

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

The seal of the University of San Carlos of Guatemala is a circular emblem. It features a central shield with a figure holding a book and a staff, surrounded by architectural elements like columns and arches. The Latin motto "SAPERE VERUM CONSPICIA CAROLINA ACADEMIA CONJECTURALENSIS INTER CAETERA SVBIS" is inscribed around the perimeter of the seal.

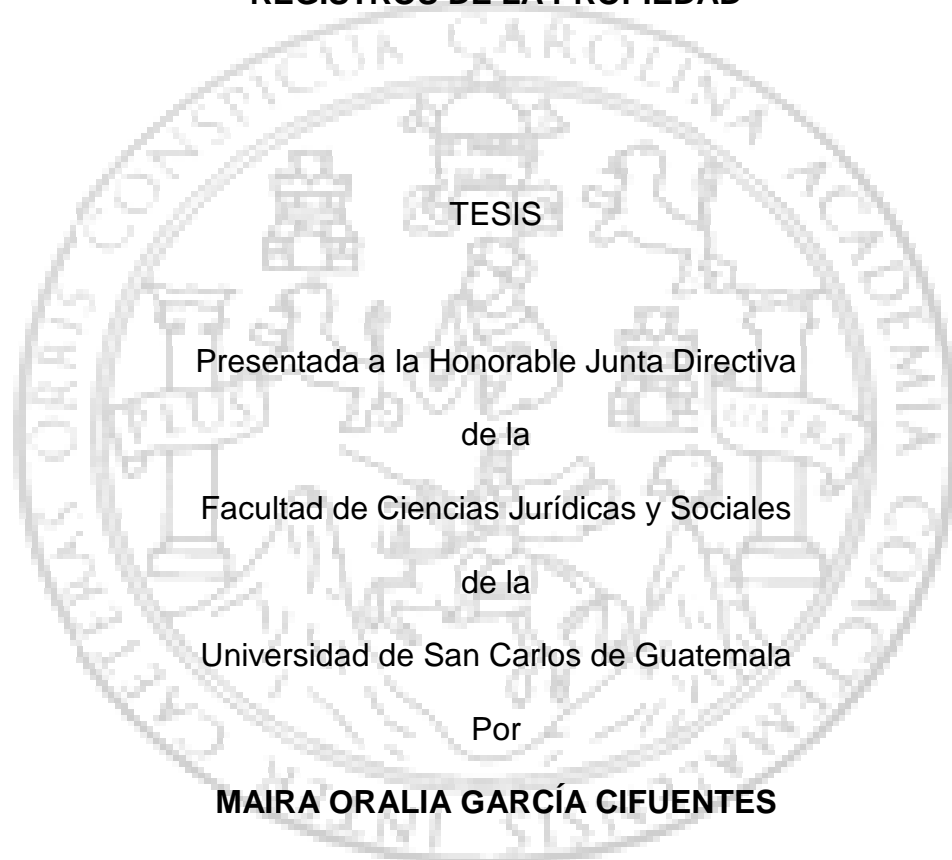
**NECESIDAD QUE EL DERECHO DE PRIORIDAD OPERE DE OFICIO  
EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD**

**MAIRA ORALIA GARCÍA CIFUENTES**

**GUATEMALA, JUNIO DE 2009**

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

**NECESIDAD QUE EL DERECHO DE PRIORIDAD OPERE DE OFICIO EN LOS  
REGISTROS 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

**MAIRA ORALIA GARCÍA CIFUENTES**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

y los títulos profesionales de

**ABOGADA Y NOTARIA**

Guatemala, junio de 2009

**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  
VOVAL I: Lic. César Landelino Franco López  
VOCAL II: Lic. Gustavo Bonilla  
VOCAL III: Lic. Erick Rolando Huitz Enríquez  
VOCAL IV: Br. Marco Vinicio Villatoro López  
VOCAL V: Br. Gabriela María Santizo Mazariegos  
SECRETARIO: Lic. Avidán Ortiz Orellana

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera Fase:**

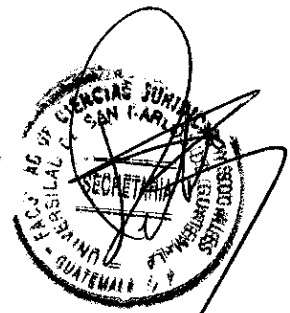
Presidenta: Licda. Mayra Yojana Véliz López  
Vocal: Licda. Gloria Melgar de Aguilar  
Secretario: Lic. Jorge Leonel Franco Morán

**Segunda Fase:**

Presidente: Lic. Fernando Girón Cassiano  
Vocal: Lic. Gustavo Adolfo Cárdenas Díaz  
Secretario: Lic. Juan Ramiro Toledo Álvarez

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

**Lic. Mario Enrique Tórtola Ruiz**  
**4ª. Avenida 12-07 zona 1, Edificio Schafer, Of. 402**  
**Teléfono: 22321503**



Guatemala, 28 de agosto de 2008

Licenciado  
**CARLOS MANUEL CASTRO MONROY**  
**JEFE DE LA UNIDAD DE ASESORÍA DE TESIS**  
**FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**  
**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**  
Presente



Licenciado Castro Monroy:

Con fundamento en la designación recaída en mi persona, por este medio respetuosamente informo a usted que asesoré el trabajo de tesis de la Bachiller **MAIRA ORALIA GARCÍA CIFUENTES**, intitulado **“NECESIDAD QUE EL DERECHO DE PRIORIDAD OPERE DE OFICIO EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD”**

Por lo anterior, hago de su conocimiento que la presente investigación es de carácter social y jurídico, que las técnicas empleadas y los métodos de investigación utilizados se aplicaron adecuadamente, realizando para el efecto algunas correcciones en la redacción de la misma; por lo que tanto las conclusiones y recomendaciones se ajustan a los requisitos legalmente establecidos para esta clase de investigación, así como, la bibliografía utilizada se refiere a los temas y subtemas tratados en el presente trabajo, siendo que el tema desarrollado es de suma importancia en relación a la correcta aplicación que debe hacerse del derecho de prioridad en los Registros de la Propiedad, pues refleja como un pequeño cambio produce resultados grandes y favorables a todos los usuarios de dicho Registro.

Por lo anteriormente expuesto considero que el trabajo de investigación desarrollado llena los requisitos establecidos en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura de Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, resulta procedente emitir dictamen favorable, aprobando el trabajo de tesis asesorado.

Sin otro particular, le reitero mis muestras de consideración y respeto.

Atentamente,

Lic. Mario Enrique Tórtola Ruiz  
Colegiado No. 7,110

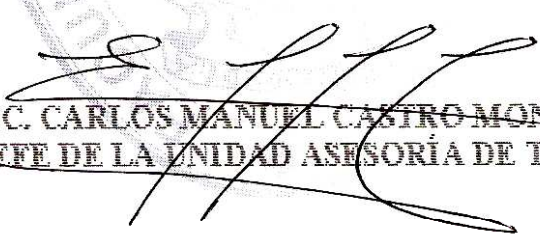




UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y  
SOCIALES. Guatemala, cuatro de septiembre de dos mil ocho.

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A) RODOLFO ANÍBAL GARCÍA HERNÁNDEZ, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante MAIRA ORALIA GARCÍA CIFUENTES, Intitulado: "NECESIDAD QUE EL DERECHO DE PRIORIDAD OPERE DE OFICIO EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD".

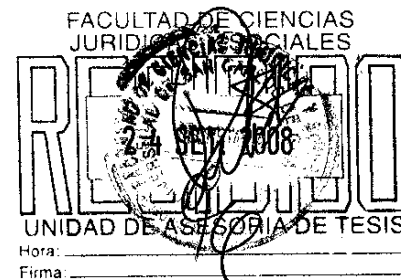
Me permito hacer de su conocimiento que está facultado (a) para realizar las modificaciones de forma y fondo que tengan por objeto mejorar la investigación, *asimismo, del título de trabajo de tesis. En el dictamen correspondiente debe hacer constar el contenido del Artículo 32 del Normativo para el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



LIC. CARLOS MANUEL CASTRO MONROY  
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS

cc. Unidad de Tesis  
CMCM/ragm

Lic. RODOLFO ANIBAL GARCIA HERNANDEZ  
9<sup>a</sup>. Avenida 9-44 zona 1, Edificio 7-10, Of. 709  
Teléfono: 2220-4442 Celular: 5709-0028  
No. de Colegiado 5397



Guatemala, 23 de septiembre del 2008

Licenciado  
**CARLOS MANUEL CASTRO MONROY**  
JEFE DE LA UNIDAD DE ASESORÍA DE TESIS  
FACULAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Su despacho

Estimado Lic. Castro:

Respetuosamente me dirijo a usted, ya que según resolución dictada por la unidad a su cargo, fui nombrado REVISOR del trabajo de TESIS de la estudiante **MAIRA ORALIA GARCÍA CIFUENTES**, intitulado "**NECESIDAD QUE EL DERECHO DE PRIORIDAD OPERE DE OFICIO EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD**" para lo cual se me facultó realizar las modificaciones de forma y de fondo que considerara pertinentes a manera de mejorar la investigación realizada.

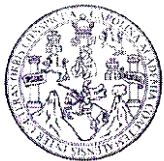
Al respecto informo que la estudiante trabajó bajo mi inmediata dirección y se le sugirieron varias sesiones de trabajo en donde se le solicitó efectuar algunas modificaciones y ampliaciones a la investigación realizada, pretendiendo con ello cumplir con las expectativas que genera un trabajo de esa naturaleza. Las sugerencias fueron atendidas oportunamente.

Por lo anterior, el trabajo final presentado aporta un estudio profundo sobre el tema relacionado al Derecho de Prioridad y la necesidad de realizar cambios sustanciales en su operatividad en los Registros de la Propiedad, considerando que las conclusiones, recomendaciones y bibliografía son congruentes con la investigación. El método, técnicas y el contenido científico de la misma, responde a los requerimientos que para este tipo de trabajo deben ser empleados y por lo tanto en cumplimiento de la resolución relacionada y para los efectos consiguientes y de conformidad con el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura de Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, resulta procedente emitir **DICTAMEN FAVORABLE**, a efecto que el presente trabajo se evalúe en el examen público correspondiente.

Me suscribo de usted con muestras de estima y respeto.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Rodolfo Anibal Garcia Hernandez'. Below the signature is a printed name 'Rodolfo Anibal Garcia Hernandez' and the text 'COLEGIADO 5397'.



FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, Zona 12  
Guatemala, C. A.

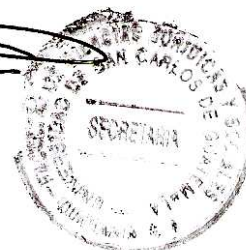


DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, veinte de febrero del año dos mil nueve.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante MAIRA ORALIA GARCÍA CIFUENTES, Titulado NECESIDAD QUE EL DERECHO DE PRIORIDAD OPERE DE OFICIO EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD. Artículos 31, 33 y 34 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.-

CMCM/slh



## DEDICATORIA

A DIOS: Mi Padre Celestial, por llenar de bendiciones mi camino y permitirme alcanzar esta meta, siendo Él quien me impulsa a seguir adelante.

A MIS PADRES: Luis Felipe García del Cid y Zoila Esperanza Cifuentes de García, a quienes dedico y entrego todos mis logros y metas en agradecimiento por su amor, paciencia y gran ejemplo.

A MI ESPOSO: Erick Arnoldo Franco, por su apoyo, comprensión y cariño, lo cual me ha ayudado a culminar con éxito mis estudios.

A MI HIJA: Por ser un maravilloso regalo de Dios, constituyéndose en mi estímulo fundamental y la razón de continuar el camino de la vida.

A MIS HERMANOS: Marvin y Amarilis, con amor y cariño fraternal.

A MIS AMIGOS: Por todos sus buenos deseos y por brindarme su apoyo y amistad.



EN ESPECIAL:

A todos quienes colaboraron con la realización del presente trabajo de tesis.

A LA UNIVERSIDAD DE SAN  
CARLOS DE GUATEMALA:

Por ser formadora de hombres y mujeres íntegros y de espíritu fuerte, en especial a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.

## ÍNDICE

	Pág.
Introducción .....	i

### CAPÍTULO I

1. Derecho registral .....	1
1.1 Sistemas registrales .....	4
1.1.1 De los efectos de inscripción .....	5
1.1.2 De la forma de inscripción .....	12
1.2 Clases de inscripciones registrales .....	13

### CAPÍTULO II

2. Principios registrales .....	19
2.1 El derecho de prioridad en el derecho comparado .....	40

### CAPÍTULO III

3. EL Registro de la Propiedad .....	47
3.1 Antecedentes históricos .....	47
3.2 Definición, naturaleza jurídica y funciones .....	48
3.3 Regulación legal .....	55
3.4 Generalidades del Registro de la Propiedad .....	58
3.5 Organización territorial .....	60

## CAPÍTULO IV

Pág.

4.	Calificación registral .....	61
4.1	Definición y naturaleza jurídica .....	61
4.2	Importancia .....	63
4.3	Actividades de la calificación registral .....	64
4.4	Actos o instrumentos objeto de calificación registral .....	66
4.5	Efectos de la calificación registral .....	68
4.6	Anotación preventiva.....	70
4.6.1.	Definición .....	70
4.6.2.	Otras denominaciones .....	70
4.6.3.	Regulación legal y término.....	72

## CAPÍTULO V

5.	Necesidad que la prioridad se opere de oficio .....	73
5.1	Evidencia de la necesidad de su operacionalización.....	73
5.2	Breve análisis da casos concretos relacionados al tema .....	80
5.3	Propuesta .....	82
	CONCLUSIONES.....	85
	RECOMENDACIONES .....	87
	BIBLIOGRAFIA.....	89

## INTRODUCCIÓN

El Registro de la Propiedad tiene como objeto realizar en un marco de certeza jurídica, las inscripciones y el resguardo de la información registral de bienes muebles e inmuebles; es la institución responsable de realizar, con honestidad y de conformidad con la ley, las actividades registrales relativas a su función, mediante la utilización óptima de sus recursos humanos, materiales, financieros y tecnológicos, para satisfacer a los usuarios, construyendo de esta manera el desarrollo social y económico del país.

Objetivos de la investigación: Evidenciar la crisis jurídica y real que se está dando en Guatemala por la deficiencia de la regulación legal en cuanto al principio de prioridad registral; lo cual conduce a la inseguridad jurídica en la tenencia de la propiedad, tratando de evidenciar la urgencia de que se opere de oficio el derecho de prioridad en los Registros de la Propiedad; necesidad que deviene de la posibilidad de que existan dos o más títulos que representen los mismos derechos, ya que es imposible que dichos títulos coexistan, verbigracia, dos ventas de una misma cosa, siendo indispensable proteger el derecho de quien presentó primero su título al Registro de la Propiedad, anteponiéndose preferentemente éste y en forma excluyente de los que pudieran existir, con el fin de aplicar el aforismo latino "*prior tempore potior jure*", que traducido significa: "primero en el tiempo, anterior en derecho".

Asimismo, se tiene por objeto establecer que el principio de prioridad registral, como se notará a través del desarrollo de este trabajo de tesis, es uno de los pilares fundamentales de la institución registral; a tal grado es así, que en virtud de dicho principio, se determina la preferencia en la inscripción de un acto o contrato jurídico relacionado con un mismo bien.

La hipótesis planteada para este estudio fue: La necesidad de que se opere de oficio el derecho de prioridad cuando se suspende la inscripción de cualquier título o documento en el Registro de la Propiedad.

El presente trabajo está contenido en cinco capítulos, en el primero se trata el tema del derecho registral , así como aspectos relacionados a los sistemas y clases de inscripciones registrales; en el segundo se realiza un estudio sobre los principios registrales enfatizando en el de prioridad; en el tercero se plasma lo relativo al Registro de la Propiedad, sus antecedentes, su definición, naturaleza jurídica, funciones, regulación legal, las generalidades del mismo y su organización territorial; en el cuarto, se hace un análisis referente a la calificación registral, estableciendo su definición, naturaleza jurídica, importancia, actividades de la misma, actos o instrumentos objeto de calificación registral, efectos y lo relativo a la anotación preventiva; en el último capítulo, se menciona la latente necesidad de que el derecho de prioridad opere de oficio en los Registros de la Propiedad; asimismo, se somete a consideración la propuesta que conlleva este trabajo.

# CAPÍTULO I

## 1. Derecho registral

A lo largo de la historia, el derecho registral ha recibido diferentes acepciones, entre las que podemos mencionar: derecho hipotecario, derecho publicitario, derecho inmobiliario registral, derecho del registro público de la propiedad e inmobiliario. Consideramos que dichas acepciones fueron en su momento apropiadas, toda vez que el derecho registral tiene por objeto crear condiciones jurídicas para proteger negocios, con efectos de publicidad especialmente relacionados al derecho de propiedad. A continuación se plantean diversas definiciones sobre este Derecho.

Para Pérez Lasala: “El derecho registral es la rama jurídica que regula los asientos en el registro de los actos de constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas y de ciertos derechos que las afectan, así como de los efectos derivados de dicha registración.”<sup>1</sup>

Roca Sastre dice: “El derecho registral es el conjunto de normas que regula la constitución, transmisión, modificación y extensión de los derechos reales sobre bienes inmuebles, en relación con el Registro de la Propiedad, así como las garantías estrictamente registrales.”<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Pérez Lasala, José Luis. **Derecho inmobiliario registral**. Pág. 7

<sup>2</sup> Roca Sastre, Ramón. **Derecho hipotecario**. Pág. 12

Asimismo, Roca Sastre asegura que: “El derecho registral abarca el estudio de los temas relativos a las fincas y su inmatriculación, a los actos y derechos inscribibles, los principios fundamentales, la anotación preventiva, los asientos registrales, la organización de los registros y el proceso de la inscripción.”<sup>3</sup>

Para Guillermo Cabanellas: “El derecho hipotecario o del Registro de la Propiedad es el estudio teórico, de legislación, reglamentos, en las resoluciones y circulares de sus órganos directivos, lo relacionado con las fincas y su matriculación, los actos y contratos y derechos inscribibles, los principios orgánicos, las anotaciones preventivas, los asientos, el proceso de inscripción, la rectificación de esta o aquella, la manera de llevar el registro.”<sup>4</sup>

De lo antes enunciado podemos señalar que, el derecho registral es el conjunto de normas que tienen por objeto regular lo relativo a la constitución, modificación y extinción de los derechos reales sobre los bienes inmuebles.

José Luis Pérez Lasala señala que: “El derecho registral posee tres características básicas:

a. Sustantivo y adjetivo: Es una rama que contiene instituciones de naturaleza sustantiva y adjetiva.

---

<sup>3</sup> Ibid.

<sup>4</sup> Cabanellas de Torres, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. Pág. 651

b. Limitativo: Es un derecho limitativo, en el sentido de que solamente son restringibles los actos especialmente contemplados en la ley.

c. 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.”<sup>5</sup>

Una segunda clasificación de las características del derecho registral la ofrece Bernardo Pérez Fernández del Castillo, quien las enumera de la siguiente forma:

- a. “Material o sustantivo: Consiste en el estudio de los derechos inscribibles.
- b. Formal o adjetivo: Comprende la regulación del procedimiento de inscripción.
- c. Orgánico: Que es el que regula todo lo relativo a la organización del Registro de la Propiedad.”<sup>6</sup>

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

- a. “Carente de subjetividad: En el sentido de que no es una disciplina independiente, ya que este simplemente forma parte del derecho civil.

---

<sup>5</sup> Ob. Cit. Pág. 9

<sup>6</sup> Ob. Cit. Pág. 66



- b. 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 derechos que tiene una finca por objeto.
  
- c. 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 se han regulado los principios de fe pública y legitimación.”<sup>7</sup>

### **1.1. Sistemas registrales**

Podemos decir que los sistemas registrales son los mecanismos implementados para realizar las inscripciones de los títulos o documentos ingresados a los Registros de la Propiedad, estos varían de un país a otro. En los párrafos siguientes se expondrán los sistemas registrales y la clasificación que conforme a la doctrina existe, siendo estos: a. De los efectos de inscripción y b. De la forma de inscripción. A su vez, los sistemas de efectos de inscripción pueden subdividirse en: Sustantivo, constitutivo, de homologación, español y declarativo, mientras que los de forma de inscripción se dividen en: Personal, folios, libros o siga la flecha y electrónico; todos estos se detallan a continuación.

---

<sup>7</sup> Ob. Cit. Pág. 13

### 1.1.1 De los efectos de inscripción

En si son las consecuencias que conlleva la realización de determinado acto.

**a) Sistema de acta torrens o australiano:** Este fue utilizado por primera vez en el sur de Australia en 1858, en virtud del Real Property Act y fue duramente criticado por el irrespeto a la propiedad antigua de los indígenas que habitaban estas zonas.

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 se habla de 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 inmatriculación 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 matriculante, así como hacer inatacable ese derecho, de esta manera se crea un título único y absoluto.

Para inmatricular 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, uno de ellos es jurista 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 inmatricula la finca y se redacta el certificado del título.

El título sirve para transmitir la propiedad del inmueble con mucha facilidad, mediante un simple memorandum 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.

Podemos notar que la implementación de este sistema es muy parecido al sistema que se realiza en Guatemala, tomando en cuenta que una vez inmatriculado un inmueble, éste será sometido al sistema registral y toda modificación que se realice sobre el mismo quedará plasmado en el registro, a diferencia, que en Guatemala no se le da intervención a ingenieros topógrafos para realizar el examen de los documentos presentados para la inmatriculación, sino solamente intervienen en la autorización de los planos requeridos para el efecto de la inscripción.

**b) Sistema constitutivo o alemán:** Este 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.

Pérez Lazala señala: “Este sistema restaura lo fundamental del sistema romano clásico justiniano, influida por la corriente pandectista (conjunto integrado por códigos, novelas, constituciones imperiales del derecho justiniano).”<sup>8</sup> En este sistema las inscripciones registrales sustituyen la traditio, el derecho nace con el contrato o el acto jurídico y para su perfección, es necesaria la inscripción en el registro público. Esta perfección no es potestativa sino obligatoria. Este sistema se caracteriza por conservar la idea del título, es decir, existe el contrato y la inscripción en el registro; además existe una semejanza entre el catastro y el registro, lo que permite una mayor exactitud en la descripción de la finca. Este sistema es utilizado en países como Alemania y Luxemburgo.

Asimismo, el sistema guatemalteco puede enmarcarse dentro de este, ya que si un contrato no se encuentra registrado no puede oponerse frente a terceros. Además el sistema utilizado en el país responde a las características del sistema alemán, debido a que la inscripción es esencial para la validez y eficacia de aquellos contratos que son inscribibles.

---

<sup>8</sup> Pérez Lasala. **Ob. Cit.** Pág. 37

**c) Sistema suizo o de homologación:** En este sistema las partes comparecen ante una autoridad y de forma solemne hacen que el negocio sea examinado y posteriormente confirmado. La inscripción de la propiedad y derechos reales no es obligatoria, pero se ligan tales efectos a ella, que aquellos derechos no pueden existir viablemente sin inscripción. De Cossio y Corral dice: “La intención de transferir que resulta de la relación obligatoria, no es suficiente para producir la transferencia misma. Es preciso que la voluntad de transferir la propiedad exista, no solo en el momento del contrato previo, si no también en el de la inscripción.”<sup>9</sup>

Este 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.

Este sistema no tiene semejanza al que se utiliza en Guatemala, pues en el momento de realizar el registro correspondiente, no es necesario contar con la presencia de las partes para que estampen sus firmas en los libros del registro, siendo necesario únicamente presentar los documentos que llenan los requisitos legales para su inscripción, los cuales son sometidos a la revisión de mérito.

---

<sup>9</sup> De Cossio y Corral, Alfonso. **Instituciones de derecho hipotecario**. Pág. 58

**d) Sistema declarativo o francés:** Pérez Lasala indica: “Este sistema tiene sus raíces en el derecho romano clásico debido a que en un inicio era necesaria la traditio (entrega efectiva de la cosa), sin embargo, esta fue sustituida por formas ficticias como la *traditio simbólica*, *la longa manú*, *la brevi manu* y *el constitutum possessionis*, con esto se eliminó la entrega efectiva de la cosa.”<sup>10</sup> Pérez Fernández refiere: “En el sistema declarativo o francés la transmisión de la propiedad se verificaba por el mero efecto del contrato sin necesidad de traditio ni de inscripción registral. Es decir sólo se inscribe en caso se quiera que el acto o contrato surta efectos frente a terceros.”<sup>11</sup> En México es utilizado este sistema.

El Registro Francés fue de transcripción hasta mil novecientos veintiuno, 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

---

<sup>10</sup> Pérez Lasala. **Ob. Cit** Pág. 32

<sup>11</sup> Pérez Fernández del Castillo. **Ob. Cit.** Pág. 71

llevar una ficha por cada propietario o titular de derecho real, en ella se mencionan todos los inmuebles o los derechos reales de cada propietario o titular. El fichero real o sea unas fichas que se llevan en relación con las fincas. Las fichas parcelarias se llevan una por cada finca, están ligadas con el catastro, sólo se han establecido donde el catastro ha sido renovado y está completamente al día, las fichas especiales son 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.

Actualmente, 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. Está también el principio de prioridad, pues el orden cronológico se lleva en forma muy estricta. 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 sino llena los requisitos que al efecto hagan falta.

Podemos decir que, este sistema tiene muchos rasgos al sistema guatemalteco, a excepción de lo relacionado a los ficheros, lo cual no existe en Guatemala, pero en cuanto a lo demás referido este sistema se asemeja mucho al nuestro, iniciando con el hecho de que en Guatemala existe la obligación de que todo documento que se presente al Registro de la Propiedad debe ser en duplicado y al realizar la inscripción correspondiente se devuelve al interesado el original al cual se le hace mención de haber realizado la inscripción.

**e) Sistema español:** Este sistema se caracteriza porque se fundamenta en la teoría del título y el modo, es decir la propiedad es adquirida a través de contratos mediante la tradición. Esta teoría se aplica a las adquisiciones por contrato para la propiedad y para los derechos reales. Pérez Lazala manifiesta: “En este sistema se presume la veracidad de los asientos registrales y las inscripciones se reputan exactas a favor del tercero adquirente.”<sup>12</sup>

Este sistema aunque corto en su descripción es acertado y con semejanzas al sistema guatemalteco, ya que en Guatemala todo lo que aparece en el Registro de la Propiedad se reputa ser exacto y de no ser así se cuentan con los medios legales para hacer valer los derechos en el inscritos.

---

<sup>12</sup> Pérez Lasala. **Ob. Cit.** Pág. 37



### 1.1.2. De la forma de inscripción

Según Fernández del Castillo podemos mencionar:

**a) Personal:** “Este sistema establece que por cada persona existe un registro único en el que se inscriben todas las garantías prendarias sobre bienes presentes o futuros, sin necesidad de dar detalles o identificarlos. Este sistema es utilizado en Estados Unidos de Norteamérica.”<sup>13</sup>

**b) Folios:** “En este sistema, el folio es una carpeta con una carátula y tres partes, destinadas a inscribir cada uno de los bienes inmuebles. Este sistema permite dar información rápida y certera sobre un bien. Los asientos se practican en los folios: real de inmuebles y real de muebles.”<sup>14</sup>

**c) Libros o siga la flecha:** “Este sistema establece la anotación o inscripción de los títulos por medio de los cuales se crean, transmiten, modifican o extinguen los derechos reales sobre inmuebles o la posesión. Los libros están seccionados, en los primeros se inscribe la propiedad y en los segundos los gravámenes. Dentro de este sistema se encuentran los de transcripción (copia textual del documento), inscripción (se extrae la parte fundamental del acto) e incorporación (se encuadernan las copias certificadas de los títulos).”<sup>15</sup>

---

<sup>13</sup> Pérez Fernández del Castillo. **Ob. Cit.** Pág. 72

<sup>14</sup> Ibid

<sup>15</sup> Ibid. Pág 73.

**d) Electrónico:** Este sistema ha sido adoptado en algunos países como Austria y opera como un programa informático con una base de datos central interconectada. Las bases de datos deben contar con un respaldo electrónico. Mediante este programa se realizará la captura, almacenamiento, custodia, seguridad, consulta, reproducción, verificación, administración y transmisión de la información registral.

## 1.2 Clases de inscripciones registrales

### a) Inscripciones constitutivas y declarativas

- **Inscripciones constitutivas:** “Se dice que una inscripción es constitutiva cuando recién a raíz de ella se produce la mutación real; en otras palabras, es recién dentro del registro que el derecho real nace, se modifica o se extingue (por ejemplo, el sistema alemán)”<sup>16</sup> en este caso la registración es condición necesaria.
- **Inscripciones declarativas:** “Esto se da cuando el derecho nace fuera del registro y éste lo único que hace es añadirle un plus, por lo general, de oponibilidad, en este caso la inscripción no es una condición necesaria. (sistema francés).”<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> <http://www.reales-drhocobar.com.ar/reales> (25 de mayo, 2008)

<sup>17</sup> Ibid

## b) Inscripciones positivas y negativas

Se habla de inscripciones positivas o negativas desde dos puntos de vista:

- **Desde el punto de vista formal**, son inscripciones positivas la que dan lugar a un asiento que habla de una mutación real de cualquier tipo, mientras que las negativas son las que destruyen totalmente el asiento, dejándolo como si jamás hubiera existido. Por ejemplo; las disposiciones reglamentarias establecen que los errores cometidos al confeccionar los asientos no podrán corregirse con enmiendas, tachas o raspaduras, sino que se debe realizar un nuevo asiento rectificando el anterior. Tenemos así un asiento positivo y acto seguido un asiento negativo que quita fuerza al anterior.
- **Desde el punto de vista sustancial**, se dice que una inscripción es positiva cuando se refiere al nacimiento o transmisión de un derecho real, siendo negativa cuando se refiere a su extinción. Sin embargo este criterio no es muy preciso si se piensa, por ejemplo: En una modificación o en la transmisión misma, que es positiva para el que adquiere el derecho, pero negativa par quien lo transmite. De cualquier modo es bueno tener presente esta clasificación.

### **c) Inscripción primera e inscripciones posteriores**

- **Primera inscripción:** Será la del título de propiedad o de posesión y sin ese requisito no podrá inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien, dicha inscripción solamente podrá modificarse, ampliarse o enmendarse, en los siguientes casos:

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

Los requisitos que debe cumplir toda primera inscripción son:

1) Si la finca es rústica o urbana, su ubicación indicando el municipio y departamento en que se encuentra, área, rumbos o aximuts; o coordenadas geográficas debidamente georeferenciadas al sistema geodésico nacional; medidas lineales y colindancias; su nombre y dirección si los tuviere. Tales datos se expresarán en el documento que se presente para su inscripción en el Registro de la Propiedad respectivo y en los planos que podrán ser realizados por ingenieros civiles, arquitectos e ingenieros agrónomos, que se encuentren colegiados activos en la República de Guatemala.

2) La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho que se inscribe y su valor si constare;

3) La naturaleza, extensión, condiciones y cargas de derechos sobre los bienes que sean objeto de la inscripción;

4) La naturaleza del acto o contrato, la fecha y lugar de éste;

5) Los nombres completos de las personas otorgantes del acto o contrato;

6) El juez, funcionario o notario que autorice el título;

7) La fecha de entrega del documento al Registro de la Propiedad con expresión de la hora, el número que le corresponde según el libro de entregas el número de duplicado y el tomo en que se archivará;

8) Firma y sello del registrador, así como el sello del registro.

- **Inscripciones posteriores:** Son las transmisiones, modificaciones, constituciones de hipotecas, traba de embargos, etc., relativas a un bien anteriormente inscrito y se omitirán aquellas circunstancias que respecto de él consten ya en el registro,

haciéndose sólo referencia a ellas y citándose el número, libro y folio en que se encuentran; pero se cuidará de expresar las alteraciones que el mismo haya sufrido.

#### **d) Definitivas y provisionales**

Cuando un documento es presentado al registro para la toma de razón, este puede adoptar básicamente, dos actitudes: rechazarlo o admitirlo y proceder a la registración.

Sin embargo, entre ambos términos puede situarse una vía intermedia: la registración provisional, que deja en suspenso la suerte final del documento, siendo que esta alternativa actualmente se encuentra regulada en el Artículo 6 último párrafo del Reglamento de los Registros de la Propiedad Acuerdo Gubernativo 30-2005.

En conclusión podemos decir que el derecho registral se refiere al conjunto de procedimientos que regulan todo lo correspondiente al registro de la propiedad, el sistema registral guatemalteco se nutre de los sistemas más importantes mundialmente, y esto con el único propósito de regular la organización registral, aunque no podemos hablar de un sistema registral guatemalteco propiamente dicho, pues instituciones o leyes que hayan creado este tema no tenemos.

La verdad es una sola: que el Sistema Registral Guatemalteco es fruto de una mixtura de los diversos sistemas que existen. Hemos tratado de adoptar como siempre, las

figuras extranjeras más allegadas a nuestra realidad, es de suma importancia que se tome conciencia sobre la necesidad de que en Guatemala se cree la figura del derecho registral, para que de esta manera todo el procedimiento realizado en torno al mismo, sea con el mínimo de deficiencias posibles y que conlleve un cambio social.

## CAPÍTULO II

### 2. Principios registrales

Es de suma importancia tratar este tema, ya que los principios registrales son el fundamento de toda la actividad registral, cuya correcta aplicación genera confianza y seguridad jurídica para todos los guatemaltecos.

El Diccionario de la Lengua Española, nos indica que, un principio es: “ la base, fundamento, origen, razón fundamental sobre la cual se procede discurriendo en cualquier materia”.<sup>18</sup> En consecuencia, los principios registrales constituyen el fundamento de la actividad registral y debieran de constituir la inspiración de la regulación legal en dicha materia.

Pérez Fernández del Castillo señala: “Los principios registrales explican el contenido y la función del Registro de la Propiedad, además se encuentran entrelazados unos con otros de tal forma que no existen de manera independiente. Su nombre se deriva de la constitución de una técnica y elaboración del estudio del Registro de la Propiedad que sirve como explicación teórica y práctica de la función registral.”<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> Real Academia Española. **Diccionario de la lengua española**. Pág. 1066

<sup>19</sup> Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. **Ob. Cit.** Pág. 75



Roca Sastre, los define como “los principios y las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales y el resultado de la sintetización del ordenamiento jurídico registral”<sup>20</sup>

Los principios registrales según Guillermo Cabanellas, “son la síntesis o condensación técnica del ordenamiento jurídico hipotecario en una serie sistemática de bases fundamentales, capitales, orientaciones o líneas directrices del sistema.”<sup>21</sup>

De lo anterior podemos establecer que los principios registrales constituyen los lineamientos generales y fundamentales que el registro debe observar en sus operaciones para lograr el debido cumplimiento de sus fines manteniéndose dentro de un marco jurídico.

Son diversos los principios que en materia registral, se pueden identificar, sin embargo, para efectos de esta investigación, únicamente mencionaremos los que tienen más participación en los Registros de Guatemala, siendo éstos:

**a) Principio de inscripción:** Por este principio adquieren publicidad los documentos operados en el registro. Hernández García refiere: “Este consiste en determinar si la inscripción es o no un requisito esencial para que el negocio jurídico dispositivo produzca como efecto la transmisión del inmueble al adquirente. Esto dependerá de la

---

<sup>20</sup> Ob. Cit. Pág. 149

<sup>21</sup> Ob. Cit. Pág. 382

eficacia que cada ordenamiento jurídico otorgue a la inscripción. Así la inscripción será declarativa, si la inscripción se opera independientemente del registro y será constitutiva si el registro es un elemento necesario para que se produzca la transmisión.”<sup>22</sup>

**b) Principio de especialidad:** Conocido también como principio de determinación, Pérez Lasala indica: “Este tiene como finalidad determinar perfectamente los bienes objeto de inscripción, sus titulares, así como el alcance y contenido de los derechos. Este principio obliga a concretar el bien, los sujetos y el derecho inscrito. En la hoja registral destinada a cada finca se concentra su historial jurídico. Esta hoja recibe el nombre de folio real, ya que comprende varios folios que forman un verdadero cuaderno registral.”<sup>23</sup>

**c) Principio de consentimiento:** El principio de consentimiento se centra en que exclusivamente con el solo acuerdo de las partes puede operarse una determinada transmisión, mutación o desplazamiento jurídico real, siempre que dicho acuerdo sea válido y la parte disponente se halle legitimada para disponer. Para que este principio se aplique se requiere que el propietario y transmitente y la parte adquirente consientan en que la transmisión, cambio, mutación o desplazamiento inmobiliario se produzca y sea operado en virtud de este consentimiento. Roca Sastre dice: “Este principio

---

<sup>22</sup> Hernández García, Axel René. **La acción de amparo como instrumento inmediato para restituir al legítimo propietario en su derecho de propiedad violada por inscripciones registrales, operadas con base en documentos falsos.** Pág. 39.

<sup>23</sup> Pérez Lasala. **Ob. Cit.** Pág. 106

presupone, un negocio jurídico enajenativo que por su propia virtualidad produzca la transmisión, mutación, emplazamiento patrimonial. Este principio está compuesto de 2 elementos: el primero es el título que es la *iusta causa o titulus habilis ad transferendum domini* y el segundo que es el modo conocido como *modus acquirendi o traditio* que constituyen la tradición o entrega.”<sup>24</sup>

En Guatemala, este principio tiene especial importancia, ya que para que se realice la inscripción de un derecho en el registro se requiere que exista el consentimiento, siendo este un elemento esencial de todo negocio jurídico tal como lo establece el Código Civil, Decreto Número 106, en el Artículo 1251.

**d) Principio de tracto sucesivo:** El principio de tracto sucesivo es de carácter formal pues tiene como finalidad ordenar los asientos para que estos reflejen los sucesivos cambios de la realidad jurídica de los bienes. Además este principio exige que los sucesivos titulares del dominio o derecho real registrado aparezcan en el registro eslabonados, enlazando al causante con el sucesor. El tracto sucesivo tiene como finalidad organizar los asientos de manera que expresen con exactitud, la sucesión ininterrumpida de los derechos que recaen sobre una misma finca, determinando el enlace titular de cada uno de ellos con su causante inmediato. Este principio es el mecanismo adecuado para conseguir el paralelismo entre los asientos en el registro y la realidad jurídica. Pérez Lasala indica: “El tracto se limita a exigir que al momento de

---

<sup>24</sup> Roca Sastre. **Ob. Cit.** Pág. 61

proceder a registrar un acto, conste previamente inscrito el derecho del disponente o que se inscriba en ese momento con el debido orden.”<sup>25</sup>

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 enlazadas 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.

Consideramos que las personas encargadas de llevar a cabo la función calificadora deben cerciorarse que exista esta continuidad, a efecto de que si se detecta alguna interrupción en los eslabones de registro, no se proceda a realizar las inscripciones, anotaciones u otras solicitadas.

**e) Principio de prioridad:** Al respecto de este principio dice Roca Sastre: “Es el principio hipotecario en virtud del cual el acto registrable que primeramente ingrese en el registro se antepone con preferencia excluyente o superioridad del rango, a cualquier otro acto registrable, que siéndole incompatible o perjudicial, no hubiere sido

---

<sup>25</sup> Pérez Lasala. **Ob. Cit.** Pág. 160

presentado al registro o lo hubiere sido con posterioridad, aunque dicho acto fuese de fecha anterior.”<sup>26</sup>

La prioridad en el tiempo actúa en la realidad jurídica respecto de derechos reales y de los actos relativos a ellos, principalmente cuando nacen por negocio jurídico. La máxima *prior tempore potior iure o prevalent iure qui pravenit tempore* actúa en relación a la entrada del título o derecho en el registro, es decir que la antigüedad en el registro determina la preferencia de los derechos registrables y de los títulos correspondientes.

Según Fernández del Castillo: “Este principio posee tres criterios normativos, el primero asegura que el momento de presentación del título al registro determina la preferencia excluyente o de superioridad de rango del derecho objeto del título presentado. El segundo establece que la prioridad opera como preferencia excluyente implicando el cierre del registro. El tercero señala que el principio de prioridad impone a los registradores la obligación de despachar los títulos relativos a una misma finca por el riguroso orden cronológico de su presentación.”<sup>27</sup> El primero de los casos, puede ejemplificarse con dos compraventas presentadas una después de la otra. Por supuesto se inscribirá aquella que se haya presentado con anterioridad en el tiempo, y el segundo documento sería denegada su inscripción por falta de derechos de quien compareciere vendiendo.

---

<sup>26</sup> **Ob. Cit.** Pág. 148

<sup>27</sup> **Ob. Cit** Pág. 146

El segundo de los casos, el ejemplo más didáctico lo es la constitución de hipotecas, las cuales en un momento determinado podrían coexistir, sólo que en diferente grado o rango. Por supuesto, esto último operaría en los casos de hipotecas a favor de particulares y nunca de instituciones bancarias, en vista que estas, por disposición legal y práctica operacional, siempre exigen ocupar el primer lugar en las garantías hipotecarias.

El Código Civil en el Artículo 1141, establece: Entre dos o más inscripciones de una misma fecha y relativas a la misma finca o derecho, determinará la preferencia la anterioridad en la hora de la entrega del título en el registro, asimismo el Artículo 1142, establece: Si se presentare el mismo día al registro, despacho que contenga orden o mandamiento judicial de anotación de demanda o embargo y testimonio de escritura pública de actos o contratos que afecten a los mismos bienes o derechos, se atenderá a la hora de entrega de los documentos. Si fueren presentados a un mismo tiempo, tendrá preferencia el documento que sea anterior de acuerdo a la numeración del libro de entregas del registro. En tales casos, el registrador hará las inscripciones y anotaciones que procedan en la forma indicada con anterioridad en este Artículo estipula la prioridad en cuanto a la presentación de documentos que resulten incompatibles entre si, diríase en tal sentido que la regulación así establecida, pareciera insuficiente, en virtud que no se mencionan aquellos casos en los cuales si procedería la inscripción de ambos documentos sólo que con diferente grado o rango. La hora de entrega de los documentos, queda establecida en el propio documento al ingresar,

mediante la impresión del número que les corresponde, el cual es irrepetible, sin importar la cantidad de receptores que haya.

En nuestro medio guatemalteco se presenta el problema que no se tiene el control en cuanto a los documentos ya operados, por lo que se puede dar el caso que un operador opere un documento que entró posterior a otro y que se encuentra dentro del registro, está claro que este derecho de prioridad se puede hacer valer, pero esto implica realizar un trámite legal que representa costos no contemplados por el interesado.

**f) Principio de legalidad:** Según Pérez Fernández del Castillo: “el principio de legalidad consiste: En que todo documento al ingresar al registro, dentro del procedimiento de inscripción, debe ser examinado por el registrador en cuanto a sus elementos de existencia y validez, es decir, si satisface todos los requisitos legales que para su eficacia exige el ordenamiento jurídico del país que se trate. Además por este principio se impone a los títulos que pretendan su inscripción en el registro de la Propiedad el sometimiento a un previo examen, verificación o calificación a fin de que a los libros registrales sólo tengan acceso los títulos válidos y perfectos.”<sup>28</sup>

Esto significa que, el Registrador de la Propiedad realiza una árdua 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

---

<sup>28</sup> Pérez Fernández del Castillo. **Ob. Cit.** Pág. 95

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.

Se encuentran en la legislación algunas normas que contienen la existencia de ciertos requisitos que deben llenar los documentos presentados para su inscripción en el registro: en 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: 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.



En términos generales, este principio se define como la garantía otorgada por la Ley a toda persona, en virtud de la cual no se puede exigir o pretender más allá de lo que la Ley expresamente establece, de conformidad con las disposiciones de la Ley del Organismo Judicial y esto en caso de laguna o falta de claridad de la norma.

En la Constitución Política encontramos dicha disposición en los siguientes Artículos:

Artículo 17.- No hay delito ni pena sin ley anterior. No son punibles las acciones u omisiones que no estén calificadas como delito o falta y penadas por ley anterior a su perpetración. No hay prisión por deuda.

Artículo 239.- Principio de legalidad. Corresponde con exclusividad al Congreso de la República, decretar impuestos ordinarios y extraordinarios, arbitrios y contribuciones especiales... Son nulas ipso jure las disposiciones jerárquicamente inferiores a la Ley, que contradigan o tergiversen las normas legales reguladoras de las bases de recaudación del tributo. Las disposiciones reglamentarias no podrán modificar dichas bases...

En el Código Civil, encontramos la disposición relativa a este principio en materia registral, en el Artículo 1128, así: Si el documento presentado no fuere inscribible o careciere de los requisitos legales necesarios, el registrador lo hará constar en un libro especial que se llevará para tales efectos y en el propio documento, el cual devolverá

al interesado, expresando la hora y fecha de recepción en el registro así como la ley en que se funda para suspender o denegar la inscripción.

De lo anterior podemos establecer, que en la norma constitucional no se encuentra regulada de manera específica la legalidad en materia registral: en el Código Civil, si bien contempla el principio de legalidad, lo hace de tal manera que resulta inaplicable, por las siguientes razones:

a. En ninguna parte de la Ley se indica con precisión cuales son los requisitos necesarios para inscribir un documento. El Código de Notariado establece, requisitos esenciales y no esenciales de los instrumentos públicos, e incluso, señala las consecuencias jurídicas de la omisión de alguna de estas formalidades, pero no hay relación alguna entre la posibilidad de estas omisiones y al exigir requisitos en los Registros de la Propiedad que no están expresamente determinados. Asimismo, el Código Civil establece el contenido de las inscripciones, pero dicho contenido, en nuestra opinión, es exigible para las inscripciones registros, pero no lo es para los documentos.

b. En la práctica el libro que la Ley señala para anotar las suspensiones o denegatorias de inscripciones no existe. No tendría sentido alguno llevar el libro puesto que los efectos de la suspensión o denegatoria de un documento en los Registros de la Propiedad, es de carácter definitivo y únicamente por la vía del recurso o del amparo,

según el tipo de violación del ordenamiento jurídico, se hará valer el derecho de prioridad.

**g) Principio de fe pública:** Según el principio de fe pública registral: “Los actos asentados, inscritos o anotados en los folios, son documentos públicos que tienen la presunción de veracidad y exactitud; hacen plena prueba *juris et jure* y pueden ser destruidos por vía de acción. El registro se reputa siempre exacto en beneficio del adquirente que contrató, confiado en el contenido de sus asientos y en consecuencia se le protege con carácter absoluto de su adquisición. La inscripción, ante el tercero que adquiere en las circunstancias determinadas por la ley, toma carácter sustantivo, pues su valor es decisivo aún cuando su contenido jurídico no concuerde con la realidad.”<sup>29</sup>

**h) Principio de legitimación:** Conocido también como de exactitud, es el principio que otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión. Este principio como presunción *iuris tantum*, impone credibilidad del registro, mientras no se demuestre su inexactitud. La legitimación asegura que los asientos registrales gocen de presunción de veracidad, que debe de mantenerse hasta que no se demuestre la discordancia entre el registro y la realidad. Según Fernández del Castillo: “Las consecuencias de este principio se manifiestan en doble sentido, el primero en el orden sustantivo, tratando al titular inscrito como si realmente fuese titular y atribuyéndole la facultad de disponer con plena eficacia jurídica del derecho inscrito.

---

<sup>29</sup> **Ob. Cit.** Pág. 194

Mientras que el segundo es en el orden procesal, exonerando al titular inscrito de la carga de la prueba, que habrá de soportar el que sostenga la inexactitud registral.”<sup>30</sup>

**i) Principio de rogación:** Fernández del Castillo indica: “Este principio es reconocido todas las legislaciones y denominado también como de instancia, petición o solicitud, el principio de rogación se caracteriza porque los asientos en el registro se practican a solicitud de la parte interesada. La actuación del registrador es rogada, ya que aunque tenga conocimiento de que en la realidad jurídica se ha producido un acto registrable no podrá actuar de oficio. La petición de inscripción es el primer trámite del procedimiento registral. El carácter rogado se refiere únicamente al momento de iniciación del procedimiento, ya que una vez hecha la presentación los trámites posteriores se practican de oficio. Es potestativa solicitar la inscripción o cancelación de los derechos reales, posesión, gravámenes y limitaciones. Este principio está estrechamente ligado con el de consentimiento, pues en la mayoría de los casos, la petición de la inscripción debe de ser hecha por el titular del derecho.”<sup>31</sup>

Podría afirmarse, válidamente que este principio encuentra su fundamento en el Artículo 28 de la Constitución el cual establece: Derecho de Petición.- Los habitantes de la República de Guatemala tienen derecho a dirigir, individual o colectivamente, peticiones a la autoridad, la que está obligada a tramitarlas y deberá resolverlas conforma a la ley.

---

<sup>30</sup> Ob. Cit. Pág. 190

<sup>31</sup> Ob. Cit. Pág. 136

Este es un derecho de petición genérico, para todo tipo de materia, que se estipula a nivel constitucional y que contempla, por su fuerza de norma suprema, el caso de la solicitud de inscripciones en los Registros de la Propiedad.

De manera específica, el Código Civil señala: Artículo 1127.- La inscripción en el registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir. Los registradores harán toda inscripción, anotación o cancelación, dentro del término de ocho días, contado desde la fecha de recepción del documento. Si este diera lugar a varias de las operaciones antes indicadas, el término se ampliará en seis días más.

Deducimos, que como norma general el Código Civil establece la necesidad que haya petición ante el Registro de la Propiedad para poder iniciar la actividad registral. Esa petición se hace manifiesta, ante la presentación de los documentos en las ventanillas del registro, esto es, al momento de quedar estampado en el documento, el sello que indica su número, hora y fecha de ingreso.

La situación normal sería que todo ingreso de documentos al Registro de la Propiedad, se haga voluntariamente, por quien lo emite, por lo que por norma general todo documento ingresado es presentado con el fin de que sea operado, sin embargo, podemos encontrarnos ante la siguiente situación:

- Que se solicite la inscripción de documentos que adolezcan de omisiones de fondo o forma, instrumentales o negociales.

De lo anterior consideramos, que si las omisiones relacionadas con el negocio jurídico, la inscripción no puede efectuarse, aún cuando medie solicitud, en vista que no está perfeccionado el consentimiento, dependiendo del negocio jurídico de que se trate. Sin embargo, cuando las omisiones sean de naturaleza instrumental y siempre y cuando no afecten el negocio jurídico en ellos contenido, si se debieran efectuar las inscripciones solicitadas y sin responsabilidad del registro.

Vemos que, incluso el Artículo 1149, del Código Civil, en el inciso 5 establece: Podrán obtener anotación de sus respectivos derechos:...5 El que presentare 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.

Al pretender aplicar ese Artículo, en la actividad registral, los registradores se encuentran ante el problema que la ley en ninguno de sus artículos hace mención respecto cuales son esas faltas subsanables y cuales no lo son. Se ha procedido a hacer valer como falta subsanable casos como el no tener el dinero para hacer efectivo el pago de impuestos, hasta la situación de no poder firmar uno de los otorgantes y aún cuando pareciera una situación difícil de resolver, la verdad es que no lo es tanto y esta laguna legal que dejó el legislador ha complicado de una manera increíble el quehacer registral y han puesto en jaque la operabilidad del principio de prioridad registral.

Los casos en los cuales los Registros de la Propiedad pueden actuar de oficio, son escasos en nuestra legislación por lo que se considera que la razón de ser de ello, es por el bien jurídico tan importante que se pretende tutelar, como lo es la propiedad, que como ya establecimos, se constituye en un derecho inherente a la persona humana. Veamos algunos de ellos establecidos en el Código Civil:

Artículo 1143.- 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 y especial que corresponda a tal derecho. Esta inscripción desde su fecha, producirá efecto contra tercero.

Artículo 1161.- Cuando se presente al Registro de la Propiedad un testamento en que se constituya patrimonio familiar, el registrador hará de oficio, anotación provisional sobre los bienes afectados por el patrimonio, la que se cancelará al hacerse la inscripción definitiva.

Puede establecerse que aún en los casos previstos para que el Registro de la Propiedad actúe de oficio, se prevé en la norma, la posibilidad de actuar de parte interesada y esto para respetar, aún en estas instancias el debido proceso en el área administrativa.

**j) 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 está 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 público, 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, está dividido 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 las mismas.
- Columna de anotaciones. En esta columna se inscribirán las anotaciones de demanda y embargo de orden judicial.
- Columna de dominio. En esta 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 inscribirá 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 se solicita.

En cuanto a cada finca, el registro funciona a base de concentrar el historial jurídico respecto de cada una, 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.

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

**l) Principio de publicidad:** 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 ámbito 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 aquel 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 esta 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 en el concepto de publicidad referido naturalmente a los asientos registrales de inscripción, 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 et orbe, erga omnes*, pero el principio de publicidad es algo más que un aparato de consulta e información: es una regla jurídica, lo escrito 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.

**m) Principio de 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 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, aún cuando no tenga un interés propio o cierto, o puede ser que los terceros representen un derecho de dominio o de preferencia que se puede hacer valer.

## 2.1. El derecho de prioridad en el derecho comparado

En el derecho comparado puede afirmarse que es el Derecho argentino el que se encuentra en mayor grado de desarrollo, en esta área en particular.

En el caso particular objeto del presente estudio, vemos que se habla de dos clases de prioridad: La sustantiva y la formal. En cuanto a la sustantiva coincide con lo ya expuesto, en relación a la prioridad por exclusión y la prioridad de rango o grado. Se menciona también la prioridad formal, la cual consiste según Álvarez Caperochipi: “En que la prioridad compromete el comportamiento del registrador, exigiéndole que no inscriba derechos incompatibles de fecha anterior o igual, cuando se trata del funcionamiento de la prioridad excluyente, u obligándole a que lleve a cabo los asientos según el tiempo de presentación de los títulos a registro, cuando es cuestión de establecer la prelación de rango entre derechos compatibles entre sí”.<sup>32</sup>

Asimismo, se establece que la prioridad abarca todos los documentos que ingresen, tanto judiciales, como notariales o administrativos en su caso, situación igualmente estipulada en Guatemala.

El Derecho Argentino, aporta dos figuras importantes: La prioridad directa, que es la que conocemos en Guatemala y la figura de la prioridad indirecta o retroprioridad, la

---

<sup>32</sup> Álvarez Caperochipi, José Antonio. **Derecho inmobiliario registral**. Pág. 169.

cual se encuentra contemplada en el Artículo 5º de la Ley registral argentina y establece:

“Las escrituras públicas, que se presenten dentro del plazo de cuarenta y cinco días contados desde su otorgamiento, se considerarán registradas a la fecha de su instrumentación.”

Para lograr la operabilidad de esta disposición, se contemplo otra figura, denominada Reserva de Prioridad, es decir la protección que fija la Ley argentina para el cumplimiento de sus normas cerrando el camino para quien llega atrás, por los plazos que la misma establece. La reserva de prioridad se logra mediante la solicitud y extensión del certificado registral de prioridad cuyo plazo de validez comienza a contarse a partir de las cero horas del día de su expedición y variará según la clase de documento de que se trate. Señala además la Ley argentina, que cualquier otro documento relacionado con los bienes sobre los cuales se ha reservado prioridad, serán anotados condicionalmente.

Otra figura complementaria a lo anterior e importantísima, aportada por el derecho argentino, es el denominado Bloqueo Registral o Cierre Registral, que tiene por finalidad cerrar los libros a los derechos incompatibles con relación al derecho que se halla ya registrado o bajo reserva de prioridad.

El Derecho Español también regula esta figura e indica que el cierre registral es una operación meramente formal y mecánica: el título que llega primero clausura el registro

para el ulterior incompatible, sin que este título al cual se cierra el registro sea siempre, materialmente ineficaz, ni pierda toda posibilidad de ingresar en aquel. Si bien el registrador al calificar, en cuanto aprecie la existencia de un título incompatible inscrito, rechazará automáticamente la inscripción, el titular rechazado puede acreditar su mejor derecho ante los tribunales y anulando la inscripción que se opone a su ingreso en el registro, tener acceso a el, incluso con la fecha del asiento de presentación.

Señala la Ley española, que el cierre registral se produce en relación al libro de inscripciones, pero no en relación al libro diario, es de los obligados a llevar. Se aclara pues, que no podrá dejarse de recibir documentos incompatibles, relacionados con bienes, sobre los cuales ya ha operado el cierre registral, sino que más bien deben recibirse y rechazarse o denegarse su inscripción por incompatibilidad.

Tan innovador como el derecho argentino, el derecho español provee la posibilidad de modificar el principio general de prioridad, ya sea como producto de la convención entre las partes o por disposición legal.

Por convenio de las partes, la Ley española y la argentina preveen las siguientes figuras:

- Reserva de rango: Consiste en un acuerdo entre el deudor y su acreedor hipotecario, que faculta al primero a reservarse el derecho de constituir otra hipoteca, la que pasará a tener rango preferente a la que se constituye en ese momento. Se pospone, en consecuencia, el rango de prioridad de una hipoteca

frente a otra. Esta figura, de la reserva de rango opera en todos los derechos reales que sean compatibles entre si y hacia el futuro.

- Posposición de rango: También es un convenio sobre el rango en virtud del cual el titular de un derecho inscrito de rango compatible, acepta retroceder en este a favor de otro derecho que se constituye por este último acto. En este caso el retroceso se opera a favor de un derecho que se constituye en el mismo acto en el cual se da la conformidad de posponer el rango que se tiene. Es decir opera hacia lo ya efectuado.
- Permuta de rango: Es el intercambio de rango entre dos derechos ya inscritos, como sería el caso del intercambio de rango entre dos hipotecas registradas. Si entre los derechos que se pretenden permutar, existen otros intermedios inscritos, es necesario el consentimiento de los titulares de esos derechos, cuando se puedan ver perjudicados, como sucedería en el caso de una permuta de hipotecas por montos diferentes, cuyo intercambio produciría una posible merma en la garantía.
- Coparticipación de rango: Se produce cuando dos o más hipotecas tienen el mismo rango, a pesar de tener diferentes fechas de constitución y de ingreso en el registro. Constituye esta figura una variante de la reserva de rango, ya que se puede, en lugar de reservarse el derecho de constituir otra hipoteca de grado preferente, la reserva sería la de constituir otra y otras hipotecas de rango compartido.

Por disposición legal, la Ley argentina y la española prevén dos casos:



- Reserva de prioridad: Ésta es una protección que la ley le acuerda al futuro adquirente de un derecho real, por la cual, si el negocio jurídico es otorgado bajo ciertas condiciones de modo, tiempo y lugar que fija la ley, el derecho real resultante será oponible a terceros con efecto retroactivo a la fecha en que se expidió el certificado exigido para dicho acto. La reserva de prioridad hace posible que el negocio adquiera prioridad aun cuando no se han instrumentalizado. Esta puede perderse en caso de no presentar el certificado, la no presentación de la escritura en tiempo o por el uso incorrecto, como sería el caso de utilizar el certificado de prioridad para otro negocio u otros otorgantes, etc.
- Efecto retroactivo de la inscripción, que se refiere a la ya tratada prioridad indirecta. De lo anterior deducimos como la legislación internacional maneja de manera muy amplia y precisa la aplicación del principio de prioridad registral. En ningún momento se pierde la esencia de la concepción del *Prior tempore, pottior jure*, ese primero en tiempo, primero en derecho se mantiene y lo único que se hace es prever la posibilidad de hacerlo valer, en determinadas circunstancias y bajo ciertos supuestos, incluso aún antes de instrumentalizar las negociaciones.

En Guatemala según indica la página del Registro de la Propiedad, se prevee utilizar la figura de “Reserva de prioridad registral o pre-Inscripción, conceptualizándose esta como el “envío electrónico de pre-avisos correspondientes a compraventas, embargos, hipotecas, etc. con el objeto de bloquear las posibles inscripciones que puedan alterar la vigencia de un negocio de compra-venta o la habilitación de un embargo o hipoteca.

Los pre-avisos serían enviados por la instituciones bancarias o entidades del estado a las cuales se les habilite el servicio vía internet o accesos privados. Dicho servicios según lo planificado tendría un costo a la fecha no establecido, debiéndose tomar en cuenta que se advierte que la realización de dicha actividad acarrearía la modificación legal correspondiente.”<sup>33</sup>

Para concluir podemos decir que es innegable la importancia que tiene la existencia de esta serie de principios, los cuales informan la actividad registral, ya que mediante su correcta aplicación la sociedad se ve amparada en sus derechos. Asimismo, no sobra advertir que el orden en que fueron enumerados los principios registrales dentro del presente trabajo dista mucho de su importancia, puesto que uno sin el otro no pueden subsistir.

---

<sup>33</sup> <http://www.registropropiedad.org.gt/general.htm>. (26 de mayo, 2008)



## CAPÍTULO III

### 3. El Registro de la Propiedad

#### 3.1. Antecedentes históricos

El inicio del Registro de la Propiedad data del año de 1776, naciendo con el nombre de Registro Hipotecario, el cual fue fundado por el Rey de España, don Carlos II. Este sistema se mantuvo hasta el día 15 de septiembre de 1877, cuando el General Justo Rufino Barrios, Presidente de la República de Guatemala suscribió el Decreto 175 por medio del cual creó la institución registral, regulando únicamente la propiedad inmueble. Posteriormente, con la vigencia del Código Civil del año 1933, se da vigencia al proyecto de ley elaborado por el jurisconsulto don Manuel Ubico. El Código Civil en 1933, que fue objeto de varias reformas contenidas en el Decreto Legislativo número 2010, abrió campo en el derecho registral, ya que contempló la inscripción de otra clase de bienes. Según la página Web del Registro de la propiedad: “Las normas de derecho registral aplicables actualmente se encuentran contenidas en el Decreto Ley 106, emitido el 14 de septiembre de 1963, con la novedad de la creación del registro de muebles identificables y la inscripción de derechos reales sobre los mismos.”<sup>34</sup>

---

<sup>34</sup> <http://www.registropropiedad.org.gt/general.htm>. (26 de mayo, 2008)

### 3.2. Definición, naturaleza jurídica y funciones

El Diccionario de la Lengua Española, en su decimonovena edición, define al Registro de la Propiedad como el registro en que se inscriben por el registrador todos los bienes raíces de un partido judicial, con expresión de sus dueños y se hacen constar los cambios y limitaciones de derecho que experimentan dichos bienes.

Roca Sastre, citado por Carmelo Díaz González (1967), define al Registro de la Propiedad como: “Institución jurídica que, destinada a robustecer la seguridad jurídica inmobiliaria, tiene por objeto la inscripción de las constituciones, transmisiones, modificaciones y extinciones de los derechos reales sobre bienes inmuebles, así como las resoluciones judiciales relativas a la capacidad de las personas y de los contratos de arrendamiento y de opción.”<sup>35</sup> El autor manifiesta que la finalidad del registro es la seguridad jurídica inmobiliaria, lo que debe de ampliarse a seguridad jurídica mobiliaria e inmobiliaria por las razones que se exponen a continuación. Esta definición no es lo suficientemente completa ya que solamente se refiere a derechos reales sobre bienes inmuebles, dejando fuera de ella y fuera de la función del registro lo referente a derechos reales sobre bienes muebles identificables.

Sánchez Román, citado por Alfonso de Cossio y Corral (1956), lo definió como: “Un 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

---

<sup>35</sup> Díaz González, Carmelo. **Iniciación a los estudios de derecho hipotecario**. Pág. 6

reales inherentes que le afectan y aún en cuanto modifica la capacidad de las personas en orden a la libre disposición de sus bienes.”<sup>36</sup>

La legislación guatemalteca, define al Registro General de la Propiedad como: 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. Esta definición legal, resulta ser muy clara y completa en el sentido que no solo le llama institución sino integra todo lo que en él se inscribe, puesto que en él no solo se inscriben contratos relativos al dominio y derechos reales de bienes inmuebles y muebles identificables, sino también actos tales como los embargos, anotaciones de demanda, contratos, etc. Se considera importante también hacer notar que el nombre de Registro General de la Propiedad es correcto ya que no se trata solamente de un registro inmobiliario sino también un registro de bienes muebles identificables, que fue inicialmente establecido para las inscripciones y anotaciones de todo lo referente a la propiedad inmueble, pero ahora también lo es para muebles identificables.

Es necesario para la comprensión y estudio del Registro 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:

---

<sup>36</sup> **Ob. Cit.** Pág. 69

**a)** 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 los asientos 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.

**b)** 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.

**c)** El Registro de la Propiedad como conjunto de libros. En cada sección se llevan los libros donde se inscribirán los asientos correspondientes, la registración o toma de razón de los actos que tienen entrada en el registro puede efectuarse por medio de inscripciones y anotaciones preventivas.

Podemos concluir diciendo que el Registro de la Propiedad, también reconocido en otras legislaciones como Registro Hipotecario, es aquella institución pública en la que se inscriben documentos que contienen actos y contratos jurídicos relativos a las personas, en relación con bienes inmuebles o muebles identificables, con el fin de darles certeza entre las partes y oponibilidad frente a terceros, pero dicho beneficio sólo puede provenir de una regulación legal efectiva.

**Naturaleza jurídica:** Al tratar este tema nos permite establecer la concepción primaria del Registro de la Propiedad, para lograrlo analizaremos cada uno de los elementos contenidos en su definición para luego establecer su naturaleza jurídica:

- **Institución:** Se le considera así, a la unidad jurídica resultante de un conjunto de normas relacionadas con un mismo tema, que son objeto de estudio especializado, con principios y doctrinas propios, con un fin común.
- **Pública:** Se considera así, a aquello que es de carácter estatal cuyas normas y principios son de carácter irrenunciable.
- **Inscribir:** Es el acto en virtud del cual “se toma razón, en algún registro de los documentos o las declaraciones que han de asentarse en el según las leyes”<sup>37</sup>
- **Documento:** en sentido lato para Garrone es: “todo objeto susceptible de representar una manifestación del pensamiento, con prescindencia de la forma en que esa representación se exterioriza.”<sup>38</sup> Desde el punto de vista meramente jurídico, se define como: El otorgado o autorizado, con las solemnidades requeridas por la ley, por notario, escribano, secretario judicial u otro funcionario público competente, para acreditar algún hecho, la manifestación de una o varias voluntades y la fecha en que se producen.
- **Acto y contrato:** El primero puede definirse como un hecho jurídico humano voluntario y el segundo como aquel hecho jurídico de contenido económico.

---

<sup>37</sup> Diccionario de La Lengua Española. **Ob. Cit.** Pág. 749

<sup>38</sup> Garrone, José Alberto. **Diccionario Jurídico Abeledo-Perrot. Tomo I.** Pág. 791.



- Bienes: Es todo aquello que se encuentra en el lícito comercio de los hombres y que es susceptible de apropiación.
- Inmuebles o muebles identificables: Dentro de la clasificación de los bienes para Garrone: “son inmuebles aquellos que dada su naturaleza está fijo en un lugar determinado y en consecuencia es difícil o imposible su traslado.”<sup>39</sup> Y en contraposición, son muebles según Garrone: “aquellos que por su naturaleza pueden ser trasladados de un sitio a otro, ya sea utilizando su propia fuerza o bien una fuerza externa, con excepción de los que sean accesorios de los inmuebles”<sup>40</sup>
- Oponibilidad: Según el Diccionario de la Lengua Española: “Se considera así a aquello que se puede imputar, achacar, atribuir una cosa a uno.”<sup>41</sup>
- Partes: Es aquella persona que otorga, celebra o concierta un contrato o aquellos que han suscrito como otorgantes un documento.
- Terceros: Garrone dice: “Son aquellos que no son parte, que no se vinculan en el contrato... No han asumido ningún compromiso y el documento les afecta sólo, en caso como un hecho ajeno”.<sup>42</sup>

Una vez que establecimos el contenido de la definición del Registro de la Propiedad, puede determinarse que su naturaleza jurídica es la de ser una institución, es decir un

---

<sup>39</sup> Garrone. **Ob. Cit.** Pág. 255

<sup>40</sup> Garrone. **Diccionario Jurídico Abeledo-Perrot. Tomo II.** Pág. 549

<sup>41</sup> Diccionario de la Lengua Española. **Ob. Cit.** Pág. 944

<sup>42</sup> Garrone. **Ob. Cit.** Pág. 728.

conjunto de normas, principios y doctrinas que gozan de autonomía legal, jurídica y doctrinal y un campo de aplicación particular.

El conjunto de normas que lo rige son en su mayoría las contempladas en el Libro IV del Código Civil y en otra serie de leyes dispersas, pero cuyo contenido está orientado en la misma dirección. Los principios y doctrinas son particulares y especiales para la aplicación en esta materia y tienen una razón de ser.

El carácter de esta institución es eminentemente jurídico y público, lo primero en virtud que su origen es en esencia legal, es decir que el Registro de la Propiedad nace a la vida jurídica mediante la creación de una ley, por su campo de aplicación y por el bien jurídico que tutela (la propiedad); lo segundo, es decir, lo público se refiere en primer orden a la obligatoriedad de sus normas, que de ninguna manera son renunciables una vez se coloca en el supuesto jurídico de un documento inscribible y luego por razón de pertenencia del registro a la administración pública, constituyéndose en un ente estatal.

**Funciones:** La función consiste en determinar qué actividades lleva a cabo la institución en estudio y además el establecer con qué finalidad las lleva a cabo.

A este respecto puede afirmarse válidamente que la función principal del Registro de la Propiedad, es la de dar seguridad y certeza en el tráfico jurídico de los bienes. Según

la Revista Reforma Registral “la seguridad jurídica es el fundamento principal y primario de la actividad registral”<sup>43</sup>

Esa seguridad registral está integrada por varios aspectos fundamentales, veamos cada uno de ellos:

- Seguridad jurídica notarial: Se fundamenta en la actividad del notario verificada en la autorización de instrumentos públicos registrales, en el entendido que es el profesional del derecho investido de fe pública y por cuya participación en esta clase de documentos, constituyen prueba al revestirlos de seguridad al dar fé de quiénes son los otorgantes y comparecientes, su legitimidad en cuanto a la titularidad de derechos y las condiciones particulares de cada contrato.

De esas mismas características se consideran investidos a los documentos que emanan del órgano jurisdiccional y administrativo competente, como sería el caso de titulaciones supletorias o ventas a favor del Estado que son autorizadas ante el Escribano de Gobierno.

- Seguridad jurídica registral: Esta en principio se verifica con la sola inscripción de los documentos presentados, cumpliendo así con la voluntad de las partes y dándole a los actos o contratos el carácter de oponibilidad frente a terceros. (oposición erga omnes, frente a todos los hombres).

---

<sup>43</sup> Revista Reforma Registral. Número 4. 1995. Registro de la Propiedad. Pág. 16.

También se habla de la seguridad jurídica registral, en el entendido de que se salvaguarda la información, de tal manera que no pueda verse alterada, extraviada o deteriorada. A este respecto es evidente que la reforma registral ha traído grandes beneficios, ya que el antiguo sistema en libros permitía no sólo distorsión de la realidad jurídica de los inmuebles o muebles identificables, ya de por sí algo bastante grave, sino que además el acceso físico propiciaba un deterioro inmediato en los libros.

A la seguridad jurídica registral, debe agregarse el aspecto de la seguridad operativa, bajo el supuesto y en el entendido que los documentos que ingresan al registro son auténticos por razón del funcionario que los autorizó y en virtud de la fé pública de la que están investidos. La operación registral debe además acatar las normas que la rigen para la debida aplicación de los principios registrales.

### **3.3. Regulación legal**

#### **a) Norma constitucional**

El Registro de la Propiedad es una institución de carácter constitucional, lo que significa que existe un principio en la norma suprema de nuestro ordenamiento jurídico que contempla su existencia.

Estableciendo 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.

Es clara la norma al ordenar la desconcentración del Registro General de la Propiedad; por una cuestión de derecho, la norma se refiere al Registro General de la Propiedad, pues por disposición legal es ese registro el que ejerce jurisdicción en todo el territorio, salvo en el asignado específicamente al Segundo Registro de la Propiedad.

Diríase entonces, bajo una hermenéutica jurídica puntual que sólo el Registro General de la Propiedad es la institución de carácter jurídico constitucional y no así el Segundo Registro de la Propiedad, o cualquier otro que se creara con otro nombre.

En nuestra opinión, no debiera la norma constitucional limitarse a desconcentrar el Registro General, sino mas bien, desconcentrar o descentralizar en todo caso, la actividad registral mobiliaria e inmobiliaria y catastral del país.

A través del tiempo, se han hecho varios intentos por organizar la operatividad funcional del Registro de la Propiedad, sin embargo, todos los intentos aún cuando han tenido en común la concepción de la descentralización, han fracasado a tal punto, que luego de mas de ciento veinte años de su creación, hoy en día se cuenta en todo el territorio nacional únicamente con dos registros principales y dos o tres oficinas receptoras de documentos.

## **b) Norma ordinaria**

La norma ordinaria que por excelencia contiene regulación en relación a los Registros de la Propiedad en Guatemala, ha sido el Código Civil, desde el creado en 1877, año en el que se instituyó por primera vez el Registro de la Propiedad, hasta el actual Código Civil con sus respectivas reformas.

En el Libro Cuarto del Código Civil actual, encontramos la regulación vigente, a nivel de norma ordinaria.

No debemos caer en el error de pensar que en una ley deben contemplarse todas aquellas circunstancias posibles e imposibles de preveer. Sin embargo, sería de mucha mayor aplicabilidad que cuando menos en un capítulo se tratara con mayor especificidad cada uno de los principios registrales, de tal manera que aquellos requisitos de cada inscripción, cancelación o anotación, tuvieran una razón de ser, inspirada en la correcta aplicación del actuar registral, objetivizado a través de la regulación legal correspondiente.

Existen otras normas ordinarias, que se relacionan con la actividad registral de bienes muebles identificables e inmuebles registrables, tales como la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, Ley Reguladora del Procedimiento de Locación y Desmembración de Derechos Sobre Inmuebles Proindivisos, Ley de Titulación Supletoria, Ley de Parcelamientos Urbanos, Ley de Rectificación de Área, Ley de

Vivienda y Asentamientos Urbanos, Ley Preliminar del Urbanismo, así como gran parte del mismo Código Civil, Código de Notariado, Código de Comercio y otras más. Estas normas, constituyen la parte subjetiva del derecho registral y complementan su actuar, es decir, que contienen facultades que las personas pueden ejercitar para hacer efectiva las potestades jurídicas que las normas legales les reconocen.

### **c) Norma reglamentaria**

A nivel reglamentario, la institución del Registro de la Propiedad es regulado por el Acuerdo Gubernativo 30-2005 del Ministerio de Gobernación, Reglamento de los Registros de la Propiedad.

### **3.4. Generalidades del Registro de la Propiedad**

Para que la propiedad de los inmuebles se transmita de forma válida se necesita inscripción del contrato (compraventa o el contrato de que se trate) en el Registro de la Propiedad, pero en la mayoría de los sistemas la inscripción es voluntaria: el acto o contrato es válido sin necesidad de que se inscriba en el registro, pero sólo si está inscrito podremos decir que es público y que nadie puede alegar su ignorancia, por ello incluso en los sistemas de inscripción voluntaria, es recomendable siempre acudir al Registro antes de celebrar un contrato relacionado con un inmueble. No conviene confiar en que en el contrato se diga que el inmueble esta libre de cargas, pues sólo el

Registro de la Propiedad proporciona la información auténtica, oficial y con trascendencia jurídica.

Los registros están a cargo de un cuerpo especial de funcionarios, denominados registradores de la propiedad. En los sistemas de transcripción (como es el caso del sistema francés) el registrador se limita a transcribir el acto o contrato, se podría decir que el papel del registrador es el de un cualificado archivador de contratos. En cambio en los sistemas de inscripción (la mayoría de los países latinoamericanos lo siguen), el registrador es un especialista en derecho inmobiliario que debe examinar el acto o contrato (en general el título) escudriñar en su contenido y decidir si puede o no inscribirse y en que términos.

Cada registro se encuentra a cargo de un registrador, el cual es nombrado por el Presidente de la República por medio de Acuerdo Gubernativo a través del Ministerio de Gobernación. De conformidad con la ley, únicamente los guatemaltecos de origen que ostenten el título de abogado y notario colegiado activo, pueden ser nombrados como tales, asimismo, cada registro puede contar con uno o varios registradores auxiliares, los cuales son designados por el registrador propietario bajo su responsabilidad, esos deben ostentar las mismas calidades exigidas por la ley para ocupar el cargo de registrador titular.



Los registradores son los encargados de firmar y sellar los asientos del registro y cuidarán de revisarlos para salvar las palabras testadas o intercaladas.

### **3.5. Organización territorial**

El Registro General de la Propiedad como institución es una, pero con el objeto de cumplir con los fines de su descentralización plasmados en la Constitución Política de la República de Guatemala, administrativamente puede organizarse en varios. Actualmente existen dos registros en Guatemala, siendo estos: El Registro Central de la Propiedad con sede en la ciudad capital, el cual comprende los departamentos de Guatemala, Sacatépequez, Chimaltenango, Santa Rosa, Jutiapa, Jalapa, Zacapa, Chiquimula, El Progreso, Izabal, Escuintla, Petén, Alta y Baja Verapaz, El Segundo Registro, con sede en la ciudad de Quetzaltenango, el cual comprende los departamentos de Retalhuleu, Suchitepéquez, Totonicapán, Huehuetenango, Sololá, Quiché, San Marcos, Quetzaltenango y además el departamento de bienes de la nación.

## **CAPÍTULO IV**

### **4. Calificación registral**

Ésta es de naturaleza no contenciosa y tiene por finalidad la inscripción de un título dentro del Registro de la Propiedad

#### **4.1. Definición y naturaleza jurídica**

La calificación registral 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 a comprobar si el título presentado para su inscripción reúne todas las especificaciones del Artículo 29 del Código de Notariado.

Dicha calificación conlleva la finalidad de constatar la legalidad del título o documento que se presenta, que su proceso de realización haya sido el correcto y comprobar las capacidades de los otorgantes, antes de inscribirlo en los libros de registro.

Esta calificación tiene una vinculación importantísima con el principio de prioridad y es por medio de ella, que se determinará si se hace valer o no la prioridad de un documento frente a otro.

Existen dos criterios opuestos que desarrollan la naturaleza jurídica de la calificación registral, 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 previamente dicho.

En cuanto al criterio de 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.

Roca Sastre manifiesta: “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.”<sup>44</sup>

En cuanto al criterio de función administrativa, este 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

---

<sup>44</sup> Roca Sastre. **Ob. Cit.** Pág. 249

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, según Roca Sastre: “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.”<sup>45</sup>

## 4.2. Importancia

La importancia de la calificación registral se mide en proporción a los efectos que produce la inscripción en el registro. La calificación registral 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.

Roca Sastre refiere: “a mayores efectos de la inscripción, debe de existir un mayor rigor en la comprobación de los elementos documentales calificables por el registrador. La calificación registral ha de ser un tanto mayor, dependiendo del alcance de la inscripción misma”.<sup>46</sup>

---

<sup>45</sup> Roca Sastre. **Ob. Cit.** Pág. 245

<sup>46</sup> Ibid

### **4.3. Actividades de la calificación registral**

El Registrador de la Propiedad, tiene la obligación de analizar el fondo y la forma de los documentos que han de ser inscritos, teniendo para esto, personas delegadas por éste para realizar dicha tarea, actualmente está conformada esta calificación por empleados denominados operadores registrales y están apoyados por registradores auxiliares.

#### **a) Actividades de fondo**

Es la función principal de la calificación registral, puesto que es cuando el calificador del documento que se presenta para el registro del bien inmueble, analiza y verifica que cumpla con los requisitos legales estableciéndose si reúne requisitos de fondo sobre el negocio que se realiza, siendo estos: capacidad, consentimiento y objeto lícito.

#### **b) Actividades de forma**

Una vez calificado el fondo del negocio de que se trate, se realiza la inscripción computariza por medio de un programa electrónico, para que quede inscrito el bien aunque en algunos casos todavía es necesario que se realice en forma manuscrita. Teniendo siempre el cuidado de que sea ingresada toda la información necesaria para determinar perfectamente el negocio de que se trate, asimismo, debe de verificarse que el documento cuente con todas las formalidades que la ley establece, siendo estas:

1. El número de orden, lugar, día, mes y año del otorgamiento.
2. Los nombres, apellidos, edad, estado civil, nacionalidad, profesión, ocupación u oficio y domicilio de los otorgantes.
3. La fe de conocimiento de las personas que intervienen en el instrumento y de que los comparecientes aseguran hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles.
4. La identificación de los otorgantes cuando no los conociere el notario, por medio de la cédula de vecindad o el pasaporte, o por dos testigos conocidos por el notario, o por ambos medios cuando así lo estimare conveniente.
5. Razón de haber tenido a la vista los documentos fehacientes que acrediten la representación legal de los comparecientes en nombre de otro, describiéndoles e indicando lugar, fecha y funcionario o notario que los autoriza. Hará constar que dicha representación es suficiente conforme a la ley y a su juicio, para el acto o contrato.
6. La intervención de un intérprete nombrado por la parte que ignore el idioma español, el cual de ser posible, deberá ser traductor jurado. Si el intérprete no supiere o no pudiere firmar, lo hará por él, un testigo.
7. La relación fiel, concisa y clara del acto o contrato.
8. La fe de haber tenido a la vista los títulos y comprobantes que corresponda, según la naturaleza del acto o contrato.
9. La transcripción de las actuaciones ordenas por la ley o que a juicio del notario, sean pertinentes, cuando el acto o contrato haya sido precedido de autorización u orden judicial o preceda de diligencias judiciales o administrativas.
10. La fe de haber leído el instrumento a los interesados y su ratificación y aceptación.

11. La advertencia a los otorgantes de los efectos legales del acto o contrato y de que deben presentar el testimonio a los registros respectivos.

12. Las firmas de los otorgantes y de las demás personas que intervengan y la del notario, precedida de las palabras “Ante mí”. Si el otorgante no supiere o no pudiere firmar, pondrá la impresión digital de su dedo pulgar derecho y en su defecto, otro que especificará el notario firmando por él un testigo, y si fueren varios los otorgantes que no supieren o no pudieren firmar, lo hará un testigo, por cada parte o grupo que represente un mismo derecho. Cuando el propio notario fuere el otorgante pondrá antes de firmar la expresión: “Por mí y ante mí”.

Además de las formalidades ya indicadas, existen otras que son indispensables según el instrumento que se trate.

#### **4.4. Actos o instrumentos objeto de calificación registral**

En el Registro de la Propiedad deben de inscribirse los actos que constituyan, declaren, transmiten, modifiquen o extingan de forma directa los derechos reales sobre los inmuebles susceptibles de tráfico jurídico. Es decir el acto por sí solo debe de tener la capacidad para crear la situación jurídica real, su trascendencia debe de ser real y no meramente obligacional. Los actos jurídicos inscribibles abarcan los negocios jurídicos sobre inmuebles, disposiciones judiciales y administrativas.

Los actos o instrumentos objeto de calificación registral para su inscripción son:

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



12. La declaratoria judicial de interdicción y 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;

13. 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;

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

#### **4.5. Efectos de la calificación registral**

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 la inscripción, anotación preventiva, nota marginal o cancelación. Lo anterior se encuentra regulado dentro del Código Civil Decreto 106, 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, a continuación se enumeran:

**a) Calificación positiva y favorable**

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

**b) 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 los 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 está 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 el asiento 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.

Es importante señalar que en la actualidad, si bien no existe la carrera registral, las autoridades administrativas del Registro General de la Propiedad, se han encargado de impartir a los encargados de esta importante actividad, diferentes cursos y capacitaciones, que permitan que la misma se desarrolle de la mejor forma posible y con el mínimo de deficiencias.

## **4.6 Anotación preventiva**

### **4.6.1 Definición**

Es el asiento provisional que se hace en los registros públicos para asegurar el cumplimiento de cualquier derecho real que aún no puede ser inscrito en forma definitiva.

### **4.6.2 Otras denominaciones**

- **Bloqueo registral** Según Fernando Jesús Torres Manrique “Esta es una anotación preventiva que se realiza en la partida de inscripción de un inmueble con la finalidad de asegurar y garantizar la efectividad de un derecho reconocido, pero, todavía no

consumado, es decir, es una medida precautoria que asegura la eficacia de un derecho real, que en el momento de la anotación, no puede ser inscrito en forma definitiva.”<sup>47</sup>

#### **- Anotación Provisional Alterna (APA)**

Esta acción legal ocurre cuando el notario, al presentar el testimonio, solicita al registrador la operación del mismo y alternamente en el caso que el documento contenga errores subsanables, que lo anote provisionalmente por 30 días, los cuales son prorrogables por una única vez, al término del cual la anotación queda sin efecto.

De lo anterior, podemos concluir que los notarios que solicitan la Anotación Provisional Alterna, son sumamente previsorios, ya que aseguran los derechos representados en los documentos presentados al registro, preveendo que por cualquier causa la inscripción no pueda realizarse en forma definitiva.

La Anotación Provisional Alterna Según la página de internet del Registro de la Propiedad: “Esta permitirá que aquellas inscripciones sobre bienes inmuebles que no puedan ser procesadas, queden reflejadas en la historia de la finca a efecto de que éstas no pierdan su derecho de prelación y que brinden una facilidad al notario de poder enmendar el error calificado de subsanable.”<sup>48</sup>

---

<sup>47</sup> Torres Manrique, Fernando Jesús. <http://www.ilustrados.com/secciones/Derecho-1.html>. (20 de febrero 2008)

<sup>48</sup> <http://www.registropropiedad.org.gt/general.htm>. (26 de mayo, 2008)

Consideramos que toda anotación preventiva es una medida precuatoria que asegura la eficacia de cualquier derecho real que aún no puede ser inscrito en forma definitiva.

#### **4.6.3 Regulación legal y término**

La figura de la anotación preventiva para reservar el derecho de prioridad la encontramos en el Artículo 1149 Inc. 5º. Del Código Civil, Decreto Ley Número 106 el cual establece: Podrán obtener anotación de sus respectivos derechos: ..5. El que presentare título cuya inscripción no puede hacerse definitivamente por faltas que sean subsanables en el término de treinta (30) días, pasados los cuales se tendrá por cancelada de hecho...

En Guatemala para que se anote provisionalmente un bien, se debe dirigir al registrador la solicitud respectiva en base a la denegación que se hizo del título correspondiente, provocando la inseguridad jurídica del titular del derecho, puesto que al momento de rechazar la inscripción no se deja constancia que dicho documento se encuentra pendiente de ser subsanado, lo cual deja abierta la posibilidad de que se inscriban los derechos representados en un documento que ingresó al registro con posterioridad al rechazado, por lo que se hace necesario que se regule que la anotación preventiva en estos casos sea realizada de oficio por el registrador.

## CAPÍTULO V

### **5. Necesidad de que la prioridad se opere de oficio**

#### **5.1. Evidencia de la necesidad de su operacionalización**

Para evidenciar la necesidad de que el principio de prioridad opere de oficio en los Registros de la Propiedad, en el presente trabajo se hará énfasis en dos sentidos:

##### **a. Cuando la inscripción registral no se realiza debido a que el documento tiene defectos:**

Se da el caso que cuando se solicita la inscripción de documentos que adolezcan de omisiones, considero que, si las omisiones son relacionadas con el negocio jurídico, la inscripción no debe efectuarse, aún cuando medie solicitud (Anotación Preventiva Alterna) en vista que no está perfeccionado el consentimiento, dependiendo del negocio jurídico de que se trate. Sin embargo, cuando las omisiones sean de naturaleza instrumental, siempre y cuando no afecten el negocio jurídico en ellos contenido, sí se debieran efectuar las inscripciones solicitadas en calidad de precatorias y sin responsabilidad del registro, esto debiera hacerse de oficio, sin necesidad que medie solicitud por parte del interesado.

Como ya vimos el Artículo 1149, del Código Civil, Inc. 5º. establece que la anotación preventiva procede en caso que la inscripción no puede hacerse definitivamente por faltas que sean subsanable, requiriendo para el efecto la solicitud del interesado ante el registrador.

Al pretender aplicar este artículo en la actividad registral, los registradores se encuentran ante el problema que la ley, en ninguno de sus artículos, hace mención respecto de cuales son esas faltas subsanables y cuáles no lo son, sin embargo, el Artículo 1164 original del Código Civil, Decreto Ley número 106 establecía lo siguiente: El registrador suspenderá o denegará la inscripción de los títulos y demás documentos que en algún concepto impidan su registro y anotados si los 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 de los libros del registro no aparece con derecho a verificarlo la persona que traslade, grave o modifique el dominio o derecho real...

Podemos ver, que según esta disposición legal, que ya no se encuentra vigente, la reserva del derecho de prioridad era mediante la anotación preventiva, pero si la misma era solicitada por la parte interesada.

El actual Artículo 1164 del Código Civil, señala: El interesado que no estuviere conforme con la denegatoria, suspensión de la anotación, cancelación o inscripción de los documentos presentados al registro, podrá ocurar en la vía incidental al registrador

ante Juez de Primera Instancia del Ramo Civil de la circunscripción departamental donde tenga su sede el registro.

Ya con esta disposición, aún cuando se mantiene, por ausencia de regulación, la discrecionalidad del registrador por lo menos se establece que la vía para resolver las controversias que se originen serán la de los incidentes. Con ello no queda resuelto el problema, puesto que lo trasladamos del registrador al juez, trayendo la siguiente interrogante: ¿Qué criterios deberían de inspirar la decisión de un juez, además ajeno en mucho a la actividad registral, para dilucidar una controversia en este sentido?.

No obstante en el Artículo 6º. último párrafo del Reglamento de los Registros de la Propiedad se establece: 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, lo anterior a nuestro criterio es una norma poco eficiente, ya que la norma dice no perderá cuando lo más adecuado sería se reservará, pero esto último directamente como una anotación preventiva, para evitar de esta manera que cualquier documento que ingrese con posterioridad y afecte el mismo bien, no sea operado, lo cual no sucede en la actualidad, ya que si bien no se pierde el derecho de prioridad, este deberá hacerse valer ante un Órgano Jurisdiccional, si se diera el caso que un segundo documento fuere inscrito.



**b. Que el rendimiento de los operadores no es el mismo:**

Esto muchas veces provocado por exceso de trabajo, o por un documento que conlleva suma complejidad en su entendimiento como en su inscripción. En algunos otros casos no puede ni debe dejarse de decir, provocado por la falta de preparación de los operadores. Hoy día no existen requisitos mínimos o estándares para determinar cuando una persona puede ser operador, por lo que hay quienes, que teniendo tal función, no reúnen las cualidades necesarias para dicho desempeño. En este sentido se da una serie de casos en los cuales el operador diligente, opera documentos que han ingresado en segundo lugar, en relación a otro documento presentado con anterioridad; no hay un mecanismo para determinar esa prioridad preferente, sino es mediante la operación del otro operador, quien por determinadas circunstancias aún no ha operado aquel primer documento.

En este sentido debe tenerse muy presente que una inscripción que ya ha sido firmada, aún violentando el principio de prioridad registral, no podrá ser cancelada de oficio por el registrador, sino únicamente mediante resolución judicial.

Tiene que entenderse, que el problema de fondo radica en el hecho que, al ingresar un documento se da prioridad al documento, pero en realidad no se sabe, sino es hasta el momento en que el operador lo tiene en sus manos, que bienes son los que se afectarán. Por supuesto que la prioridad podrá hacerse valer, pero para ello tendrá que acudir a un órgano jurisdiccional que declare y ordene la cancelación de la

inscripción que no gozaba de ella y ordene la inscripción de la que en realidad si la tenía.

Podemos afirmar que, el sistema en sí mismo es el que falla, desde el momento de concebir la operabilidad de este principio, la cual es a todas luces deficiente y no cumple con su finalidad última, que es la de dar certeza y agilidad al tráfico jurídico de los bienes registrables.

El aporte más reciente hecho por el Registro General de la Propiedad y la Comisión Nacional Registral en cuanto a materia registral y con el fin de lograr un eficiente desarrollo de la calificación registral, consiste en la realización de las guías de calificación registral, siendo estas el resultado del manifiesto compromiso de dichos entes para con los notarios y público usuario de la institución. El objetivo principal de las guías, es proporcionar algunas orientaciones o sugerencias que se recomiendan tener en cuenta en la elaboración de los actos y contratos sujetos a inscripción. Las guías son producto tanto de la interpretación de disposiciones legales como de la aplicación de doctrina y jurisprudencia, razonable y consistente, sin haber dejado de lado los principios registrales ni los que inspiran al sistema de notariado latino, en el cual se asienta el notariado guatemalteco. Son, por otro lado, resultado de un consenso o acuerdo mayoritario de opiniones surgidas a raíz del ejercicio de la función calificadora a lo largo de varias décadas. En su formulación han participado las más altas autoridades, la asesoría jurídica, los registradores auxiliares, personal de los Registro de la Propiedad de Guatemala y Quetzaltenango, los notarios participantes en las

recientes jornadas Registrales y la Comisión Nacional Registral, a cuyo cargo estuvo la aprobación y redacción final. Para extender y facilitar su difusión, las guías también pueden ser consultadas en el sitio del Registro de la Propiedad en Internet. Si bien las guías reflejan la posición oficial del Registro, esto no significa que su aplicación se tome o deba ser inflexible o que en casos o circunstancias especiales, no puedan tener matizaciones o experimentar cambios como consecuencia de la facultad que los Registradores conservan, sin ninguna restricción, de ejercer en cada caso particular la función calificadora inherente a su cargo. Se insiste, por lo tanto, que las guías son orientaciones que pretenden poner al alcance del notario y de otros usuarios de la Institución un instrumento mínimo de referencia y previsibilidad en materia registral; un documento de fácil y permanente consulta, sencillo y concreto. Por lo que se concluye que el notario sigue siendo, en última instancia, el responsable directo y personal de la validez y efectos del acto y contrato que formalice documentalmente. En la misma medida lo son los funcionarios que autoricen o extiendan documentos registrales. Los Operadores y Registradores, por su parte, son responsables por la admisión o denegatoria de las correlativas inscripciones.

La calificación es la función esencial de los registradores, porque presupone la verificación de parte del Estado de la correcta aplicación del principio de legalidad a que están sujetos todos los actos y contratos inscribibles.

Por otra parte, en el ejercicio de esa atribución la actuación de los registradores como funcionarios públicos debe también adecuarse a ese principio. Por ello, el prudente y

bien fundamentado cumplimiento de esa función y su absoluta correlación con las funciones notarial y administrativa son, en buena medida, los cimientos idóneos para la existencia y el positivo funcionamiento de un sistema normativo confiable, expedito, efectivo y eficiente, que genere seguridad, certeza y publicidad de los derechos y actos inscritos.

Las guías de calificación registral, producto del conocimiento jurídico y de la experiencia de los registradores, son oportunas y necesarias porque en Guatemala, a diferencia de lo que sucede en otros países, no existe un ente administrativo jerárquico superior que uniforme los juicios de valor que emiten esos funcionarios en el desempeño de su cargo ni tampoco existe jurisprudencia sobre la materia, sistemáticamente ordenada y debidamente difundida que, en otros sistemas, constituyen herramientas muy valiosas para la elaboración técnica y apegada a la ley de los documentos inscribibles.

Las guías no deben mirarse con reservas, ni considerarse como obstáculos arbitrarios en perjuicio o menoscabo de la inscripción, sino más bien hay que ver en ellas elementos que la favorecen y facilitan. Son, en realidad, si se examinan objetivamente, orientaciones o sugerencias debidamente calificadas y fundamentadas en derecho, que los registradores dan a conocer públicamente con el propósito de propiciar un mayor y más efectivo acceso a la inscripción, en directo beneficio de los usuarios, pero sin dejar por ello de velar por los potenciales derechos de quienes no formaron parte del acto o contrato, que es el resto de la sociedad.

No debe pasarse por alto que la última palabra sobre la procedencia o improcedencia de una inscripción es materia que compete decidir con exclusividad a los órganos jurisdiccionales, puesto que la calificación, en un caso concreto, está sometida a la fiscalización de dichos órganos, siempre, desde luego, que medie inconformidad del interesado hecha valer por la correspondiente vía judicial.

## **5.2. Breve análisis de casos concretos relacionados al tema.**

**1. OCURSO** Número C2-2001-3900 Oficial 2º. Juzgado Séptimo de Primera Instancia Civil de Guatemala.

**Caso:** Se demanda se cancelen anotaciones de embargo sobre derechos crediticios, ya que el acreedor embargado, ya había cedido sus derechos.

### **Actitud de las partes:**

- El actor señala que se efectuó la operación de embargo, aún cuando se había presentado con anterioridad al embargo un documento que contenía enajenación de derechos crediticios.

- El Registro de la Propiedad, en la audiencia conferida, se manifestó conforme con la demanda planteada.

**Resolución:** El Juez resolvió a favor del actor, en virtud de haberse aplicado mal en el Registro de la Propiedad, el principio de prioridad registral.

**2. OCURSO** Número C2-2000-4569 Oficial 2º. Juzgado Décimo de Primera Instancia Civil de Guatemala.

**Caso:** Se demanda se proceda a cancelar inscripciones de embargo, en virtud de haberse ingresado varias veces un documento que si bien tenía algunos errores, no lo tenía con relación a una finca en particular.

**Actitud de las Partes:**

- El actor indica que por no haber efectuado una cancelación de hipotecas, sobre una finca, se embargaron derechos de una persona que pretendía inscribir otra hipoteca. Se pide que se haga valer la prioridad desde el primer ingreso.
- El Registro de la Propiedad al evacuar la audiencia, indicó que el solicitante al retirar el documento perdió su prioridad .

**Resolución:** El juez resolvió a favor del registro en virtud de que el interesado sacó sus documentos del registro sin hacer valer su prioridad de conformidad con la ley.

### **5.3. Propuesta**

Para que efectivamente se lleve a cabo una adecuada aplicación del principio de prioridad, a continuación proponemos un procedimiento completo, que aunque no es del todo innovador, consideramos que sería la forma mas adecuada de velar por los intereses de los particulares que acuden al Registro de la Propiedad, conformado por las siguientes fases:

a. Presentación del documento al Registro de la Propiedad, estableciéndose en la contraseña de recepción el lugar, fecha, hora de recepción y número de correlativo correspondiente.

**b. Ingresar a una base de datos los bienes afectos en el documento recibido, base de datos que irá siendo depurada por los operadores en base al resultado de su calificación. Esta base de datos generaría una alerta de que en el Registro de la Propiedad existe un documento que todavía no ha sido operado pero que tiene prioridad.**

c. Recepción de pagos en el departamento de caja.

d. Digitalización o scaneo de documentos: Consiste en tomar las imágenes de los documentos originales y trasladarlas al sistema computarizado.

e. Reparto automático de documentos a los operadores: Deberá realizarse por el Secretario General de los Registros.

f. Calificación registral: La llevarán a cabo los operadores notarios, revisando de forma obligatoria en la base de datos indicada en el inciso b, si existe otro documento dentro del registro que afecte el mismo bien y en todo caso cual de ellos goza de prioridad. Las actitudes que pueden tomar los operadores una vez revisado el documento pueden ser:

- Realizar la inscripción definitiva si el documento reúne los requisitos necesarios y suficientes.
- Suspender la inscripción por omisiones subsanables a criterio del registrador, realizando de oficio la anotación preventiva, inscripción condicional o precautoria, sujeto a que dentro de un plazo determinado se subsane la falta o se tenga por caducada dicha inscripción .



- Se deniega, sino se cumplen los requisitos esenciales del negocio, del instrumento o por situaciones que se derivan de las constancias del propio registro.

g. Revisión contable: Será la verificación que los honorarios hayan sido pagados conforme el arancel.

h. Verificación de la operación registral y autorización con firma de registrador auxiliar

i. Devolución de documento.

## CONCLUSIONES

1. Las normas que actualmente rigen la actividad registral son imprecisas y escasas, dejando vacíos legales que provocan cierto grado de deficiencia en el proceso registral; teniendo como consecuencia que los usuarios del Registro de la Propiedad Inmueble tengan que realizar trámites engorrosos, que afecten su presupuesto, con el fin de lograr hacer valer su derecho de prioridad.
2. El personal que realiza la actividad registral, en la actualidad no cuenta con estudios especializados en la materia; conformándose y rigiéndose únicamente de las capacitaciones que, si no están del todo bien, resultan escasas para poder llevar a cabo tan importante labor.
3. El sistema tecnológico con el que cuenta el Registro de la Propiedad Inmueble, en la actualidad no es del todo eficiente, especialmente en cuanto a que no se lleva un estricto control de los diferentes documentos que pueden estar pendientes de operar y que afecten un mismo bien.
4. El derecho de prioridad no se reserva de oficio a todo aquel usuario cuya inscripción fue denegada; en virtud de que sus documentos tienen faltas que son subsanables, provocando con ello que el Estado de Guatemala incumpla con su deber de garantizar a los habitantes de la República, entre otros valores, la seguridad.

5. La calificación registral está primordialmente inspirada en el principio de legalidad, el cual debe ser operado eficientemente con el fin de generar y garantizar la transparencia, publicidad, certeza y seguridad jurídica de todas las operaciones registrales, en beneficio de cada uno de los usuarios del Registro de la Propiedad, quienes acuden a este basados en la confiabilidad de dicha dependencia.

## RECOMENDACIONES

1. El Congreso de la República de Guatemala debe crear la norma que regule el derecho registral, procurando no dejar las lagunas legales que actualmente existen dentro de esta rama del derecho. Se debe precisar en el contenido del mismo y adecuarlo a la complejidad que provocan actualmente las negociaciones relacionadas con bienes registrables
2. Las autoridades superiores del Registro de la Propiedad Inmueble deben crear la carrera registral, de tal manera que las personas que allí laboren sean expertos en la materia registral, para que conlleve a la prestación de un servicio seguro y certero.
3. Las autoridades administrativas del Registro de la Propiedad deben innovar tecnológicamente su sistema, estableciendo mejores controles, que permitan a los operadores estar enterados de todos los documentos existen dentro de dicho Registro así como el objeto de cada uno de ellos, para que de esta manera se evite operar documentos cuyo derecho de prioridad no prevalece sobre otros.
4. El Registro de la Propiedad Inmueble debe velar por que el derecho de prioridad se opere de oficio, atendiendo las causas que ocasionan que un documento no sea definitivamente registrado

5. Los operadores, quienes son los encargados de realizar la calificación registral, deben estar capacitados para efectuar la misma eficientemente, contando para el efecto con basta experiencia registral y notarial, que conozcan la ley y sepan aplicarla, por lo que al momento de la contratación de las personas que realizaran dicha actividad, se debe ser exigente en cuanto a los requisitos mencionados.

## BIBLIOGRAFÍA

- ALVAREZ CAPEROCHIPI, José Antonio. **Derecho inmobiliario registral**. Vol. I. España. Ed. Comares. 2006.
- CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. Argentina. Ed. Heliasta. 1976.
- DE COSSIO Y CORRAL, Alfonso. **Instituciones de derecho hipotecario**. Madrid. Ed. Civitas. 1988.
- DÍAZ GONZÁLEZ, Carmelo. **Iniciación a los estudios de derecho hipotecario**. T. I. Madrid. Ed. Revista. 1967.
- GARRONE, José Alberto. **Diccionario jurídico Abeledo-Perrot**. T. I, T II. Buenos Aires. Editorial Abeledo-Perrot. 1986.
- GUTIÉRREZ, María Florencia. **Escobar asociados**. 25 de mayo, 2008  
<http://www.reales-drchocobar.com.ar/reales/>.
- HERNÁNDEZ GARCÍA, Axel René. **La acción de amparo como instrumento inmediato para restituir al legítimo propietario en su derecho de propiedad violada por inscripciones registrales, operadas con base en documentos falsos**. Tesis Licenciatura en Ciencias Jurídicas y sociales. Universidad Rafael Landívar. Guatemala. 1988.
- OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, S.R.L., 1994.
- PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. **Derecho registral**. México. Ed. Porrúa, Miguel Ángel. México. 1983.
- PÉREZ LASALA, José Luis. **Derecho inmobiliario registral**. Argentina. Ediciones de Palma. 1965.

REAL ACADEMIA ESPAÑOLA. **Diccionario de la lengua española**, Decimonovena edición. Barcelona España. 1982.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE. **Registro de la propiedad inmueble**. 26 de mayo 2008. <http://www.registropropiedad.org.gt/general>.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE. **Reforma registral**. Revista Número 4. 1995.

ROCA SASTRE, Ramón. **Derecho hipotecario**. Barcelona-España. Ed. Bosch. 1968.

TORRES MANRIQUE, Fernando Jesús. 20 de febrero 2008. **Ilustrados** <http://www.ilustrados.com/secciones/Derecho>.

### **Legislación:**

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

**Código Civil**. Decreto Ley 106.

**Código de Notariado**. Congreso de la República. Decreto número 314. 1946.

**Reglamento de los Registros de la Propiedad**. Ministerio de Gobernación. Acuerdo Gubernativo 30-2005.