificación registral recae en materias de carácter Civil o privado. La calificación del registrador no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los tribunales sobre la validez o nulidad del título.

De lo anteriormente expuesto cabe señalar que en nuestro sistema registral predomina el criterio de que la función calificadora del Registrador de la Propiedad tiene su naturaleza en los actos de jurisdicción voluntaria y que la misma se caracteriza por que la labor es ejercida por un funcionario administrativo que es el Registrador y que dicha función se reduce a determinar si un título es o no inscribible.

1.9.2 Importancia de la función calificadora

La importancia de la función calificadora del Registrador se mide en proporción a los efectos que produce la inscripción en el Registro. La función calificadora adquiere una trascendental importancia a consecuencia de los efectos que produce toda inscripción, como por ejemplo los resultados de la aplicación del principio de legitimación que ofrece certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes, o bien los efectos de la aplicación del principio de fe pública que provoca que los actos inscritos en el registro tengan la presunción de veracidad y exactitud.

Es decir, a mayores efectos de la inscripción, debe de existir un mayor rigor en la comprobación de los elementos documentales calificables por el Registrador. La función calificadora ha de ser un tanto mayor, dependiendo del alcance de la inscripción misma.

1.9.3 Contenido de la Calificación

La extensión de la calificación ejercida por el registrador respecto de los títulos presentados para su inscripción en el Registro abarca varios extremos que a continuación se expondrán:

El título presentado al Registro como único elemento objeto de la calificación por el Registrador: Los títulos a calificar generalmente se dividen en dos grupos: los documentos notariales y los documentos judiciales o administrativos.

Documentos Notariales: Las escrituras son los documentos que con más frecuencia pretenden tener acceso registral y en esta clase de títulos la calificación registral puede recaer sobre los siguientes elementos:

Formalidades Extrínsecas del Título: El estudio de estas formalidades abarcan los siguientes aspectos:

- Cumplimiento de los requisitos formales de carácter esencial que las leyes exigen en el otorgamiento de las escrituras públicas.
- La legitimación, legalización y demás requisitos referentes a la autenticidad de la copia de la escritura pública presentada al registro.
- Uso de papel especial para protocolo y constancia relativa al pago de los impuestos que deba incluirse atendiendo al tipo de documento.
- Capacidad de los otorgantes y representados en el título: En esta materia el registrador debe de examinar la aptitud para ser sujeto de una relación jurídica como la capacidad de obrar, incluyendo aquí las incapacidades, las prohibiciones o restricciones legales y administrativas.
- Validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas: La calificación de esta materia se refiere al contenido del acto o negocio jurídico que ha sido presentado para su inscripción.

- Documentos Judiciales y Administrativos: Dentro de este rubro se examinarán los siguientes títulos: los judiciales, los administrativos y los documentos complementarios.

De los Documentos Judiciales:

- Competencia del Juzgado o tribunal y formalidades extrínsecas del documento presentado: El Registrador puede calificar los requisitos de formalización y autenticidad del documento presentado para su inscripción, además su facultad calificadora se amplía a la competencia, tanto por razón de la cuantía como de la materia.
- La congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado la resolución judicial: El Registrador puede calificar lo concerniente a la congruencia del mandato judicial con el procedimiento o juicio que se sigue. En el aspecto de calificación registral de resoluciones judiciales hay que señalar que los registradores no pueden calificar el orden riguroso del procedimiento que da lugar a los actos registrables, pero el Registrador debe verificar que se hayan practicado las notificaciones correspondientes al titular del derecho inscrito.
- De los Documentos Administrativos: En principio los documentos administrativos deben de ser tratados en sus funciones calificadoras, de la misma forma que los documentos judiciales. Entre estos documentos se puede señalar los trámites por expropiación forzosa y procedimientos de apremio fiscal.

- **Documentos Complementarios:** Estos documentos generalmente son certificaciones de acuerdos sociales, autorizaciones de administrativas, certificaciones del registro Civil, etc. Esta clase de documentos son calificados por el Registrador conforme a las normas generales de calificación.

Con base en lo anteriormente expuesto se hace evidente que la función calificadora del Registrador se extiende a toda clase de documentos, con el fin primordial de únicamente permitir la inscripción a aquellos documentos que cumplan los requisitos legales para tal acto.

1.9.4 Calificación Registral: una función obligatoria

El Registrador se encuentra obligado en todo momento a cumplir con la función de la calificación registral, salvo que exista una razón fundada para que le impida ejercer dicha función. El Registrador debe de dictar la resolución que estime procedente y por regla general no podrá abstenerse de calificar, pues debe decidir si inscribe, suspende o deniega el título presentado.

Sin embargo existe la excepción a la regla y en casos específicos el Registrador debe de abstenerse de calificar por motivos fundados de incompatibilidad personal y de incompetencia por razón de la materia.

La incompatibilidad personal surge en aquellas inscripciones en las que el Registrador o sus parientes tienen interés directo en los documentos presentados al registro, mientras que la incompetencia por razón de la materia ocurre cuando se

presenta al registro un documento que no tiene ninguna relación con el derecho inmobiliario registral.

1.9.5 Elementos que El Registrador debe de tener en cuenta, al realizar la calificación

El registrador al calificar únicamente debe de fundamentarse en lo que conste en los títulos presentados y en el derecho aplicable, en funciones de calificación no existen para el registrador si no estos elementos y ninguno más señala.

Las noticias obtenidas por el registro, que no se encuentren comprendidas entre la documentación presentada al registro, no deben de ser tenidos en cuenta por el Registrador, al momento de calificar un título ingresado para su inscripción. La certeza que el Registrador haya podido adquirir por circunstancias extrañas al título presentado no puede influir en la calificación. Incluso debe de prescindir aunque tenga conocimiento de los datos ofrecidos de la oficina liquidadora.

De esta cuenta se puede establecer que el Registrador no tiene la facultad de dar intervención a persona o entidad, cualquiera que esta sea, para que determine el valor de los tributos que deben de ser cancelados, ya que la doctrina y la ley prevén que el Registrador únicamente debe de tomar en cuenta para la calificación de un documento, el propio documento y la ley, sin permitir la intervención de un tercero que aporte nuevos datos de los cuales dependerá la inscripción o el rechazo del documento.

1.9.6 Independencia y responsabilidad en la función calificadora

La función calificadora debe de ser ejercida por el Registrador con total independencia y produciendo como consecuencia directa que esta se ejercite bajo su responsabilidad. La calificación independiente se practica sin perjuicio de los recursos que puedan interponerse conforme a la ley contra la calificación, en caso haya sido suspendida o denegada.

Ninguna persona ni institución pueden imponer al Registrador un criterio de calificación, por lo que es lógico que esta función acarree para el Registrador responsabilidad personal.

1.9.7 Efectos de la calificación registral

La calificación de documentos en el Registro de la Propiedad produce diversos efectos que se dividen en fundamentales y derivados, a continuación se explicaran:

Los efectos de la calificación como todo ingreso de documentos al Registro para su inscripción produce un efecto debido a la calificación registral que debe de hacerse a cada cual, entre los efectos primordiales se encuentran el de extensión, suspensión o denegación de la práctica de los asientos de inscripción, anotación preventiva, nota marginal o cancelación. Lo anterior se encuentra regulado dentro del Código Civil en los Artículos 1145,1146, 1148, 1163,1165, 1167,1168.

No obstante la calificación registral produce otros efectos dependiendo de si fue autorizada la inscripción o si se produjo el rechazo del documento.

1.9.8 Calificación positiva y favorable

- El Registrador realizará el asiento respectivo, dentro del plazo establecido por la ley y lo autorizará con su firma.

- Los interesados en una inscripción, anotación preventiva o cancelación podrán exigir que al realizarla en el libro, la misma sea objeto de revisión y depuración.

1.9.9 Calificación negativa o desfavorable

El Registrador debe manifestar a los que pretendan la inscripción del título los defectos, subsanables o insubsanables, que a su juicio impiden su inscripción. La manifestación puede hacerse de forma escrita o verbal, si es escrita debe hacerse al pie del título o en una hoja aparte. Sin embargo, si se trata de documentos judiciales, debe de realizarse, en una nota al pie del ejemplar y razonar los motivos en lo que se funda la negativa.

En esta circunstancia se muestra el carácter patriarcal del Registrador, ya que instruye y aconseja a los interesados sobre lo que se debe de hacer.

El Registrador esta obligado en caso de denegación o suspensión a tener a disposición de los interesados, para su devolución el título calificado.

En caso de que se suspenda una inscripción registral y los interesados subsanan la falta o defecto atribuido al título, el Registrador tiene la obligación de practicar la inscripción que corresponda.

Al ser denegada o suspendida una inscripción, los titulares tienen la facultad de recurrir contra la calificación ante las autoridades administrativas correspondientes, para que se resuelva lo que proceda sobre la calificación practicada.

Si la calificación fue negativa los interesados podrán acudir ante los tribunales para que dentro del proceso declarativo correspondiente se dilucide sobre la validez o nulidad del título objeto de la calificación.

1.9.10 Efectos jurídicos de la inscripción de documentos en El Registro

Una vez se han calificado los documentos y estos cumplen con los requerimientos legales para su inscripción, el Registrador procede a registrarlos y esta anotación produce los siguientes efectos:

- Oponibilidad frente a terceros desde la fecha de entrega al Registro del documento respectivo.
- Inscrito el derecho, las acciones rescisorias o resolutorias no perjudican al tercero que haya inscrito su derecho.
- La inscripción produce efectos declarativos no constitutivos, ya que el derecho nace extra registro.
- Determina la preferencia del derecho, ya que en base a la hora y fecha de su presentación el Registro determina a quien le corresponde la prioridad en la inscripción, prior tempore prior jure.

- Constituye prueba material del estado que conserva el inmueble.
- Otorga la presunción de legitimación, es decir presume que el derecho registrado existe.

1.10 Responsabilidad del Registrador

El Registrador es un servidor Público auxiliar de la función registral, y en virtud de la función que ejerce examina y califica documentos registrables y autoriza las inscripciones en que se materializa su registro pueden derivarse responsabilidades de índole Civil, administrativa, penal y fiscal.

1.10.1 Responsabilidad civil

Para establecer la responsabilidad Civil se establecen tres elementos la existencia de un daño material o moral del sujeto pasivo, que el daño se haya producido como consecuencia de la abstención o actuación negligente, falta de previsión o intención de dañar y por último que exista relación de causalidad entre el daño causado y la actuación o abstención ilícita o culpable. Los registradores responderán por los daños y perjuicios causados por:

- Rehusarse a admitir un título o a practicar las inscripciones en el orden correlativo de su ingreso.

- Cuando retarden sin causa justificada a practicar la inscripción o la realicen de forma indebida.
- Cometan errores, inexactitudes u omisiones en las inscripciones que se practiquen o en los certificados que expidan.
- Cuando no expidan las certificaciones en el término reglamentario.

1.10.2 Responsabilidad administrativa

La responsabilidad administrativa de los registradores devine de no dar los avisos que por ley están obligados a otras dependencias del Estado.

1.10.3 Responsabilidad fiscal

Los registradores tienen la facultad, obligación y responsabilidad de cuantificar el monto de los derechos que se tienen que pagar por la inscripción de un documento. Es decir esta es una obligación de carácter general no sólo para los registradores, sino también para los funcionarios públicos que en el ejercicio de sus funciones conozcan de hechos u omisiones que entrañen o puedan entrañar infracción a las disposiciones fiscales.

Es obligación del Registrador comunicar a las autoridades fiscales competentes de los hechos u omisiones de los que han tenido conocimiento para no incurrir en responsabilidad, tal y como lo establece el Artículo 95 del Código Tributario.

1.10.4 Responsabilidad penal

Los registradores pueden incurrir en delitos fiscales y en delitos de orden común. Entre los delitos de orden común se puede mencionar: el abuso de autoridad, incumplimiento de deberes, cohecho, peculado, enriquecimiento ilícito, falsedad material e ideológica.

Los delitos anteriores se encuentran previstos dentro del Código Penal en los Artículos 418, 419, 439, 445, 321 y 322. Mientras que los delitos fiscales cometidos por el Registrador en el ejercicio de sus funciones se caracterizan principalmente porque estos deben de ser dolosos y no culposos.

El Código Civil guatemalteco, en su Artículo 1228, establece que los registradores deben antes de entrar a ejercer sus cargos, garantizar las responsabilidades en que puedan incurrir, con hipoteca o fianza. Esto debido a que la propia ley señala que registrador, suspenderá, denegará o realizará cancelaciones registrales bajo su responsabilidad.

Además el Artículo 1235 del Código Civil establece, que contra los registradores se puede deducir responsabilidades en juicio por abusos cometidos en el ejercicio de sus funciones. Esta clase de procesos y los de daños y perjuicios que se promuevan contra el registrador, deberán ventilarse en el juzgado de primera instancia donde tenga su asiento el registro.

Por otro lado cuando el registrador exonere indebidamente de alguna obligación o gravamen escrito a un particular estos serán solidariamente responsables, debiendo el

registrador responder por los daños y perjuicios ocasionados, tal y como lo establece el Artículo 1236 del Código Civil. No obstante, las infracciones que los registradores causen al Código Civil y a los reglamentos relativos al registro serán sancionados con Multa , sin perjuicio de las condenas que procedan por la transgresión de la ley penal.

CAPÍTULO II

2. El Derecho Registral Guatemalteco

2.1 Concepto

El derecho registral, es un derecho de orden privado, por ser directamente la persona o el profesional del derecho, el interesado en realizar las inscripciones que la ley establece, son diversos los individuos que definen al derecho registral, sin embargo se puede definir al derecho registral como aquel conjunto de normas que regulan la actividad de registrar y llevar un orden lógico de una actividad que emana de una obligación jurídica.

2.2 Otras acepciones del Derecho Registral

La doctrina trata al derecho registral con otras acepciones o denominaciones, lo que hace indispensable el hecho de estudiar estas, por ser parte importante para poder conocer lo relativo al derecho registral.

2.2.1 Derecho Inmobiliario

El tratadista Manuel Ossorio indica que: “El estudio de la tendencia, ciertamente discutible, de establecer múltiples divisiones dentro de cada una de las ramas del derecho, especialmente en lo que al civil se refiere, es de uso corriente hablar de derecho inmobiliario haciendo referencia a las normas positivas que rigen el nacimiento, adquisición, modificación, transmisión, y extinción de los derechos de propiedad y sus

desmembraciones y gravámenes sobre bienes inmuebles; y en especial, la publicidad necesaria para completar los negocios jurídicos sobre los derechos anteriores”³

Es de hacer notar, que el tratadista analiza el hecho de estudiar el Derecho Registral, como un derecho inherente a la propiedad siendo esta inmueble o mueble. Por lo que en la antigüedad distinguían claramente al Derecho Registral de esa manera.

Mientras que Guillermo Cabanellas dice al respecto: “tomando parte del derecho civil consagra a las relaciones jurídicas provenientes de los bienes inmuebles, el conjunto de normas doctrinales o positivas referentes a los actos y contratos que regulan el nacimiento, modificación, transmisión y extinción de la propiedad y los restantes derechos reales sobre inmuebles”⁴.

Como se puede analizar Cabanellas toma como cierta la denominación del derecho registral en el campo de los bienes inmuebles.

2.2.2 Derecho Hipotecario

Como se analizó el derecho registral es concebido según su época, es por eso que en la época medieval se habla de derecho hipotecario, por ser la función que le impregnaban al derecho registral, se convertía en un registro de las hipotecas.

El jurista Manuel Ossorio define al respecto que: “el derecho hipotecario en enfoque histórico, el derecho inmobiliario o relacionado con El Registro de la Propiedad”⁵.

³ Ibid. Pág. 124.

⁴ Cabanellas, Guillermo. **Diccionario de Derecho Usual**. Pág. 318.

⁵ Ob. Cit; Pág. 123.

En acepción estricta y poco usual, lo relativo al contrato y derecho real de hipoteca en su significado histórico y preponderante, el derecho inmobiliario o de El Registro de la Propiedad.

Por medio de esta acepción, le impregnan al derecho registral el carácter de registro propiamente, sin embargo se lleva únicamente un registro, de las propiedades que se tienen hipotecadas y prendadas por lo que no es completa.

2.2.3 Derecho Registral

Como lo afirman varios estudiosos el derecho registral está integrado por tres clases de normas: Normas civiles que se refieren al objeto de la Publicidad Registral y los efectos de ésta; Normas Administrativas que tienen como finalidad organizar al Registro; y, finalmente, Normas Procésales que establecen los procedimientos específicos para la defensa de los derechos inscritos.

2.3 Sistemas Registrales

Sistema registral es el conjunto de normas que en un determinado país regulan las formas de publicidad de los derechos reales sobre los bienes inmuebles a través de El Registro de la Propiedad, así como el régimen y organización de esta institución.

Lo cual dicho en forma sintética sería el conjunto de normas reguladoras de la institución de El Registro de la Propiedad, tanto desde un punto de vista sustantivo, es decir, el valor de los asientos como forma de constitución o publicidad de aquellos derechos, como desde un punto de vista formal, es decir, la organización y el régimen del Registro.

Los sistemas registrales, se analizan según los tipos de eficiencia jurídica que persiguen, considerando también el punto de vista de la forma en que se lleva. Estos sistemas son estudiados de una forma acertada, por el jurista guatemalteco, Hermenegildo Díaz, por lo que se mencionaran algunos de sus aportes a este tema.

■ Sistemas registrales según la forma: Según la forma en que el registro se hace, existen, entre otros:

- Sistema de transcripción: En este sistema el documento se archiva o se copia íntegramente en los libros del Registro.
- Sistema de folio personal: El sistema de folio personal es aquel en el que los libros se llevan por índices de personas, o sea de propietarios o de titulares de derechos reales;
- Sistema de folio real: Es aquel en el que los libros se llevan por fincas, a cada una de las cuales se la abre folio, en que se inscriben todos los cambios, gravámenes, transmisiones, etc., relacionados con dicha finca.

■ Sistemas registrales según la eficacia: concedida a la transcripción. Según el efecto que en el registro produce la inscripción, y en este caso tenemos los siguientes efectos:

- Efectos de hecho: Estos efectos son comunes a todos los registros, pues en todos ellos el asiento existe, tiene un carácter informativo, y puede ser

consultado por cualquier persona, y existe sin necesidad de producir determinado efectos.

- Efectos probatorios: El Registro es un medio privilegiado de prueba de lo consignado en el asiento, en ciertos casos, como en el caso del Registro Civil, el asiento puede ser aún un medio específico de prueba.

Sin embargo no son estos los únicos Sistemas registrales pues encontramos que en el derecho comparado también existen diversos sistemas de los que sobresalen:

- El Sistema Francés: Es necesario examinar todos los sistemas analizando primero la forma en que se llevan el registro y después, el fondo, o sea de los efectos jurídicos que produce.
- La forma: El Registro Francés fue de transcripción hasta mil novecientos veintiuno (1921). Actualmente se rige por el Decreto-ley del cuatro de enero de mil novecientos cincuenta y cinco y por el Decreto del catorce de octubre de mil novecientos cincuenta y cinco.

Antiguamente, el conservador de hipotecas copiaba íntegramente el acto; Pero desde el año de mil novecientos veintiuno, 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 inmobiliario, que es doblar la inscripción a través de: - El fichero personal, que consiste en llevar una ficha por cada propietario o titular de derecho real. En ella se menciona todos los inmuebles o los derechos reales de cada propietario o titulas; - El fichero real o sea unas fichas que se llevan en relación con las fincas. Las fichas parcelarías 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 con las que se llevan para los inmuebles urbanos. En ellas se establecen las características de dichos inmuebles, así como los derechos de propiedad y gravámenes 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, el documento notarial.

- El fondo: En el sistema francés la inscripción no es constitutiva, pero es obligatoria no para las partes precisamente, sino para los notarios, autoridades jueces, etc. Existe el tracto sucesivo, o sea una cadena necesaria de inscripciones en que no falte ningún eslabón. El documento debe referirse al titular anterior. Hay también el principio de prioridad, pues el orden cronológico se lleva en forma muy estricta. Ya se lleva también lo que antes no existía, la calificación registral, o sea la obligación del “conservador”, de examinar la identidad de las personas y de las cosas que han de ser incluidas en la inscripción. Debe cerciorarse del derecho del transferente, y también debe rechazar el documento, si no llena los requisitos que al efecto hagan falta.

■ Sistema alemán: Está contenido en el Código Civil vigente de Alemania desde el año mil novecientos, y en la “ordenanza inmobiliaria”, vigente desde el año de mil novecientos treinta y seis.

- La forma: En Alemania rige el sistema de Folio Real, o sea que cada finca posee su propia hoja. la “hoja, es un cuaderno donde se inscriben las relaciones reales (no las obligatorias o personales); la hoja o folio tiene tres secciones destinadas: la primera, a las relaciones de propiedad; la segunda, a las cargas y a las limitaciones y la tercera a las hipotecas, gravámenes, etc.”
- El fondo: La inscripción determina el rango, y tiene una doble eficacia: primeramente, se presume que los derechos inscritos existen tal como están registrados pero en el proceso de que hemos hablado, cabe la prueba en contrario, aunque ello es sin perjuicio de la consolidación del protegido por la fe pública; en segundo lugar, la inscripción es plenamente eficaz a favor de cualquier adquirente de buena fe pues aunque luego resulte que no coincide con la realidad, jurídica, el adquirente se convierte en verdadero titular. En Alemania, la discordancia es más rara y lejana, dada la abstracción del negocio jurídico y por se la inscripción constitutiva de éste. La protección del registro alemán no se extiende ni a la circunstancia de hecho de las fincas ni a las circunstancias personales de los contratantes.

■ Sistema suizo: El sistema registral es muy parecido al alemán, pues se lleva también el registro por el sistema de folio real y es constitutivo. 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.

- Sistema australiano: Es conocido con el nombre de “sistemas torrens”, porque fue ideado por Sir Robert Richard Torrens, quien quiso dar una gran seguridad a los títulos de las propiedades en Australia. En Australia habla dos clases de títulos: El directo que venía inmediatamente de la corona, que era por lo tanto inatacable; y el derivado de ella, que como no existía un sistema de registro, se prestaba a toda clase de fraudes pues se movía en un terreno de completa clandestinidad, Torrens procuró que todos los títulos fuesen directos, es decir, como si proviniesen directamente de la corona. Para ello se estableció el sistema de matriculación o sea el acceso por primera vez, al Registro Público. La inmatriculación era voluntaria, pero una vez hecha, la finca, quedaba sometida al sistema registral. La inmatriculación tiene por objeto comprobar la existencia de la finca, su ubicación y sus límites, Y acreditar el derecho del inmatriculante, así como hacer inatacable ese derecho. De esta manera se crea un título único y absoluto.

Para in matricular se sigue un procedimiento consistente en presentar una solicitud al Registro, a la que se acompañan planos, títulos y además documentaciones necesarias. Esa solicitud y sus anexos se someten al examen de peritos: unos de ellos son juristas y los otros son ingenieros topógrafos. De esa manera se busca una gran perfección tanto desde el punto de vista legal, como desde el punto de vista físico. Seguidamente, de acuerdo con el examen, se hace una publicación que contiene todos los elementos del caso y de individualización de la persona y de la finca, fijándose un término para que pueda presentarse una oposición por cualquier interesado; vencido el

cual, se hace el registro, o sea se in matricula la finca y se redacta el certificado del título.

El título sirve para transmitir la propiedad del inmueble con mucha facilidad, mediante un simple “memorándum” que es como un endoso. El título puede ser subdividido, como por ejemplo en el caso de que se enajene solamente una porción de la finca.

2.4 Características

José Luis Pérez Lasala, señala que el Derecho Registral posee tres características básicas⁶:

- Sustantivo y Adjetivo: Es una rama que contiene instituciones de naturaleza sustantiva y adjetiva.
- Limitativo: Es un derecho limitativo, en el sentido de que solamente son restringibles los actos especialmente contemplados en la ley.
- Formalista: Es un derecho esencialmente formalista, en doble sentido, exigiendo que los actos y contratos registrables consten, en principio en títulos públicos y prescribiendo en la redacción de los asientos circunstancias, cuya omisión acarrea su nulidad.

⁶ Pérez Lasala, José Luis. **Derecho Inmobiliario Registral**. Pág. 9

Una segunda clasificación de las características de El Derecho Registral la ofrece Bernardo Pérez Fernández del Castillo⁷, quien las enumera de la siguiente forma:

- Material o Sustantivo: Consiste en el estudio de los derechos inscribibles.
- Formal o adjetivo: Comprende la regulación del procedimiento de inscripción.
- Orgánico: Que es el que regula todo lo relativo a la organización de El Registro de la Propiedad.

Por otra parte Ramón Roca Sastre nos da otra clasificación, la que a continuación desarrollaremos⁸:

Carente de subjetividad: En el sentido de que no es una disciplina independiente, ya que este simplemente forma parte de El Derecho Civil.

Objetivo y Subjetivo: Es un derecho objetivo pues constituye un conjunto de normas de aplicación a fincas y es subjetivo en cuanto se ocupa de los derecho que tiene una finca por objeto.

Material y Formal: El Derecho Registral tiene un carácter formal ya que se encuentra regulado por el Derecho Civil, mientras que su carácter material radica en el grado de alcance con que sena regulados los principios de fe pública y legitimación.

⁷ Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo. **Derecho Registral**. Pág. 66

⁸ Roca Sastre, Ramón. Roca Sastre Ramón. **Derecho Hipotecario**. Pág. 13

2.5 Fuentes del Derecho Registral Guatemalteco

2.5.1 Influencia germánica y española

Al exponer lo relativo a los sistemas registrales, se consideraron ya algunos rasgos del Alemán, concretamente, luego de expresar que este pertenece al grupo de sistemas en que la inscripción tiene carácter constitutivo del acto de enajenación, se señalan los efectos sustantivos de la inscripción en la legislación Alemana, el principio de legitimación y el de fe publica.

Por el hecho de su influencia, aunque sea en forma indirecta, a través del Español, en el sistema guatemalteco y porque la doctrina lo acepta como ejemplo de buen sistema, es importante hacer notar las principales características el sistema Alemán:

Se inspira en la técnica contable universal.

En Guatemala el ingreso de un documento como primer control Libro de Entregas, aparte de otros procedimientos, la calificación registral y luego la realización de la inscripción.

En vez de llevar el registro de personas, folio, personal, se lleva el registro de fincas, folio real, se abre un folio p inmueble y en sus diversas columnas se asienta la cuenta detallada de todo lo que le afecta.

En cuanto al sistema español, también se consideraron ya algunos de sus rasgos, particularmente, luego de indicar que el pertenece al grupo de sistemas en los que la inscripción perfecciona la transmisión, su fundamento radica en la teoría medieval del

titulo y el modo, en que se van puntualizando efectos sustantivos de la inscripción perfecciona la transmisión, su fundamento radica en la teoría medieval del titulo y el modo, se puntualizan los efectos sustantivos de la inscripción se reputa exacta juris et jure, a favor del tercero adquirente.

Debido a su influencia directa en el sistema guatemalteco resulta ineludible destacar las notas o características sobresalientes del sistema español.

Fue creado por la ley hipotecaria del ocho de febrero de 1861, y muy parcialmente modificado, de acuerdo a las necesidades de la época y la evolución de las legislaciones alemana y suiza, mediante las leyes siguientes, 21 diciembre de 1869, de 15 de agosto 1873, de 21 de julio de 1876, de 17 de julio 1877, de 16 de diciembre de 1909 y de ocho de febrero de 1946.

Desde su creación, el régimen del registro de la evolución histórica.

La influencia germánica llegó a Guatemala, en forma indirecta, a través de la del sistema español, ley hipotecaria del ocho de febrero de 1891 y su primera reforma, la del 21 de diciembre de 1869.

En el proyecto de ley del régimen civil de la propiedad inmueble de Guatemala, cuando Guatemala se encontraba por el medio siglo de su independencia de la Corona española el gobierno liberal recogió la inquietud de un importante sector intelectual que propugnaba por una reforma legal general en el país, en todas las áreas que lógicamente englobaban la actividad diaria de los ciudadanos, los actos de la vida civil,

los de la vida mercantil, etc., y entre ellas, desde luego, la relativa a la formulación de un proyecto de ley hipotecaria.

En materia hipotecaria, hoy registral, el panorama, visto en términos muy generales, acusaban entonces los siguientes:

El régimen vigente realmente correspondiente al llamado mixto, por entrañar simultáneamente la publicidad y la clandestinidad en los actos o contratos de que era objeto en la derecho de propiedad, ello se daba en dos sentidos.

Porque no era categórica la obligatoriedad de la propiedad ha sido llamado sistema hipotecario, y su normativa ley hipotecaria.

El nombre del sistema es equívoco, toda vez que no se trata de un exclusivo registro de hipotecas, sino que el de todos los derechos reales, principiando por el del dominio, que es el derecho real por excelencia, es obvio que debió habersele llamado sistema o ley inmobiliario, los autores de ley en cuanto al nombre de esta se fundamentaron en el punto de vista de los juristas alemanes de esa época y particularmente, en la ley belga del 16 de diciembre de 1851, la cual fue llamada ley hipotecaria, a pesar de regular la inscripción de todos los derechos reales.

No contemplaba la obligación de la inscripción ya que esta por regla general es voluntaria; el sistema español cuando menos en sus principio fue fundamentalmente estructurado sobre bases provenientes de las leyes alemanas y otras fuentes europeas, suiza, y belga pero en el transcurso de los años llegó a ser solo una inscripción registral.

Porque no estaba bien definido el dominio de los inmuebles con todos sus gravámenes y limitaciones, particularmente la institución de la hipoteca presentaba mucha confusión e incertidumbre en el virtual de principios muy incoherentes y disposiciones muy heterogéneas esto se daba en cuanto a lo siguiente:

- Existencia de gran número de llamadas hipotecas legales o preconstituidas por la ley para la protección de diversos derechos, llegaron a seis introducidas por la vía de la interpretación analógica esto obviamente implicaba la existencia de un gran vicio que hacía incierta en muchos casos la libre disposición de los bienes o dudosa la capacidad para responder de las obligaciones convencionales;
- Existencia de bienes sobre los cuales pesaban gravámenes hipotecarios de no inscripción de dominio, que frecuentemente se daban.
- Porque no estaba bien definido el dominio de los inmuebles, con todos sus gravámenes y limitaciones;
- Particularmente la institución de la hipoteca presentaba mucha confusión e incertidumbre, en virtud de principios muy incoherentes y disposiciones muy heterogéneas; esto se daba en cuanto a lo siguiente:
 - Existencia de gran número de las llamadas hipotecas legales o preconstituidas por la ley para la protección de diversos derechos (ejemplo: del menor bajo tutela); llegaron a existir hasta en un número de veinticuatro y dentro de ellas, seis introducidas por la vía de la interpretación analógica, esto obviamente

implicaba la existencia de un gran vicio que hacía incierta en muchos casos la libre disposición de los bienes o dudosa la capacidad para responder de las obligaciones convencionales.

- Existencia de bienes sobre los cuales pesaban gravámenes hipotecarios no inscritos, que frecuentemente se daban.
- En general, por tantos vicios y deficiencias, era impostergable la abrogación-sustitución de las caducas instituciones coloniales que, a través de España, habían venido del antiguo Derecho Romano.

Para la realización de la seria tarea de formular el aludido proyecto, se designó al jurisconsulto guatemalteco Manuel Ubico. El distinguido letrado, quien obviamente tiene un relevante sitio en la evolución legislativa- institucional del país, llevó a cabo muy satisfactoriamente su labor.

Algunas notas fundamentales del trabajo en cuestión, básicamente tomadas de una publicación gubernamental, son:

- El proyecto fue elaborado en el período comprendido de mediados de febrero de 1871 al 29 de abril de 1873;
- El ponente tomó como fuente los principios reconocidos como más elevados en el momento: la Ley Hipotecaria española del 8 de febrero de 1861 y su primera reforma (del 21 de diciembre de 1869); el proyecto del Código Civil español de 1851; el proyecto de Ley del Cantón de Ginebra (ahora Ginebra) de 1830, que tanto en su

estructura con en su parte científica había sido considerado como uno de los mejores proyectos; la Ley sobre el Registro (ahora Registro) de la Propiedad de Chile (emitida como complementaria al Código Civil); De la cual fueron tomadas algunas disposiciones; y, finalmente importante número de publicaciones critico-jurídicas publicadas por la prensa española;

- El jurista Ubico afirma en su exposición de motivos que se propuso “Como regla invariable mejorar conservando, y no introducir innovaciones que la necesidad o la conveniencia no sanciones”; en las líneas posteriores, explica que “desviándose la comisión (la comisión es él mismo) de la ley que le ha servido de norma (Ley Hipotecaria española del 8 de febrero de 1861 y su primera reforma del 21 de diciembre de 1869), ha introducido en su proyecto numerosas alteraciones justificadas por las diferentes exigencias del país...”;

- Algunas de las principales bondades del proyecto, podrían ser:

No derivó en un proyecto de ley “hipotecaria” (que como ya se ha hecho ver varias veces no es el nombre adecuado); sino en un “Proyecto Ley del Régimen Civil de la Propiedad Inmueble”; como una muy completa exposición de motivos:

Hace lo que a su vez hicieron los españoles: adaptar el sistema del folio real a nuestra idiosincrasia:

- Introduce categóricamente la obligatoriedad de la inscripción registral;
- Reduce únicamente a tres el existente gran número de las llamadas “hipotecas legales” (de que se habla en las líneas anteriores);

- Suprime enteramente las llamadas “hipotecas judiciales”, las cuales sustituyen por las “anotaciones preventivas” y,
- Tecnifica notablemente los asientos de Registro, y al efecto los ha dividido en secciones separadas según la especial naturaleza de aquellos, de manera que al mismo tiempo que facilite su inspección al interesado en consultarlos, puedan los registradores actuar con mayor expedición (ahora expedición) y acierto; y

Previo recabar la opinión de las entidades autoritativas en tal campo (Corte Suprema de Justicia, Colegio de Abogados, Sociedad Económica y Consejo de Estado), el proyecto pasó a la Comisión codificadora que por esos el Código Civil (de 1877), la que lo adoptó en un alto porcentaje, en la redacción del título relativo a la hipoteca.

Es innegable que a la fecha, aun subsiste en lo fundamental el trabajo efectuado por el jurisconsulto guatemalteco Manuel Ubico. Únicamente se han realizado cambios de menor trascendencia y que han creado nuevos procedimientos, encaminados a mejorar la eficiencia registral.

Incluso para la aludida tecnificación de las inscripciones del Registro propone al final del proyecto un diseño de las hojas para los libros, las cuales son casi idénticas a las actuales, ahora especialmente la Reforma Registral.

Entre los cambios, merece citarse el Decreto-Ley número 124-85, que contiene varias reformas al Código Civil, en la parte relativa al Registro de la Propiedad y que

entró en vigencia a los ocho días de su publicación en el órgano oficial Diario de Centroamérica del 2 de diciembre de 1985.

Mejora la redacción al agregar el vocablo “cancelación”, solo se contemplaba toda “inscripción” o “anotación”; amplía de seis a ocho días el término para efectuar la operación de que se trate; y amplía de seis a ocho días el término para efectuar las operaciones cuando el documento presentado de lugar a varias de ellas; Arto. 2º. Del Decreto Ley 124-85, que modifica el 1127 del Código Civil.

En vista de la supresión del libro de diario o de asientos a que más adelante se hace referencia, prevé que si el documento presentado no fuere inscribible, ello se hará constar en un libro “especial” y en el propio documento, expresando (entre otros requisitos) la ley en que se funda la suspensión o denegatoria. El libro especial estaba destinado a ser uno de asientos de rechazos, pero no se está llevando en la actualidad; Art. 3º. Del Decreto Ley 124-85, que modifica el 1128 del Código Civil.

Ampliado y modificando fundamentalmente lo concerniente a la definición y efectos suscritos de la primera inscripción del dominio o de la posesión, además de mejorar la redacción al emplear los términos “resolución judicial firme” en vez de “providencia judicial”, contempla otras alternativas para los efectos de la modificación, ampliación o enmienda de tales inscripciones; Art.4º Del Decreto Ley 124-85, que modifica el 1130 del Código Civil.

Además de introducir varias mejoras de distinta índole, establece para la primera inscripción de dominio o de la posesión, la exigencia de consignar en ella: no solo el área y las colindancias, sino también las llamadas medidas lineales (medidas por cada

rumbo); el número que le corresponde al documento objeto de inscripción y el número de duplicado y también el tomo en que se archivará según el libro de entregas (ello por la aludida supresión de libro de diario o de asientos); y la firma y sello del Registrador, así como el sello del Registro; Art.5º del Decreto Ley 124-85, que modifica el 1131 Del Código Civil; también modificado por el Art. 1 del Decreto No.42-2006 del Congreso de la República.

Adiciona un párrafo relativo a que cuando el Registro esté en capacidad de hacerlo, sustituirá los duplicado por tomas micro fílmicas de los documentos originales, disponiéndose la forma más apropiada para su clasificación y conservación Art.6º del Decreto Ley 124-85, que modifica el 1132, Del Código Civil, también modificado por el Art. 2 del Decreto No.42-2006 del Congreso de la República.

Introduce varias mejoras y precisiones terminológicas; para los casos de presentación simultánea de despacho contentivo de orden o mandamiento judicial de anotación de demanda embargo y testimonio de escritura pública relativa a acto o contrato que afecte a los mismos bienes o derechos, establece que si la simultaneidad es en cuanto a día, se atenderá a la hora de entrega; y si es en cuanto a la hora, la preferencia será para el documento que sea anterior de acuerdo a la numeración del libro de entregas (libro rediseñado con motivo de las reformas en cuestión). Art.7º del Decreto Ley 124-85, que modifica el 1142, Del Código Civil. Por último, contempla la posibilidad de que el interesado inconforme impugne lo actuado por vía del ocurso, conforme lo establecido en el Artículo 1164 del Código Civil.

Además de mejorar el texto en precisión, lo torna más completo; particularmente, para el caso en que se dé el supuesto de que se convierta en definitiva la inscripción el

Registrador deberá cancelar las inscripciones de fecha posterior, a solicitud escrita de quien la hubiere obtenido; Art.8º del Decreto Ley 124-85, que modifica el 1162, Del Código Civil.

Abrevia el texto, excluyendo la parte relativa a la obligación del Registrador de suspender o denegar la inscripción de los títulos y demás documentos que en algún concepto impidan su inscripción, y contempla la vía incidental para el trámite del recurso que el interesado inconforme pueda hacer al Juez, especificando que tal Juez deberá ser de Primera Instancia, del Ramo Civil y de la circunscripción departamental donde tenga su sede el Registro; Art.9º. del Decreto Ley 124-85, que modifica el 1164, Del Código Civil.

2.5.2 Características fundamentales del sistema guatemalteco

En el apartado inmediato anterior se puntualizaron algunas de las principales bondades del proyecto (nombre adecuado de la ley, adopción en su esencia del sistema de folio real a la idiosincrasia guatemalteca, introducción categórica de la obligatoriedad de la inscripción registral, etc.); y se explica que previo recabar de la opinión de las entidades en tal campo (Corte Suprema de Justicia, Colegio de Abogados, etc.) el proyecto pasó a la Comisión Codificadora que por esos días trabajaba en la elaboración de lo que llegó a ser el Código Civil de 1877.

Pues bien, es muy importante decir algo, aunque sea muy breve, acerca de dicha comisión:

La integraban los prestigiados juristas: Lorenzo Montufar; José Salazar, Valerio Pujol y Carlos E. Murga.

- Al igual que ya se dijo ello del jurisconsulto guatemalteco Manuel Ubico, los nombres que se citan en el párrafo anterior, a éste, corresponden a distinguidos letrados también guatemaltecos, por supuesto, quienes obviamente tienen un relevante sitio en la evolución legislativa- institucional del país;
- Llevó a cabo la llamada Reforma Civil de 1877 con un sentido verdaderamente nacionalista, que la indujo a la toma de decisiones que dieron por resultado un Código Civil muy diferente o aparte de la legislación española que sustancialmente había sido su antecedente o modelo.
- En materia registral, además de las características que al principio del presente apartado se puntualizan, en esta oportunidad es importante destacar tres que constituyen verdaderas diferencias del sistema registral guatemalteco, de su antecedente español: integración al Código Civil, obligatoriedad del Registro y teoría del título y el modo.

La integración de la inscripción registral al Código Civil, como ya se indicó, el proyecto pasó a la Comisión Codificadora que llevaba a cabo la reforma civil de 1877, la que lo adoptó en un alto porcentaje, en la redacción del título relativo a la hipoteca, correspondiente al Código Civil que emitió el Presidente Justo Rufino Barrios, como parte de gobernante es conocido en la páginas de la historia guatemalteca como El Reformador.

De lo anterior se deduce que la Comisión Codificadora adoptó acertada decisión de no emitir una ley especificara reformar lo relativo al Sistema Registral Guatemalteco; y el autor de esta tesis estimo que tal decisión fue muy acertada, toda vez que la ubicación de al legislación registral en el Código Civil, permite mantener la necesaria unidad jurídica en todas las materias del orden civil (naturaleza que obviamente tiene la materia registral). Además, no se ha visto aún en Guatemala la conveniencia de reconocer autonomía a la normatividad registral (derecho registral); y en países (como

España) en que existen leyes registrales específicas, han surgido conflictos entre éstas y la legislación civil.

En el cuadro sinóptico que a continuación se presenta, se puede observar la evolución legislativa que a través de los tres sucesivos Códigos Civiles guatemaltecos, se advierte en cuanto a la ubicación y extensión de la normatividad registral:

La obligatoriedad de la inscripción igualmente acertada fue la decisión de la Comisión Codificadora de adoptar plenamente el punto del proyecto (proyecto Ubico) que introduce categóricamente la obligatoriedad de la inscripción registral, dando lugar de ésta manera a un rompimiento o a la constitución de una verdadera diferencia del Sistema Registral guatemalteco, de su antecedente Español.

Los factores básicos que originaron la aludida decisión, fueron:

- Que en Guatemala no se daba, ni se da, el problema de España: ya que en España la inscripción, por regla general, es voluntaria u optativa. Los derechos reales se constituyen, deja a la libre determinación de los interesados. Desde luego, quedan a salvo los casos en que específicamente existen norma que establece una inscripción obligatoria; ejemplo: norma que establece que los derechos reales ya constituidos se inscriban.

¿Por qué éste dualismo? Se ha dicho que los legisladores españoles (de 1861) tuvieron una verdadera actitud prudente al dar origen a semejantes normas, porque la heterogeneidad del régimen del Derecho de Propiedad en las distintas regiones españolas hacía, y aún hace en la actualidad, casi imposible someter a todas a un régimen único. Por supuesto que se hace ineludible el dejar asentado que desde la ya mencionada Ley Hipotecaria de 1861, el sistema español sigue el régimen de inscripción voluntaria, aunque a partir de tal año de inscripción voluntaria, aunque a partir de tal año ofrece claros estímulos a lo que podría llamarse el régimen de inscripción obligatoria; ejemplo: norma que establece la ineficacia de los títulos no inscritos en perjuicio de tercero.

■ Que precisamente lo que más se pretendía era, por la seguridad de terceros, terminar con el llamado régimen mixto vigente en ese entonces, por entrañar este simultáneamente la publicidad y la clandestinidad en los actos o contratos de que era objeto el Derecho de Propiedad. Ello, particularmente porque no era categórica la obligatoriedad de la inscripción registral.

La teoría del título y del modo merece también un gran reconocimiento de los guatemaltecos el acierto de la Comisión Codificadora al optar por omitir del Sistema Registral guatemalteco, la teoría del título y del modo (*titulum et modus acquirendi*), que es una de los puntos de doctrina que ha dado lugar a mayor debate por un lapso aproximado al del último siglo; especialmente en lo que incide en las áreas del derecho civil y del régimen o Sistema Registral.

En que consiste ésta teoría medieval tal como ya se indicó, semejante teoría consiste en la consideración de un desdoblamiento de la transmisión de la propiedad en dos etapas: la celebración del contrato o acuerdo de voluntades y la entrega material de la cosa (*traditio*). Desde luego, el natural proceso de evolución de ideas, presenta cambios; por ejemplo: el Código Civil Francés de 1804 establece el sistema de la transmisión causal, basado en el principio del consentimiento, y prescinde de la tradición.

Resulta ocioso el entrar a considerar las incidencias a que en el área registral da lugar semejante teoría, puesto que para omitirla, la Comisión Codificadora dio a conocer una opinión profunda: "que era indispensable que prevaleciera por encima de antiguas sutilezas la regla de justicia que hace consistir la eficacia de las obligaciones, no en ceremonias sino en la voluntad consensual de las personas.

2.6 El derecho a la propiedad

El derecho a la propiedad es el máximo ámbito asignado a la voluntad humana en su actuación material y jurídica sobre una cosa cierta, determinada, existente y en el comercio, por lo que excluye a los terceros de toda capacidad de actuación sobre el mismo objeto.

Es el Derecho Real por excelencia, y se caracteriza por ser un derecho perpetuo, absoluto y pleno, dentro de la organización actual de Derecho. Es perpetuo porque persiste para el hombre, como vocación a ejercerlo y como realización concreta; si se mira desde el punto de vista del hombre, él siempre tendrá derecho a la propiedad aunque sea como una vocación a hacerse dueño de las cosas a pesar que actualmente sea un desposeído.

Es absoluto ya que no está sujeto a condición o evento que le ponga fin. Se ejerce en forma absoluta dentro de los límites consagrados por la ley para su ejercicio y dentro de los límites materiales de la cosa. Por último el Derecho de Propiedad es pleno por cuanto reúne todas las facultades que se pueden ejercer sobre algo.

El Derecho de Propiedad es el poder de usar una cosa y de aprovechar toda la utilidad que es susceptible de procurar de un exclusivo y perpetuo.

Para lograr un mejor entendimiento de lo que es el Derecho de Propiedad es importante conocer su significado de forma literal, mismo que se puede descomponer de la siguiente forma:

- Derecho: Es en lo estrictamente jurídico legal, legítimo o justo.

- Propiedad: En general, cuanto nos pertenece o es propio, sea su índole material o no, y jurídica o de otra especie.

Nuestra Constitución Política garantiza el derecho a la Propiedad Privada según lo establece el Artículo 39, sin embargo no da una definición de lo que es el derecho. A continuación se transcribe lo que la constitución establece: 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. El estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá de crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.

El Código Civil guatemalteco establece en el Artículo 464 la definición legal de los que es propiedad y señala que 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.

De lo anteriormente enunciado se puede establecer que la propiedad es un Derecho Real de quien la ostenta, el cual le permite usar la cosa y aprovecharse de ella y sus frutos.

2.6.1 Marco histórico

El mundo occidental actual, se encuentra influenciado por el cristianismo y es por eso que se afirma que la propiedad es un derecho natural. Sin embargo las nuevas doctrinas establecen que el Derecho de Propiedad no es un derecho natural si no un derecho social, pero hay quienes opinan que la propiedad tiene su razón de ser y su existencia se deriva de la exigencia natural de satisfacer las necesidades humanas de carácter económico.

El derecho natural es aquel que el hombre posee como consecuencia de su propia naturaleza, pero el Derecho de Propiedad simplemente surge a consecuencia del reconocimiento que la sociedad hace a este. Sin embargo para concebir al Derecho de Propiedad como hoy día lo entendemos debemos de comprender que no surgió como un derecho individual si no como resultado de la noción de comunidad y luego fue reducido a principios religiosos domésticos principalmente familiares.

En la antigua Roma los antepasados eran enterrados en el fundo y su memoria era representada por el dios del hogar. Estos dioses eran venerados por las personas que habitaban el lugar, además a las deidades se les llamaba por el apellido familiar. El padre era el sacerdote de este culto privado y único sujeto de derecho es decir propietario de todos los bienes y dueño de la vida y muerte de sus parientes.

Los derechos reales solamente comprendía el dominio y algunas desmembraciones de éste, con la llegada de la Edad Media y con el bloqueo del mar Mediterráneo se genera el fenómeno del feudalismo ya que los reyes adjudicaban la tierra a los señores feudales a cambio de que estos les dieran ayuda política y protección militar.

Este régimen se caracterizaba porque tanto las personas y las cosas quedaban ligadas por la propiedad a la tierra. Es decir en la cúspide de la pirámide se encontraba el señor de señores a quien todos le debían tributo de armas, soldados y provisiones, Mientras que en la escala más baja se encuentra el siervo de la gleba esclavo afecto a una heredad y que se vendía con ella, quien debía al inmueble feudal servicios personales, su papel era el de un accesorio del fundo que se transmitía juntamente con éste. Durante esta época desapareció el carácter puramente religioso de la propiedad y surgió el concepto de propiedad individual.

Después de este período estalló la Revolución Francesa que pretendía lograr la igualdad, libertad y fraternidad entre los hombres. Estos postulados llevaban implícita la igualdad en la vocación para adquirir la propiedad privada, por lo que se afirmó que todos los individuos podrían ser dueños, todos tenían la libertad para adquirir la propiedad y a nadie debía de expropiársele lo que era suyo. Con esto se desconoció el derecho exclusivo del señor feudal y del rey. Tras la conclusión de este movimiento se fijan las bases que establecen las condiciones bajo las que es posible expropiar:

- La causa debe de ser de necesidad pública;
- Justa indemnización y
- Indemnización previa a la desposesión.

Otra fuente del derecho de propiedad lo constituyen las tradiciones judías, mismas que consideran este derecho como una institución divina, con carácter general y no individualmente como hoy día la conocemos.

2.6.2 Características de la Propiedad

Según la doctrina tradicional, el derecho de propiedad se caracteriza por ser absoluto, exclusivo y perpetuo.

- Absoluto: Es decir que confiere un poder ilimitado sobre la cosa.
- Exclusivo: Puesto que impide el goce de la cosa por los demás.
- Perpetuo: Ya que no está sujeto a ninguna limitación temporal.

Sin embargo, la doctrina moderna niega que pueda caracterizarse al Derecho de Propiedad de esta forma, porque el carácter absoluto se opone a las limitaciones a que está sujeto el dominio por el interés público, la exclusividad es un elemento común a todos los Derechos Reales y la propiedad no es perpetua si no es un derecho temporal. Además sostiene que el Derecho de Propiedad se caracteriza por ser general, independiente, abstracto y elástico.

- General: Expresa la amplitud del poder que confiere la propiedad susceptible de abarcar todas las utilidades de una cosa.
- Independiente: Indica el poder autónomo que existe sin apoyarse en ningún otro derecho.
- Abstracto: Denota que existe con independencia a las facultades que comprende.

- Elástico: Significa que puede comprimirse al separar algunas de sus facultades, pero que apenas se extinguen esos derechos limitativos del dominio se reintegran al mismo dichas facultades por la fuerza de atracción que tiene.

2.6.3 Facultades del titular de la propiedad

La doctrina clásica se refiere a la propiedad en si misma confiriéndole a su titular tres tipos de facultades esenciales, siendo estas: El uso o *jus-utendi*, el goce o *jus-fruendi* y el abuso o *jus-abutend*. A continuación se explicara cada uno de estas facultades.

- *Uso o Jus-utendi*: Esta facultad da al titular del dominio el derecho a servirse de la cosa en la forma que mejor lo prefiera. Así el propietario podrá hacer el uso que mejor le convenga para su comodidad o para su explotación económica, siempre y cuando ese uso no atente contra el derecho o los derechos generales de los demás individuos. Esta facultad se encuentra regulada dentro de nuestro Código Civil vigente en el Artículo 464 que reza: La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites (el Derecho de Propiedad de los otros individuos, es una de las principales limitantes) y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes.
- *Goce o Jus Fruendi*: Tal derecho consiste en la posibilidad que tiene el dueño de la cosa, de hacerla producir otros bienes y apropiarse de ellos. Esto además de constituir un derecho, constituye una obligación social pues la sociedad tiene interés en que la riqueza produzca más riqueza y sea fuente de trabajo. Esta facultad se encuentra regulada dentro del Artículo 471 del Código Civil y establece que el

propietario de un bien tiene derecho a sus frutos y a cuanto se incorpora por accesión.

- **Abuso o *Jus Abutendi*:** Esta facultad implica el derecho a disponer de la cosa por actos jurídicos tales como la enajenación de la cosa total o parcialmente en cuotas o mediante la enajenación de alguno de los elementos que componen el derecho. La facultad de abusar de la cosa implica también el derecho del dueño a destruirla dentro de las limitaciones impuestas en virtud de la función social ya contempladas. Esta facultad se ve limitada según lo establece el Artículo 465 del Código Civil en la que se señala que el propietario, en ejercicio de su derecho, no puede realizar actos que causen perjuicio a otras personas y especialmente en sus trabajos de explotación industrial, está obligado a abstenerse de todo exceso lesivo a la propiedad del vecino

Se presentan unas nuevas descripciones genéricas de las facultades del titular del dominio, según esta el propietario esta autorizado para:

- Hacer servir a la cosa en todos los usos compatibles con su naturaleza.
- Celebrar respecto de la cosa todos los actos jurídicos de los que ella es legalmente susceptible.
- Excluir a terceros de toda participación en el uso, goce o disposición material o jurídica de su cosa.

Además los autores señalan que el derecho también comprende:

- La propiedad de los accesorios unidos a ella material o artificialmente.
- La propiedad de los objetos que su cosa produzca en forma espontánea o por el trabajo del hombre.
- En el caso de los inmuebles, la propiedad del suelo y del espacio aéreo.

2.6.4 Limitaciones del Derecho de Propiedad

Las limitaciones al Derecho de Propiedad nacen como consecuencia de la misma naturaleza del derecho y tienen como fin primordial restringir de forma legal el ejercicio de este. Las restricciones de este derecho se aplican casi exclusivamente a la propiedad territorial, ya que las personas tienen un menor acceso a esta propiedad que a la de los bienes muebles, constituyendo una forma más evidente de monopolio, justificando así una reglamentación restrictiva.

Entre estas limitaciones podemos mencionar: Las servidumbres, la expropiación por causa de utilidad pública, las limitaciones por motivos de seguridad y salubridad pública, interés fiscal, economía social e interés de defensa nacional.

Por otra parte, el Código Civil guatemalteco establece algunas limitaciones al Derecho de Propiedad las cuales se enumeran a continuación: Sobre el suelo y subsuelo podrán utilizarse hasta donde sean útiles al propietario, se prohíben las excavaciones que dañen al vecino, el propietario tiene la obligación de cerrar el fundo,

la prohibición de construir o plantar cerca de edificios públicos, salvo las disposiciones en los reglamentos respectivos, obligación de los propietarios por donde atraviesan ríos de mantener expeditas las vías de navegación de los ríos, la prohibición de construir a menos de dos metros de las paredes medianeras, sin construir las obras de resguardo necesarias, la prohibición de realizar actos que dañan estas paredes y la prohibición de sembrar árboles cerca de una heredad ajena.

A continuación se desarrollaran de forma legal y doctrinaria las limitaciones a la propiedad más comunes:

- Las servidumbres según las define el Código Civil guatemalteco, constituyen un gravamen impuesto sobre un predio para uso de otro predio de distinto dueño o para utilidad pública o comunal. La servidumbre consiste en no hacer o tolerar. No obstante, lo que importa señalar de las servidumbres, es que estas producen una desmembración a la propiedad y en efecto es una derogación al orden normal de las cosas, que es la libertad del fundo *contrarice quippe sunt libertas et servitus*. Nuestra legislación Civil sustantiva vigente establece las servidumbres de paso, de acueducto y las voluntarias, refiriéndose de forma clara a las limitaciones de los propietarios con respecto a estas.

- Expropiación por causa de utilidad pública: Es una de las más importantes restricciones al Derecho de Propiedad, debido a la facultad que un servicio público tiene, si la utilidad pública lo exige, de privar a un particular de un inmueble que le pertenece, mediante una justa y previa indemnización. En nuestro ordenamiento jurídico la expropiación se prevé por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público debidamente comprobadas, se encuentra regulado en el Artículo 40

de la Constitución Política de la República y en el Código Civil en el Artículo 467 del Código Civil.

- **Motivos de Seguridad y Salubridad Pública:** En este rubro se colocan las leyes y reglamentos municipales y ministeriales que imponen a los propietarios prohibiciones y obligaciones relativas a la alineación, rasante y altura de las construcciones, a la reparación o demolición de los edificios que amenazan con ruina, las prescripciones relativas a los establecimientos peligrosos, incómodos e insalubres, las prescripciones relativas a la construcción de pozos negros, desagües, depósitos de materias inflamables, etc.

- **Motivos de Economía Social:** Estas restricciones se refieren a las explotación de las minas, yacimientos, al uso de las aguas a la prohibición de construir dentro de un cierto perímetro de protección alrededor de los bosques y montes sometidos al régimen de protección, las obligaciones impuestas a los propietarios por la clasificación de sus construcciones, como edificios históricos o para la protección de lugares y paisajes. Lo relativo a la propiedad y explotación de las aguas se encuentra regulado dentro del Código Civil, mientras que lo relativo a la construcción cercana a los bosques y a la clasificación de las construcciones se encuentra regulado por leyes de carácter administrativo.

- **Intereses de Defensa Nacional:** A esta clase pertenecen las servidumbres militares o prohibiciones de construir o de plantar dentro de un perímetro alrededor de las plazas o fuertes de guerra.

- Interés Fiscal: Son numerosos los ataques al Derecho de Propiedad inspirados en esta consideración. Entran en esta categoría las restricciones impuestas al cultivo del tabaco, al derecho de fabricación de alcohol, etc.

2.6.5 Función Social de la Propiedad

A inicios del siglo XX la propiedad adquirió una función social, esta tónica social ha trascendido a los códigos civiles y encuentra su formulación básica en las normas constitucionales que la fundamentan.

En algunos ordenamientos jurídicos la propiedad es un derecho subjetivo siendo la manifestación más fiel de la autonomía jurídica individual dentro de la sociedad. Siendo un derecho subjetivo este debe de ser ejercitado dentro de los límites del orden social que pueden ser negativos (prohibición abuso del derecho) o positivos (cumplimiento de los deberes que la ley imponga) impregnándole con esto “variabilidad” que constituye la función social en el ejercicio de este derecho.

CAPÍTULO III

3. Principios Registrales

En Guatemala se tienen varios Principios Registrales, que son tomados de diversas legislaciones, tanto sajonas como latinas, por lo que es importante mencionar, lo que al respecto de los Principios Generales del Derecho, se enfatiza que los Principios Generales del Derecho son los axiomas o máximas jurídicas recopiladas de las antiguas compilaciones; o sea las reglas del Derecho. Son los dictados de la razón admitidos por el legislador como fundamento inmediato de sus disposiciones, y en los cuales se halla contenido su capital pensamiento.

Otras tendencias, consideran como las normas generales del Derecho, es decir como sinónimo de derecho natural, también lo definen como un derecho universal común, general por su naturaleza y subsidiario por su función, aplicado como supletorio a las lagunas del Derecho.

Por su parte en Guatemala se establece la definición de principios generales de Derecho en la Ley del Organismo Judicial en su Artículo 10 el cual establece: “las normas se interpretarán conforme a su texto según el sentido propio de sus palabras, a su contexto y de acuerdo con las disposiciones Constitucionales. El conjunto de una ley servirá para ilustrar el contenido de cada una de sus partes, pero los pasajes oscuros de la misma, se podrán aclarar, atendiendo el orden siguiente: A la finalidad y al espíritu de la misma; a la historia fidedigna de su institución; a las disposiciones de otras leyes sobre casos o situaciones análogas; al modo que parezca más conforme a la equidad y a los principios generales del Derecho.

Sin embargo, es demasiada corta e imprecisa la definición que se da al respecto, por que como ejemplo en la jurisprudencia española se ha señalado que los Principios Generales del Derecho sólo pueden ser invocados en casación, donde se advierte el descuido de incluir la sentencia, ya que ésta habrá adoptado de alguna otra norma doctrinal o positiva, salvo reconocer que en la anterior aplicación se procedió sin tales limitaciones. Y no se admite, fundar el recurso en la infracción de los Principios Generales del Derecho, cuya aplicación está siempre supeditada a las otras fuentes del derecho español como lo son la ley y la costumbre.

La ley escrita no puede abarcar todas las posibilidades o eventos que en la vida se presentan; de ahí que, en la aplicación de las normas jurídicas a casos concretos, se advierten lagunas legales que dejan al juzgador en la necesidad de acudir a otras fuentes para resolver el litigio sometido a su jurisdicción; ya que no cabe el hecho de abstenerse de pronunciar un fallo su pretexto del silencio de la ley. A falta de un precepto expresamente aplicable habrá que valerse de la analogía, y, a falta de ésta, serán de aplicación los Principios Generales del Derecho.

Son diversos los principios que en materia Registral, se pueden identificar, sin embargo por efecto de esta investigación, únicamente se mencionaran los que tienen más participación en los Registros de Guatemala principalmente en El Registro General de la Propiedad de la zona central.

3.1 Clasificación de los principios

La doctrina alemana clasifica los principios en formales y materiales. Arthur Nussbaum dentro de esta orientación considera como principios formales los siguientes: rogación, consentimiento y tracto sucesivo.

Mientras que enumera como materiales: convalidación, especialidad, consentimiento, presunción de veracidad y fe registral.⁹

Otra clasificación la ofrece el tratadista Enneccerus Wolf, quien distingue el derecho inmobiliario formal y el derecho inmobiliario material.

Dentro del primero analiza la organización de los registros, el principio de especialidad, rogación, consentimiento, legalidad y tracto sucesivo. En el derecho inmobiliario material analiza convalidación, especialidad, presunción de veracidad y fe registral.

Por otro lado, se clasifica los principios registrales como materiales, formales y mixtos. Dentro de los materiales se encuentran el de inscripción y especialidad. Los formales están constituidos por el de rogación, legalidad y tracto sucesivo. Mientras que los mixtos están formados por: publicidad, legitimación, fe pública y prioridad.

Por la dificultad que ofrece la distinción entre los principios de derecho material o sustantivo y formal o adjetivo, la mayoría de autores hispanos se limitan a enumerar los principios, ya que estos pueden tornarse en formales o sustantivos dependiendo desde el punto de vista del que se estudien.

⁹ Nussbaum, Arthur. **Tratado de Derecho Hipotecario Alemán**. Pág. 6.

3.2 Sistema del Folio Real

3.2.1 Principio de especialidad

El Principio de la Especialidad, descansa en la finca inmatriculada, a cada finca un folio, en el derecho o derechos inscritos sobre la misma y en el titular de ellos. Este principio, no solamente es importante para la eficacia legal de las inscripciones registrales, sino para la labor organizada administrativa de los Registros Públicos.

El hecho de que se aplique este principio permite clasificar el sistema en Sistema de Folio Real, a cada finca un folio o en caso de que no se aplique en Sistema de Folio Personal, a cada operación un folio.

Por medio de este principio se impregnan las características únicas al Derecho Registral guatemalteco no es partidario este principio del folio de personas, no se basa en la persona sino le da identificación propia a la propiedad como tal.

3.2.2 Principio de determinación

Este principio determina el bien que se inscribe, determinando su extensión, gravámenes, anotaciones, limitaciones, gravámenes etc. es decir en cierta manera individualiza el bien inmueble para que su reconocimiento sea pleno.

3.2.3 Principio de Folio Real

Este principio desarrolla la obligación, que tiene el Registro de la Propiedad de abrir, un Folio Real, para cada finca que esta inscrita en la institución, se le denomina real, por ser los Derechos Reales los que aparecen inscritos en dicho folio, evitando la duplicidad de propietarios, debe delimitarse perfectamente la extensión del Derecho que se inscribe al objeto por una parte de que cualquier interesado pueda conocer la situación real de su finca y, por otra, que su titular pueda optimizar los recursos que puedan derivarse de su Derecho.

En la legislación guatemalteca no aparece tácitamente el hecho de que Guatemala haya adoptado el sistema de Folio Real, sin embargo es reconocido por algunos juristas de la época en que se promulgó el Código Civil, principalmente por las características en el mismo código. Por ello es que en el Artículo 1130, del Código Civil establece: la primera inscripción será la del título de propiedad o de posesión y sin ese requisito no podrá inscribirse otro título o Derecho Real relativo al mismo bien; y no podrá ser modificada, ampliada o enmendada sino por providencia judicial.

La principal característica del Folio Real, es el hecho de ser públicos, situación que le imprime seguridad y certeza jurídica. También trae la obligación de las personas para que la propiedad sea inscrita, impregnándole seguridad jurídica a los actos que se realizan, al igual que el Folio Real germánico, esta dividida en columnas especiales las cuales son las siguientes:

- Columna de Derechos Reales: Se inscriben en riguroso orden cardinal las inscripciones de anotaciones, dominio, desmembraciones y cancelaciones de Derechos Reales.
- Columna de hipotecas: En esta columna se inscribe lo referente a las inscripciones de anotaciones, gravámenes y las respectivas cancelaciones de los mismos.
- Columna de anotaciones: En esta columna se inscribirán las anotaciones de demanda y embargo de orden judicial.
- Columna de dominio: En esta columna se inscribirán todos los contratos traslativos de dominio, así como los que afectan y recaen directamente sobre las fincas, tales como usufructo vitalicio, servidumbres, arrendamientos y demás limitaciones al dominio.
- Columna de las desmembraciones y cancelaciones: En esta columna se inscribirán todo lo relacionado con las segregaciones de fracciones que se hacen en virtud de documentos que contienen actos traslativos de dominio, cuyas áreas pasan a formar fincas nuevas independientes, con su número, folio y libro por separado así como su debida cancelación cuando sea solicitada.

En cuanto a la finca el Registro funciona a base de concentrar el historial jurídico respecto de cada finca, entendida en el amplio concepto de unidad registral o finca hipotecaria, a cada una de las cuales corresponde una hoja, folio o registro particular abierto al ser inmatriculadas o intabuladas, y cuya descripción en sus características esenciales y su número especial, las individualiza.

3.3 Sistema de Publicidad

3.3.1 Principio de Publicidad

Es el principio de publicidad en sentido lato, publicidad es la actividad orientada a difundir y hacer notorio un acontecimiento. En sentido menos amplio, consiste en la exteriorización o divulgación de una situación jurídica a objeto de provocar su cognoscibilidad general.

El fenómeno publicitario se nos presenta como antitético de la clandestinidad. Lo notorio ocupa el polo opuesto a lo secreto. El ordenamiento jurídico, empero, toma en consideración ambos puntos extremos de la cognoscibilidad, y, así como unas veces estima digno de tutela el interés al secreto (tutela de la imagen, de la correspondencia, del secreto profesional, industrial, etc.), otras acoge y protege el interés a la cognoscibilidad.

Es sentido estricto, y desde el ángulo técnico-jurídico, debe entenderse por publicidad el sistema de divulgación dirigido a hacer cognoscible a todos, determinadas situaciones jurídicas para tutela de los derechos y la seguridad de tráfico.

En el Derecho Moderno, constituye en suma, una heteropublicidad y que la exteriorización y divulgación de las situaciones jurídicas verificada por un ente ajeno a la realización del acontecimiento publicado: La Administración Pública.

Es el principio que le da seguridad jurídica al folio, por ser este principio el que hace que todo acto que se realice con las propiedades sea público, no se presta a realizar

actos, sin el conocimiento del propietario, que su transcripción sea en el amplio de presunción de exactitud de contenido del Registro en el que confían los terceros adquirentes en su protección.

Establece un sistema de publicidad tendiente a dar seguridad al tráfico jurídico inmobiliario y garantía a los Derechos Reales inscritos, y evitar la clandestinidad de gravámenes y limitaciones que puedan afectar a terceros, es el objeto del Registro de la Propiedad.

La publicidad material constituye uno de los principios fundamentales del Sistema Registral guatemalteco, y consiste en el conjunto de derechos sustantivos que de la inscripción se desprenden en beneficio de aquél que inscribe, el cual aparece protegido por presunciones de exactitud e integridad, actuando unas veces con presunción *juris tantum* y en otras como *jure et de jure*.

Por publicidad formal se entiende el carácter de oficina pública que se atribuye al Registro General de la Propiedad, cuyos libros están al alcance de cualquier persona que justifique su interés en averiguar el contenido de los libros del Registro, (Artículo 1222, del Código Civil); lográndose ésta publicidad formal por el examen directo de los libros que hace el interesado en la oficina especial que para tales efectos existe en la institución, por copias simples que da el Registrador o por una certificación que expide el mismo, del contenido de los libros, regulados en los Artículos 1179 al 1184, del Código Civil; y que son los documentos idóneos para probar la situación jurídica en que se encuentran las fincas, relacionada con los derechos reales, gravámenes y liberación de los mismos, que pesen sobre los bienes, incluyendo los bienes muebles.

Imperando en Guatemala un sistema de inscripción, no de transcripción, como en Francia, Italia y Bélgica, entre otros, es utilizado el concepto de publicidad referido naturalmente a las inscripciones registrales, constituyendo una visión bastante amplia de la fuerza protectora de terceros por el Registro.

La publicidad quiere evitar la clandestinidad, abolir los gravámenes ocultos. El Registro es el órgano de notificación por excelencia. La publicidad es una notificación urbi el orbe, erga omnes. Pero el principio de publicidad es algo más que un aparato de consulta e información: es una regla jurídica; lo inscrito perjudica a todo el mundo, nadie puede alegar ignorancia de lo que consta en el Registro. Este principio se encuentra regulado en el Artículo 1124 del Código Civil.

3.3.2 Principio de Fe Pública

El principio de fe pública. Consiste en el carácter que le imprime el funcionario, tiene atribuciones conferidas por la Ley para:

- Presenciar el acto.
- Dar constancia del acto.
- Para efectuar los hechos jurídicos a que el instrumento contrae.

Constituye la razón de ser del Registro, en su función específica de asegurar el tráfico jurídico inmobiliario, mediante la protección a los terceros registrales.

El valor de las inscripciones del Registro es decisivo en cuanto lo que expresan prevalece sobre la realidad ante el tercero adquirente protegido por la fe pública registral; en provecho de estos terceros adquirentes de buena fe.

Núñez Lagos, dice que: “La ley española parte del hecho indiscutido de que en España es posible la existencia legal fuera del Registro de toda clase de Derechos Reales, a excepción del de hipoteca, para el cual la inscripción es necesaria sin necesidad de acudir a lo probatorio por la fe pública impregnada”.¹⁰

Las inscripciones del Registro se consideran exactas y completas respecto de terceros adquirentes de buena fe. Quien adquiere el Derecho de Propiedad, una servidumbre o un derecho de hipoteca confiado en la exactitud del Registro deviene propietario, titular de la servidumbre o de la hipoteca, aunque la persona inscrita en el Registro como propietario no lo fuere en la realidad (principio de la publicidad, fe pública del Registro Inmobiliario).

3.3.3 Tercero Registral

La doctrina reconoce tres clases de terceros:

- Tercero interno: Es el que tiene acceso directo al Registro, siendo un sucesor (adquirente o subadquirente) del contrato inscrito, resultando un titular registral. Este tercero realizará la operación notarial que le permitirá, siempre que pueda enterarse

¹⁰ Núñez Lagos, Rafael. **Estudio del Derecho Registral Español**. Pág. 326.

previamente de la situación jurídica de la finca respectiva. Es decir confía en los datos del Registro y adquiere el derecho de ser protegido.

- Tercero externo: Es el sujeto que no tiene relación alguna con la inscripción inmediata anterior, y entra al Registro indirectamente, como titular de una anotación preventiva de demanda o embargo, mediante el ejercicio de una acción que no ha tenido protección Registral. También es el tercero con igual o mejor derecho a que se refiere las leyes procesales, que estando en tiempo pretende su inscripción hereditaria.

- Tercero en general: Son los ajenos totalmente a los actos o contratos inscritos, contra quienes se opone lo que conste en el Registro y deben respetar las inscripciones. El tercero es la persona que no siendo vendedor ni comprador se ve afectado por tomar parte indistinta en el acto registral.

3.4 Sistema de Inscripción

3.4.1 Principio de Inscripción

El Principio de Inscripción en los Sistemas de Fuerza Formal de Registro, la inscripción es el elemento básico para que se produzca la constitución, transmisión, modificación o extinción de los Derechos Reales sobre los bienes inmuebles.

En los Sistemas de Trascrición, la inscripción no es factor esencial o constitutivo para que los Derechos Reales se produzcan, a excepción del de Hipoteca.

Este principio describe la actividad real, del Registro de la Propiedad y así, la esencial característica del Derecho Inmobiliario es regular las formas de publicidad de los actos inscribibles, pues establece siempre la solemnidad de las formas de los mismos. Es la forma propiamente hipotecaria. La inscripción es una formalidad, también entiende que las normas del Derecho Inmobiliario se refieren a la forma de determinados negocios jurídicos, y lo concibe como el que regula la forma de constitución, modificación, transmisión y extinción de las relaciones jurídicas reales inmobiliarias.

La distinción de las inscripciones del Registro según sean constitutivas o declarativas conduce a un juicio de valor de la inscripción en general y concretamente, o en especial, en cuanto al papel que la inscripción desempeña en el proceso de los cambios jurídicos reales inmobiliarios en orden a su producción.

Es necesario que por cumplimiento de este principio, se investigue, analice y estudie el hecho de inscribir un acto jurídico en el Registro de la Propiedad.

3.4.2 Principio de Tracto Sucesivo

El principio de tracto sucesivo es en virtud de este principio, todo acto de disposición aparece ordenado en forma que uno siga al otro de modo eslabonado sin que haya vacíos o saltos registrales.

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

Todo régimen inmobiliario registral que adopte el sistema de inscripción por fincas y que tienda en la medida de lo posible el mayor paralelismo entre el contenido del Registro y la realidad jurídica extraregstral, no tiene más remedio que procurar que el historial jurídico de cada finca inmatriculada, respecto de los sucesivos titulares registrales que hayan adquirido el dominio o derecho real sobre la misma, figuren con plena continuidad ininterrumpida en su encadenamiento de adquisiciones sucesivas, cronológicamente eslabonadas las unas con las otras, de modo que el transferente de hoy sea el adquirente de ayer, y que el titular registral actual sea el transferente de mañana.

Este es el mecanismo propio del llamado principio de tracto sucesivo o de continuidad registral, que tiene por objeto mantener el enlace o conexión de las adquisiciones por el orden regular de los titulares registrales sucesivos, a base de formar todos los actos adquisitivos inscritos una continuidad perfecta en orden al tiempo, sin salto alguno, de suerte que refleje el historial sucesivo de cada finca inmatriculada.

El Código Civil, en el Artículo 1164, dice: “la anotación referida no la hará el registrador, si los libros del Registro no apareciere mediante el cual es posible la inscripción registral de un nuevo titular que recibe el dominio no del titular inscrito en el registro sino de un sucesor del titular.

El principio de tracto sucesivo, en materia de principio registral, del Derecho Registral guatemalteco, se conforma que en las hojas particulares abiertas para cada finca consten debidamente enlazados varios actos de transmisión o adquisición que se sucedan respecto de la finca inscrita en el Registro, pues no acepta que las

inscripciones se produzcan sin continuidad, dejando tractos interrumpidos en la sucesión de los diferentes titulares en el tiempo.

3.4.3 Correlación con el Catastro

Creemos conveniente, ante todo, hacer una breve exposición de cuales son los fines del catastro: Al respecto mencionamos aquí conceptos por su finalidad el catastro puede ser jurídico o fiscal.

- Catastro jurídico es aquel que establece la prueba de la existencia física de los fundos y al mismo tiempo la del Derecho de Propiedad y supone la absorción del Registro Inmobiliario.
- Catastro fiscal procura la fijación de la base imponible gravada por la contribución territorial sobre la que este impuesto recae en régimen de cuota, dejando para el Registro Inmobiliario todo lo relativo a la determinación de los derechos privados retrayentes sobre al finca y de su validez civil entre partes y frente a terceros.

3.4.4 Principio de Legalidad

El principio de legalidad es el que exige a los registradores, bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de los que se solicite su inscripción, la capacidad de los otorgantes, la validez de las obligaciones contenidas en las escrituras públicas, suspender o negar la anotación o inscripción de los documentos. Es decir, tiene que someter a examen o calificación los documentos que sólo tengan acceso al Registro.

En el Registro General de la Propiedad, una persona llamada operador conjuntamente, con los registradores auxiliares y el mismo registrador, deben de velar porque el documento que se presente reúna los requisitos legales.

Se usa la palabra documento, ya que al Registro son presentados testimonios de escrituras de origen Notarial, y también muchos documentos provenientes de los tribunales, como despachos para anotar de demanda o embargo las fincas; certificaciones como títulos supletorios y documentos administrativos.

Todo documento debe ser sometido a consideración del Registrador para su calificación, previo análisis de los mismos son anotados, inscritos, suspendidos o rechazados. “el principio de legalidad es el que impone que los títulos que pretendan su inscripción en el Registro de la Propiedad sean sometidos a un previo examen, verificación o calificación, a fin de que en los libros hipotecarios solamente tengan acceso los títulos válidos y perfectos”.¹¹

Esto significa que el Registrador de la Propiedad realiza una ardua investigación e interpretación jurídica, respecto al documento que se presenta al Registro de la Propiedad para su inscripción, teniendo en cuenta el supuesto de hecho contemplado en el propio documento y documentos complementarios y la norma jurídica aplicable para los efectos registrales, evitando que al Registro de la Propiedad tengan acceso documentos nulos o anulables, o derechos que tengan que quedar en definitiva al margen de la protección registral.

¹¹ Roca Sastre, Ramón. **Ob. Cit**, pág. 239.

Se encuentra en la legislación algunas normas que contienen la existencia de ciertos requisitos que deben llenar los documentos presentados para su inscripción en el Registro: el Artículo 1576, del Código Civil, establece, que los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los Registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública.

Asimismo dispone el Artículo 1578, del mismo cuerpo legal, que la ampliación, ratificación o modificación de un contrato debe hacerse constar en la misma forma que la ley señala para el otorgamiento del propio contrato.

El Artículo 1132, del Código Civil, se refiere que: todo documento se presentará por duplicado al Registro; la copia se extenderá en papel sellado del menor valor y se conservará con la clasificación del caso en la oficina. De los documentos otorgados en el extranjero, se presentará por duplicado certificación notarial.

Sin embargo el papel sellado ya no existe en el medio legal, por lo que por resolución legal del Registro General de la Propiedad, declara que se puede realizar en hojas simples de papel bond, o fotocopia del protocolo en donde conste la escritura pública.

3.5 Principio de Prioridad

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

Es decir, en el caso típico de doble venta, el primero que registra excluye los derechos que pudiera haber adquirido el otro comprador.

Al respecto de este principio dice Ramón Roca Sastre: “Es el principio hipotecario en virtud del cual el acto registrable que primeramente ingrese en el Registro de la Propiedad, se antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango a cualquier otro acto registral que siéndole incompatible o perjudicial, no hubiere sido presentado al registro o lo hubiere sido con posterioridad, aunque dicho acto fuese de fecha anterior”.¹²

El que es primero en tiempo es primero en derecho, actúa en el Registro de la Propiedad en relación a la presentación del documento a su oficina, a través de lo que consta en su libro de entregas que para ello especialmente se lleva en el Registro de la Propiedad.

Lo decisivo en ello, es que los efectos de toda inscripción comienzan a partir del momento mismo en el que tiene lugar la presentación del documento al Registro, o sea, que la preferencia de las inscripciones en general se determina por el riguroso orden cronológico de la presentación de los documentos.

El Código Civil, en el Artículo 1141, expresa: Entre dos o más inscripciones de una misma fecha y relativa a la misma finca o derecho, determinará la preferencia la anterioridad en la hora de la entrega del título en el Registro. El Artículo 1142, dice: Si se presenta en el mismo día orden de mandamiento judicial de embargo y escritura de venta o contrato que afecte los bienes embargados, se atenderá la hora de la entrega.

¹² **Ob. Cit;** Pág. 148.

Si fueren presentados a un mismo tiempo los documentos que deben ser inscritos, tendrá la preferencia el que sea anterior en fecha, y siendo de la misma fecha, el registrador anotará ambos, dará parte al Juez que haya ordenado el embargo y le remitirá los documentos respectivos. Estas anotaciones no podrán ser canceladas sino por orden judicial. El Artículo 1143, expone: Si al hacerse una inscripción o anotación resultare del título algún otro Derecho Real no inscrito anteriormente, el Registrador procederá a hacer acto continuo la inscripción separada a tal derecho. Esta inscripción desde su fecha, producirá efecto contra tercero.

Este principio esta fundado en la exactitud o seriedad del Registrador para con las anotaciones e inscripciones registrales.

3.6 Principio de Rogación

La actuación del registrador ha de ser siempre y en todo caso rogada, es decir que la inscripción siempre ha de ser solicitada por el interesado o interesados y no se inscribirá en forma arbitraria por el Registrador.

CAPÍTULO IV

4. Análisis jurídico de la protección del principio de prioridad, en suspensiones justificadas o injustificadas de documentos presentados al Registro General de la Propiedad

4.1 Análisis preliminar

El tema o problema a investigar por el ponente se desarrollará dentro del Derecho Civil, Notarial y Registral, así como las normas conexas en esta clase de materias existen, y poder de esta cuenta lograr un desarrollo cronológico del presente plan de investigación.

La norma que es objeto de la presente investigación puede tener alguna clase de intenciones para la mitigación de los efectos que puedan producirse cuando no se cumple a cabalidad con el Principio de Prioridad cuando son suspendidos documentos presentados al Registro General de la Propiedad.

La investigación que se realizó inicio con conceptos básicos y fundamentales de los cuales se presentaron y desarrolló de general a lo particular.

■ Registro de la Propiedad

Etimológicamente la palabra registro se deriva del latín *registatorum* y significa el lugar donde se puede registrar o ver algo. En cuanto a la definición propiamente de Registro de la Propiedad se puede decir que este es la "Institución destinada a inscribir

la titularidad y condiciones del dominio de un bien inmueble determinado, a efectos de la contratación sobre él y como garantía para las partes contratantes, no sólo en lo que se refiere al bien en sí mismo, sino también a las circunstancias personales del propietario (inhibiciones, embargos, promesas de venta etc.). Se inscriben asimismo en el Registro los Derechos Reales que pesan sobre el inmueble."¹³

Es el centro público en el cual se hace constar el verdadero estado de la Propiedad Inmueble, por la toma de razón de todos los títulos traslativos de su dominio y de los Derechos Reales que afectan, y aún en cuanto modifica la capacidad de bienes

“El desarrollo de la actividad estatal registral (inscripción, anotación y cancelación, generalmente en libros especiales, de ciertos negocios y actos jurídicos, como la de un bien inmueble, de un nacimiento, de una marca industrial) ha dado lugar a la tendencia de crear una rama del Derecho denominada registral, que, por la naturaleza de la función que regula, está más relacionada con el Derecho Administrativo que con el Derecho Privado (civil o mercantil).

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) de facilitar a terceros (terceras personas) la consulta y el pronto conocimiento de quien es el propietario del bien de que se trate, y cual es la situación jurídica del mismo.”¹⁴

¹³ **Ob. Cit.;** Pág. 855

¹⁴ Brañas, Alfonso. **Manual de Derecho Civil.** Págs. 251 y 252

El Decreto Ley 106, establece en el Artículo 1124, el cual fue reformado por el Artículo 77 del Decreto Ley número 218 que, El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás Derechos Reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones.

■ La informática y el Registro de la Propiedad

De acuerdo con la página web que posee el Registro de la Propiedad en la Internet, la automatización del Registro de la Propiedad se basa en un conjunto de componentes de hardware, software y servicios dentro de un concepto de solución total que permite la implementación de un sistema sui generis. La solución total esta dividida en tres vertientes que comprenden:

- El sistema automatizado de operación registral que comprende todas las funciones y operaciones propias de registro las cuales consisten en recepción de documentos, control y flujo de documentos presentados, calificación de documentos, inscripción u operación registral, administración de caja y proceso de registro y generación de la información en un medio de almacenamiento diferente al papel.
- Los servicios de conservación que consisten en un proceso de almacenar, por un medio seguro, confiable y de fácil acceso, las imágenes e información relacionadas con los libros de inscripciones que opera el registro, iniciándose con los libros correspondientes a bienes inmuebles. Dichos servicios de conservación los conforman los procesos de microfilmación de libros, revelado de rollos de microfilm, indexación de imágenes de cada página, por finca y folio.

- Los servicios de mantenimiento y soporte de la administración de sistemas, los cuales incluyen el servicio de garantía y servicio técnico de mantenimiento para cada componente. La garantía y el mantenimiento incluyen la reparación y/o sustituciones de los equipos repuestos y partes. El servicio de soporte de la administración del sistema consiste en la asignación de personal administrativo para la operación y el soporte del sistema de operación registral.

■ Instrumento público

“Es el documento notarial autorizado a instancia de parte, en el que consta un hecho jurídico o una relación de derecho.”¹⁵

■ Protocolo

Para el tratadista Carlos Emérito González, se refiere al registro de escrituras públicas. Larrua, expresa que el volumen o serie de ellos, en que el escribano ordenadamente y conforma a la ley los documentos matrices de oficio, sometidos a su custodia.

Según Oscar Salas a quien cita Muñoz, la nulidad formal está sometida a tres principios fundamentales:

- a) Principio de excepcionalidad
- b) Principio de finalidad
- c) Principio de subsanabilidad

¹⁵ Muñoz, Nery Roberto. **Introducción al Estudio del Derecho Notarial**. Pág. 99.

■ Escritura Pública

Es la autorizada por notario en el protocolo a su cargo, a requerimiento de parte, en la que se hacen constar negocios jurídicos y declaraciones de voluntad, obligándose sus otorgantes en los términos pactados.¹⁶

■ Notario

“Es el funcionario público, que jerárquicamente organizado y obrando por delegación del poder del Estado, y por el mismo, revestido de plena autoridad en el ejercicio de su función, autentica las relaciones jurídicas normalmente creadas por la libre voluntad de las personas jurídicas, dándoles carácter de verdad, certeza y permanencia, previo el estudio, explicación y aplicación del derecho positivo, a cada uno de los actos jurídicos de carácter normal en los cuales interviene.”¹⁷

Para finalizar con este marco teórico, quiero insistir con la idea que la tecnología y la utilización de medios informáticos no debe ir en contra de los principios que caracterizan a una institución como el Registro de la Propiedad como lo es la publicidad de sus inscripciones, al contrario, es preciso buscar los mecanismos necesarios para que aun con la utilización de métodos modernos no se lesionen los derechos de los usuarios que cada día asisten al mencionado Registro General de la Propiedad.

¹⁶ **Ibid.**

¹⁷ **Ibid.** Pág. 19.

■ Inscripciones que se realizan en el Registro General de la Propiedad:

- Definitivas y provisionales: Las primeras producen una situación jurídica de duración indefinida. Las segundas, de duración más o menos reducida, y con efectos sólo tangenciales respecto al bien a que se refieren.
- Extensivas y concisas: Las primeras contienen todos los datos que exige la ley (como la primera inscripción de dominio de un bien inmueble). Las segundas, omiten las que ya constan con anterioridad (como la segunda inscripción de dominio).
- Voluntarias y forzosas: Las primeras se efectúan a solicitud de parte interesada. Las segundas, por mandato legal, judicial o de autoridad competente sin necesidad de gestión.

■ Instancia contralora de la actividad registral:

“El Registro General de la Propiedad esta organizado por el sistema del llamado FOLIO REAL y que consiste en abrir una cuenta corriente a cada finca perfectamente individualizada. Este sistema de FOLIO REAL fue tomado de la Ley Hipotecaria Española, de fecha 8 de febrero de 1861, y fue así como el primer asiento del Registro de Hipotecas que se hizo en Guatemala, ocurrió el 24 de abril de 1867.

■ Principios registrales:

- Especialidad
- Determinación

- Legalidad
- Prioridad
- Publicidad
- Inscripción
- Consentimiento
- Tracto sucesivo o tracto continuo
- Rogación

■ Seguridad Jurídica:

“Condición esencial para la vida y desenvolvimiento de las naciones y de los individuos que la integran. Representa la garantía de la aplicación objetiva de la ley, de tal modo que los individuos saben en cada momento cuáles son sus derechos y sus obligaciones sin que el capricho, la torpeza o la mala voluntad de los gobernantes puedan causarle perjuicio. A su vez, la seguridad limita y determina las facultades y los deberes de los Poderes Públicos. Como es lógico, la seguridad jurídica sólo se logra en los Estados de Derecho, porque, en los de régimen autocrático y totalitario, las personas están siempre sometidas a la arbitrariedad de quienes detentan el poder.”¹⁸

Dentro de la investigación a realizar existe lo que conocemos como Inseguridad Jurídica Registral y que formará parte de este desarrollo:

Un matutino refiere: “Que los guatemaltecos poseen los documentos originales de sus bienes inmuebles no garantiza que sus propiedades se encuentren registradas actualmente a su nombre. En eso concluyen las autoridades del Registro General de la

¹⁸ **Ob. Cit.;** Pág.695.

Propiedad, así como notarios y personas que han experimentado el robo de sus inmuebles. En Guatemala la inscripción de bienes inmuebles en el Registro no asegura la legalidad de los mismos, reconoce el Registrador, quien admite los altos índices de corrupción que se cometen en la dependencia a su cargo. Aunque desde mil novecientos noventa y seis se haya iniciado la modernización del Registro, mediante la incorporación de archivos computarizados, el problema se mantiene vigente, pues cualquiera puede presentar una escritura falsa para realizar una operación de traspaso, gravamen, sin que nadie se preocupe de verificar la autenticidad de las firmas de quienes suscriben el documento. El Registrador reconoce que existen pocas posibilidades para detectar un documento falso, pues las técnicas modernas de las computación permiten cierta facilidad para suplantar sellos de notarios y firmas de compradores y vendedores.”¹⁹

La tecnología y la utilización de medios informáticos no deben faltar para que se cumplan efectivamente con los principios que caracterizan a una institución como el Registro General de la Propiedad, como lo es la *prioridad* de sus inscripciones, o suspensiones por lo que es preciso buscar los mecanismos necesarios e idóneos para que aun con la utilización de métodos modernos se protejan los derechos de los usuarios que cada día asisten al mencionado Registro y confían sus bienes a este.

4.2 Análisis de la norma nacional

El Artículo 6 del Reglamento de los registros de la propiedad, establece: “El derecho de prioridad se establece por medio del libro de entrega de documentos, cuyo ingreso se consignara en riguroso orden cronológico, anotándose como mínimo: El

¹⁹ Pérez, Leslie y Mario Ramos, *Siglo Veintiuno*, 04 de marzo 2002, Pág. 2 y 3.

número de orden de ingreso del documento, el nombre del presentante, la hora exacta y fecha de entrega.

Si el documento es rechazado para su inscripción se perderá la prioridad, salvo que el mismo sea injustificado y así lo resuelva un juez de primera instancia.

En caso de documentos suspendidos la prioridad se perderá al retirar el documento del Registro, a menos que el interesado haya solicitado inscripción provisional al momento de su presentación.”

Como establece este el Artículo precitado existe una desprotección al usuario del Registro o propietario de bienes desde el momento que un documento es presentado ante dicho Registro, ya que el hecho de que sea suspendido justificada e injustificada, no sería motivo por el cual se pierda el principio de prioridad, en virtud a que muchas veces, esta clase de rechazos se debe a que los operadores no se revisan los documentos detenidamente y peor aun no unifican criterio al momento de rechazar los mismos, por lo cual redundaría en un perjuicio para los usuarios que deben de retirar los documentos a veces para solo volverlos a ingresar y que estos queden con otro operador y este a su vez no lo rechace, dándose en este ínterin el peligro que otra persona de mala fe presente un documento “valido” y deje sin derecho al que originalmente le correspondía y que por el rechazo perdió.

4.3 Validez formalidades materiales de los documentos

Debido a que el registrador califica bajo su estricta responsabilidad la legalidad tanto de forma como de fondo de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicita la

inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de las inscripciones del Registro, impone a estos funcionarios un deber personalísimo e ineludible de calificar los documentos a fin de evitar que tengan acceso al registro de títulos inválidos y de que se cumpla, como mencionamos con anterioridad, el principio de legalidad, como consecuencia de tal obligación, es necesario fijar una guía que sirva al Registrador para cumplir con acierto el deber que se le ha encomendado, guía que no se encuentra tampoco en la legislación guatemalteca pero que del análisis de que se hace de los documentos, se puede tener un entendimiento de cuando un documento adolece de una falta subsanable o insubsanable.

El Artículo 1164 del Código Civil establece: “El Registrador suspenderá o denegará la inscripción de los títulos y demás documentos que en algún concepto impidan su registro y anotados, si lo pidiere alguno de los interesados, los devolverá para que se subsane el vicio o defecto que haya encontrado. La anotación referida no la hará el registrador si en los libros del registro no apareciere con derecho o verificarlo la persona que traslade, grave o modifique el dominio del Derecho Real.”

Es difícil dar un concepto que en realidad convenza al respecto de distinguir en forma clara cuales serian faltas subsanables y cuales insubsanables por razón de que no existe una línea de separación de unas y otras, y solo casuísticamente se puede ir señalando cuando la falta observada pertenece a una o ha otra clase. Tanto las primeras como las segundas afectan y abarcan la forma y el contenido de los títulos o documentos y las inscripciones del Registro.

Toda clase de reservas, al respecto me atrevo a decir que son:

■ Faltas subsanables o que producen la suspensión de la operación

Todos aquellos obstáculos nacidos de los libros del Registro o defectos del título o del acto, que por ser solo anulables, dan lugar a la suspensión del asiento solicitado, cuya subsanación puede lograrse sin necesidad de otorgarse de nuevo el negocio principal, o que también permite ser enmendado mediante una nueva redacción documental, una reforma u otra, medida no substancial del título sujeto a inscripción.

■ Faltas insubsanables o que producen la denegatoria o el rechazo del título o documento objeto de inscripción

Todos aquellos obstáculos nacidos de los libros del registro o defectos del título o documento que por ser nulos o carecer de trascendencia real, dan lugar a la denegación o rechazo en absoluto de la inscripción solicitada y cuya subsanación solo puede hacerse formalizando de nuevo el negocio principal.

4.3.1 Efectos

Es efecto básico o primordial de la calificación del registrador únicamente el de aceptar, suspender o denegar la práctica de los asientos de inscripción, anotación preventiva o cancelación.

Si la calificación del Registrador, como dispositivo dirigido a la efectividad del principio de legalidad, no tiene otra misión que el Registrador verifique o compruebe a su juicio, pueden tener o no acceso al registro los documentos que pretenden ser

inscritos conforme a Derecho y las normas que la Legislación Registral le indica, es evidente que el efecto inmediato y fundamental de la calificación del Registrador no puede ser otros que el aceptar el documento para su registro suspenderlo o denegarlo.

4.3.2 Aceptación de la inscripción

Si la calificación del registrador es favorable a la aceptación de la inscripción solicitada, esta no ofrece mayores dificultades, existiendo un adecuamiento en la predeterminaciones de los interesados en los libros del registro y lo autorizara con su firma.

Existe en nuestro medio no obstante lo anterior, la posibilidad de que el documento sea aceptado parcialmente y suspendido o denegado en otros aspectos, ejemplo cuando en un mismo documento se encuentran contenidas varias pretensiones registrales, una compraventa y una reserva de usufructo, etc.

Cuando el Registrador inscribe el documento no debe indicar los motivos o razones de ellos.

4.3.3 Suspensión de la Inscripción

Es la calificación desfavorable del Registrador y la negativa a dar entrada al Registro, al documento que pretende su inscripción que obedece a faltas del documento que pueden ser subsanadas, condicionadas a que se subsane en forma el defecto que se le atribuye.

Cuando la calificación registral es suspendida, tienen derecho los interesados a que se proceda a extender la correspondiente anotación preventiva, como explicamos más adelante esta anotación debe pedirse en forma expresa, por escrito por parte del representante o de los interesados y podrá pedirse certificación de la anotación efectuada.

4.3.4 Denegatoria o Rechazo de la Inscripción

Esta surge, sobre la base de una estimación de faltas insubsanables del documento que lo hacen inadmisibles al Registro y no acceder a la solicitud de los interesados de la práctica de la inscripción registral. En los casos de suspensión o rechazo de algún documento el Registrador deberá manifestar los defectos de que adolece por medio de una nota puesta al pie del mismo, correspondiendo todos los motivos en que la funda y expresando si se trata de suspensión o denegación de la inscripción, número de duplicado y tomo que corresponde, la fecha de presentación, firma del Registrador y los honorarios que causare.

Nuestra ley en el Artículo 1164 del Código Civil, permite que en los dos casos ya sea la suspensión o el rechazo del documento, el interesado puede solicitar y obtener una anotación preventiva, de sus derechos, la cual lógicamente, se deniega si en los libros del Registro la persona que transmite, grava, modifica o cancela un Derecho Real no aparece con facultad jurídica para hacerlo.

La anotación preventiva a que hemos hecho referencia subsiste por 30 días, contados a partir de la fecha en que se opera, y es cancelada de oficio por el Registrador, si durante este término, no se presenta el documento o título con la

subsanción respectiva o se recibirá documento judicial que se ha ordenado hacer la inscripción, que se ha prorrogado aquel término o que existe juicio pendiente respecto al valor legal del documento. En este último caso la anotación subsistirá hasta que el juicio sea resuelto.

Es importante hacer mención que en el caso de la anotación preventiva, esta surta efectos legales desde la fecha en que hace en el libro; siempre y cuando la misma se encuentre con plena vigencia, dentro de los treinta días que indica la ley o que hubiere solicitado el interesado, en su caso la prórroga respectiva, hasta el momento de la inscripción definitiva del documento, esto da seguridad para que tal documento tenga prelación en cuanto al Registro por si ha sido presentado otro documento o título con anterioridad a que se solicita inscripción definitiva en virtud de la anotación preventiva que le protege.

4.4 El valor de la seguridad jurídica

En materia de propiedad especialmente en materia de bienes inmuebles, uno de los valores mas importantes es la seguridad jurídica entendida en este caso, como la garantía del buen resguardo e invariabilidad de los registros. Antes de la modernización que ha sido objeto el Registro General de la Propiedad, estuvo expuesto a que por un fosforazo accidental o intencional, en cuestión de minutos hubieran podido desaparecer completamente y reducirse a cenizas, las inscripciones de miles y miles de propietarios, lo que habría producido un caos de imprevisibles consecuencias.

Es digna de mención por parte de la vulnerabilidad y riesgo al que por otras razones estuvieron sujetos durante tanto tiempo, los miles de libros en que se

acumularon mas de veinticinco millones de folios escritos a mano, siendo frecuentes las ocasiones en que en el pasado se alteraran inscripciones, modificando o sustituyendo los nombres de los titulares de los bienes; o se cercenaban folios enteros arrancándolos o utilizando tijeras, hojas de afeitar, cuchillos, etc.

Es precaria situación contrasta con la realidad actual, en la que toda esa información a sido salvaguardada en condiciones de máxima seguridad, en discos ópticos, inalterables de los que existen tres copias celosamente cuidadas: una en cede del registro; otra en la bóveda de uno de los bancos del sistema; y una tercera en el extranjero, por el caso de desastre nacional de grandes proporciones.

Otro aspecto directamente vinculado con la seguridad jurídica, es el relativo a la firma de las inscripciones que se efectúan diariamente, sin la cual dichas inscripciones carecen de valor. Cuando se emprendió el proceso de modernización, la actual administración encontró, alrededor de 18 millones de inscripciones sin firma, de los respectivos registradores, pues estos últimos, en las décadas pasadas se esmeraban solamente por firmar las razones registrales puestas al pie de los documentos inscritos, contra cuya devolución percibían jugosos honorarios, conforme al generoso régimen financiero que prevaleció durante muchos años en la institución que se traducían en que los registradores de la época percibieran millonarias emolumentos, los cuales fueron suprimidos en 1993.

El proceso de modernización como no podía ser de otra manera, también implicó la puesta al día de las firmas, supliendo tan grandes omisiones, hoy por el contrario y desde que se automatizaron las operaciones, las inscripciones electrónicas que se efectúan, quedan firmados tan pronto como los respectivos documentos han sido

aprobados por los revisores jurídicos. El nuevo sistema por ende es obvio que brinda a los usuarios certeza y seguridad jurídica.

CONCLUSIONES

1. La suspensión justificada o Injustificada que motiva al interesado a retirar los documentos para realizar las correcciones pertinentes o no, desproviste de certeza jurídica por la no continuidad del principio de prioridad.
2. Cuando el Registro suspende un documento ya sea en forma justificada o injustificada, no protege al usuario para que en un termino de tiempo este pueda subsanar dicho inconveniente, y no sea vulnerado por terceras personas su derecho al principio de prioridad que debe ser resguardado por el Registro General de la Propiedad.
3. En Guatemala impera un Sistema Registral de inscripción, no de transcripción, constituyendo por el Registro General de la Propiedad, una fuerza que asegurar y proteger el Derecho de Prelación, cuando un documento presentado por un usuario es suspendido por el Registro.
4. El principio de prioridad se ve vulnerado cuando un documento es retirado por el usuario habiendo sido suspendido en forma justificada o injustificadas, sin que este tenga garantía alguna de que cuando vuelva a presentar dicho documento todavía tenga derecho sobre él.
5. La garantía que genera el Principio de Prioridad, con la implementación de un sistema de anotación automática, deberá abarcar únicamente el derecho del que lo ejerce, es decir, a quien se le traslada la propiedad en el instrumento público, para que si en caso de algún tipo de suspensión si lo existiere, no venga un tercero y lo aproveche, registrando su derechos que muchas veces es de mala fe.

RECOMENDACIONES

1. En vista de la realidad social de este país, y la importancia del Registro General de la Propiedad, para el resguardo de los bienes inscribibles, es necesario crearse medios por los cuales exista una verdadera seguridad o certeza jurídica al momento de presentar documentos y que estos sean suspendidos en forma justificada o injustificada y posteriormente sean presentados ya corregidos.
2. Debe implementarse un mecanismo en el Registro General de la Propiedad para la protección al principio de prioridad, el cual deberá ser preciso y efectivo para el resguardo al principio de legalidad.
3. Es necesaria la reforma al Artículo 6 del Reglamento de los Registros de la Propiedad, en cuanto a crear un mecanismo electrónico en el cual se anote provisionalmente por un plazo de 30 días, los documentos que son rechazados, para que el usuario tenga el derecho de prelación vigente por este plazo y así, pueda subsanar el error cuando lo haya o presentar nuevamente el documento cuando son rechazos injustificados.

BIBLIOGRAFÍA

- BODENHEIMER, Edgar. **Teoría del derecho**. Fondo de Cultura Económica. 8º. Reimpresión, México; 1983.
- CAPITANT, Henri. **Vocabulario jurídico**. 8ª ed. Ed. Desalma; Buenos Aires. Argentina 1986
- CAMUS, E.F. **Curso de derecho romano: doctrina del negocio jurídico**. 2ª. ed. Ed. Universidad de la Habana 1943.
- CIFUENTES, Santos. **Elementos de Derecho Civil**. 4ª ed. Ed. Astrea S.A. Buenos Aires, Argentina 1995.
- CONTRERAS ORTIZ, Rubén Alberto. **El negocio jurídico en el Código Civil de Guatemala**. Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial. Boletín número 4 segunda época. Guatemala, febrero 1997.
- CARRAL y de TERESA, Luis. **Derecho Notarial y Derecho Registral**. 7ª. ed.; Ed. Porrúa, S. A.;, México 1983.
- CHICO ORTIZ, José María, D. Manuel. **Temas de Derecho Notarial y calificación registral del instrumento público**. 3ª. ed.; Ed. Montecorvo; Madrid, España 1972.
- GIMENEZ ARNAU, Enrique. **Derecho Notarial**. (s.e) Ed. Universidad de Navarra, Sociedad Anónima; Pamplona, España, 1976.
- GHERSI, Carlos Alberto. **Contratos civiles y comerciales**. 2ª ed. Ed. Astrea Argentina 1992.
- GUGLIELMI, Enrique A. **Instituciones de Derecho Civil**. 2ª ed. Ed. Universidad; Buenos Aires, Argentina, 1980.

LOPEZ AGUILAR, Santiago. **Introducción al estudio del Derecho.** Cooperativa de consumo integral, Guatemala, 1991.

LOPEZ MAYORGA, Leonel Armando. **Introducción al estudio del Derecho.** Vol.1; 2ª. ed. Ed. Lovi; Guatemala, Centroamérica, 1999.

MUÑOZ, Nery Roberto. **Introducción al estudio del Derecho Notarial.** 6ª. ed.; Ed. Litografía Llerena;, Guatemala 1998.

MUÑOZ, Nery Roberto. **El instrumento público y el documento notarial.** 6ª. ed.; Ed. C & J;, Guatemala 1998.

NUSSBAUM, Arthur. **Tratado de Derecho Hipotecario alemán.** (s.e.); Ed. Roces; España 1929.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** Ed. Heliasta SRL; Buenos Aires, Argentina, 1980.

PÉREZ LASALA, José Luis. **Derecho Inmobiliario Registral.** (s.e.); Ed. Ediciones de Palma; Argentina 1965.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. **Derecho Registral.** (s.e.); Ed. Porrúa; México 2000.

ROCA SASTRE, Ramón. **Derecho Hipotecario.** (s.e.); Ed. Bosch; Barcelona 1968.

Legislación:

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

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

Código Procesal Civil y Mercantil. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 107, 1964.

Código de Notariado. Juan José Arévalo, Decreto Ley 314, 1947.

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