

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



**LA NECESIDAD DE LA CREACIÓN
DE UN REGISTRO DE POSESIÓN DE INMUEBLE**

CARLOS FERNANDO FERNÁNDEZ REYES

GUATEMALA, AGOSTO DE 2009

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

**LA NECESIDAD DE LA CREACIÓN DE UN REGISTRO DE POSESIÓN
DE INMUEBLE**



TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

CARLOS FERNANDO FERNÁNDEZ REYES

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, agosto 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
VOCAL 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:

Presidente: Lic. José Luis de León Melgar
Vocal: Licda. Mayra Véliz López
Secretario: Lic. Luis Alberto Zeceña López

Segunda Fase:

Presidente: Lic. Héctor René Granados
Vocal: Licda. Elizabeth García
Secretaria: Licda. Magda Gil Barrios

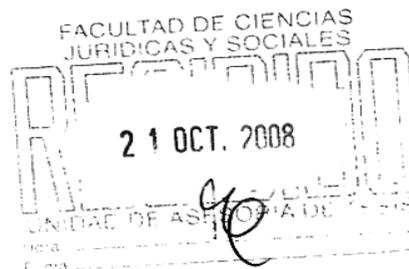
RAZÓN: “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis” (Artículo 43 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y del Examen General Público).



Licenciado
Leonel Batres Gálvez
Abogado y Notario
Colegiado 8499
7^a Avenida 7-32 zona 13
Tel. 50601510

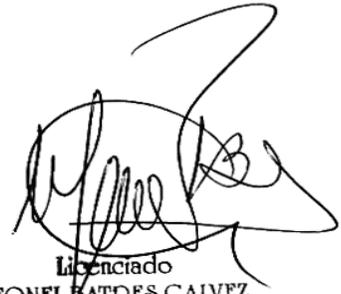
Guatemala, 14 de agosto de 2008.

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
Su despacho.



Tengo el honor de dirigirme a usted con el objeto de manifestarle que por resolución emanada de esa unidad, se me nombró asesor de tesis del bachiller **Carlos Fernando Fernández Reyes**, la que se titula **“La necesidad de la creación de un registro de posesión de inmueble”**, y para lo cual emito el siguiente dictamen:

La tesis en relación, a mi consideración presenta un aporte al contenido científico y técnico en el tema relacionado con el registro de la posesión de inmueble aplicado en la materia de Derecho Registral, no existe actualmente un registro de posesión de inmueble, quedando dicha posesión sin protección. Pues el tema abordado por el bachiller Fernández Reyes, radica en la necesidad de crear un registro innovador que resguarde el derecho de posesión de inmueble de cada persona.



Licenciado
LEONEL BATRES GALVEZ
Abogado y Notario

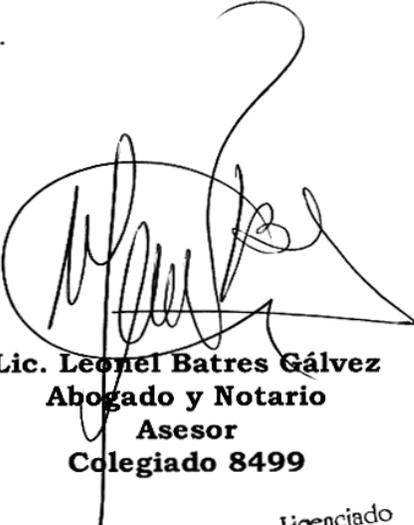


**Licenciado
Leonel Batres Gálvez
Abogado y Notario
Colegiado 8499
7 º Avenida 7-32 zona 13
Tel. 50601510**

El bachiller Fernández Reyes, utilizó la metodología y técnicas de investigación adecuadas para el trabajo de investigación como lo fueron el método inductivo, deductivo y analítico. Así mismo, la bibliografía consultada en la tesis fue índole nacional e internacional, lo que permitió hacer un análisis comparativo de dicha institución, y por último se puede destacar que fueron aplicadas en todo su contenido las reglas de reacción y ortografía correctamente. Obteniendo para tales efectos conclusiones y recomendaciones congruentes, que enuncian un aporte científico a esta facultad, y que además contienen contribuciones doctrinarias y jurídicas.

En consecuencia, y en virtud de lo antes expuesto, se emite **DICTAMEN FAVORABLE**, aprobando el trabajo de tesis del bachiller **Carlos Fernando Fernández Reyes**, pues a mi criterio el mismo cumple con los requisitos establecidos en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

Atentamente,



**Lic. Leonel Batres Gálvez
Abogado y Notario
Asesor
Colegiado 8499**

Licenciado
LEONEL BATRES GALVEZ
Abogado y Notario

UNIVERSIDAD DE SAN
CARLOS DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

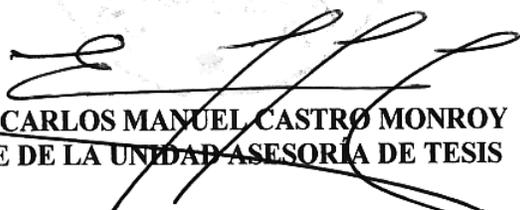
Ciudad Universitaria, Zona 12
GUATEMALA, C. A.



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

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A) EMILIO ENRIQUE PÉREZ MARROQUÍN, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante CARLOS FERNANDO FERNÁNDEZ REYES, Intitulado: “LA NECESIDAD DE LA CREACIÓN DE UN REGISTRO DE POSESIÓN DE INMUEBLE”.

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 la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del 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 ASESORIA DE TESIS

cc.Unidad de Tesis
CMCM/ragm



Lic. Emilio Enrique Pérez Marroquín
ABOGADO Y NOTARIO

Bufete Profesional
8ª. Calle 3-53 Zona 11
Guatemala, C.A.
Email EMILIO_ENRIQUE58@hotmail.com
Tel. 52693487



Guatemala, 03 de noviembre del 2008.

Licenciado

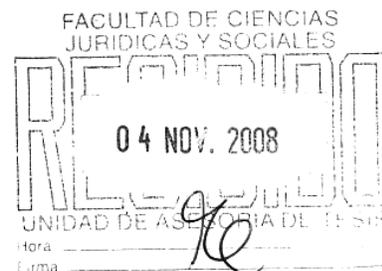
Carlos Manuel Castro Monroy

Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Universidad de San Carlos de Guatemala

Su despacho.



De la manera atenta y respetuosa me permito comunicarle que atendiendo a la providencia emanada por la unidad a su cargo, he cumplido con la función de revisor de tesis del estudiante: **Carlos Fernando Fernández Reyes**, cuyo trabajo intitula "**La necesidad de la creación de un registro de posesión de inmueble**". Para lo cual, me permito emitir el siguiente dictamen:

He realizado la revisión de la investigación y en su oportunidad he sugerido algunas correcciones de tipo gramatical y de redacción, mismas que consideré oportunas, para una mejor comprensión del tema abordado por el estudiante Fernández Reyes; cabe destacar que la redacción de la misma es clara, adecuada y con el léxico jurídico correcto.

Considero, además, que en el trabajo relacionado constituye un aporte de contenido científico y técnico, esto como consecuencia de la importancia que actualmente se requiere para la protección de la posesión de inmueble. Pues la tesis revisada aborda temas de suma trascendencia en el ámbito del derecho registral.

Bufete Profesional
8°. Calle 3-53 Zona 11
Guatemala, C.A.
Email EMILIO_ENRIQUE58@hotmail.com
Tel. 52693487

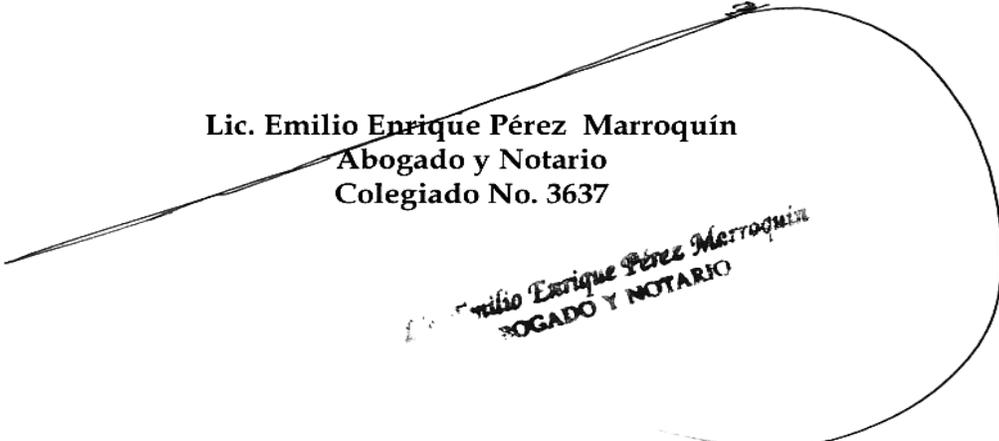


El bachiller Fernández Reyes, para el desarrollo del trabajo en mención utilizó la metodología y técnicas de investigación siguientes: Método inductivo, deductivo y analítico. Es de mencionar que la bibliografía consultada fue de autores nacionales e internacionales.

Las conclusiones y recomendaciones a que arriba el autor, son congruentes con el contenido de la investigación de mérito, para lograr el objetivo que se planteado en su plan de trabajo, determinando la veracidad de la hipótesis formulada; así mismo, y como ya se mencionó la bibliografía utilizada es acertada y actualizada, por lo tanto, es procedente que el presente trabajo de tesis sea aprobado y por consiguiente pueda ser sometido a su discusión, en el examen público de tesis. En virtud de lo anterior, y habiéndose cumplido con lo requisitos establecidos en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, me permito emitir DICTAMEN FAVORABLE.

Deferentemente,

Lic. Emilio Enrique Pérez Marroquín
Abogado y Notario
Colegiado No. 3637



Emilio Enrique Pérez Marroquín
ABOGADO Y NOTARIO

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, zona 12
Guatemala, C. A.



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, doce de junio del año dos mil nueve.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante CARLOS FERNANDO FERNÁNDEZ REYES, Titulado LA NECESIDAD DE LA CREACIÓN DE UN REGISTRO DE POSESIÓN DE INMUEBLE. 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/sllh





DEDICATORIA

A DIOS:

Todo poderoso, que me ha permitido seguir con vida después de tantas pruebas y vicisitudes, es a él a quien le debo este logro en primer lugar. Gracias Dios, por permitirme vivir y llegar a culminar esta meta.

A MI MADRE:

Paulina del Carmen Reyes. Quien con su infinito amor ha llenado mi vida de felicidad, gracias por guiarme en este difícil camino y por todas las oraciones que has elevado a Dios por mí.

A MI PADRE:

Felipe Fernando Fernández Chavarría gracias porque no solo has sido mi padre sino has sabido ser el gran amigo que todo hijo desea tener, porque en el transcurso de mi vida te has convertido día a día en mi mayor fuente de inspiración ya que me brindas un gran ejemplo digno de imitar.

A MI ESPOSA:

Astrid Mariela Carrillo de Fernández, por compartir todos mis sueños, por tener siempre unas palabras de ánimo para mi vida y sobre todo por el amor incondicional que día a día he recibido.

A MI HIJO:

Diego Fernando Fernández Carrillo, porque con tu pequeña sonrisa has llenado mi vida de gran felicidad la



cual me ha dado fuerzas suficientes para luchar por ti.

A MI HERMANA:

Silvia Lisseth Fernández Reyes, porque siempre has estado conmigo apoyándome con tu amor, consejos y amistad.

A MI SOBRINA:

Silvia Alejandra Illescas Fernández, por todo su amor y alegrías.

A MI ABUELITA:

Cenaida Reyes Cruz, porque has sido la única y la mejor, porque siempre has tenido un consejo para mí, pero sobre todo amor.

A:

La tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala y en especial a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.

A LOS PROFESIONALES:

Licenciados: Avidan Ortiz Orellana, Roberto López Villatoro, Rivelino Miguel Enrique Archila Batres, Luis Estuardo Hidalgo Godoy, Víctor Rodolfo Carrillo Carrera, José María Cojulún González, Milton René Sandoval Recinos, Emilio Enrique Pérez Marroquín, Leonel Batres Gálvez, Erick Santiago De León, Emma Graciela Salazar Castillo, por brindarme su amistad y sobre todo un ejemplo admirable.



ÍNDICE

Pág.

Introducción	i
---------------------------	----------

CAPÍTULO I

1. Marco doctrinario legal de referencia	1
1.1.Derecho registral.....	1
1.2.De los registros particulares.....	3
1.3.Sistemas registrales	22
1.4.Derecho registral inmobiliario	32
1.5.Elementos personales subjetivos de la relación jurídica registral	45
1.6.Elementos reales de la relacion jurídica registral	47
1.7.Elementos formales de la relación jurídica registral	48

CAPÍTULO II

2. Registro de la propiedad	55
2.1. El catastro	62
2.2. Relaciones entre el Registro de la Propiedad y el catastro	64
2.3. Organización administrativa	66

CAPÍTULO III

3. Límites estructurales y funcionales del Registro de la Propiedad	79
3.1. Límites estructurales	79
3.2. Límites funcionales.....	83
3.3. Modernización, reforma y seguridad registral	84
3.4. El nuevo proceso registral en Guatemala	85
3.5. Marco legal.....	88



CAPÍTULO IV

	Pág.
4. La necesidad de la creación de un Registro de Posesión de Inmueble	91
4.1. La descentralización del Registro de la Propiedad para crear el Registro de Posesión de Inmueble	91
4.2. ¿Cuál es el estatus y la proyección del Registro de la Propiedad?.....	92
4.3. ¿Por qué no se ha cumplido con el mandato constitucional de emitir una ley específica del Registro de la Propiedad?.....	97
4.4. ¿Qué aspectos debe incluir la ley registral?.....	98
4.5. ¿Es viable la descentralización?	99
4.6. ¿Es posible descentralizar el Registro de la Propiedad desde el punto de vista financiero?	105
4.7. ¿Es necesaria la educación registral?.....	105
4.8. ¿La descentralización del Registro de la Propiedad contribuirá a garantizar la seguridad registral?	105
CONCLUSIONES.....	107
RECOMENDACIONES	109
BIBLIOGRAFÍA.....	111



INTRODUCCIÓN

El derecho de la propiedad en Guatemala es garantizado por la Constitución Política de la República de Guatemala, este derecho legitima al titular de un bien inmueble a acreditar la propiedad erga omnes, por el solo hecho de encontrarse dicho derecho inscrito en el registro respectivo.

Sin embargo, actualmente existe la problemática que no existe una institución específica relacionada a brindar seguridad registral a las personas que no tengan la nuda propiedad ni ejerzan derechos reales sobre bienes inmuebles determinados, sino que más bien como lo ha marcado la costumbre de sus ancestros y la cultura de su pueblo solo se ha transmitido la posesión del bien a través de documentos simples o incluso con escrituras públicas, pero que éstas carecen de inscripción y sólo son reconocidas por la población por haber vivido en esa ubicación de manera constante y pacífica.

En ese sentido, con esta investigación se pretende fundamentar jurídica y doctrinariamente la necesidad de crear un registro de posesión de inmueble para que con ello se pueda otorgar seguridad jurídica a los poseedores de bienes sin posibilidades de registro.

Para tales efectos, se utilizaron los siguientes métodos: Analítico; deductivo y el sintético. Respecto de las técnicas se recurrió a la técnica de fichas y la bibliográfica.

Para una mejor comprensión esta tesis se dividió en cuatro capítulos, de la siguiente manera: el primer capítulo aborda lo relativo al derecho registral; el segundo capítulo desarrolla el tema del registro de la propiedad; el tercer capítulo se refiere a los límites estructurales y al funcionamiento del registro de la propiedad; y en el cuarto y último capítulo se realiza lo relativo a la necesidad de la creación de un registro de posesión de inmueble.



CAPÍTULO I

1. Marco doctrinario legal de referencia

En este capítulo se considera necesario exponer, de una manera habitual, la doctrina de diferentes autores especializados en la materia, para entender a fondo la funcionalidad jurídica de todas las instituciones que interactúan y que protegen al derecho registral en general, el derecho registral inmobiliario, sus principios y relaciones con otras ramas del derecho y el funcionamiento general y específico del Registro General de la Propiedad y el catastro, así como lo concerniente con la con la administración pública, en lo que respecta a sus sistemas de organización, características y formas de funcionamiento.

1.1. Derecho registral

Es considerado como el conjunto de normas y procedimientos jurídicos cuya finalidad es la publicidad de los hechos, derechos, actos y contratos que producen consecuencias frente a terceros.

De acuerdo con el criterio de Núñez Lagos, citado por Carlos Enrique Peralta Méndez los registros se clasifican en: “registro de hechos, registro de derechos, registro de actos y contratos, registro de títulos y registro de documentos”¹.

a. Registro de hechos

En relación a este tema, Peralta Méndez afirma: “Es el que inscribe hechos jurídicos de trascendencia. Su principal característica es que sus efectos son muy limitados frente a tercero”.² Es decir, como por ejemplo: el Registro Civil, en donde se inscriben los nacimientos, defunciones, así como otras anotaciones relativas al estado civil de las personas. Por su parte el Registro Mercantil relaciona, la inscripción de comerciantes

¹ Núñez Lagos, Rafael. **El Registro de la Propiedad Español**. Pág. 10.

² Peralta Méndez, Carlos Enrique. **Conferencia el Registro de la Propiedad**. Pág. 47.



indicando la dedicación de un sujeto a la actividad comercial.

b. Registro de derechos

Este sistema no se observa en las legislaciones latinas, al respecto el autor antes citado señala que en la normativa alemana: “se considera que los derechos reales son aislados o independientes de las obligaciones. Sólo tienen acceso al registro: el dominio, las servidumbres prediales limitadas, el usufructo, la hipoteca, los derechos de tanteo y retracto y las cargas reales”.³

El mismo autor, sostiene que: “hay contratos obligacionales, que crean obligaciones, y contratos reales que crean solamente derechos reales. El contrato real con su causa u obligación precedente”.⁴

c. Registro de actos y contratos

El autor anteriormente citado, indica al referirse al tema que: “Se define como un registro de consentimientos. En este sistema, la declaración de voluntad de las partes es prestada ante el funcionario encargado del registro y surte efectos legales desde ese momento”.⁵ Presentando como ejemplo de "registro de actos y contratos".⁶ Así también en el registro notarial en Guatemala, cuando el notario autoriza el acto o contrato y lo envía al Registro General de la Propiedad en forma de título.

d. Registro de títulos

Peralta al abordar el tema sostiene: "este sistema tiene una estrecha relación con el registro de actos o contratos. La diferencia consiste en que las declaraciones de

³ Peralta Méndez, Carlos Enrique. **Ob. Cit.** Pág. 12.

⁴ **Ibid.**

⁵ **Ibid.**

⁶ **Ibid.**



voluntad no se hacen ante el registrador sino que deben presentarse ante el Registro ya perfeccionadas en forma de título".⁷ Por ejemplo: El Registro General de la Propiedad en Guatemala.

e. Registro de documentos

Se considera también como una variante del registro de hechos, que consiste en transcribir o archivar los documentos en los libros del mismo. El registrador no tiene facultades para calificarlos, o que se deseen transcribir o agregar. Se limita únicamente a establecer su competencia por razón de jurisdicción o materia, examinando los requisitos de forma para admitirlo, hacerlo transcribir o razonarlo, se puede citar como ejemplo, el procedimiento francés que es un típico sistema de transcripción.

1.2. De los registros particulares

a. Registro Civil

Al respecto Barrios Castillo afirma: "con este nombre y con el del Registro del Estado Civil se conoce la oficina pública confiada a la autoridad competente y a los necesarios auxiliares en donde consta de manera fehaciente (salvo impugnación por falsedad) lo relativo a nacimientos, matrimonios, asimismo el reconocimiento y legitimación de hijos, adopciones, naturalizaciones, vecindad y defunciones de personas físicas o naturales".⁸

Es decir, el registro es público y en virtud de ello toda persona puede solicitar certificación de sus asientos y de su inexistencia, previo pago de los derechos que correspondan; tales certificaciones son documentos con carácter público.

⁷ Peralta Méndez, Carlos Enrique. **Ob. Cit.** Pág. 15.

⁸ Barrios Castillo, Axel Estuardo Alfonso. **Tesis aspectos fundamentales de los registros en Guatemala.** Pág. 35.



El tratadista guatemalteco Alfonso Brañas señala: “que así como el nombre es el medio que el derecho ha encontrado para identificar a las personas, el registro del estado civil es el sistema que le dio nacimiento al ordenamiento jurídico para dar seguridad a los actos de la vida privada, que interesan a terceros, a la colectividad en general o al Estado en especial. En el transcurso de los siglos se hizo necesario precisar con exactitud la fecha de nacimiento de las personas, a efecto de establecer su sujeción a la patria potestad, su capacidad jurídica para los efectos civiles y de orden público”.⁹

El Código Civil, Decreto 106, establece en su Artículo 369 que: “El Registro Civil es una institución pública encargada de hacer constar todos los actos concernientes al estado civil de las personas”; asimismo en su Artículo 370 estipula que: “el Registro Civil efectuará las inscripciones de los nacimientos, adopciones, reconocimientos de hijos, matrimonios, uniones de hecho, capitulaciones matrimoniales, insubsistencia y nulidad de matrimonio, divorcio, separación y reconciliación posterior, tutelas, protutelas y guardas, defunciones e inscripción de extranjeros y guatemaltecos naturalizados y de personas jurídicas”.

El Registro Civil en el Código citado de 1933 dispuso este cuerpo legal que los actos concernientes al estado civil de las personas se hicieran constar en el registro destinado al efecto. En el municipio de Guatemala se encargó dicha institución a un ciudadano guatemalteco de origen, abogado de los tribunales de la república, y en las demás poblaciones que tuviesen municipalidades, a funcionarios especiales o al secretario municipal, guatemalteco de origen. Desligó a los agentes diplomáticos de la función registral, quedando como obligación de los agentes consulares, Artículo 296 del Código Civil de 1933. Se obligó a llevar libros de nacimientos, reconocimientos de hijos, matrimonios, capitulaciones matrimoniales, separación, divorcios, nulidad e insubsistencia del matrimonio y reconciliación, tutelas, protutelas, guardas, ciudadanía, extranjeros y defunciones.

⁹ Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Pág.319.



En las disposiciones generales y reglamentarias, reguló la forma de probar la posesión notoria de estado. Previó, asimismo, la responsabilidad en los casos de alteración o falsificación de las actas del estado civil, cuando fuere necesario calificar la edad de una persona y las formas de proceder en los supuestos de error de palabra que no entrañara la alteración de concepto, y de omisión, error o equivocación que afectaren el fondo del acto.

b. Registro de buques en Guatemala

Este registro según The Grolier Universal es: "un conjunto de principios, leyes y decisiones judiciales referentes al comercio y navegación en los océanos y pasos fluviales. Regula particularmente la propiedad de buques, sus operaciones y derechos y obligaciones del capitán y la tripulación, así como el transporte de bienes y pasajeros".¹⁰

Por Decreto gubernativo 1329 del ocho de octubre de 1932, se promulgó el Reglamento para el Abanderamiento, Matrícula e Inscripción de Naves, Buques y Embarcaciones. Este cuerpo legal se aplica a buques dedicados a navegación de altura o al extranjero; a cabotaje en la república de Guatemala y Centroamérica, a embarcaciones de pesca, de tráfico interior de puertos y a los buques nacionales que se construyan. "La matrícula de inscripción de buques y embarcaciones es atribución de las comandancias y capitanías generales de mercadería. Antes de matricular una embarcación debe procederse a su abanderamiento mediante la colocación de un escudo nacional en lugar visible y la asignación de una bandera con los colores nacionales".¹¹

La inscripción referida, es requisito indispensable para que la embarcación disfrute de la protección de las leyes y gobierno de la república de Guatemala, cumpliendo los

¹⁰ The Grolier Universal Enciclopedia. Pág. 229.

¹¹ Barrios Castillo, Axel Estuardo Alfonso. **Ob. Cit.** Pág. 63.



siguientes requisitos:

a) acreditar la nacionalidad y abanderamiento del buque;

b) presentar documento que legitime la propiedad del buque o embarcación y certificado para su arqueo por perito de puerto guatemalteco. El Artículo 1125 del Código Civil guatemalteco, en su inciso séptimo, establece que en el Registro de la Propiedad se inscribirán los buques y los gravámenes que se impongan sobre tales bienes, el Artículo 1207 preceptúa que los buques deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad en los libros destinados a tales bienes.

c. Registro de automotores en Guatemala

El autor antes indicado, afirma: "El automotor o automóvil es una máquina capaz de moverse de un lugar a otro. Babiloni fue el primero que promovió la creación del registro automotor. La legislación lo adoptó como medio de inscribir los actos jurídicos que afectan su propiedad y para frenar los robos de vehículos que se habían popularizado. Considerado el automotor como cosa mueble, dice Neri, parecería innecesario acudir a la contratación escrita como modo de crear el instrumento probatorio de su propiedad. El hecho mismo de la posesión valdría como título, salvo al tratarse de tenencia proveniente del robo o del hallazgo. Sin embargo, el automóvil es un elemento mecánico totalmente identificable, susceptible de registración pública. La pérdida constante de automotores es en el orden público un hecho que inquieta a propietarios, preocupa a aseguradores, y obliga a legislar estatutos que garanticen la propiedad automotora".¹²

El Decreto número 132-96, Ley de Tránsito, en su Artículo 18 establece: "De los vehículos. Por vehículo se entiende cualquier medio de transporte terrestre o acuático que circule permanente u ocasionalmente por la vía pública, sea para el transporte de personas o carga o bien los destinados a actividades especiales y para el efecto

¹² Neri Argentino. **Tratado teórico y práctico de derecho notarial**. Pág. 9.



deben reunir los requisitos siguientes:

- a) Contar con tarjeta y placas de circulación vigentes, o permiso vigente extendido por autoridad competente;
- b) Encontrarse en perfecto estado de funcionamiento y equipado para la seguridad del conductor y todos sus ocupantes, de acuerdo con los reglamentos;
- c) Estar provisto de los dispositivos necesarios para no producir humo negro ni ningún otro tipo de contaminación ambiental, conforme las leyes y reglamentos de la materia; y
- d) Los vehículos usados por personas discapacitadas deberán estar debidamente adaptados y equipados para ser conducidos bajo estrictas condiciones de seguridad”.

Todo vehículo está sujeto a las verificaciones periódicas que fijen las autoridades de tránsito.

Asimismo, el mismo cuerpo legal estipula en su Artículo 22 que: “El Departamento de Tránsito de la Dirección General de la Policía organizará, llevará y actualizará un registro de vehículos que comprenda todos los que circulen en el país, basado en el registro de vehículos del Ministerio de Finanzas Públicas y en los reportes de aduanas de los vehículo en tránsito. El Organismo Ejecutivo, mediante acuerdo gubernativo podrá unificar los registros de vehículos del Ministerio de Gobernación con el registro fiscal del Ministerio de Finanzas Públicas”.

Adicionalmente, el Código Civil establece en su Artículo 1124 que los títulos sujetos a inscripción deben anotarse en el Registro de la Propiedad para hacer constar la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, siendo públicos sus documentos, libros y actuaciones.



El Artículo 1125, inciso 14, del Código citado, regula que: “el Registro de la Propiedad inscribirá los vehículos automotores y demás muebles identificables por los números y modelos de fabricación”.

d. El registro aeronáutico en Guatemala

En sentido amplio del derecho aéreo es el cuerpo de leyes aplicables para el uso del aire, incluyendo aquellas que regulan la transmisión de radio y las ondas de televisión. En sentido estricto, el término se refiere únicamente a las normas aplicables a los problemas legales del uso de naves aéreas.

La Conferencia Internacional de París en 1919, adoptó la Convención Internacional de Navegación Aérea. Según esta normativa, cada Estado posee plena soberanía en el espacio aéreo de su territorio, y estableció el derecho de crear líneas aéreas con privilegios en tierra, que podían obtenerse mediante tratados bilaterales. Reconoció parcialmente el derecho de paso inocente que se entiende como la facultad de volar a través de un territorio sin aterrizar, Estados Unidos de América tomo parte activa en la realización de dicha convención pero no lograron su ratificación.

Al efecto relacionado, se considera que: "el incremento del volumen del tráfico aéreo internacional durante los años 30 y el enorme desarrollo de la aviación durante la segunda guerra mundial, evidenciaron la necesidad de una regulación más completa en cuanto a la navegación aérea internacional. En noviembre de 1944 se llevó a cabo la conferencia internacional de aviación civil en Chicago, Illinois, adoptada por representantes de 52 naciones. La convención propuso acuerdos unilaterales aceptando el derecho de paso inocente, el aterrizaje de naves extranjeras para propósitos no comerciales y la libertad de operar líneas regulares. Aunque varios países firmaron estos acuerdos, pocos lo ratificaron, por lo que el establecimiento del tráfico regular de compañías aéreas a nivel internacional se reguló mediante tratados bilaterales".¹³

¹³ The Groiler Universal Encyclopedia. Pág. 9.



De conformidad con el ordenamiento jurídico, la propiedad del suelo se extiende al espacio aéreo, conforme al Artículo 142 de la Constitución Política de la República de Guatemala, el Estado ejerce plena soberanía sobre:

- a) El territorio nacional integrado por su suelo, subsuelo, aguas interiores, el mar territorial en la extensión que fija la ley y el espacio aéreo que se extiende sobre los mismos;
- b) La zona contigua del mar adyacente al mar territorial, para el ejercicio de determinadas actividades reconocidas por el derecho internacional; y
- c) Los recursos naturales y vivos del lecho y subsuelo marinos y los existentes en las aguas subyacentes a las costas fuera del mar territorial, que constituyen la zona económica exclusiva, en la extensión que fija la ley, conforme la práctica internacional”.

En virtud de su soberanía indicada, y atento al desarrollo de la aeronavegación, el Estado se ha visto en la necesidad jurídica de proteger su territorio en todo el espacio aéreo, regulando el derecho de navegación aérea mediante las leyes respectivas.

El precepto constitucional es desarrollado por Decreto 563 del Congreso de la República, Ley de Aviación Civil, que establece la soberanía exclusiva de la nación sobre el espacio aéreo, situado sobre su territorio y aguas territoriales. Es decir, que es potestad de la república conceder o negar autorización a las naves particulares de nacionalidad guatemalteca o extranjera para volar sobre su territorio, aterrizar o amarar dentro sus límites. Por consiguiente, toda nave que vuele en el territorio está sometida a las leyes y autoridades de la república, quedando prohibido el aterrizaje sin previa autorización.



Conforme el Artículo 14 de la Ley del Organismo Ejecutivo, Decreto 114-97 del Congreso de la República, corresponde al Ministerio de Comunicaciones y Obras Públicas proponer para su aprobación y ejecutar los instrumentos normativos de los sistemas de transporte terrestre, fluvial, marítimo y aéreo, así como de las frecuencias radiales y televisivas, de telecomunicaciones, correos y telégrafos, velando por su pronta, estricta y eficiente aplicación. También debe velar el despacho por el cumplimiento de las estipulaciones contenidas en los tratados y convenios suscritos y ratificados por la república sobre las materias del ramo. La navegación aérea y el movimiento de aeronaves nacionales o extranjeras también es competencia del Ministerio citado, por conducto de la Dirección General de Aeronáutica Civil.

e. Registro de cementerios en Guatemala

En Guatemala, los cementerios se encuentran bajo la jurisdicción del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social, institución que controla la administración y emite las normas relativas en este aspecto registral.

Barrios Castillo en relación al tema, indica que: "el Decreto gubernativo número 31 del 15 de noviembre de 1871, prohibió el enterramiento en el interior de las poblaciones. En noviembre de 1979 se emitió el Decreto gubernativo 248, que encargó exclusivamente a la autoridad municipal la construcción, administración e inspección de los cementerios de la república".¹⁴

El Decreto gubernativo 2096, emitido con fecha 25 de mayo de 1938, estableció que la propiedad de terrenos que las personas individuales y jurídicas tengan o adquieran para enterramiento en el cementerio general de la capital, se comprueba con el título respectivo, debidamente inscrito en el registro de capillas y mausoleos llevado en la administración del servicio fúnebre. El Reglamento de Cementerios y Tratamiento de Cadáveres, contenido en el acuerdo gubernativo número 21-71, del Ministerio de Salud

¹⁴ Barrios Castillo, Axel Estuardo Alfonso. **Ob. Cit.** Pág. 76.



Pública y Asistencia Social, regula en su Artículo 31 “como atribuciones de los administradores de los cementerios de uso público y sin perjuicio de los particulares que en cada caso les fijare la municipalidad a que pertenezcan, llevar al día un registro de enterramientos, en el que se consignarán en orden cronológico y ordinal, los siguientes datos:

- a) Nombre y apellido del fallecido;
- b) Edad, sexo, profesión y oficio, nacionalidad y vecindad;
- c) Lugar, claramente identificado en el que hubiere sido sepultado;
- d) Fecha de fallecimiento y del entierro;
- e) Número de libro, folio y partida del Registro Civil en que la defunción hubiere sido inscrita”.

Este acuerdo regula también el funcionamiento de cementerios privados expresando en su Artículo 32 que es obligación de dichos establecimientos llevar los registros indicados en los incisos anteriores, con los requisitos mínimos señalados, y aquellos otros de control y seguridad que se previenen en sus reglamentos internos.

Conforme los Artículos 1125 y 1221 del Código Civil, Decreto ley 106, el registrador de la propiedad, está facultado para llevar los libros necesarios, para el registro de cementerios, con sus lotes, calles y servicios, llenando previamente los trámites y registros administrativos para su constitución.

f. El Registro de la propiedad arqueológica, histórica y artística

La Constitución Política de la República de Guatemala, establece en el Artículo 60: “forman el patrimonio cultural de la nación los bienes y valores



paleontológicos, arqueológicos, históricos y artísticos del país y están bajo la protección del Estado. Se prohíbe su enajenación, exportación o alteración, salvo los casos que determine la ley”.

El mismo cuerpo normativo, sostiene la postura que: “El Registro de la Propiedad Arqueológica, Histórica y Artística es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación, cancelación y publicidad de los actos y contratos relativos a los derechos que afecten los monumentos y objetos arqueológicos, históricos y artísticos. El registro funciona como dependencia del Instituto de Antropología e Historia de Guatemala, el cual está obligado a prestar gratuitamente sus servicios a particulares para la identificación de los objetos arqueológicos, históricos y artísticos que posean. En el mismo se inscriben los bienes arqueológicos, históricos y artísticos propiedad del Estado y los que sean propiedad o están poseídos por particulares”.¹⁵

Los poseedores y propietarios particulares quedan obligados a inscribir en el registro mencionado las colecciones y objetos arqueológicos, históricos y artísticos y los traspasos que afecten dentro de los ocho días siguientes a aquel en que se realice la operación.

Los particulares son responsables de la guarda y conservación de los objetos que posean y el Estado les prestará la cooperación necesaria para localizar y recobrar cualquiera de ellos. Cuando no conste en el registro el aviso de traspaso anotación, se tendrá como ilícita la tenencia de objetos arqueológicos, históricos y artísticos y ameritará la intervención de las autoridades para determinar derechos de posesión.

g. Registro de actos de última voluntad

Es la institución destinada a dar eficacia a la voluntad de los testadores e informar y

¹⁵ **Ibid.** Pág. 78.



defender a los terceros.

Conforme el Artículo 954 del Código Civil, en Guatemala los testamentos pueden ser comunes y especiales. Los comunes pueden ser abiertos y cerrados. Son especiales los testamentos del ciego, del sordo, del preso, el militar, el marítimo, el otorgado en lugar incomunicado y en el extranjero.

El testamento común abierto debe constar en escritura pública; en el caso de testamento cerrado deben dejarse transcripción del acta de otorgamiento en el protocolo notarial. El testador podrá conservar el mismo, encomendar su guarda a persona de su confianza o depositarlo en poder del notario. Cualquiera de estas tres circunstancias se hace constar en el acta. El notario o la persona que tenga en su poder el testamento referido, deberá presentarlo al juez competente, luego que sepa el fallecimiento del testador, y a más tardar, dentro de diez días, bajo pena de responder de los daños y perjuicios.

El testamento militar debe ser remitido al Ministerio de la Defensa Nacional. En caso de fallecimiento, el Ministerio lo remitirá al juez del último domicilio del difunto y si no es conocido, a cualquier juzgado de primera instancia del ramo civil del departamento de Guatemala, para que, de oficio, cite a los herederos y demás interesados en la sucesión. Los herederos deben solicitar que el mismo se protocolice. El juez dictará resolución mandando que se verifique la protocolización. Para tales efectos, el juez lo entregará al notario que designe la mayoría de herederos o en su defecto al que decida el propio juez, de conformidad con los Artículos 966 del Código Civil y 472 del Código Procesal Civil y Mercantil.

Los testamentos especiales contemplados en la ley sólo son válidos si el testador muere durante la situación en que fueron otorgados o dentro de noventa días.

De conformidad con el Artículo 45 del Código de Notariado, el notario que autorice un testamento está obligado a comunicarlo al registrador de la propiedad, por escrito, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que autorizó el testamento, los



datos expresados en el Artículo 1193 del Código Civil, bajo pena de veinticinco quetzales de multa, sin perjuicio de las demás responsabilidades penales y civiles. La multa será impuesta por el juez de primera instancia bajo cuya jurisdicción se hallare el registro y se aplicará a los fondos judiciales.

El capítulo tercero, libro cuarto, del Código Civil, regula lo concerniente al registro de testamentos y donaciones por causa de muerte.

Conforme los Artículos 1193 y 1194 del Código civil guatemalteco en el registro de testamentos y donaciones por causa de muerte se hará constar:

a) En el libro de testamentos abiertos y de donaciones por causa de muerte:

- El nombre del testador o donante con todas las identificaciones que aparecen en el testamento o donación.
- El lugar, fecha y hora.
- El folio o folios que le corresponden en el protocolo.
- El número y registro del papel sellado en que estuviere extendido el original, y la constancia de haber firmado el testador o donante, o el nombre de la persona que firmó a su ruego.

b) En el libro de testamentos cerrados, copia íntegra del acta que proteja el testamento.

c) En el libro de testamentos especiales, los mismos datos que contiene la literal a, en lo que sea aplicable.

d) La ampliación, revocación, nulidad o insubsistencia de testamentos o



donaciones.

Muerto el testador, se presentará el testimonio del testamento abierto con duplicado o certificación del acta de defunción para que sea anotado en el libro de asientos y razonado.

El Artículo 75 del Código de Notariado preceptúa la reserva de los actos de última voluntad: mientras viva el otorgante de un testamento o donación por causa de muerte, sólo a él podrá extenderse testimonio o copia del instrumento.

h. Registro de procesos sucesorios en Guatemala

Fue creado por el Decreto 73-75 del Congreso de la República de Guatemala. Se consideró necesario el funcionamiento de un registro para facilitar la comprobación de la existencia de uno o más procesos sucesorios de una misma persona, con objeto de evitar la pluralidad de los mismos y los perjuicios que ello pudiere causar. El Registro de Procesos Sucesorios está a cargo de la Secretaría de la Corte suprema de Justicia.

Los jueces de primera instancia y los notarios, deben dar aviso dentro del término de ocho días hábiles, a partir de la fecha de radicación del respectivo proceso, al encargado del Registro de Procesos Sucesorios, de aquellos que se tramiten en sus tribunales o ante sus oficios. Este aviso contendrá, por lo menos los siguientes requisitos:

- a) Fecha de radicación y nombre del solicitante;
- b) Nombre y apellidos del causante.
- c) Nombre y apellidos de los padres del causante.
- d) Nombre de los presuntos herederos o legatarios.



- e) Si el proceso sucesorio es testamentario, intestado o donación por causa de muerte.
- f) Firma del juez y sello del tribunal o nombres y apellidos, número de colegiatura, firma y sello y dirección del notario.

El auto declarativo, no podrá dictarse si no consta que fue dado el aviso por medio de recibo extendido por el registro.

El registro está obligado a proporcionar los informes que soliciten los tribunales o los notarios, dentro del término máximo de tres días. Podrá igualmente, extender certificaciones de sus asientos. La omisión o retardo del encargado del registro en extender los informes a que se refiere la ley, será sancionado con multa de diez a cincuenta quetzales, que impondrá el juez jurisdiccional en donde se radique la sucesión, dicha multa ingresará a la tesorería del Organismo Judicial, con destino a sus fondos privativos.

i. Registro mercantil en Guatemala

El tratadista guatemalteco Edmundo Vásquez Martínez, considera que: “Registro Mercantil es la institución administrativa que tiene por objeto, a través de su inscripción, la publicidad de los datos referentes a los empresarios mercantiles, a las empresas y establecimientos y a los hechos y relaciones jurídicas de importancia para el tráfico mercantil”.¹⁶

Para el Roberto Cervantes Granados: “El Registro Mercantil es una organización jurídica de carácter eminentemente público y cuya finalidad es la de dar seguridad, publicidad, validez legal y credibilidad a las transacciones y actos de comercio sujetos a registro obligatorio”.¹⁷

¹⁶ Vásquez Martínez, Edmundo. **Instituciones del derecho mercantil**. Pág. 234.

¹⁷ Cervantes Granados, Roberto Arturo. **El Registro Mercantil**. Pág. 17.



El Registro referido, quedó enmarcado en el libro II, del Decreto 2-70 del Congreso de la República, que en su Artículo 332 preceptúa: “El Registro Mercantil funcionará en la capital de la república y en los departamentos o zonas que el ejecutivo determine. Los registradores deberán ser abogados y notarios, colegiados activos, guatemaltecos naturales, tener por lo menos cinco años de ejercicio profesional y su nombramiento lo hace el ejecutivo, a través del Ministerio de Economía, no crea subordinación. Los actos del registrador son recurribles ante el juez de primera instancia del ramo civil correspondiente, salvo en cuanto a sanciones en que proceda el recurso administrativo de revocatoria ante el Ministerio de Economía.

El Registro Mercantil es público, en igual forma todos los documentos, libros y actuaciones que en él se ejecuten. El examen de libros e inscripciones originales, se sujeta al reglamento interno del registro y causa honorarios. El Registro Mercantil tiene competencia en toda la república, mientras el ejecutivo no resuelva su organización en otras zonas o departamentos.

El jefe del registro se denomina Registrador Mercantil General de la República y en caso de ausencia, enfermedad por más de quince días o impedimento legal, es sustituido por el registrador mercantil suplente, designado por el Organismo Ejecutivo, quien tiene por atribuciones propias, ser el jefe del departamento de asesoría y procuración de dicho registro”.

j. El registro de la propiedad intelectual

El derecho de propiedad no opera únicamente sobre bienes materiales; también las creaciones de la inteligencia humana son singular y particularmente objeto de este derecho.

Lafaille considera como: “justo que el autor de una obra científica, literaria o artística y aún el inventor o creador de marcas, dibujos, modelos, emblemas y viñetas, tenga



derecho sobre su creación y pueda ser amparado en caso de lesión jurídica”.¹⁸

También es cabe señalar que: “Un punto de referencia importante para Guatemala es la introducción de la imprenta por José de Pineda Ibarra en el año 1660 mediante el patrocinio económico de Fray Payo Enríquez de Rivera, Obispo de Guatemala y las Verapaces. La materia estuvo regida por las normas vigentes para la península ibérica, concesiones específicas para los territorios de las Indias, como afirma el tratadista español José María Ots y Capdequí”.¹⁹

Axel Barrios al abordar el tema afirma: “al emitirse la primera Constitución Federal de Centro América, se contempló únicamente la propiedad común, debiendo acogerse la propiedad intelectual a preceptos generales. Tampoco la contempló la constitución de 1848, quedando sometida al mismo régimen aplicado supletoriamente. Con el advenimiento de la constitución liberal de 1871, se emitió la primera ley sobre derecho de autor, mediante el Decreto gubernativo 246, de fecha 29 de octubre de 1879, con el título de “Ley de Propiedad Literaria”. Dicha ley fue derogada por Decreto 1037 del 8 de febrero de 1954, que contiene la “Ley sobre Derecho de Autor en obras Literarias, Científicas y artísticas”.²⁰

La Asociación de Autores y Compositores, (AGAYC) exige el registro de las obras de sus miembros para tenerlos como autores; dicha asociación es una persona jurídica colectiva que representa legalmente a sus miembros y dentro de sus disposiciones estatutarias tiene como fin específico la defensa gremial y económica. El Artículo 11 de los estatutos de AGAYC regula: “el socio tiene la obligación de registrar en la entidad sus obras”. Además como requisitos de inscripción, se exige consignar el título de la obra, género, si se encuentra editada o inédita, si está grabada en disco, impresa en papel o incluida en película, en dónde se difunde, si fue editada, quién la editó, si es grabación cuándo se hizo.

¹⁸ Lafaille. **Derechos reales**. Pág. 174.

¹⁹ J.M. Ots y Capdequí. **Manual de derecho español en las Indias**. Pág. 78.

²⁰ Barrios Castillo, Axel Estuardo Alfonso. **Ob. Cit.** Pág. 97.



I. Registro de la propiedad industrial

El Registro de la Propiedad Industrial es juntamente con el Registro Mercantil de reciente creación en el país. Su institucionalización es resultado del Convenio Centroamericano para la Protección de la Propiedad Industrial, firmado por los respectivos plenipotenciarios de las repúblicas de Guatemala, Honduras, Nicaragua, El Salvador y Costa Rica, el uno de junio de 1968, posteriormente ratificado por el Congreso de la República. El Convenio adopta el sistema de protección marcaría atributivo, ya que condiciona la adquisición de la propiedad de la marca al hecho de su registro, con lo cual deberán entenderse que están excluidas de su protección las marcas cuya propiedad se hubiese alcanzado por el uso.

El Convenio Centroamericano para la Protección de la Propiedad Industrial estipula en su Artículo 17: “el término de registro marcaría es por diez años y puede renovarse cuantas veces se quiera por término igual”.

La marca se considera como bien mueble y entre los derechos que expresamente se consignan en favor de la marca registrada, pueden señalarse, oposición a que otro la registre; impedir la usurpación, prohibir la importación de mercancías que ostenten la marca usurpadora, resarcimiento de daños y perjuicios; intervenir en la denuncia de delitos; traspaso del derecho; otorgamiento de licencia de uso a terceros, en la inteligencia de que para la cesión y el permiso de uso produzcan efectos contra terceros es menester la inscripción de los actos respectivos en el Registro de la Propiedad Industrial; de conformidad con los Artículos 26, 27, 30, 31, 32, 34 de dicho cuerpo normativo, en el Artículo 48 define el nombre comercial como el signo con que se identifica una empresa o establecimiento mercantil. Las disposiciones del convenio se hacen extensivas a los nombres de establecimientos en general cualesquiera que sean sus actividades mercantiles específicas e inclusive la de prestación de servicios.

Su propiedad se adquiere por el registro efectuado de conformidad con el convenio.



La extinción del derecho sobre la marca acontece: por denuncia de su propietario; por caducidad; cuando transcurrido el plazo de diez años del registro no se pide su renovación y por nulidad, de conformidad con el Artículo 42 del convenio, ésta última ocasionada:

- a) Si el registro se hizo en perjuicio de mejor derecho de un tercero.
- b) Si el registro se efectuó a nombre de quien tenga o haya tenido vínculos comerciales con la persona que ya hubiese registrado la marca en otro país centroamericano.
- c) Si el registro se llevó a cabo contraviniendo disposiciones del convenio (Artículo 44).

Se estipula por el Convenio relativo, que todo lo concerniente a la propiedad industrial se encomendará a una dirección general denominada Registro de la Propiedad Industrial, a cargo de un registro, quien en los casos que lo ameriten, podrá ser substituido por un suplente. También habrá un secretario; para ser registrador propietario o suplente, se requiere ostentar el título de abogado y notario.

m. Registro de mercado de valores y mercancías

El Decreto 34-96 del Congreso de la República, crea el Registro de Valores y Mercancías, que busca principalmente el control del registro y juridicidad de los actos y contratos realizados por las personas que actúan en los mercados. Dicho cuerpo legal conceptúa en su Artículo 2 “como valores, todos aquellos documentos, títulos o certificaciones, acciones, títulos de crédito típicos o atípicos, que incorporen o representen, según sea el caso, derechos de propiedad, de crédito o de participación. Los valores podrán crearse o emitirse y negociarse mediante anotaciones en cuenta, asimismo, establece que son mercancías todos aquellos bienes que no están excluidos del comercio por su naturaleza o por disposiciones de la ley.

Los empresarios consideran en relación al tema que: “para la negociación de las oferta



públicas, la ley establece dos tipos de mercados, bursátiles y extrabursátiles. El mercado bursátil es aquel que se desarrolla dentro de una bolsa de comercio; mercado extrabursátil es aquel que se realiza fuera de las bolsas de comercio y que por esa razón no estaba sujeto a reglamentación alguna”²¹

El Artículo ocho del Decreto 34-96 del Congreso de la República preceptúa: “se crea el Registro de Valores y Mercancías, como un órgano del Ministerio de Economía, con carácter estrictamente técnico, cuyo objeto es el control de la juridicidad y registro de los actos que realicen y contratos que celebren las personas que intervienen en los mercados a que se refiere esta ley”.

El registro, estará a cargo de un registrador nombrado por el presidente de la república, para un período de seis años, electo entre una terna propuesta por la Junta Monetaria.

Funciones del registro:

a) Registral: es la más importante y se realizará luego de un examen exhaustivo de la documentación presentada para solicitar una inscripción, verificando que se cumplan los requisitos exigidos por la ley. Serán objeto de inscripción registral las bolsas de comercio, o los agentes de bolsa, los agentes de valores, las ofertas públicas de valores, los contratos de fondo de inversión, así como sus respectivos certificados y las instituciones calificadas de riesgo.

b) Normativa o de reglamentación: el registro debe emitir los reglamentos sobre su organización administrativa y de funcionamiento, así como las reglas a las cuales se deben regir las personas que actúen dentro de los mercados bursátiles y extrabursátiles de valores.

c) Vigilancia y fiscalización: esta actividad se lleva a través del control de la juridicidad de

²¹Empresarios Consultores, Grupo Financiero SAQS. **Registro del Mercado de Valores y Mercancías**. Pág. 21.



actos y contratos realizados por las bolsas de comercio, los agentes e instituciones auxiliares del mercado de valores.

1.3. Sistemas registrales

Peralta Méndez refiriéndose al tema manifiesta: “los sistemas registrales son el resultado de una larga evolución histórica del régimen jurídico inmobiliario. Ninguno de ellos es completamente original, y tampoco extraño a los otros. En el curso de los años, las legislaciones han ido tomando de uno a otro sistema de las características que más se acomodan a las costumbres locales para asegurar en su régimen inmobiliario registral la finalidad última de garantizar el tráfico jurídico”.²²

Es decir, el derecho registral, no puede lograr sus objetivos si no cuenta con un sistema que lo haga llegar de lo abstracto la norma a lo concreto la actividad registral.

Cabanellas, indica que el sistema registral es: “un conjunto de principios normas o reglas, lógicamente entrelazadas entre sí, acerca de una ciencia o materia”.²³

Hay autores que cuando hablan del sistema registral lo refieren con exclusividad al registro de la propiedad inmueble, sin ampliarlo o expandirlo a los demás registros públicos, quizá esto se deba a que la génesis del registro y sus sistemas está ligado a la propiedad inmobiliaria. Así, por ejemplo Roca Sastre al abordar el tema indica que: “Al hablar del sistema de ordenación jurídica de la propiedad inmueble, hay que referirse a lo relativo a la transmisión y gravamen, o sea situarse en el campo estricto del Derecho Inmobiliario”.²⁴

En este sentido, podemos decir que se entiende por sistema registral al conjunto de principios y normas que siguiendo un orden lógico, debidamente entrelazadas, tienen por objeto lograr la realización, a través de distintas instituciones públicas, de la

²² Peralta Méndez, Carlos Enrique. **Ob. Cit.** Pág. 20.

²³ Cabanellas, Guillermo. **Diccionario enciclopédico usual.** Pág. 187.

²⁴ Roca Sartre, Ramón María. **Derecho hipotecario.** Pág. 100.



actividad registral, que son propias al derecho inherente a esta materia.

Clasificación de los sistemas registrales

La evolución de las instituciones jurídicas que tienen relación con el derecho registral, ha despertado en la doctrina y en la práctica de los diversos países, el adoptar algunos criterios para el establecimiento de registros públicos. De allí, que la clasificación más difundida es la que se ha hecho tomando en cuenta situaciones geográfico político y de densidad poblacional y las que se refieren a la forma de realizar las operaciones registrales.

De esta forma, podemos clasificar los sistemas registrales en dos grandes grupos: de acuerdo con el lugar en que se establezca, que pueden denominarse sistemas establecidos con criterio geopolítico, y los que se determinan tomando en cuenta la forma en que la inscripción se realiza.

Sistemas registrales según el lugar donde se establezcan

Se ha adoptado el establecimiento y ordenación de registros públicos, atendiendo a la amplia y reducida extensión territorial, escasa o compleja densidad de la población.

Acosta Morales indica: "la organización y sistematización de registros, giran en razón e influencia de las circunstancias geopolítico jurídico de cada país. Por lo tanto, estos sistemas registrales varían según las ventajas y beneficios que les dispensen sus propias legislaciones de donde se colige que la organización estatal influye en la organización registral".²⁵

²⁵ Acosta Morales, Manuel Antonio. **Sistemas y Principios Registrales de los Registros Públicos de la Propiedad en Guatemala.** Pág. 6.



Sistema difuso o descentralizado

Al sistema difusivo podemos denominarlo descentralizado por establecer asientos o registros en todos los pueblos o ciudades en donde existan autoridades locales, por ejemplo: secretarios de ayuntamientos en quienes recae la responsabilidad y custodia de todo cuanto obra escrito, en forma tal que perfilan ser parecidos al mismo sistema empleado para los registros civiles que operan en Guatemala a nivel nacional. Este sistema, ante todo, es aplicado en Estados de extenso territorio y densa población aunque ello no implica que se pueda aplicar también, en estados unitarios especialmente en los registros de personas.

Sistema medio o ecléctico

Este sistema se ubica en una posición ecléctica, toda vez que recoge tanto el sistema difuso como el concentrativo, es conciliador de ambos métodos y se denomina así por establecer registros exclusivamente en las ciudades o cabeceras departamentales más importantes o de mayor influencia económica.

En cuanto a inmuebles y muebles identificables, es el sistema que rige en Guatemala, por existir un primer registro con sede en la ciudad capital, y un segundo en la cabecera departamental de Quetzaltenango, a los cuales les compete su propio ámbito territorial o jurisdicción, facultados para registrar cuanto acto o contrato sea menester tutelar y robustecer con la seguridad jurídica que entraña a cada registro.

En ese sentido Rivera Toledo, sostiene: "por ministerio de la ley del 10 y 28 de julio de 1933, 12 de junio de 1934 y 1 de junio de 1936, se han distribuido cierto número de departamentos para cada registro con el fin de que produzcan la fiel seguridad jurídica a que están llamados correspondiéndole al Primer Registro de la Propiedad, zona central, los departamentos de Guatemala, Sacatepéquez, Chimaltenango, Santa Rosa, Jalapa, Jutiapa, Zacapa, Chiquimula, El Progreso, Izabal, Petén, Alta Verapaz y Baja Verapaz. El Segundo Registro comprende los departamentos de Quetzaltenango,



Retalhuleu, Suchitepéquez, Totonicapán, Huehuetenango, Sololá, Quiché y San Marcos".²⁶

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

Si hubiera duda respecto a qué Registro corresponde la operación registral de una finca, por estar enclavada en dos o más departamentos, el ordenamiento vigente establece en su Artículo 1133:"cuando la finca corresponda por su situación a dos o más departamentos, se inscribirá en el Registro del territorio donde estuviere enclavada la casa de habitación o las principales oficinas; en su defecto, en el Registro del departamento donde estuviere ubicada la mayor parte del terreno. En igualdad de circunstancias, si no hubiere casa ni oficina, el interesado la inscribirá en cualquiera de los departamentos en que esté situada la finca".

Sistema concentrativo o centralizado

Este sistema contiene sus propias peculiaridades, toda vez que reúne en una sola zona varias circunscripciones departamentales un registro único: es decir, toda una región o zona o bien toda una nación, contenida, en un solo registro. En materia inmobiliaria es típico ejemplo el sistema Australiano al cual no referiremos posteriormente.

Acosta indica: "este sistema de registro único presenta algunos inconvenientes: a) paraliza o estatiza el tráfico jurídico; b) los interesados, en sus gestiones, quedan sometidos a distancias poco comedidas; c) las inscripciones u operaciones resultan sumamente gravosas u onerosas, y toda la contratación inmobiliaria del país puede producir fuerte congestión e irregularidad en la marcha de la oficina donde el tráfico jurídico sea numeroso".²⁷

²⁶ Rivera Toledo, Antonio. **Boletín del Registro de la Propiedad II**. Pág. 40.

²⁷ Acosta Morales, Manuel Antonio. **Ob. Cit.** Pág. 10.



Sistemas de registro según la forma en que la inscripción o registro se realiza

Dentro de los sistemas encontramos los sistemas: francés, alemán, australiano. Los que a continuación mencionamos y abordamos.

Sistema Francés

Se denomina así ya que su origen y desarrollo se ha realizado en Francia, adoptando algunas modificaciones, así por ejemplo Neri Argentino indica que en sus inicios se transcribía el documento registral íntegro: "pero ante el hecho experimental de las tareas que demandaba, la ley de 1921 homologó el procedimiento, adoptando idéntico sistema que el seguido para el registro de las hipotecas; suplantó, así, las transcripción por el archivo del traslado o copia de la escritura".²⁸

El trabajo de transcripción es extenso, por cuanto que el instrumento de mutación de la propiedad se copia íntegramente en el registro; es decir, se ciñe a un régimen de transcripción de documentos que se depositan y archivan en la institución registral, por riguroso orden alfabético de los nombres de los propietarios, o sea que el registro inmobiliario se lleva por nombres de personas y no por finca, por lo que preeminencia publicitaria es con respecto a la persona y no al bien inmueble o cosa. Argentino nuevamente aporta que: "el sistema francés desconoce pues, el folio real en sentido técnico registral, o sea como hoja abierta a cada finca en la que se encuentra el historial jurídico de la misma".²⁹

Roca Sartre afirma: "los actos registrables, para su operación, deben constar en documento público, pero son admitidos los documentos privados, previo a ser protocolizados en el registro de algún notario. En consecuencia: a) el acto es público, pues se hace con la intervención de un funcionario del Estado; b) el instrumento de mutación de la propiedad se transcribe en el registro, y por orden alfabético se indican

²⁸ Neri, Argentino. **Ob. Cit.** Pág. 464.

²⁹ Roca Sartre, Ramón María. **Ob. Cit.** Pág. 113.



los nombres de los propietarios; c) el acto de constitución, modificación o cancelación de hipotecas, o de otros gravámenes, se inscribe en el registro, y se anota en el repertorio personal; d) los registros se forman con las copias de las ventas, permutas, donaciones, etc., y con los extractos de las hipotecas u otros derechos reales; y e) la publicidad es personal, esto es, a base de repertorios alfabéticos que enuncian el nombre y apellido y demás atributos personales del propietario; esto es lo principal, lo accesorio son los extractos parcelarios traslativos o declarativos del dominio".³⁰

Características

a) Es personal y no real, de tal manera que se circunscribe a la inscripción por repertorio alfabético y no por la cosa u objeto que motiva el registro, lo que induce a creer que los terceros con interés en las inscripciones se encuentran desamparados jurídicamente, ya que con un homónimo o un sólo nombre omitido o mal escrito evidencia el grave inconveniente de este sistema, lo que hace que falte la base de una presunción de exactitud registral.

b) El registro de los actos registrables es facultativo por lo que buena cantidad de los mismos no son presentados al registro, por lo mismo, se realiza sólo por conveniencia.

c) Se lleva el registro por personas y no por fincas, mediante copia literal del título traslativo de dominio (transcripción), dejándose al margen algunos principios que inspiran el derecho registral, tales como: legitimación, fe pública registral, el de tracto sucesivo, especialidad y determinación.

d) No existe calificación registral, el registrador se limita a archivar los documentos presentados, sin someterlos a examen previo acerca de su legalidad.

Tal como examina este sistema es totalmente diferente al que funciona en el medio

³⁰ Neri, Argentino I. **Ob. Cit.** Pág. 454 y 455.



registral guatemalteco, ya que es un sistema registral poco adecuado en lo relativo a la propiedad inmueble, por los débiles efectos de la inscripción, insuficiente para garantizar la contratación de inmuebles.

Para concluir, con el sistema francés se puede agregar que los títulos se archivan en una sección o departamento denominado "*registre de deposit*", por cuyo medio se deja constancia de la inscripción y de orden cronológico en que se le recibió. Por lo cual, el principio de prioridad juega un papel preponderantemente exagerado.

Aún cuando esta crítica, encaja específicamente en lo que respecta a los registros de la propiedad inmueble, ya que este sistema puede ser funcional para otro registro en el medio guatemalteco.

Sistema alemán

Se le conoce como sistema de folio real o germánico ya que ha sido el derecho alemán el que lo ha desarrollado en mejor forma.

En el sistema alemán, la razón de ser la inscripción es la cosa, que consiste en que: " en los libros de inscripción, se abre para cada finca una hoja especial compuesta de seis folios o sea de doce páginas la primera de éstas hace de portada y la última está en blanco, pareciendo todo un folleto".³¹

En Guatemala, según Toledo el "Registro de la Propiedad está organizado por el sistema del llamado folio real, que consiste en abrir una cuenta corriente a cada finca perfectamente individualizada sin necesidad de llegar al sistema de casillas. Este sistema del folio real fue tomado de la ley hipotecaria española del 8 de febrero de 1961, y el primer asiento del Registro de Hipoteca que se hizo en Guatemala fue el 24 de abril de 1867, y se encargó para la elaboración de un anteproyecto al jurista

³¹ Roca Sartre, Ramón María. **Ob. Cit.** Pág. 100.



Manuel Ubico".³²

De acuerdo a Roca Sartré, se enuncian los siguientes principios sustantivos de este sistema:

a) La unidad básica es la finca, a cada una de las cuales se le abre un folio, en el cual aparece todo el historial jurídico del inmueble, los derechos reales, como el dominio, el usufructo y las servidumbres; los gravámenes hipotecarios o prendarios, según se trate de bienes inmuebles o muebles; las cancelaciones y las anotaciones preventivas. En otras palabras, no hay donde perderse para encontrar la situación jurídica actual de cada finca o bien mueble o inmueble. Esto, desde ya, es una gran ventaja.

b) La transmisión, constitución o modificación del negocio jurídico, merecen especial atención en este sistema, pues constituyen la eficacia del tráfico de los bienes inmuebles y muebles.

c) Además de la inscripción en el folio, el duplicado del instrumento que se entrega pasa a formar un archivo por tomos, que permite, en cualquier momento lograr la información que se requiere, lo cual robustece el principio de publicidad.

d) Se logra la determinación o especialidad de los derechos inscribibles.

e) La prioridad de los derechos registrables, sigue la regla de que el mejor en tiempo mejor en derecho.

f) La actividad calificadora del registrador, adquiere en este sistema un carácter primordial.

g) Se adopta el sistema de *números clausus*, es decir que los derechos reales sujetos a

³² Rivera Toledo, Antonio. **Ob. Cit.** Pág. 40.



inscripción están taxativamente determinados por la ley. El presente caso, por ejemplo, el Código Civil, indica que actos y contratos deben inscribirse.

Por lo anteriormente indicado y por lo menos, en lo que se refiere al registro de la propiedad inmobiliaria: "este sistema es considerado de lo más perfecto y se presenta como modelo de un buen sistema registral".³³

Sistema australiano

Este sistema también es denominado sistema del *Acta Torrens* o simplemente *Sistema Torrens*, en honor a su precursor el irlandés Sir Robert Richard Torrens, otros lo identifican por los efectos que produce como: sistema de la fuerza aprobante, habiendo sido instaurado por vez primera en Australia del Sur y luego extendido a otros territorios australianos. Fue adoptado para las transmisiones de dominio y surgió a la vida activa registral bajo el nombre de Real Property Act, es decir, Acta de la Propiedad Real por estar documentado en un título oficial.

Este sistema es más que todo de aplicación e inspiración colonial, por lo que se le impuso a muchos territorios del imperio británico, a colonias francesas y españolas.

“Argentino al abordar el tema indica: “el pilar fundamental sobre el que se sostiene este sistema radica en que toda la tierra es propiedad del Estado, por ello los títulos de propiedad que otorga, en papel pergamino u otro de igual resistencia tienen la cualidad de ser irrevocables e inobjetables por la clara y firme certeza de que han sido expedidos en nombre del Estado, por lo que se dice que este sistema está orientado en el título real, esto es, el documento oficial que hace fe en cuanto a la realidad física y jurídica del inmueble transferido, anulando, en consecuencia, la fuerza real a los títulos anteriores o no expedidos por el gobierno, por lo que los provenientes de una enajenación particular, en razón de algunas circunstancias ilegales o vicios, pueda que resulten expuestos a algún peligro jurídico o no revestir el carácter legal

³³ Escobar Fornos, Ivan. **Boletín del Registro de la Propiedad de Guatemala III**. Pág. 23.



esperado. En tal sentido, el Sistema Torrens tiende a la sustitución de los títulos de la propiedad emanados de la contratación, por un título otorgado por el Estado. Así, ficticiamente se supone que la tierra retorna a la nación y el gobierno la concede como si se tratase de una tierra que hasta entonces no hubo salido de su dominio".³⁴

Desde la anterior perspectiva, todo titular que haya adquirido tierra bajo este sistema, se reputa como sucesor directo del Estado, en consecuencia como ficción legal se estima que por virtud de las transferencias que este realice, vuelven las propiedades a su antiguo dueño; a decir la nación como lo atribuye el mismo autor: "el adquirente al juzgarse que es directo del Estado, posee un título cuyo derecho es inacabable desde todo punto de vista".³⁵

Según el criterio de Barrios Castillo en este tema: "algunos rasgos fundamentales ilustran las claras y marcadas diferencias de este sistema respecto a los demás".³⁶

a) La inmatriculación representa el ingreso de la finca al registro y constituye el punto de partida del sistema; para entrar al mundo registral se requiere solicitud escrita del interesado dirigida al registrador general, adjuntando el título de propiedad, plano de la finca expedido por agrimensor, edictos y anuncios, expedición de títulos, entre otros. Es una importante y complicada operación, pero realizada la inmatriculación; registro, las sucesivas operaciones se simplifican extraordinariamente.

b) Título insustituible. La presunción de exactitud de la propiedad va unida al documento, por ello el título es insustituible para posteriores actividades jurídicas sobre la finca.

c) Inmatriculación. La inmatriculación o registro de títulos se estableció, en un principio, como voluntaria para los particulares y forzosa para quienes compraban terrenos a la Corona o, en su caso, cuando ésta los concedía.

³⁴ Neri, Argentino I. **Ob. Cit.** Pág. 469.

³⁵ Idem. Pág. 469 y 470.

³⁶ Barrios Castillo, Axel Estuardo Alfonso. **Ob. Cit.** Pág. 136.



d) Registro constitutivo. El registro es constitutivo y no declarativo, por suponer ficticiamente que el Estado es el originario titular de la tierra.

e) El valor probatorio del registro es absoluto, contra el que no cabe recurso alguno presunción iuris et de iure, con lo cual se ven conculcados los derechos de terceros de buena fe, por la inatacabilidad del título, por lo que toda inexactitud le es imputable al Estado, de allí que por ello se le denomine sistema de la fuerza probante o sistema de eficacia registral.

f) En el sistema australiano el procedimiento para las transmisiones o gravámenes posteriores, es muy sencillo y simplificado que ni siquiera requiere la intervención de un notario. Basta que los contratantes envíen al registro el certificado del título, acompañado de un memorando redactado en formulario impreso o modelo oficial preestablecido, en el que las partes hacen constar la enajenación y lo suscriben haciendo legalizar las firmas por un juez de paz u otro funcionario autorizado. La remisión puede hacerse aún por correo.

g) El sistema referido es un típico ejemplo de registro centralizado por funcionar un registro único para toda la colonia ó nación.

h) El registro se lleva por fincas, lo que refleja ser de inspiración germánica, cada una de las cuales se le abre una hoja en los libros de inscripción.

1.4. Derecho registral inmobiliario

Roca Sartre lo define como: “la rama jurídica que regula la registración de los actos de constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas y de ciertos derechos reales que las afectan, así como los efectos derivados de dicha registración”.³⁷

³⁷ Roca Sartre, Ramón María. **Ob. Cit.** Pág. 666.



Pérez al respecto indica: "se emplea el término "registración" para abarcar los asientos que se realizan en el Registro General de la Propiedad, es decir, los de inscripciones, anotaciones preventivas, asientos de presentación, notas marginales y cancelaciones".³⁸

Los efectos de la registración guardan relación con los fines del Registro de la Propiedad. El efecto inmediato, común a todas las legislaciones, es la publicidad de los actos registrables, facilitando así el tráfico jurídico inmobiliario.

Caracteres

Los caracteres esenciales del derecho registral inmobiliario se resumen de la siguiente forma:

- a) Es una rama que contiene instituciones de naturaleza sustantiva y de naturaleza adjetiva.
- b) Es un derecho limitado, en el sentido de que sólo son registrables los actos especialmente contemplados en la ley.
- c) Es un derecho esencialmente formalista, en un doble sentido: 1) exigiendo que los actos o contratos consten, en principio, en títulos públicos: 2) prescribiendo en la redacción de los asientos, circunstancias, cuya omisión acarrea muchas veces su nulidad.

Relaciones con otras ramas

El derecho registral interactúa con diferentes ramas del derecho y entre ellas se pueden mencionar:

- a) El derecho civil es la rama jurídica con la que guarda mayor conexión, ya que regula la

³⁸ Pérez Lasala, José Luis. **Derecho inmobiliario registral**. Pág. 6.



estructura y contenido de los derechos reales, aspecto estático; y los actos de constitución, modificación o extinción de los derechos reales inmobiliarios, relacionados con el Registro de la Propiedad, aspecto dinámico.

b) El derecho mercantil mantiene vínculos con el derecho registral. Las sociedades mercantiles actúan frecuentemente como sujetos de derecho en el tráfico jurídico inmobiliario, por lo que tienen que someterse a las normas derivadas del registro.

c) El derecho administrativo se ocupa de los entes administrativos, los cuales en determinadas circunstancias pueden ser sujetos de derechos inmobiliarios. El mismo Registro de la Propiedad es un órgano administrativo.

d) Se relaciona así mismo con otras disciplinas como el derecho procesal, entre otras.

Principios registrales

El precitado autor manifiesta que: “se entiende por principios registrables, las reglas o ideas fundamentales que sirven de base al sistema registral inmobiliario de un país determinado”.³⁹

Entre los principios registrales se puede mencionar:

Principio de instancia o rogación

“En virtud de este principio, los asientos del registro se practican a solicitud de parte interesada. La actuación del registrador es rogada, pues aunque tenga conocimiento de que en la realidad jurídica se ha producido un acto registrable, no podrá actuar de oficio”.⁴⁰

³⁹ **Ibid.** Pág. 103.

⁴⁰ **Ibid.** Pág. 136.



La petición de inscripción es el primer trámite del procedimiento registral. El carácter rogado se refiere únicamente al momento de iniciación del procedimiento, pues una vez hecha la presentación, los trámites posteriores se efectúan de oficio.

El principio de rogación, recogido en todas las legislaciones, se le denomina también de instancia, petición o solicitud.

En Guatemala, la inscripción puede pedirse por cualquiera que tenga interés. Así lo establece el Artículo 1127, Código Civil, párrafo primero: “La inscripción en el Registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir”.

Principio de prioridad

A este afecto Roca afirma: “este principio establece que el acto registrable que primero ingresa en el registro, tiene preferencia sobre cualquier otro que ingrese con posterioridad, aunque el título fuese de fecha anterior”.⁴¹

Este principio gradúa la preferencia de los derechos según la máxima *prior in tempore, potior in jure* (primero en tiempo, primero en derecho); la prioridad viene dada por el momento de la presentación del título en el registro.

Falta en las leyes de Guatemala una regulación general del principio de prioridad. Los Artículos 1141 y 1142 del Código Civil únicamente se refieren a supuestos concretos.

Según el Artículo 1141: “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”. La presente disposición, determina la preferencia entre inscripciones de una misma fecha relativas a una misma finca o derecho.

⁴¹ Roca Sartre, Ramón María, **Ob. Cit.** Pág. 666.



La falta de distinciones hace pensar que el legislador tomó en cuenta tanto los derechos reales incompatibles entre sí, en cuyo caso el principio actúa en forma excluyente, como los derechos reales de posible coexistencia, caso en el cual el principio otorga una simple prelación de rango.

Según el Artículo 1142: “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. Si el interesado no estuviere conforme con lo actuado, podrá proceder de conformidad con el Artículo 1164 de este Código”.

El Artículo 1164 del mismo cuerpo legal preceptúa : “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”.

Principio de tracto sucesivo

Roca sigue abordando el tema e indica: “el principio de tracto exige que los sucesivos titulares del dominio o derecho real registrado aparezcan en el registro íntimamente eslabonados, enlazando al causante con el sucesor, cuya finalidad es organizar los asientos de manera que expresen, con toda exactitud, la sucesión ininterrumpida de los derechos que recaen sobre una misma finca, determinando el enlace del titular de cada uno de ellos con su causante inmediato”.⁴²

⁴² Roca Sartre, Ramón María. **Ob. Cit.** Pág. 161.



El principio de tracto no aparece exigido, de modo genérico, en las leyes registrales guatemaltecas. El Artículo 1143 del Código Civil se refiere al caso concreto de que al practicarse la inscripción de un título, resultare no inscrito otro derecho real. Dice así: "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".

Principio de legalidad

El autor mencionado nuevamente expone: "según el principio de legalidad sólo son inscribibles los títulos que son válidos y que reúnen los requisitos exigidos por las leyes para su registro. La calificación de los títulos constituye el medio hábil para hacer efectivo el principio de legalidad, y consiste en un examen previo, depurador de la titulación presentada, para que únicamente tengan acceso al Registro los títulos válidos y perfectos, siempre que no surjan obstáculos derivados del registro. Si los títulos no son válidos o existen obstáculos impeditivos en los asientos registrales, tales títulos deberán rechazarse".⁴³

La facultad concedida al registrador de denegar o suspender las inscripciones (Artículo 1175 del Código Civil), implica la necesidad de un examen previo, verificador de la titulación presentada, con el fin de permitir únicamente el ingreso al Registro de los títulos válidos y perfectos.

La facultad calificadora del registrador surge del Artículo 1128 del Código Civil: "Si el documento presentado no fuere inscribible o careciera de los requisitos legales necesarios, el registrador lo hará constar en el diario y en el propio documento que devolverá, expresando la hora de entrega y la ley en que se funda". El único elemento previsto para el examen del título se refiere a los "requisitos legales necesarios". La determinación de tales requisitos será bastante difícil en primer lugar

⁴³ Ibid. Pág. 168.



por la elasticidad del Artículo 1145, y en segundo término, por la distinción entre faltas subsanables o insubsanables, conceptos éstos, no determinados por el legislador (Artículo 1149, inciso 5 del Código Civil).

Principio de legitimación

Una de las manifestaciones del superior principio de presunción de exactitud del registro, proviene del principio de legitimación, según el cual los asientos registrales gozan de una presunción de veracidad, que se mantiene hasta tanto no se demuestra la discordancia entre el registro y la realidad. El principio relacionado, como presunción *juris tantum*, impone la credibilidad del registro, mientras no se demuestre su inexactitud. Las consecuencias del mismo, se implica en un doble orden: Primero: en el orden sustantivo, tratando al titular inscrito como si realmente fuese titular y atribuyéndole muy especialmente la facultad de disponer con plena eficacia jurídica del derecho inscrito; Segundo: en el orden procesal, exonerando al titular inscrito de la carga de la prueba, que habrá de soportar el que sostenga la inexactitud registral.

De acuerdo con Pérez Lasala: “los derechos reales pueden estar frente al registro en alguna de estas situaciones:

a) *Secundum tabulas*: es decir, en situación de concordancia entre lo que son y lo que manifiestan los libros del registro. El registro y la realidad jurídica están en absoluto acuerdo, por existir los derechos reales tal como los proclama el registro.

b) *Contra tabulas*: es decir, en situación de discordancia entre la realidad jurídica y lo que establecen los libros del registro, ya sea por nulidad o extinción de derechos reales que no consten en los asientos.

c) *Extra tabulas*: situación que hace referencia a las fincas que nunca han tenido



acceso a los libros registrales.⁴⁴

Principio de fe pública

El citado autor manifiesta que: “el principio de fe pública constituye la manifestación más importante del principio de presunción de exactitud del registro. La presunción legitimadora, por ser "juris tantum", resulta insuficiente para conseguir seguridad y protección plenas en el tráfico jurídico de inmuebles”.⁴⁵

Según el principio de la fe pública registral, el contenido del registro se reputa verdadero en beneficio del tercero, sin admitir prueba en contra. La finalidad fundamental del principio es, dar seguridad al tráfico jurídico inmobiliario. Ahora bien, esa veracidad del contenido registral también se manifiesta en dos aspectos: en cuanto a su integridad y en cuanto a su exactitud. A estos puntos se refieren, respectivamente los Artículos 1148 y 1146 del Código Civil.

Según el Artículo 1148, párrafo 1o. "Únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el registro.

Por tercero se entiende el que no ha intervenido como parte en el acto o contrato. La primera parte de esta disposición, reputa al registro íntegro, en beneficio del tercer adquirente, que es: “la persona que ha entrado en relación jurídica con alguna de las partes de un contrato en el que no intervino, no inscrito en el registro público; respecto de lo que es objeto del mismo e inscribe su derecho en el registro citado”.⁴⁶ Éste podrá rechazar los derechos que no consten en el registro, aunque existan en la realidad. Para el tercero tales derechos son inexistentes, en tanto puedan perjudicarlo. La segunda parte del precepto expresa que el mismo es el que no ha intervenido en el acto o contrato, pero esta definición corresponde al tercero genérico, no al

⁴⁴ Pérez Lasala, José Luis. **Ob. Cit.** Pág. 193.

⁴⁵ Pérez Lasala, José Luis. **Ob. Cit.** Pág. 194.

⁴⁶ Universidad Autónoma de México, Facultad de Derecho, división de estudios de postgrado. **Unidad 1, cedentes y generalidades.** Pág. 116.



específicamente protegido por la fe pública registral; es decir, al tercer adquirente.

La presunción de exactitud registral está consagrada en el Artículo 1146 del Código Civil: "La inscripción no convalida los actos o contratos nulos según las leyes. Esto no obstante, los actos o contratos que se ejecuten y otorguen por persona que en el registro aparezcan con derecho a ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, en virtud de causas que no aparezcan del mismo Registro". Lo complementa el Artículo 1147: "Las acciones rescisorias o resolutorias no perjudicarán a tercero que haya inscrito su derecho, exceptuándose: a) las acciones rescisorias o resolutorias estipuladas expresamente por las partes, que consten en el Registro; y b) la acción revocatoria de enajenación en fraude de acreedores, cuando el tercero haya sido cómplice en el fraude o el derecho lo haya adquirido a título gratuito. En los casos del inciso segundo no perjudicará a tercero la acción revocatoria que no se hubiere entablado dentro de un año, contado desde el día de la enajenación fraudulenta".

De acuerdo con Pérez Lasala se pueden distinguir los siguientes aspectos:

- a) "Ámbito de la fe pública registral: ampara la existencia, titularidad y extensión de los derechos inscritos; pero no las circunstancias de mero hecho.
- b) Requisitos de aplicación: 1) inscripción del derecho del transferente; 2) que la adquisición sea por negocio jurídico ínter vivos, y a título oneroso o lucrativo; 3) que el adquirente inscriba su adquisición en el Registro.
- c) Titulares protegidos: son los terceros adquirentes, siempre que reúnan estos requisitos: 1) que hayan actuado de buena fe; y 2) que hayan adquirido de persona que en el Registro aparece con facultades para transmitir.
- d) Efectos de la fe pública: la no invalidación de la adquisición."⁴⁷

⁴⁷ Pérez Lasala, Jose Luis. **Ob. Cit.** Pág. 371 y 372.



Principio de especialidad

Es aquel en virtud del cual es preciso que los derechos reales que figuren en el registro, para ser afectados se les debe identificar por su finca in matriculada, por el derecho inscrito y por el titular registral o sea que debe existir plena precisión de su extensión y alcance. La base del sistema es la asignación de un folio registral para cada inmueble. El principio de especialidad busca la determinación exacta de los derechos reales inscribibles y la organización del registro sobre la base de la unidad registral finca.

Melgar arriba a la siguiente apreciación: “el vocablo "finca", se refiere a la unidad territorial perfectamente delimitada para los efectos de su inscripción”.⁴⁸ Este concepto es propio del derecho registral inmobiliario. Con base en este principio, los registros (entre ellos el guatemalteco), se llevan por fincas y no por personas.

Aunque el Registro General de la Propiedad de Guatemala está orientado por el sistema de folio real, la legislación guatemalteca no da una definición clara y precisa de lo que constituye la misma, para los efectos de su inscripción y como objeto de los derechos reales inscribibles.

Se denomina *In matriculación* a la inscripción de una finca nueva. La primera inscripción debe identificar en forma completa la finca y referirse al derecho de propiedad o posesión, según el Artículo 1131 del Código Civil, sin lo cual no puede inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien. En el mismo folio deben inscribirse los gravámenes, limitaciones y, en general, todos los derechos reales constituidos sobre el mismo inmueble.

La finca es individualizada mediante un número de in matriculación que identifica la primera anotación en la misma.

⁴⁸ Melgar Rojas de Aguilar, Gloria Evangelina. **Consideraciones generales sobre la necesidad de la emisión de una Ley de Catastro en Guatemala.** Pág. 26.



En el Registro General de la Propiedad de Guatemala, el folio consta de dos páginas o lados. En una página se inscriben los derechos reales y en la otra los gravámenes, con columnas adicionales para anotaciones preventivas o cancelaciones.

Principio de determinación

Melgar afirma en este contexto que: "el principio permite apreciar de una sola vez el pasivo de una finca".⁴⁹ El principio aludido podríamos definirlo como una especialidad del principio de especialidad, ya que en materia de gravámenes se requiere no sólo de la completa descripción de la finca, sino de dos elementos básicos adicionales que son: que en el mismo folio real se inscriban los gravámenes sobre la misma finca y que en cada inscripción se resuman las condiciones del crédito; es decir, su naturaleza, extensión, importe de las obligaciones y plazo.

Principio de publicidad

El objetivo primordial de un registro de la propiedad inmueble, es establecer la seguridad del tráfico inmobiliario, garantizando los derechos reales inscritos, evitando la clandestinidad de gravámenes y limitaciones que puedan afectar a terceros.

Peralta indica: "en virtud del principio de publicidad, lo que ha sido inscrito en el registro se asume conocido por todos y nadie puede alegar ignorancia de lo que conste en sus asientos".⁵⁰

Principio de publicidad es, en consecuencia, la seguridad que la inscripción registral da al poseedor legítimo que no será molestado en su propiedad; "es el medio y el modo de que los terceros conozcan y acepten que dicho bien inmueble pertenece a un determinado propietario, el que tiene dominio sobre el mismo por haberlo adquirido en las formas prescritas por la ley y notificado sus derechos a terceros mediante la

⁴⁹ Melgar Rojas de Aguilar, Gloria Evangelina. **Ob. Cit.** Pág. 27.

⁵⁰ Peralta Méndez, Carlos Enrique. **Ob. Cit.** Pág. 23.



oportuna y correcta inscripción en el Registro".⁵¹

El Artículo 1124 del Código Civil establece que: "son públicos, los documentos, libros y actuaciones del Registro de la Propiedad".

Se denomina publicidad formal a la facultad que tiene toda persona de conocer el contenido de los libros del registro lo que puede llevarse a cabo de dos maneras: a) examinando los libros personalmente en el registro de donde no pueden salir por ningún motivo (Artículo 1222 Código Civil); y b) por certificaciones extendidas por el registrador (Artículos 1179 a 1184 del Código Civil).

Principio de inscripción

La doctrina jurídica reconoce dos clases principales de inscripciones:

a) Constitutivas: este es el caso del sistema germánico y suizo, en los cuales, para constituir un derecho real o transmitir el dominio es imprescindible, además del título respectivo, su correspondiente inscripción en el registro. Parte del supuesto de que la inscripción constituye un requisito indispensable para que tenga lugar la transferencia o constitución de un derecho real. "La doctrina la llama inscripción constitutiva, porque gracias a ella, queda perfeccionada la transmisión, constituido el derecho real limitado".⁵²

Además, el propósito cumple la de las demás inscripciones, de publicar el cambio real; indicándose que no es una especie opuesta a la inscripción corriente, la llamada declarativa; simplemente está dotada de más eficacia.

"Es en suma una inscripción declarativa a la que se ha añadido la virtualidad de constituir la situación jurídica que ella misma, declara y publica".⁵³

⁵¹ Peralta Méndez, Carlos Enrique. **Ob. Cit.** Pág. 23.

⁵² Lacruz Berdejo, José Luis. **Derecho inmobiliario registral.** Pág. 108.

⁵³ Lacruz Berdejo, José Luis. **Ob. Cit.** Pág. 108 y 109.



b) Declarativas: Cuando la inscripción tiene por objeto que el acto o contrato surta efectos frente a terceros, sin ser elemento sustancial para la elaboración del derecho. Este es el tipo de inscripción que establece la legislación guatemalteca. Carral aborda el tema y sostiene que: “son aquellas que su eficacia estriba únicamente en declarar la existencia, la transmisión, la modificación o la extinción de un derecho, ya operado fuera del registro, por un negocio jurídico que se contiene en el título que se presenta al Registro”.⁵⁴

En esta inscripción el derecho nace fuera del registro, generalmente ante el notario, mediante el acuerdo de las partes, plasmado en el documento; es la utilizada en el Registro de la Propiedad, ya que el acuerdo de voluntades entre el titular y adquirente llega contenido en un instrumento.

Además existen otros tipos de clasificación, de acuerdo con Valverde y Valverde entre ellos:

- a) “Definitivas o provisionales: las inscripciones que produzcan un estado jurídico definitivo y permanente o que tenga sólo fines incidentales o transitorios.
- b) Extensas o concisas: por razón de la forma, según que contengan todas las circunstancias que exige la ley o se prescindan o pueda prescindirse de mayor o menor número de ellas.
- c) Voluntarias y forzosas: según que haya o no precepto legal que haga indispensable la inscripción.
- d) Convalidante: es aquella inscripción, que, siendo en principio de simple eficacia declarativa, tiene en cierto aspecto valor para dar vida al derecho real. No se limita el registro a fines de mera publicidad y rectificación, sino que se exige la validez del derecho real para someterlo al registro; es decir, se califica y una vez inscrito se

⁵⁴ Carral y Teresa, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**. Pág. 230.



presume verdad únicamente lo que aparece en el Registro y en algunas ocasiones se dota de eficacia real, aunque en sí misma careciera de ella”⁵⁵.

1.5. Elementos personales subjetivos de la relación jurídica registral

El titular registral

La vigente legislación no da un concepto general, ni específico del titular registral, sin embargo doctrinariamente se define como: “aquél sujeto que al hacer constar en el Registro un acto jurídico, queda designado en los libros como portador de un derecho, facultad o expectativa sobre un bien in matriculado”.⁵⁶

A continuación se enumeran los requisitos legales que exige el Código Civil, en cuanto al titular registral:

- a) Puede ser titular registral quien inscriba en el Registro, título de propiedad o posesión (Artículo 1130).
- b) Quien realice anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables (Artículo 1125).
- c) Cuando se inscriban documentos expedidos en el extranjero (Artículo 1150).
- d) A quien se le inscriba un derecho por orden judicial (Artículo 1150).
- e) Es titular registral, quien es primero en registro, conforme al principio de seguridad (Artículo 1141).

⁵⁵ Valverde y Valverde, Calixto. **Tratado de derecho civil español**. Pág. 649.

⁵⁶ Carrillo Castillo, Alfonso. **El Registro de la Propiedad, características y modernización**. Pág. 1.



Tercero registral

“Es la persona que ha entrado en relación jurídica con alguna de las partes de un contrato en el que no intervino, no inscrito en el registro público; respecto de lo que es objeto del mismo e inscribe su derecho en el registro citado.”⁵⁷

Esta apreciación, es más concluyente que la de tercero civil, pues por fuerza del título que se tiene y registró, es el único que con rango de prioridad puede oponerse a otro titular que posteriormente pretenda disputar el derecho que adquirió.

En el tema juristas mexicanos afirman: “con relación al concepto de tercero, la jurisprudencia extranjera no es uniforme; pero la discusión ha girado siempre en relación al estricto sentido de tercero. Se afirma que es incuestionable que los actos y contratos a que se refiere la ley, no surten efectos contra terceros sino desde la fecha de su inscripción, también es incuestionable que terceros son exclusivamente los titulares de derechos reales. Tomando en cuenta este concepto de tercero, conviene citar las siguientes circunstancias legales: que únicamente perjudica a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el Registro; que por tercero se entiende el que no ha intervenido como parte en el acto o contrato y que los títulos o contratos anotados surten efectos contra terceros y aún contra los acreedores singularmente privilegiados, desde la fecha de entrega al Registro (Artículo 1148 del Código civil)”.⁵⁸

El tercero registral es el único que con rango de prioridad, puede oponerse a otro titular que posteriormente pretenda disputar el derecho que adquirió; ya que es el titular de derechos reales que están inscritos en el Registro de la Propiedad.

Requisitos para que la fe pública registral, legitime al tercero registral

a) Que el derecho pase al tercero, mediante acto traslativo conforme al principio de tracto

⁵⁷ Universidad Mariano Gálvez de Guatemala. **Los elementos de relación jurídica registral**, Pág. 9.

⁵⁸ Universidad Autónoma de México, Facultad de Derecho. **Derecho registral**. Pág. 43.



sucesivo.

b) Que el adquirente inscriba su derecho; de lo contrario no puede ser protegido por el registro.

c) Que la ineficacia que lo beneficia, provenga del título anterior no inscrito, o de causas que no resulten claramente del mismo registro.

d) Para que sea protegido, se requiere buena fe de parte del adquirente. La buena fe constituye la base de la teoría de la apariencia. Es la ignorancia de la falta de correlación entre la situación registral y la titularidad verdadera; es desconocer el hecho de que la situación es aparente, o sea que carece de titularidad real.

Tercero registral como sujeto pasivo

En este aspecto juristas guatemaltecos afirman que: “es todo sujeto o individuo que ha celebrado un acto jurídico inscribible y no lo hace como lo determina la ley, por lo que es perjudicado en sus derechos, al no ser oponible frente a terceros. También puede considerarse al que haya adquirido de mala fe, a título gratuito, sin haber hecho la revisión del tracto sucesivo, o que haciéndola se desprendan errores o irregularidades registrales, que afecten el fondo del contrato, o no haber registrado un convenio”.⁵⁹

1.6. Elementos reales de la relación jurídica registral

La finca

Es el elemento real de la relación jurídica registral. El vocablo finca se utiliza para referirse a la unidad territorial perfectamente delimitada a los efectos de su inscripción, es una definición del derecho inmobiliario registral.

⁵⁹ Universidad Mariano Gálvez de Guatemala. **Ob. Cit.** Pág. 13.



Recibe el nombre de finca en sentido formal, cualquier extensión de tierra registrada. También lo recibe el piso, departamento y estacionamiento de un edificio, sometido al régimen de propiedad horizontal, que pertenezcan a diferentes propietarios. Mientras que en sentido material, es cualquier extensión de tierra, pero no es requisito esencial de las mismas la continuidad; puesto que, por denominación tradicional, la inscripción en el registro, la enajenación de alguna de sus partes, o adquisición de porciones cercanas, hace que exista compuesta por varios trozos o parcelas. Lo que puede suceder cuando se adquieren varias propiedades independientes que siendo colindantes, forman un sólo cuerpo en sentido material, pero no en sentido formal, ya que cada una de ellas tiene un número de registro distinto, mientras no sean unificadas.

a) Finca rústica: la que se encuentra fuera de las ciudades o centros de población, las cuales reciben también el nombre de haciendas, estancias o fincas propiamente dichas. Por el hecho de ser rústicas se dedican a explotaciones varias, entre otras las industriales, agrícolas o ganaderas, vivienda.

b) Finca urbana: la que se encuentra ubicada en las ciudades, o cascos de los municipios, por el hecho de ser urbanas se dedican ordinariamente a vivienda o al comercio, y deben contar con todos los servicios necesarios para hacerla habitable.

1.7. Elementos formales de la relación jurídica registral

Formalidad o formalización coincide con uno de los significados que para el derecho posee la palabra forma, en cuanto: "prescripciones de la ley, que se refieren tanto a las condiciones como a los términos o expresiones que deben observarse al tiempo de la formación de un acto jurídico".⁶⁰

Existen formalidades esenciales para la validez del acto y otras que no lo son. Así, por ejemplo de conformidad con el Artículo 1577 del Código Civil, los contratos calificados como solemnes deben constar en escritura pública, sin cuyo requisito esencial no

⁶⁰ Cabanellas, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. Pág. 216.



tendrán validez; como el contrato de mandato, el contrato de sociedad civil, contrato de donación de bienes inmuebles, contrato de renta vitalicia, contrato de transacción, contrato de compromiso, entre otros.

Se consideran formalidades esenciales aquellas que se requieren por la ley de modo que su omisión produce nulidad; no son esenciales, aquellas cuya omisión no produce nulidad, al respecto el Artículo 1149 del Código Civil, norma que cuando existan faltas subsanables en los documentos, cualquier persona interesada puede obtener la anotación provisional de sus derechos.

La calificación negativa ocurre, cuando el registrador deniega la inscripción de algún documento, de lo que acoté:

Causas de rechazo

- a) cuando en el documento se omitan los requisitos o solemnidades esenciales a que se requieren para su validez, (Artículos 1128, 841 del Código Civil, 29, 30, 31 del Código de Notariado).
- b) Cuando el titular del inmueble inscrito en el registro es distinto de la persona que está solicitando la operación.
- c) Operaciones sin trascendencia real inmobiliaria.
- d) Cuando el inmueble a que se refiere el documento, está mal identificado en éste y, por ende no es localizable en el registro.
- e) Falta de objeto cierto que sea materia del contrato.



Causas de suspensión

a) Cuando no se presentan o se transcriben las solvencias fiscales o municipales, salvo casos de exención (Artículo 69 Código de Notariado).

b) Cuando no se presente el duplicado del documento (Artículo 69 Código de Notariado).

c) Cuando de la redacción del documento, no se pueda establecer con exactitud la naturaleza del acto o contrato.

d) Cuando no se use el sistema decimal para determinar las medidas del inmueble (Artículos 38 inciso 8 del Código de Notariado, y Artículo 20 de la Ley del Organismo Judicial).

e) Cuando no coincidan las medidas inscritas del inmueble con las medidas consignadas en el contrato.

Cuando se trata de suspensión, el registrador podrá hacer una anotación provisional que será válida por el término de 30 días, en cuyo tiempo se deberá subsanar el vicio.

Actos de formalización registral

Asiento Registral

Los juristas mexicanos afirman: "es el acto procedental a través del cual, el registrador, observando las formalidades legales, materializa en el libro o folio correspondiente el acto jurídico, utilizando la forma escrita".⁶¹

Clases de Asientos

Entre ellos se encuentran la inscripción, la anotación y la cancelación.

⁶¹ Universidad Autónoma de México, Facultad de Derecho. **Ob. Cit.** Pág. 1.



La inscripción

Se puede definir como: "el asiento principal, definitivo y de carácter positivo, que se practica en los libros de inscripciones, y en los que se hace constar la constitución, transmisión o modificación de un derecho real inmobiliario, del modo establecido en las leyes registrales".⁶²

Clases de inscripciones

a) Inscripciones de in matriculación y propiamente dichas: las que tienen como fin dar entrada por primera vez al registro a una finca. Las segundas hacen constar actos inscribibles sobre fincas ya inscritas.

b) Inscripciones primeras o posteriores: según el lugar que ocupan en el folio registral. Las primeras abren hoja registral, por ejemplo cuando se efectúa una desmembración de un inmueble. Las posteriores, las que se efectúan a continuación.

c) Extensas y concisas: de acuerdo a su extensión, las primeras resultan en el medio de la aplicación del Artículo 1131 del Código Civil, cuando se establece *in extenso* los requisitos que deben contener los primeros asientos o inscripciones registrales. Así toda inscripción expresará:

- Si la finca es rústica o urbana, su ubicación, indicando el municipio y departamento en que se encuentra, área, rumbos, medidas lineales y colindancias si los tuviere.
- La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho que se inscriba y su valor si constare ;
- La naturaleza del acto o contrato, la fecha y lugar de éste;

⁶² **Ibid.** Pág. 51.



- Los nombres completos de las personas otorgantes del acto o contrato;
- La fecha de entrega del documento al Registro 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; y
- Firma y sello del registrador, así como el sello del Registro.

Estos requisitos a los que se refiere el inciso primero, sólo serán necesarios en la primera inscripción.

Las concisas: en las inscripciones relativas a un bien anteriormente inscrito, se omitirán aquellas circunstancias que respecto de él consten ya en el, haciéndose sólo referencia a ellas y citándose el número y el libro y folio en que se encuentran; pero se cuidará de expresar las alteraciones que el mismo haya sufrido, de conformidad con el Artículo 1134 del Código Civil.

La anotación

Es el acto procedental a través del cual se anota, al margen del asiento o inscripción principal, en forma preventiva o provisional una situación jurídica que afecta o grava el bien o el derecho que ampara una inscripción.

Siguen apuntando los juristas: "las anotaciones preventivas son asientos provisionales, y transitorios que tienen por fin, ya consignar la existencia de un procedimiento judicial, ya garantizar los resultados de un juicio, ya publicar situaciones jurídicas consolidadas".⁶³

En Guatemala, para que la anotación se realice es necesaria la instancia de parte, o bien el mandato de un órgano jurisdiccional, en el primer caso, la anotación se solicita con la presentación del título o documento y en el segundo con el documento que

⁶³ **Ibid.** Pág. 57.



contenga la resolución correspondiente.

Son objeto de anotación los títulos y documentos a que se refiere el Artículo 1149 del Código Civil:

a) anotación de demanda;

b) el embargo de bienes;

c) la anotación de contratos cuya inscripción no puede hacerse definitivamente;

d) los que demandaren la declaración o presunción de muerte, incapacidad por interdicción, posesión de los bienes del ausente, modificación de la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes, entre otros.

La cancelación

A este respecto sostienen: “es el acto procedental, a través del cual se anula o se deja sin efecto (parcial o totalmente) un asiento registral (anotación, inscripción o cancelación) por haberse transmitido o extinguido un derecho en todo o en parte únicamente”.⁶⁴

Son objeto de cancelación, todos los asientos registrales, las inscripciones propiamente, las anotaciones e incluso las propias cancelaciones, ya que unos y otros, constituyen los medios establecidos por la ley, para que adquiera objetividad la función registral.

⁶⁴ Ibid. Pág. 58.





CAPÍTULO II

2. Registro de la propiedad

El Registro de la Propiedad, es un registro público, donde se hace constar el verdadero estado de la propiedad inmueble, por la toma de razón de todos los títulos traslativos de dominio y derechos reales que los afectan y modifican.

Sánchez Román define el Registro Inmobiliario como el: “centro público en el cual se hace constar el verdadero estado de la propiedad inmueble, por la toma de razón de todos los títulos traslativos relativos al dominio y demás derechos reales que los afectan y modifican”.⁶⁵

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

Naturaleza jurídica

La naturaleza jurídica del Registro de la Propiedad, es ser una institución pública, de conformidad con el Artículo 1124 del Código Civil, cuyas funciones lo relacionan con el Ministerio de Gobernación y se encuentra bajo la supervisión de los Tribunales de Primera Instancia del Ramo civil jurisdiccionales.

Origen y antecedentes del Registro de la Propiedad

Puede también definirse: “el Registro de la Propiedad es una Institución público que tiene por objeto la protección de la propiedad privada. Fue creado el 15 de septiembre de 1877, por el Decreto 175 Código Civil, durante el gobierno del

⁶⁵ Sánchez Román, Citado por Guillermo Cabanellas. **Diccionario de derecho privado.** Pág. 32



general Justo Rufino Barrios. Su antecedente fue el Registro de Hipotecas, que consistía en una toma de razón de las mismas, que apenas llenaba las necesidades del desarrollo crediticio de la época y se implantó en Guatemala el 31 de enero de 1768, basado una pragmática del Rey Carlos III de España, que modificaba el sistema general de Registros, para que los diferentes pueblos se reunieran en un sólo Registro común a todos”.⁶⁶

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

Además se consideraba: “en dicho cuerpo legal se designaron además: los documentos sujetos a inscripción, la razón que era necesaria poner en los documentos registrados, los honorarios de los Registradores; la fianza que éstos están obligados a prestar para poder ejercer el cargo; sus responsabilidades; la manera de custodiar los libros, la intervención de los Jueces de Primera Instancia en los registros etc.”.⁶⁷

A instancia de la Cámara de Representantes de Guatemala, de la Corte de Justicia, de la Sociedad Económica de Amigos y del Consejo de Estado, el gobierno de la República le encargó a Manuel Ubico, elaborar un proyecto de Ley hipotecaria.

El proyecto de Ubico siguió la tendencia de la Ley española, y la comisión codificadora lo incluyó en el Código Civil que comenzó a regir el 15 de septiembre de 1877.

“Simultáneamente se emitió el Reglamento del Registro, también contenido en el

⁶⁶ Universidad Autónoma de México. **Ob. Cit.** Pág. 1.

⁶⁷ **Ibid.** Pág.4.



Decreto número 175, el cual se refería al rayado de libros, a la obligación de firma y autorización del juez y del registrador. Se reguló que los libros debían ser foliados, con inscripciones, anotaciones y asientos bajo el sistema de tracto sucesivo o continuo”.⁶⁸

El Registro de la Propiedad quedó abierto al público en la ciudad de Guatemala, el 17 de septiembre de 1877, siendo registrador el licenciado Enrique Martínez Sobral.

Posteriormente a esta fecha entraron en funcionamiento los Registros de la Propiedad de Quetzaltenango, Chiquimula y Alta Verapaz. El de la capital se denominó: Registro del Centro; el de Quetzaltenango: Los del Occidente de la República; el de Chiquimula: Los de Oriente; y el de Alta Verapaz agrupaba a los departamentos del norte del país. Posteriormente se estimó que dos registros bastaban para suplir las necesidades nacionales, y se suprimió el de Chiquimula y el de Alta Verapaz.

El 13 de mayo de 1933, la Asamblea Legislativa, emitió un nuevo Código Civil, contenido en el Decreto Legislativo 1932, que entró en vigor el 30 de junio de 1933 y que regulaba el Registro de la Propiedad en el capítulo VII, Artículos del 1076 al 1192.

El 14 de septiembre de 1963, el Coronel Enrique Peralta Azurdia, en su calidad de Jefe de Gobierno, emitió el Decreto Ley 106, Código Civil actual, vigente a partir del 1 de julio de 1964.

Actualmente existe el Registro General de la Propiedad con sede en la ciudad capital, y abarca los departamentos de: Guatemala, Sacatepéquez, Escuintla, Chimaltenango, Santa Rosa, Jalapa, Jutiapa, Zacapa, Chiquimula, Izabal, Alta Verapaz, El Petén, Baja Verapaz, y El Progreso.

El Segundo Registro, tiene su sede en la ciudad de Quetzaltenango, y comprende los departamentos de: Quetzaltenango, Retalhuleu, Suchitepéquez, Totonicapán,

⁶⁸ Ibid. Pág. 5.



Huehuetenango, Sololá, Quiché y San Marcos.

Estructura legal, organización y tareas del Registro de la Propiedad

Las normas sobre el Registro de la Propiedad, se encuentran, en el libro IV del Código Civil, en vigor desde el uno de julio de 1964 y en el reglamento del ramo, acuerdo gubernativo número 359-87. El libro citado, está dividido en tres títulos, que tratan respectivamente, de la inscripción en general, de las inscripciones especiales y de los registros y registradores.

El Artículo 1124, que encabeza las disposiciones del registro, sienta los objetivos de éste: “El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones”. Dicho precepto, prevé la verdadera finalidad del registro, que es la publicidad de los actos inscribibles y la consiguiente legitimación y protección del tráfico jurídico.

Los registros se distribuyen por zonas. De conformidad con el Artículo 1116 del Código Civil, el Registro de la Propiedad de la zona central con sede en la ciudad capital, tendrá a su cargo el de las demás zonas que no lo tengan propio y como registro general, el control y vigilancia de los otros registros de la propiedad; y es un registro público o sea una institución creada por el Estado.

El Artículo 1125 del Código Civil establece: “que cada Registro está a cargo de un registrador nombrado por el Presidente de la República, en acuerdo gubernativo a través del Ministerio de Gobernación. Su permuta, traslado o cesación serán acordados en la misma forma”.

La dirección del Registro de la zona central con sede en la ciudad capital, está a cargo del registrador de la propiedad; y en la ciudad de Quetzaltenango del jefe



del Segundo Registro de la Propiedad.

El registrador de la propiedad es el funcionario público encargado de calificar, inscribir, anotar, cancelar y certificar todo lo concerniente a los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables.

Para ser nombrado registrador de la propiedad, se requiere ser guatemalteco de origen, abogado y notario, colegiado activo. Este cargo es incompatible con el ejercicio de su profesión y con todo empleo o cargo público (Artículos 1226 y 1227 del Código civil).

El registrador, como máxima autoridad, registrará las relaciones internas de la institución y tendrá a su cargo el nombramiento y remoción del personal necesario. (Artículo 31 del Reglamento del Registro de la Propiedad).

En cada Registro hay un registrador sustituto, que es propuesto por el titular ante el Organismo Ejecutivo, que nombra a ambos. El suplente tendrá las mismas calidades que el propietario, y hará las veces de titular en los casos de ausencia, enfermedad o bien incompatibilidad legal del titular, cuando éste, su cónyuge o sus parientes intervengan en un documento inscribible que deba firmar. (Artículos 1233 y 1234 del Código Civil).

Según lo estipula el Artículo 30 del Reglamento del Registro de la Propiedad: "Para los efectos administrativos, el Registro General de la Propiedad, contará con un secretario general, un departamento de contabilidad, un departamento de tesorería y el personal de apoyo que sea necesario.

El secretario general deberá ser abogado y notario, colegiado activo, tiene a su cargo la clasificación previa de los documentos que ingresen y la distribución del trabajo diario entre los operadores, en forma equitativa y atendiendo al volumen de



trabajo y a los honorarios que puedan percibir los operadores. (Artículo 32 del Reglamento del Registro de la Propiedad).

El contador del registro deberá ser perito contador, contador público o auditor, colegiado activo, con una experiencia mínima de cinco años en el ejercicio de profesión. Es el responsable del control contable de los documentos operados, de las certificaciones expedidas y del manejo de la contabilidad general del registro. (Artículo 33 del Reglamento del Registro de la Propiedad).

El tesorero del registro debe poseer como mínimo el título de perito contador, y es el encargado de efectuar los pagos que correspondan al registro. (Artículo 34 del Reglamento del Registro de la Propiedad).

Los operadores están separados en dos grupos: Los que se encargan de la inscripción de bienes inmuebles y los de bienes muebles.

En lo que se refiere al régimen financiero del registro, el Artículo 28 del Reglamento del Registro de la Propiedad, establecía: “del total de los ingresos que obtenga el registro por concepto de honorarios, corresponde al 40% al registrador en funciones, el 40% al operador que efectúe la inscripción y el 20% restante pasará a un fondo común destinado a financiar los gastos de funcionamiento de la institución”.

Dicho régimen, fue derogado por el acuerdo gubernativo número 317-93, el cual en el Artículo uno, establece: “Supresión de privilegio. Se deja sin efecto el sistema privilegiado de repartir los honorarios de los registros públicos, especialmente en los registros de la propiedad, entre registradores, asesores, operadores y demás empleados, quienes en lo sucesivo serán remunerados de acuerdo con su función y su capacidad, en la forma salarial que determinará el registrador general de la propiedad, a propuesta de la Comisión Nacional de la Reforma Registral.

El acuerdo gubernativo número 339-96, Arancel general para los registros de la propiedad, establece en su Artículo uno: “Los registros de la propiedad, para su



funcionamiento y modernización, cobrarán por los servicios que prestan, únicamente los honorarios que se fijan en este arancel, y costearán con tales ingresos, sin tasa alguna, los salarios de los operadores, certificadores y demás personal administrativo, así como los gastos ordinarios de oficina, incluyendo la adquisición y conservación de libros, equipos y material que obra en los registros y todo lo relativo a la reforma registral, sin perjuicio de lo establecido en el Artículo cuatro de este acuerdo.

El precitado Artículo establece: “además de los honorarios establecidos en los Artículos anteriores, los registros cobrarán diez quetzales (Q10.00) por cada documento que se presente para inscripción, anotación o cancelación y cinco quetzales (Q5.00) por cada certificación que se extienda. Las sumas recaudadas conforme este Artículo deberán depositarse en su totalidad, diariamente, por los registradores de la propiedad, en las cuentas específicas que abran en cualquier banco del sistema y se destinarán exclusivamente para la modernización de los registros de la propiedad. El manejo de las cuentas estará a cargo y bajo la responsabilidad del registrador de la propiedad, conforme su destino específico y de acuerdo con los programas que formule la Comisión de Reforma Registral”.

Los honorarios fijados por el arancel se pagarán en su totalidad al momento de la presentación de los documentos, cuando de éstos se desprenda el valor correspondiente, en caso contrario, deberá anticiparse un mínimo de cincuenta quetzales (Q50.00) por cada documento que se presente. Cuando de las operaciones efectuadas resultare alguna diferencia en favor de los registros, la misma se liquidará dentro de los treinta días de efectuada la operación registral. Con cada documento que se presente, deberá agregarse una boleta o nota informativa en la que se indique el objeto del contrato o documento, su valor, número de bienes que hayan de operarse y el total de fincan nuevas que deberán formarse, de conformidad con lo que establece el Artículo cinco de dicho arancel.



2.1. El catastro

El origen de la voz catastro, proviene del latín bárbaro *capitas-trum*, registro de impuesto, derivado de *caput*, cabeza, porque en sus orígenes no fue sino la contribución impuesta a las personas y a los bienes.

Se define el Catastro como: “aquel registro inmobiliario que a base de mapas e índices auxiliares, consigna la información que permite establecer en forma justa, racional y controlada los impuestos sobre la propiedad inmobiliaria, describe su naturaleza física, brinda la medida o extensión y linderos exactos de los inmuebles, muestra los potenciales con que cuenta un país, sirve además de instrumento fundamental en la planificación económica de la riqueza territorial y en la garantía de la propiedad inmobiliaria como auxiliar indispensable del registro público de inmuebles”.⁶⁹

En entrevista realizada a Gladys Morfín Mansilla, expuso que el catastro es interpretado de distintas maneras, dependiendo de los fines hacia donde esté orientado el usuario, así podemos clasificarlo de la siguiente manera:

Catastro fiscal

Para indicar un objetivo que persigue fundamentalmente establecer el valor de los inmuebles como objeto de aplicación de la tasa del impuesto territorial. Con esta finalidad el catastro fiscal, procura la realización de un censo de la propiedad inmueble de un país, por medio de mapas y otros registros auxiliares estableciendo en ellos, el valor imponible o declarado para cada inmueble. La finalidad en estos casos es servir para la recolección del impuesto territorial que debe tributarse.

Por lo que siendo su objetivo primordial, recaudar rápidamente la contribución territorial, se ha argumentado que las mediciones no necesitan satisfacer requisitos de exactitud y por ese motivo la mayoría de veces se utilizan metodologías de

⁶⁹ López Cortez, Orlando. **Seguridad inmobiliaria al amparo de la institución catastral**. Pág. 17.



agrimensura inexactas o empíricas que no permiten su necesaria actualización.

Catastro jurídico

También llamado catastro legal, para describir el establecimiento de un censo o registro de la propiedad inmueble que persigue no sólo la identificación precisa del bien y de los propietarios, sino lograr una estricta vinculación entre ambos. Por consiguiente, el denominado catastro jurídico tiene por objeto la garantía plena del derecho de propiedad, de conformidad con las normas legales establecidas, cuya aplicación estricta da por resultado un eficaz saneamiento del régimen de propiedad territorial.

Catastro económico

Dicho término, ha sido utilizado como sinónimo del inventario de recursos naturales de un país cuando tiene por objeto la identificación y representación gráfica de dichos recursos, con el propósito de controlar o planificar su explotación en la forma más racional y eficiente.

López Cortez manifiesta al abordar el tema que: "por medio de mapas catastrales se obtiene una serie de datos de trascendental importancia para la elaboración y ejecución de programas de desarrollo, puesto que esos mapas constituyen, por decirlo así, un espejo en el que se refleja la realidad geográfica de un país, a la vez que nos permite conocer otras realidades, como la distribución y tenencia de la tierra, aspecto que reviste importancia para la elaboración de políticas de justicia social como la repartición de la tierra y sus frutos; de tal manera que es tenido en cuenta en la elaboración de una legislación adecuada al efecto".⁷⁰

⁷⁰ López Cortez, Orlando. **Ob. Cit.** Pág. 20.



Catastro multifinilaritario

Concebido como un compendio de todas las categorías antes enumeradas, que permite su simultánea utilización en el extenso campo de sus variadas aplicaciones.

2.2. Relaciones entre el registro de la propiedad y el catastro

Dentro del marco del derecho registral, las funciones del registro de la propiedad y el catastro se encuentran relacionadas, debiendo operar en forma armónica y recíproca, por lo tanto son complementarias. En este sentido, es preciso que dentro de la legislación se aseguren los mecanismos de coordinación entre ambas instituciones, para formar un sistema moderno de control inmobiliario, que garantice la seguridad jurídica del derecho de propiedad.

Melgar Rojas ostenta: “la institución catastral, contiene un inventario de la riqueza territorial, por medio de mapas, planos y mediciones técnicas, que proporcionan en forma gráfica, los derechos que tienen los propietarios con la realidad física de sus inmuebles, fijando asimismo, las relaciones geométricas de las fincas entre sí y determinando su posición dentro de la república. El registro opera con los elementos legales de los bienes inmuebles, el catastro registra la situación real de las fincas, mientras que el registro su situación jurídica. En el registro se inscriben los documentos mediante los cuales se adquiere el dominio de un inmueble, en el catastro se inscribirán los planos de mensura que describen ese inmueble. El registro de la propiedad funciona como un registro de títulos y en su conjunto constituye la representación jurídica de todos los bienes inmuebles, el catastro opera como un registro de descripciones y en su conjunto constituye la representación simbólica de la realidad física de los bienes inmuebles, en concordancia con los derechos reconocidos sobre los mismos”.⁷¹

La sistemática seguida tanto en el registro como en el catastro, es igual en sus

⁷¹ Melgar Rojas de Aguilar, Gloria Evangelina. **Ob. Cit.** Pág. 109 y 110.



aspectos fundamentales, ya que la misma conlleva el cumplimiento de funciones de análisis, determinación, declaración, calificación y convalidación para la aceptación, suspensión o rechazo mediante causa justificada, de los títulos o descripciones que les son presentados. Buscando asegurar que los elementos sujetos a su control, cumplan con todos los requisitos referentes a la legalidad tanto de fondo como de forma, la congruencia respecto a sus antecedentes y el apego a su realidad física.

El funcionamiento conjunto del registro y el catastro debe satisfacer el objetivo prioritario de asegurar que a cada derecho inscrito le corresponda una descripción ajustada a la realidad física del bien inmueble, en cumplimiento del principio del tracto sucesivo congruente con sus antecedentes históricos, sin interferencias ni contradicciones con los derechos de los colindantes, completa en sus relaciones matemáticas y gráficas para permitir su localización inequívoca y su identificación en el terreno, con el fin de proporcionar seguridad en las inscripciones y ante terceros mediante el efectivo cumplimiento de los principios de legalidad, veracidad y publicidad.

Recíprocamente la coordinación de las funciones de estas instituciones, debe asegurar que a cada descripción convalidada por el catastro le corresponda en forma exclusiva derechos libres de vicios o defectos y por lo tanto reconocidos por el registro de la propiedad.

El citado autor afirma: “para cumplir con el objetivo indicado debe de establecerse un vínculo entre los títulos y sus descripciones, así mismo, dentro del proceso de aceptación de los documentos para su inscripción debe de implantarse un mecanismo de comunicación que asegure que la información provisional referente al resultado de las operaciones catastrales, sea conocida por el registro simultáneamente con cualquier solicitud de inscripción. Recíprocamente este mecanismo deberá permitir que previo asiento formal de una descripción en el catastro sea conocido el resultado de las operaciones registrales correspondientes a esa descripción. Las condiciones anteriores se pueden satisfacer a través del uso de una numeración coordinada de las



descripciones en el catastro y los títulos en el registro, en combinación con utilización del certificado catastral incluyendo las anotaciones que sobre el mismo verifique el registro”.⁷²

Es de mucha importancia hacer notar que la vinculación entre los títulos y las descripciones así como los mecanismos de coordinación y comunicación entre el registro y el catastro deben ser flexibles y adaptables para facilitar las operaciones de establecimiento del catastro y posteriormente al estar instituido éste, constituir un medio efectivo para asegurar el funcionamiento armónico y eficiente de ambas instituciones, conformando en su conjunto el sistema nacional de control inmobiliario.

2.3. Organización administrativa

El proyecto de descentralización y desconcentración, forma parte del programa de reorganización de la administración pública, al cual se le ha asignado por parte de el poder ejecutivo de la república de Guatemala, la más alta prioridad.

El centralismo estatal ha caracterizado al sistema de gobierno de Guatemala a través de la historia, y esto en detrimento de un desarrollo económico balanceado. La elaboración de políticas, la ejecución y evaluación de obras, el manejo de los recursos financieros, humanos, de bienes y servicios se ha concentrado en la cúspide de gobiernos con estructuras de funcionamiento jerárquico. El centralismo estatal se ha vinculado con la creación y expansión del Estado benefactor y cuando esto es así, el gobierno asume paulatinamente un papel paternalista, ampliando sus funciones y responsabilidades, sin que necesariamente las cumpla.

Modernamente la organización administrativa, tiene dos formas de funcionamiento: organización centralizada y organización descentralizada.

⁷² Melgar Rojas de Aguilar, Gloria Evangelina. **Ob. Cit.** Pág. 110.



Sistemas de organización administrativa

En los sistemas de organización administrativa encontramos:

Centralización administrativa

Esta ocurre o se produce, cuando la realización de los fines del Estado está encomendada a uno o varios órganos que toman decisiones y que, como resultado de la estructura jerárquica, van cumpliéndose en escala descendente hasta el más inferior. Así, es como se configura la llamada centralización. Meza al abordar el tema indica: “es algo así como si en el centro figurado el órgano ejecutivo con poder decisorio del que emana la resolución que trasciende a los circundantes en orden jerárquico”,⁷³ consecuentemente concentra en sí, la jerarquía o relación jerárquica, la facultad de decisión y la facultad de mando. La centralización administrativa existe cuando los órganos se encuentran colocados en diversos niveles, pero todos en una situación de dependencia en cada nivel hasta llegar a la cúspide en que se encuentra el jefe supremo de la administración pública.

Elementos constitutivos: de acuerdo al criterio del mismo autor, los elementos constitutivos de la centralización son:

a) “Concentración del poder público y de la coacción. Esta característica implica la facultad del órgano central para dictar disposiciones ejecutivas y de hacerlas ejecutar de oficio y para ello es indispensable que haya una concentración de la fuerza en el poder central.

b) Concentración en la designación de los agentes. Esta característica se refiere a que la designación de los agentes y funcionarios no corresponde a los órganos locales o descentralizados sino al órgano central conservándose, consecuentemente, el derecho de revocación de los nombramientos cuando las necesidades del servicio lo

⁷³ Meza Duarte, Eric. **Introducción al derecho administrativo guatemalteco**. Pág. 77.



demandan.

c) Concentración del poder de decisión y de la competencia técnica. Este matiz hace referencia a que el poder central se reserva la potestad de decidir lo que debe hacerse en determinada materia. En tales casos, puede confiar a los órganos jerárquicamente subordinados la preparación y ejecución de sus decisiones es decir, una intervención en sus momentos anteriores y posteriores. La organización administrativa guatemalteca tiene intensos matices de centralización, ya que los poderes de decisión están bastante concentrados en el organismo ejecutivo y, particularmente, en el jefe de éste, el presidente de la república”⁷⁴.

Descentralización administrativa

En este sentido el gobierno tiene la siguiente postura: “la descentralización, en el ámbito de la administración pública, es el proceso mediante el cual, el Estado se va desprendiendo paulatinamente de parte de su capacidad de decisión, a instancias menores de su organización ubicadas en diferentes lugares del territorio nacional”.⁷⁵

Constituye además una decisión política, que tiene como propósito fundamental, la incorporación de toda la población del país al proceso de desarrollo, mediante la agilización del trámite y respuesta a las demandas; por consiguiente, es una decisión que forma parte de la concepción de un Estado moderno cuya esencia está en el logro del bienestar común en todos los ámbitos del espacio territorial.

En este sentido, la descentralización es un proceso de carácter administrativo que se produce a partir de una decisión política del Estado y se concreta en una transformación de su estructura y funcionamiento en el marco de las necesidades de la sociedad.

En relación al tema, sigue afirmando: “en efecto, la adopción de un régimen

⁷⁴ **Idem.** Pág. 77.

⁷⁵ Vicepresidencia de La República de Guatemala. **La Descentralización de la Administración Pública.** Pág.2.



administrativo descentralizado, se produce por la presión de las demandas, cada vez más numerosas y apremiantes de la sociedad. O sea es una respuesta por parte del Estado a una estructura social cuyas demandas no pueden ser atendidas, ni resueltas por un gobierno excesivamente centralizado”.⁷⁶

Podemos concluir en términos generales que: la descentralización, es una forma de organización administrativa que consiste en la transferencia de competencias y de funciones administrativas a personas jurídicas públicas, distintas del Estado, sobre las cuales éste ejerce mecanismos de control, denominados en su conjunto tutela administrativa.

Desde el punto de vista dinámico, de funcionalidad, es un fenómeno a través del cual se transfieren competencias de la administración directa a la indirecta o se disminuye la tutela de aquella sobre ésta.

Desde el punto de vista estático, de organización, se refiere a la existencia en el ámbito de la administración pública, de una serie de entes que juntamente con el Estado, tienen a su cargo la realización de los fines públicos.

Características

a) Supone el otorgamiento de personalidad jurídica, es decir, capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones, creando órganos administrativos con personalidad jurídica propia.

b) Implica transferencia de poderes de administración a la persona jurídica pública de competencias y de funciones administrativas, así como poder de decisión y de mando).

c) Supone la asignación de fines propios, que el ente descentralizado debe cumplir a

⁷⁶ Ibid.



título propio. Fines propios.

d) No existe subordinación jerárquica a ningún otro órgano. Actúan dichos entes con independencia del poder central, ejerciendo, la administración central, únicamente un control de sus funciones (tutela administrativa).

e) Actúan como entes descentralizados ejerciendo funciones propias del Estado; es decir, que actúan por delegación. De ahí, que se considere a la descentralización, modernamente, como una técnica para hacer gobierno, basada en la desconcentración y en la delegación.

f) Patrimonio propio.

Clases de descentralización

Descentralización institucional o por servicios

Esta se presenta como la concesión de ciertos y limitados poderes a los órganos locales: cierto poder de decisión y determinada competencia. Consiste en otorgar a un servicio público determinado, cierta autonomía. El órgano simple está relativamente separado del organismo central, aunque sin personalidad, ni patrimonio propio. Así el órgano central sigue ejerciendo el poder jerárquico no obstante que el órgano tenga cierta independencia de funciones. Meza al respecto sostiene: “es la forma llamada en Francia como desconcentración; es más bien una mera delegación que prepara el camino a la organización descentralizada; algo así como una fase preliminar o preparatoria”.⁷⁷

Descentralización autárquica

El mismo autor afirma: “que se ha llamado también "autonomía administrativa",

⁷⁷ Meza Duarte, Eric. **Ob. Cit.** Pág. 82.



es la verdadera descentralización, cuya característica más importante es la repartición de competencia entre órganos distintos del Estado, con personalidad jurídica y patrimonio propio. El Estado en tales casos no administra por sí mismo - razón por la cual en Italia se llama a esta forma "administración indirecta"-sino a través de sus entes descentralizados".⁷⁸

Descentralización territorial o por región

Consiste en que la competencia estatal pasa en ciertos aspectos a otros organismos que tienen una circunscripción territorial específicamente delimitada. Como se ve aquí, si es esencial el elemento territorio porque su finalidad estriba en atribuir a un organismo determinado la totalidad o parte de los servicios públicos para que sean prestados dentro de ciertos límites territoriales.

Descentralización funcional

La vicepresidencia de la República manifiesta: "este tipo de descentralización parte de que la competencia del órgano o entidad es ejercida para la elaboración de determinados servicios o prestaciones que han de ser de conocimiento de determinado órgano o institución con personalidad jurídica propia, ya sea éste un ente separado de la administración existente o un ente creado para ejercer esa competencia".⁷⁹

Dentro de la descentralización funcional, puede existir un ámbito territorial; lo que es realmente importante en este tipo de descentralización es la atribución de un determinado servicio o función a un órgano o institución.

Descentralización por cooperación

Axel Barrios indica: "es aquella en virtud de la cual la administración delega parte de sus

⁷⁸ **Ibid.** Pág. 82.

⁷⁹ Vicepresidencia de República de Guatemala. **Ob. Cit.** Pág. 12



atribuciones en ciertos organismos constituidos por elementos particulares que no forman parte del personal de ella, tales como la concesión y arrendamiento de servicios públicos.”⁸⁰

El ejercicio de funciones públicas por particulares puede realizarse por personas jurídicas o naturales, que en ningún caso asumen la calidad de órgano de la administración. Esta forma de administración la integran todas aquellas personas o entidades que, sin formar parte de la administración pública, contribuyen a prestar servicios públicos o cualquier otro motivo que los impulse.

La concesión de servicios públicos es un acto en virtud del cual la administración encarga por tiempo determinado a una persona individual o jurídica la prestación de un servicio público, otorgándole ciertos poderes jurídicos, realizándose la explotación bajo su vigilancia y control, pero por cuenta y riesgo del concesionario.

La concesión se diferencia de la autorización en que en esta última no existe delegación de facultades y consiste en un permiso para que el particular pueda dedicarse a determinada actividad.

Se produce la descentralización por cooperación: “en aquellos casos en que la administración confía a particulares la satisfacción de necesidades colectivas como en el caso de la concesión de servicios públicos, contratos de obra pública, empresas de economía mixta, etc. Se señalan como elementos que caracterizan a esa institución: a) el ejercicio de una función pública, es decir, una actividad desarrollada en interés del estado; y b) el ejercicio de dicha actividad en nombre propio de la organización privada”.⁸¹

⁸⁰ Barrios Castillo, Axel Estuardo Alfonso. **Ob. Cit.** Pág. 179 y 180.

⁸¹ **Ibid.** Pág. 180.



Delegación y desconcentración

Delegación administrativa

La vicepresidencia de la República manifiesta que: “se entiende por delegación administrativa la transferencia del ejercicio de competencias, funciones o autoridad, expresamente autorizadas y por el tiempo que determinen la ley, reglamentos o estatutos de una organización. Puede definirse también como la transferencia de competencia expresamente autorizada por la ley, la cual faculta al órgano superior a trasladar el ejercicio de una competencia que originalmente fue atribuida a ese órgano por la misma ley”.⁸²

Desconcentración administrativa

“Podemos definirla como la transferencia de competencias o funciones administrativa a un órgano inferior o subordinado, prevista por la ley en forma exclusiva y permanente, con el objeto de que el órgano desconcentrado decida definitivamente todos los asuntos técnicos y administrativos a su cargo.”⁸³

Para Castillo González, la desconcentración es: “la atribución de competencias o de funciones administrativas a una organización subordinada, prevista en la ley en forma exclusiva y permanente, a efecto que la organización, tome decisiones en forma definitiva en toda clase de problemas o negocios, a su cargo.”⁸⁴

Elementos

a) Un órgano interior o subordinado que es desconcentrado del mismo superior, con el fin de que pueda tomar decisiones técnico-administrativas definitivas, aunque el mando

⁸² Vicepresidencia de República de Guatemala. **Ob. Cit.** Pág.234.

⁸³ Castillo González, Jorge Mario. **Derecho administrativo.** Pág.240.

⁸⁴ Ibid.



y la jerarquía serán conservados por el órgano superior. Este podrá supervisar en el sentido de comprobar que el trabajo se esté ejecutando, que la calidad del mismo sea aceptable y se ajuste a la legalidad.

b) Una ley que faculte la desconcentración y la atribución de funciones o competencias técnico-administrativas en forma exclusiva y permanente. Exclusiva, significa que la organización desconcentrada es la única autorizada para ejercitar en toda la administración pública las competencias o las funciones administrativas atribuidas; y permanente significa que dichas competencias se ejercerán por tiempo indefinido, mientras dure la autorización legal.

De esa manera, deberá determinarse qué funciones o actividades se transfieren al órgano desconcentrado y cuáles deben quedar en el órgano central, al no ser posible su transferencia.

Entidades descentralizadas

“Se definen como aquel conjunto de entes administrativos que forman parte de la administración pública general, pero que constituyen personas jurídicas distintas del Estado, a los que se les han transferido competencias y funciones administrativas con carácter de propias, constituyendo la denominada administración pública indirecta y sobre los que la administración pública directa o central ejerce un control a través de la denominada tutela administrativa”.⁸⁵

Naturaleza jurídica

La naturaleza jurídica de las entidades descentralizadas ó entes públicos descentralizados, como también se les denomina, es la de ser personas jurídicas públicas distintas del Estado, además de ser autónomas, con respecto de la administración central salvo por supuesto, el control de tutela que el Estado se reserva.

⁸⁵ Chapetón Bran de Valenzuela, Silvia Roxana. **Curso de Derecho Administrativo II**. Pág. 15.



Sus características son las siguientes de acuerdo a la licenciada Chapetón de Valenzuela:

- a) “Estatales en su totalidad, sin participación de los particulares.
- b) Gestión o funcionamiento similar al de las empresas privadas, incluyendo su forma de forma de organización.
- c) Tienen personalidad jurídica propia, autonomía administrativa y financiera.
- d) Su objeto puede ser únicamente de tipo comercial o industrial.
- e) Están sometidas alternamente al derecho público y privado.
- f) El Estado ejerce control de tutela sobre los mismos.
- g) Sus actos constituyen actos administrativos regidos por su propia ley”.⁸⁶

Ordenamiento jurídico

La Constitución Política de la República de Guatemala, estipula en el Artículo 134 “Descentralización y autonomía. El municipio y las entidades autónomas y descentralizadas, actúan por delegación del estado.

La autonomía, fuera de los casos especiales contemplados en la Constitución de la República, se concederá únicamente, cuando se estime indispensable para la mayor eficiencia de la entidad y el mejor cumplimiento de sus fines. Para crear entidades descentralizadas y autónomas, será necesario el voto favorable de las dos terceras partes del congreso de la República...”.

⁸⁶ **Ibid.** Pág. 15.



En la Constitución Política de la República de Guatemala, aparecen sometidos al régimen de descentralización, cinco aspectos fundamentales que son:

- a) La administración municipal a través de los municipios; el Artículo 253 de la Constitución de la República estipula: “los municipios de la república de Guatemala, son instituciones autónomas”...

- b) El régimen económico-administrativo que es un aspecto nuevo, aunque no crea órganos específicamente descentralizados sino únicamente la prevé para su promoción, así el Artículo 119 del mismo cuerpo legal estipula : “son obligaciones del Estado : ... literal b) promover en forma sistemática la descentralización económica administrativa, para lograr un adecuado desarrollo regional del país” ; así en el Artículo 224 establece : “ División administrativa. El territorio de la república, se divide para su administración en departamentos y éstos en municipios. La administración será descentralizada y se establecerán regiones de desarrollo con criterios económicos, sociales y culturales que podrán estar constituidos por dos o más departamentos para dar un impulso racionalizado al desarrollo integral del país. Sin embargo, cuando convenga a los intereses de la nación, el Congreso podrá modificar la división administrativa del país, estableciendo un régimen de regiones, departamentos y municipio, o cualquier otro sistema, sin menoscabo de la autonomía municipal”.

- c) La emisión monetaria y el sistema de la banca central a través del Banco de Guatemala; así el Artículo 132, regula: “es potestad exclusiva del Estado, emitir y regular la moneda, así, como formular y realizar las políticas que tiendan a crear y mantener condiciones cambiarias y crediticias favorables al desarrollo ordenado de la economía nacional. Las actividades monetarias, bancarias y financieras, estarán organizadas bajo el sistema de banca central, el cual ejerce vigilancia sobre todo lo relativo a la circulación de dinero y a la deuda. Dirigirá este sistema, la Junta Monetaria de la que depende el Banco de Guatemala, entidad autónoma con patrimonio propio, que se regirá por su ley orgánica y la ley monetaria”.



d) El régimen de seguridad social a través del Instituto Guatemalteco de Seguridad Social; el Artículo 100 de la Constitución de la República de Guatemala, regula: “... La aplicación del régimen de social corresponde al Instituto Guatemalteco de Seguridad Social, que es una entidad autónoma con personalidad jurídica, patrimonio y funciones propias ; goza de exoneración total de impuestos, contribuciones y arbitrios, establecidos o por establecerse. El Instituto Guatemalteco de Seguridad Social debe participar con las instituciones de salud en forma coordinada...”.

e) La enseñanza superior universitaria a través de la Universidad de San Carlos de Guatemala; en el Artículo 82 se establece: “La Universidad de San Carlos de Guatemala, es una institución autónoma con personalidad jurídica. En su carácter de única universidad estatal le corresponde con exclusividad dirigir, organizar y desarrollar la educación superior el estado y la educación profesional universitaria estatal, así como la difusión de la cultura en todas sus manifestaciones. Promoverá por todos los medios a su alcance investigación en todas las esferas del saber humano y cooperará al estudio y solución de los problemas nacionales”.





CAPÍTULO III

3. Límites estructurales y funcionales del registro de la propiedad

En el presente capítulo: “Límites estructurales y funcionales del Registro de la Propiedad”, se hará dos tipos de consideraciones; para tratar lo referente a límites. Estos puntos de vista tienen que ver con aspectos estructurales y funcionales.

3.1. Límites estructurales

Consideramos límite estructural, aquella realidad que condiciona un quehacer o un interés por su concepción, por su inter-relación con otras instancias complementarias y por la dirección e intencionalidad de sus formas operativas y se consideran límites funcionales, aquellos que solamente tienen que ver con hechos o acciones de forma.

De acuerdo con el presente estudio, los límites estructurales pueden mencionarse de la siguiente manera:

Legal

La Constitución Política de la República de Guatemala, establece en su Artículo 230: "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". (En la mayoría de departamentos y regiones de Guatemala, no existen registros de la propiedad). En el Código civil en el libro V, título I, capítulo I, se regula todo lo relativo al registro de la propiedad, y en el Artículo 1124 concretamente, se conceptúa lo que es el registro y sus funciones: no obstante lo adecuado de la normatividad anteriormente mencionada, se hace necesario la emisión de una ley específica, primero para cumplir con el mandato constitucional, segundo para regular lo relativo al régimen registral y, finalmente, para garantizar adecuadamente el derecho de propiedad regulado en el Artículo 39 de la Constitución de la República que establece: "Se garantiza la propiedad privada como



un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos".

La ausencia de una ley específica, crea la desventaja de que no exista en un sólo cuerpo legal todo lo relativo al régimen registral y por lo tanto algunas leyes, regulando iguales o parecidas situaciones se tornan ambiguas y en algunas ocasiones hasta contradictorias. Por ejemplo el Decreto 49-79 del Congreso de la República, Ley de Titulación Supletoria contiene contradicciones, en el Artículo cinco se requiere que la posesión sea medida por un experto, pero no requiere plano, mientras que en el Artículo 11 el juez que certifique el auto aprobatorio debe adjuntar un plano.

De aquí se desprende que el mayor obstáculo estructural en lo que respecta al Registro General de la Propiedad es ante todo, de orden procedental y no de orden legal, estrictamente hablando; tomando en cuenta que son varias las leyes que se relacionan con el proceso de adquisición de la propiedad, su tenencia y su registro legal, las cuales se encuentran enmarcadas desde el Código Civil hasta la Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles.

Falta de coordinación entre el catastro y el registro

Consideramos conveniente iniciar este apartado, trasladando la definición de catastro de Royo Villanova: "Estadística gráfica de la propiedad y de la riqueza inmueble, mediante el cual se obtiene el conocimiento real del territorio de un país, para los distintos efectos civiles, fiscales, económicos y administrativos".⁸⁷ Por considerarla suficientemente completa y por lo mismo válida para utilizarla como referencia práctica.

⁸⁷ Editorial Espasa Calpe, Madrid España. **Diccionario de la Lengua Española.** Pág. 34.



Ahora bien, en Guatemala no existe una ley catastral específica y la constatación empírica permite asegurar que el catastro funciona de una forma incompleta, ambigua e inexacta, porque fundamentalmente no concuerda lo físico con lo legal, y las deficiencias físicas provienen de lo siguiente: no se tiene un lenguaje universal para efectuar las medidas; los límites muchas veces han sido registrados conforme a aproximaciones, tal el caso que cita Nery Roberto Muñoz en entrevista efectuada en su despacho en el mes de septiembre de 1997 y que textualmente dice: "El problema es que lo que tiene el catastro, por lo antiguo que es, por lo inexacto que es, por la misma forma en que se ha manejado en los ciento veinte años que tiene de existencia, hay inscripciones que dicen de un terreno en la aldea tal, de aproximadamente cuatro manzanas... pero el problema es que para usted aproximadamente pueden ser diez más o diez menos..."; se han utilizado diferentes parámetros de referencias; ríos, zanjones, cercos vivos, etc. y el registro además está desactualizado, no han sido registradas todas las operaciones, además que en ocasiones no se inscriben los gravámenes y anotaciones que afectan a un bien determinado (hipotecas, prenda, embargo, servidumbre, desmembraciones, etc.), entre otras cosas por la falta de interés de los propietarios, por el afán de evadir impuestos y también por lo tardío con lo que se realizan las inscripciones.

Por la falta de un catastro a nivel nacional, actualizado nadie tiene la certeza de que, lo que tiene físicamente en realidad pobre registralmente y este hecho permite que terceros puedan aprovecharse malintencionadamente de aquellas debilidades estructurales y funcionales de una institución pública, porque hay que mencionar también como problema que, muchas veces los datos se obtienen de levantamientos catastrales parciales y de datos dispersos que dificultan su consulta, careciendo además de medios técnicos para verificar la veracidad de los ingresos catastrales.

Falta de acceso al registro de la propiedad:

A nadie se le niega el acceso al Registro de la Propiedad; sin embargo, en la práctica éste queda limitado primero por la falta de registros. Actualmente solo existen dos



registros a nivel nacional, el del departamento de Guatemala y el de Quetzaltenango, aunque a breve plazo ha sido anunciada la puesta en funcionamiento de una oficina registral en el departamento de Petén; también puede considerarse como una causa de falta de acceso lo oneroso que resulta para muchas personas efectuar la inscripción por motivos de distancia; por la falta de atención al público en su propio idioma o simplemente porque no sabe cómo se consultan los libros (aún cuando se tiene el proyecto de implementar la atención asistida); y también se auto limita el acceso por la falta de credibilidad del usuario; por el temor del mismo a registrar lo suyo (especialmente en el medio indígena); porque el instrumento público es considerado por algunos suficiente, relegando por lo mismo la obligación de registro y también es un hecho por el que se demora la inscripción, la falta de capacidad económica para cumplir con el pago de los impuestos respectivos. Además, puede considerarse como una desventaja de no efectuar el registro de un bien el que el propietario, si no lo registra, no puede disponer del mismo para efectos de transacciones comerciales tales como hipotecas para la obtención de recursos económicos, prendas, etc.

Carencia de conciencia cívica

El nombramiento del registrador se hace conforme a procedimientos y criterios políticos por lo que ello no siempre garantiza la capacidad o idoneidad de la persona nombrada, derivándose de allí falta de credibilidad. En los registros no había personal específicamente capacitado; ni condiciones físicas y logísticas adecuadas, ni siquiera para la conservación apropiada de la documentación, manualmente registrada y en relación a la conservación de libros por ejemplo, tampoco existen sistemas de controles paralelos; con la reforma registral, estos límites estructurales se han ido disminuyendo. Actualmente, el proceso de selección del personal es más estricto en lo que se refiere a su capacidad, y el antiguo personal está siendo capacitado para el mejor desempeño de sus funciones.



3.2. Límites funcionales

Tal y como se indicó al inicio de este apartado, tienen que ver con hechos o acciones de forma, no obstante en algunas ocasiones su alternativa no depende de la implementación única de alguna enmienda, sino que requeriría de la existencia y operatividad de algún sistema. A continuación mencionamos una serie de límites funcionales de mayor o menor envergadura reconocidos por los usuarios, funcionarios y burócratas del Registro:

- a) Centralización de funciones en una sola persona.
- b) Solamente el registrador y el registrador sustituto firman las operaciones registrales.
- c) Falta de la firma del registrador en los asientos.
- d) La fianza que presta el registrador es muy baja. El Artículo 1227 del Código Civil establece: "Los registradores antes de entrar a ejercer sus cargos, garantizarán las responsabilidades en que pudieren incurrir, con hipoteca o fianza. El Ministerio de Gobernación fijará el importe de la garantía atendiendo a la importancia del Registro entre mil y diez mil quetzales".
- e) Exceso de independencia y falta de fiscalización.
- f) Demora en la inscripción de operaciones.
- g) Existencia de múltiples errores en las certificaciones y la consecuente tardanza en su entrega y los rechazos no razonados.
- h) Falta de exhibidores de libros y mal servicio al usuario.
- i) Algunas operaciones en los libros se hacen con letra ilegible.



j) Días y horarios insuficientes para solicitar algunos de los servicios registrales.

3.3. Modernización, reforma y seguridad registral

Para su mejor comprensión merece exponer conceptos generales de cada una de las partes a tratar, en el entendido que tales definiciones son el compendio expresado por diferentes autores. A continuación las conceptualizaciones antes aludidas:

Modernización: es la actividad registral que garantiza la superación de los sistemas tradicionales del registro, considerados inapropiados para garantizar la seguridad registral y adopta la mejor estructura tecnológica de vanguardia, primero para acelerar las operaciones de registro y consulta con el afán de asegurar su idoneidad y legitimidad y finalmente para que siendo plenamente confiables, puedan mejorarse las reformas necesarias que en su oportunidad, hagan más efectiva la seguridad registral.

Reforma registral: es el proceso mediante el cual se va dando asiento a los medios jurídicos necesarios, para que los cambios generales y específicos exigidos por la modernización del tipo que fuesen, encuentren el ordenamiento legal que los haga funcionales, inequívocos e irreversibles. Se considera parte de la reforma el que se obtenga la universalidad en el acceso y la eficacia en el registro.

Seguridad registral:

La seguridad registral debe garantizar el tráfico de bienes. La seguridad jurídica es el argumento principal y primario de toda modernización y abarca las siguientes fases fundamentales: seguridad jurídica notarial, seguridad física registral, seguridad jurídica propiamente dicha y seguridad operativa.

La seguridad jurídica registral encuentra su respaldo en la seguridad jurídica notarial, pero por otra parte, en relación a la primera en mención, se puede afirmar que el registro de los actos y contratos por sí mismo brinda seguridad jurídica, porque se



cumple plenamente la voluntad manifestada por las partes en el instrumento público y además una vez inscritos, se produce certeza y eficacia *erga omnes* de los derechos reales. A su vez, la certeza de los datos registrados evita la desconfianza y el riesgo en el tráfico jurídico inmobiliario, con lo cual se facilita, principalmente, el crédito territorial por la eficacia brindada a los actos o contratos inscritos.

Por esa razón, independientemente del medio físico donde se registren los actos o contratos, éstos deben garantizar plenamente su permanencia en el tiempo sin alteraciones de ningún tipo. Para enfrentar cualquier eventual siniestro la seguridad física registral debe manejar los respaldos de la información que la protejan debidamente o que en caso extremo faciliten su recuperación.

Finalmente, en cuanto a la seguridad operativa, esta maneja dos aspectos a saber: el documental, que se refiere a la autenticidad de los documentos presentados al registro (notariales, judiciales o administrativos) y la procedental que garantiza el registro de la información conforme lo dispone el título presentado para ese efecto y el acatamiento de una serie de normas para la debida aplicación de los principios registrales.

3.4. El nuevo proceso registral en Guatemala

Aunque en cada país el sistema registral es el resultado de un largo proceso durante el cual éste adquiere las características que lo singularizan y distinguen de los demás, en Guatemala, las innovaciones que está experimentando el sistema existente, permite asegurar que ya se está dando lugar a un nuevo proceso registral.

Hablamos de innovación y no de creación, adecuándonos a lo preceptuado en el segundo párrafo del Artículo 1221 del Código civil que establece: " El registrador (...) queda facultado para innovar progresivamente el sistema, adoptando la microfilmación de los documentos, la computarización y teleproceso, de acuerdo con las posibilidades económicas del Registro". La innovación del sistema registral en Guatemala y la idea de transformar el proceso, parte del año de 1990 cuando se creó la



Primera Comisión Nacional de Reforma Registral, que se planteó las siguientes prioridades: la modernización y la salvaguardia de la información del Registro de la Propiedad; no obstante, desde 1985 se le había adicionado al Artículo 1132 del Código Civil lo siguiente: "cuando el Registro esté en capacidad de hacerlo, sustituirá los duplicados que se indican en este Artículo por tomas micro filmicas, de los documentos originales, disponiéndose la forma más apropiada para su clasificación y conservación".

La Comisión Nacional de Reforma Registral, planteó la futura modernización así: primero, rescatar la información y la documentación de los libros del Registro de la Propiedad. Por medio del programa tecnológico contratado con GBM de Guatemala, S.A., llamado Solución Total, se decide el proceso de conservación de libros, el que consiste en que la información obtenida en los libros del Registro General de la Propiedad de la zona central se van a incorporar al sistema electrónico, y la automatización del Registro, que es el cambio que sufre una institución al convertir sus operaciones manuales a un sistema computarizado; así como el uso de la tecnología en la actividad registral, cuyo principal objetivo es superar los sistemas tradicionales de Registro, para cumplir en mejor forma los principios de seguridad jurídica y de celeridad en las operaciones, así como facilitar la consulta de la información.

En relación a lo primero se realizará la revisión de libros con el objeto de lograr lo siguiente:

- a) Identificar las inscripciones que, por algún motivo no se encontrasen completas.
- b) Verificar que todas las inscripciones se encuentren firmadas, selladas.
- c) Identificar las cadenas completas de todas las fincas, clasificando las pasadas que no son legibles;

Microfilmación de Libros; "Scanning de microfilm"; indexación, (revisar las fotografías de



los folios y detectar las "pasadas" de las fincas, ingresándolas al sistema) consolidación (proceso por el que se encadena automáticamente la primera inscripción de dominio con las que se relacionan y que se encuentran en folios y /o libros distintos) y estudio de la finca (una vez consolidada una finca se ingresa en el sistema el denominado: "estado de la finca al momento de su conservación" el cual refleja el estado jurídico en que se encontraba el bien a la fecha de su conservación.

Los tres beneficios directos de este proceso son:

- a) Actualización informativa, haciéndola confiable;
- b) Otorgarle seguridad jurídica al titular del derecho inscrito; y
- c) Agilización de la consulta.

La información completamente conservada y que ya sufrió todos los procesos anteriores es la contenida en los libros de: Propiedad Horizontal en los Departamentos de Guatemala, Escuintla y Sacatepéquez, Petén, El Progreso, Minas y Concesiones.

En relación a la automatización del Registro, se manejarán tecnológicamente las siguientes funciones:

- a) Sistema de recepción de documentos;
- b) Inscripción u operación registral; y
- c) Administrativo de caja y proceso de registro.

La automatización o modernización registral trae como consecuencia las siguientes ventajas:

- a) Al momento de ingresar un documento queda gravada la imagen que refleja el



estado del mismo al momento de su ingreso, lo que evita cualquier tipo de alteración.

- b) Reparto equitativo de trabajo (forma automática).
- c) Se evita la acumulación de trabajo.
- d) Estandarización de formatos de inscripciones a utilizar, con lo cual no sólo se facilita el trabajo sino que se reduce el margen de error en la operación.
- e) La no discrecionalidad en la determinación de honorarios.
- f) Celeridad en el proceso, así como seguridad jurídica registral.

3.5. Marco legal

Las disposiciones que han hecho posible el nuevo proceso registral, son las siguientes:

a) Acuerdo Gubernativo No.317-93 Dentro de los aspectos más importantes de esta disposición destaca la derogatoria al régimen financiero del Registro. Por otra, parte la implementación de los procesos de conservación, información y automatización del registro referido se fortaleció con las reformas efectuadas por medio del acuerdo gubernativo número 121-96, vigente desde el 27 de abril de 1996, el cual contempló dentro de las regulaciones del proceso manual la posibilidad de implementar y sustituir, ciertos procedimientos, mediante el uso de la tecnología moderna.

b) Arancel del Registro General de la Propiedad: Por medio del Acuerdo Gubernativo No.339-96, se establece lo siguiente: Considerando : que es indispensable que los registros de la propiedad cuenten con mecanismos que legalmente les aseguren ingresos para realizar la reforma registral y adoptar los sistemas de automatización, adquiriendo



los equipos indispensables para tales fines, tomando en cuenta que los requerimientos de registro se verán sensiblemente incrementados como consecuencia de la política gubernamental de agilización del registro de propiedades y la titulación de tierras. Considerando : que para viabilizar el contenido del considerando anterior, es necesario emitir un nuevo Arancel General para los Registros de la Propiedad y al regular los servicios que tales instituciones prestan, para que su aplicación sea precisa".

Por otro lado, se derogó el Artículo siete del acuerdo gubernativo 317-93 que adicionaba el Artículo 15 bis que regulaba las cuotas establecidas para la implantación de los proyectos acordados por la Comisión Nacional de Reforma Registral para la modernización de los registros. Por virtud de esa reforma se estableció que por cada documento se cobrarán adicionalmente a los honorarios, la cantidad de diez quetzales (Q.10.00) y por cada certificación cinco quetzales (Q.5.00).

c) Arancel de abogados, árbitros, procuradores, mandatarios judiciales, expertos, interventores y depositarios. Este cuerpo legal modificado por el Decreto del Congreso de la República No. 47-97 de fecha 5 de junio de 1997, a través del cual se concede a los secretarios del Registro de la Propiedad la facultad de dar autenticidad a las certificaciones extendidas ya sea en forma transcrita o por cualquier otro medio permitido por ley, con lo cual se obtiene una mayor agilidad en el trámite de dichas certificaciones.

d) Decreto Número 62-97 del Congreso, "Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados", se consideró que era necesario proveer los mecanismos que permitieran a los propietarios de bienes inscritos en los registros, su inmovilización, con lo que se evitará cualquier mala práctica que pudiera perjudicarlos con el consiguiente menoscabo de la seguridad registral.

El Artículo 1 de dicha ley, regula: "Los propietarios de bienes inscritos en los Registros



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

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

La solicitud también podrá hacerse en el instrumento público en que se adquieran los bienes a cualquier título. El registrador de la propiedad que corresponda efectuará la anotación al margen de las inscripciones de dominio de los bienes de que se trate. El Registro de la Propiedad deberá realizar las anotaciones de inmovilización en forma inmediata".



CAPÍTULO IV

4. La necesidad de la creación de un registro de Posesión de Inmueble

4.1. La descentralización del Registro de la Propiedad para crear el Registro de Posesión de Inmueble

Después de todo lo tratado en los capítulos precedentes en relación del tema: “la necesidad respecto de la creación de un Registro de Posesión de Inmueble”, este trabajo merece una consideración analítica exhaustiva, para alcanzar así el objetivo planteado. Por tanto, en primer lugar se hará una referencia lo más completa posible de los distintos textos legales, a través de los cuales se concluye que el Registro de la Propiedad es una institución pública que cuenta con los elementos pertinentes para ser considerada como una entidad descentralizada, aunque en ningún cuerpo legal le reconozca expresamente como tal.

La presente tesis asegura en primer lugar, que esta institución debe funcionar en forma descentralizada, en los grados de delegación y desconcentración ; y en segundo lugar, que no se encuentra una explicación suficiente o satisfactoria para que el Congreso de la República de Guatemala a la fecha no haya emitido una ley específica que le asigne tal calidad, aún cuando se trata de un mandato constitucional vigente desde 1985, (emitir la ley correspondiente para hacer que el Registro realmente funcione de manera descentralizada).

Por otro lado, para darle una versión sumamente práctica, en este capítulo se adoptará la metodología de responder a preguntas que son de dominio público y que proporcionarán la profundización en todo lo que sea posible; así como también a dejar otras interrogantes para ulteriores consideraciones académicas, pues de sobra se sabe que el tema elegido no puede agotarse en este estudio.



4.2 ¿Cuál es el status y la proyección del Registro de la Propiedad?

Para establecer la situación del Registro de la Propiedad, es necesario hacer referencia al Artículo 1124 del Código Civil, el cual da un concepto del mismo estableciendo que es : “una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación, y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre inmuebles y muebles identificables”.

La norma jurídica citada expresa que el Registro de la Propiedad es una institución pública sin indicar, si es parte o dependencia de algún organismo del Estado, o si es una entidad descentralizada o autónoma. Lo único que se infiere de este artículo es que el Registro de la Propiedad es una entidad de derecho público, y por ende, parte de el ente ya mencionado.

El Artículo 19 de la Ley del Organismo Ejecutivo, Decreto número 93, del Congreso de la República, en la sección VI, Ministerio de Gobernación, indica: “corresponden a su despacho:... inc. e) Los registros civiles y de la Propiedad Inmueble...”

Este Decreto fue derogado por el Decreto número 114-97 del Congreso de la República, actual Ley del Organismo Ejecutivo, el cual sólo de una manera general estipula en el Artículo 36 : “ Al Ministerio de Gobernación le corresponde formular las políticas, cumplir y hacer cumplir el régimen jurídico relativo al mantenimiento de la paz y el orden público, la seguridad de las personas y de sus bienes, la garantía de sus derechos, la ejecución de las órdenes y resoluciones judiciales, el régimen migratorio y refrendar los nombramientos de los ministros de estado incluyendo el de quien lo suceda en el cargo ; para ello, tiene a su cargo las siguientes funciones : ... inc. d) administrar descentralizadamente los registros y sistemas de documentación de identidad ciudadana, bajo su jurisdicción ; así mismo en el inc. h) Velar por la eficiente administración de los registros públicos sometidos a su jurisdicción...”

Como podemos observar, en la anteriormente citada, sí se establecía que el



Registro de la Propiedad correspondía al despacho del Ministerio de Gobernación, aunque en realidad, éste nunca haya dependido directamente del mismo; la actual Ley del Organismo Ejecutivo, no menciona al Registro de la Propiedad, entre las funciones de dicha cartera, sólo habla de los registros que estén sometidos a su jurisdicción, por lo cual el Registro de la Propiedad, como institución pública no depende del Ministerio de Gobernación, y solamente posee funciones que lo relacionan con dicho Ministerio.

Así, el Artículo 1125 del Código Civil, preceptúa: “cada registro estará a cargo de un registrador nombrado por el presidente de la república, en acuerdo gubernativo a través del Ministerio de Gobernación. Su permuta, traslado o cesación serán acordados en la misma forma”.

Asimismo, el Artículo 1128 del mismo cuerpo legal, estipula: “los registradores antes de entrar a ejercer sus cargos, garantizarán las responsabilidades en que pudieren incurrir, con hipoteca o fianza. El Ministerio de Gobernación fijara el importe de la garantía atendiendo a la importancia del registro...”; el Artículo 1232 dice: “en el mes de febrero de cada año, el registrador de la capital, enviará al Ministerio de Gobernación un cuadro con los datos estadísticos que deberá comprender todas las operaciones efectuadas en los registros de la propiedad. Los datos estadísticos se compilarán por dicho registrador en el libro respectivo”.

El jurista Héctor Jorge Escola considera que las características esenciales de una entidad descentralizada son las siguientes:

- a) “Personalidad jurídica propia.
- b) Patrimonio propio.
- c) Poderes de decisión y resolución que le han sido específicamente transferidos”.⁸⁸

⁸⁸ Escola, Hector Jorge. **Compendio derecho administrativo**. Pág. 35.



En lo referente a la personalidad jurídica del Estado de Guatemala y otras instituciones públicas, en este caso concretamente el Registro de la propiedad, es importante señalar: La personalidad jurídica del Estado de Guatemala es reconocida por la ley: “son personas jurídicas : 1o. El Estado, las municipalidades, las iglesias de todos los cultos, la Universidad de San Carlos y las demás instituciones de derecho público creadas o reconocidas por la ley ; ... “, (Artículo 15 Código civil) ; esto significa que el Estado es persona jurídica por definición legal. Este Artículo no incluye a la administración propiamente dicha. Fraga señala “que la administración pública no tiene personalidad específica y que solo constituye uno de los conductores por los cuales se manifiesta la personalidad misma del Estado”.⁸⁹

Concluimos de lo ya expuesto, afirmando que no existe ninguna norma que expresamente le otorgue personalidad jurídica al Registro de la Propiedad, aunque de hecho éste se maneje y actúe en ejercicio y como titular de derechos y obligaciones por medio de sus representantes.

En lo que se refiere al segundo elemento, patrimonio propio; el Artículo 1o. del Arancel General para los Registros de la Propiedad establece : “ Los registros de la propiedad, para su funcionamiento y modernización, cobrarán por los servicios que prestan, únicamente los honorarios que se fijan en este arancel ; y costearán con tales ingresos, sin tasa alguna, los salarios de los operadores, certificadores y demás personal administrativo, así como los gastos ordinarios de oficina, incluyendo la adquisición y conservación de libros, equipos y material que obra en los registros y todo lo relativo a la reforma registral”.

Desde el momento que el Registro de la Propiedad, maneja fondos propios, los cuales son recaudados por el mismo, y se le otorga libertad de decisión de como invertirlo para el pago de salarios, así como para mantener y mejorar su funcionamiento, puede afirmarse que el Registro de la Propiedad cuenta con un patrimonio propio.

⁸⁹ Fraga, Gabino. **Derecho administrativo**. Pág. 159.



En cuanto al tercer elemento propio de una entidad descentralizada; es decir, relativo a poderes de decisión y resoluciones, se considera innecesario enumerarlos, pues a lo largo del libro IV del Código Civil se pueden apreciar las normas que la ley establece para la actuación registral. Sin embargo, la presencia de los poderes de decisión y resolución en materia registral, resulta manifiesta especialmente la facultad que la ley le otorga para calificar el fondo y forma de los instrumentos públicos y demás documentos que le sean presentados para su inscripción. De ahí, surgen los llamados criterios de calificación registral.

Podemos afirmar que el Registro de la Propiedad cuenta con algunos de los elementos para ser considerado como una entidad descentralizada ; como lo son el tener un patrimonio propio y poderes de decisión y resolución ; sin embargo no posee personalidad jurídica propia, ya que no existe ninguna norma jurídica que específicamente se la confiera.

No obstante, de la lectura del Artículo 134 de la Constitución Política de la República de Guatemala, se puede inferir que la ley reconoce únicamente las entidades autónomas y descentralizadas, denominadas como tales, por la misma Constitución, o las creadas específicamente con tales calidades por el Congreso de la República.

Por esto y para efectos de que el Registro de la República sea considerado como una entidad descentralizada ante la ley, es necesario que el Congreso de la República lo reconozca como tal, o dicho de otra forma, le conceda esa calidad al dictar la ley específica del Registro de la Propiedad a que se refiere el Artículo 230 de la Carta Magna, el cual se analizará más adelante.

A esta misma conclusión llegó la comisión nombrada por el Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala al apuntar en su nota del 28 de octubre de 1982 que la única forma de conseguir esta autonomía en una forma jurídica y debidamente reglamentada es mediante la creación de un ente autónomo, con capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones.



Al analizar el Artículo 230 de la Constitución Política de la República que preceptúa: “el Registro 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.”⁹⁰ De lo cual se deduce:

- a) Que al establecer los constituyentes que “el Registro General de la Propiedad deberá ser organizado...” plasmaron el concepto de un Registro de la Propiedad Único.
- b) Que los constituyentes delinearon el concepto de servicio desconcentrado del Registro General de la Propiedad, al indicar que el efecto de esa organización era la de que en: “cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad.
- c) Que se estableció un vínculo entre el Registro de la Propiedad y el respectivo catastro fiscal.
- d) Que debe dictarse la ley que institucionalice el Registro General de la Propiedad, como un ente rector del sistema registro-catastral del país y establezca las normas para la desconcentración departamental o regional del mismo. Analizando el artículo podemos interpretarlo de la siguiente manera:
- e) Se puede tomar al Registro General de la Propiedad como una institución con competencia funcional para todo el país y cada departamento o región debe de contar con su propia oficina del registro o;
- f) Se puede interpretar que existirán tantos registros como regiones o departamento determine la ley específica, según el caso. Si analizamos la ley conforme su contexto y de manera sistemática, somos de la opinión que la interpretación acertada sería la contenida en el literal a) del párrafo anterior. Interpretación que es reiterada por el Artículo 1216 del Código Civil al establecer que, el Registro de la Propiedad de

⁹⁰ Carrillo Castillo, Alfonso. **Ob. Cit.** Pág. 45.



la zona central, con sede en la ciudad capital, tendrá a su cargo como Registro General, el control y vigilancia de los demás registros de la propiedad.

Es decir, que el Registro de la Propiedad debe ser descentralizado en sus funciones, creando oficinas registrales, ya sea a nivel regional, departamental o municipal, de acuerdo a las necesidades de tipo registral que sean requeridas ; esta descentralización de tipo funcional, debe darse en los grados de delegación y desconcentración.

4.3. ¿Por qué no se ha cumplido con el mandato constitucional de emitir una ley específica del Registro de la Propiedad?

Se considera que no existe ninguna razón legal para no haber emitido dicha ley específica ley registral o como quiera denominársele.

Por lo mismo para avanzar en este trabajo de tesis fue necesario preguntarse lo siguiente:

- a) ¿Habrán sido intereses político-partidistas los que se opusieron sobre un mandato constitucional?
- b) ¿Habrán sido intereses económicos-sectarios o también burocráticos los que impidieron concretar dicha legislación?
- c) ¿Habrán sido el desinterés generalizado de quienes estaban obligados a hacer cumplir dicho mandato?
- d) ¿Habrán sido la apatía o la ignorancia de quienes pudiendo haber tenido una iniciativa de ley tampoco lo hicieron?.



4.4. ¿Qué aspectos debe incluir la ley registral?

La ley específica aquí mencionada de conformidad con la obligatoriedad del Estado, debe garantizar el principio de seguridad jurídica de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales inscritos en los registros de la propiedad del país, los cuales deberán complementarse con la expresión de la naturaleza, situación, localización, linderos y medida superficial, nomenclatura y demás características que identifiquen al inmueble conforme la información catastral actualizada del país.

Ahora bien, para cumplir con las obligaciones antes mencionadas deben dictarse las normas legales pertinentes, para permitirle al Registro General de la Propiedad la organización y administración exclusiva de la actividad registral-catastral del país.

La normatividad exigida por la Constitución de la República de Guatemala, cuyo contenido aquí nos ocupa, se supone que debe contemplar los siguientes aspectos:

- a) Coordinación y complementación institucional: registro-catastro, regulando y desarrollando las funciones catastrales necesarias para establecer el registro de la propiedad integral en el que exista concordancia entre los títulos que registran la propiedad inmueble con la descripción exacta de sus aspectos físicos;
- b) Normar las facultades, las atribuciones y el objeto de los registros de la propiedad, así como, la estructura orgánica de los mismos ya sea a nivel regional, departamental o municipal, para con ello garantizar el acceso a los mismos (a través de la descentralización);
- c) Dictar las normas e instructivos para fortalecer la seguridad jurídica inmobiliaria, eliminando la superposición de títulos y la doble o múltiple inscripción registral de un mismo bien;



d) Facilitar los trámites a los usuarios estableciendo políticas de servicio, basadas en criterios modernos de registro, debiendo utilizar los avances modernos para la obtención, conservación y resguardo de dichas informaciones (a través de la modernización y reforma registral);

e) Regular todo lo concerniente a la dirección del Registro General de la Propiedad, así como lo referente a su inspección;

f) normar las relaciones del Registro General de la Propiedad con otras Instituciones públicas o privadas (Colegio de Abogados y Notarios, Colegio de Ingenieros de Guatemala, Instituto Geográfico Nacional, Catastro, etc.;

g) Mantener y respetar las facultades y atribuciones que otras leyes regulan con respecto a materia registral, en lo que no se opongan a la ley específica del Registro General de la Propiedad.

4.5. ¿Es viable la descentralización?

Si es viable la descentralización. Esta deberá hacerse conforme a oficinas registrales departamentales o regionales, para así, desconcentrar la acción registral. No sería viable pretender crear registros autónomos en cada departamento, ya que en tal caso lejos de "descentralizar" se estarían creando una serie de instituciones paralelas, las que: duplicarían esfuerzos humanos y materiales, retardarían la acción registral y solamente con la generación de estos problemas no se lograría el objetivo básico de la descentralización, que es darle acceso al Registro a todos los ciudadanos.

Aunque la comunicación vía satélite, tiene un costo elevado, esta sería una forma óptima de comunicación, ya que permitiría el traslado no únicamente de datos, sino también de imágenes y desplegaría la información de una finca en un menor tiempo.

El procedimiento a seguir sería instalar antenas aquí, Registro General de la



Propiedad y en los departamentos donde quieran establecerse agencias registrales, pagar una mensualidad a las empresas que dan servicio de satélite como SAT o DISAT, que ya tienen sus propios satélites, para que desde el registro se envíe la señal al satélite y desde allí la bajen a la antena y luego la lleven a la ubicación donde va a estar la agencia del registro.

A continuación se hará una mención pormenorizada de cada uno de los pasos necesarios, para llevar a la práctica la descentralización.

a) Que la información existente en los registros sea conservada y se creen los mecanismos paralelos necesarios para salvaguardarla;

b) Crear un Registro General de la Propiedad, en el que se centralice la información y desde el cual sea desplegable la información registral hacia todos los demás registros u oficinas registrales;

c) Implementar la modernización del Registro General de la Propiedad a través de sistemas electrónicos para lograr un desempeño superior en las funciones que al mismo le corresponden. "La agilización y mejoramiento de los procedimientos registrales, la facilitación en la publicidad de sus actuaciones, y una mayor exactitud y transparencia en cuanto a la aplicación del principio de prioridad, serían tan sólo algunos de los beneficios que sin duda se lograrán a través de la implementación de sistemas electrónicos".⁹¹

d) Creación de nuevos registros u oficinas registrales, tanto cuantos sean necesarios y que puedan constituirse (se extiende en cuanto a la disponibilidad presupuestaria); y

e) Se hará la descentralización en los grados de delegación y desconcentración, creando registros u oficinas registrales las cuales tendrán poder de decisión y de mando técnico-administrativo, que serán supervisados por el Registro General de la

⁹¹ Carrillo Castillo, Alfonso, **Ob. Cit.** Pág. 46.



Propiedad, el cual centralizará toda la información registral y la ofrecerá a los distintos registros u oficinas registrales a través de la tecnología computarizada.

El proyecto piloto de la agencia del registro de Petén, sintetiza prácticamente la totalidad de los planteamientos operativos aquí expuestos y conforme sea el éxito del mismo, se buscará mejorarlo en la implementación de más registros similares que, indudablemente se crearán en el territorio nacional, ya sea a nivel regional, departamental o municipal.

Para mostrar en concreto, la solución integral a implementarse para el proyecto de automatización de la agencia del Registro de la Propiedad en el departamento de Petén, citamos la información que nos fuera proporcionada por la compañía (GBM) de Guatemala, S. A. que es la empresa que lleva a cabo la salvaguardia de toda la información del Registro Central.

Sistema combinado

a) La agencia del registro en Petén, deberá contar con el equipo necesario de cómputo para poder procesar los requerimientos en línea con el Registro General de la Propiedad ubicado en Guatemala, para lo cual se requerirá de la comunicación vía satélite. De esa forma se operarán transacciones tipo carácter (datos) y no imágenes. Los documentos podrán ser presentados para su ingreso en la agencia de Petén a través del módulo de Caja, cobrando honorarios y realizando las mismas funciones que las cajas actuales del Registro.

b) Se contará con un eficiente mecanismo de transporte tierra y aire para el traslado de los expedientes desde Petén hacia Guatemala, para lo cual es imprescindible definir la periodicidad, día, cada tres días, semanal, mensual, del traslado de los mismos en ambas vías. En base a los supuestos, se deberán realizar los siguientes pasos:

1) Se recibirán los expedientes en la agencia de Petén y se les asignará como



corresponde en ley el número de expediente, fecha y hora exactas y se le entregará la respectiva contraseña, basados en la información del sistema principal.

2) Se procederá a laminar o etiquetar el expediente para que el mismo sea trasladado a la capital.

3) En la agencia se podrá dar información inmediata sobre el status del expediente: recibido, en proceso de escanear, operándose, rechazado, en firma, en tránsito (Guatemala - Petén, Petén - Guatemala).

4) Al llegar el expediente a la ciudad de Guatemala, se procederá con su respectiva clasificación y actualización de su status en el sistema principal.

5) Seguidamente se procederá a la digitalización del documento.

6) Se procederá a realizar el trámite solicitado por el usuario y automáticamente se estará actualizando el status del expediente, para su consulta en Petén.

7) Al ser recibidos los documentos en la agencia de Petén, el expediente deberá ser actualizado, liberándolo así para futuras operaciones o transacciones registrales.

Toda consulta que se desee realizar posteriormente acerca del estado de las fincas procesadas, podrá ser realizada desde Petén. De esta forma, se ingresa el documento para mantener la prioridad de ingreso y se transporta a Guatemala por grupos de documentos, los cuales seguirán el flujo normal de cualquier documento como si fuese presentado en el registro de Guatemala.

El documento pasará a ser escaneado una vez se reciba en la ciudad de Guatemala, para proceder a su operación, inscripción y firma. Una vez finalizado el proceso del documento en Guatemala, se deberán agrupar para ser enviados de vuelta a



Petén con su razón correspondiente, firmada por el registrador y estarían listos para devolverse al usuario a través de las cajas de la agencia de Petén, con su cobro de honorarios finales.

Sistema de comunicación directa

El sistema de comunicación directa, dada su flexibilidad y seguridad en el manejo de los documentos está basado en la premisa de no traslado de expedientes. En otras palabras, los documentos físicos (papel / expediente) no deberán salir de la agencia de Petén. Toda la información será manejada electrónicamente, utilizando para ello un canal de comunicación vía satélite, donde se transportarán las transacciones tipo carácter y las imágenes digitalizadas desde la agencia de Petén hacia el Registro de la Propiedad en Guatemala.

Con este procedimiento, se obtienen grandes beneficios y tanto en el factor de reducción en el error humano como en los costos de operación del proyecto.

El mismo puede ser uno de los mayores problemas de atrasos y seguridad de los documentos físicos. Si evaluamos, que el hecho de manipular el expediente desde que se prepara para su salida de la agencia del registro hacia la capital, incluyendo el momento en el que queda en manos de una empresa de transporte hasta que llega a su destino final; muchas situaciones que pueden afectar el expediente pueden ocurrir: (mutilación, desgaste, destrucción total o parcial, modificaciones no autorizadas, pérdida, traspapeleo, retrasos en su entrega, entre otras).

Es importante recordar que todo tipo de control a implementar para la seguridad y protección de los expedientes representa un costo adicional, que el Registro debe tomar en cuenta. Es por ello, que al establecer una comunicación electrónica, en la que se transporte la operación registral y las imágenes de los documentos que son digitalizados en la agencia hacia el sistema principal del Registro, permitirá anular los problemas de transporte del expediente y el sistema central, verá a la agencia como una estación



que se encuentra en otro nivel del edificio central.

El procedimiento basado en un esquema de comunicación directa, podría ser:

a) Se recibirán los expedientes en la agencia de Petén y se le asignará como corresponde en ley, el número de expediente, fecha y hora exactos y se le entregará la respectiva contraseña, basados en la información del sistema principal, en base al sistema de cajas que se instalaría en la agencia de Petén.

b) Se procederá a laminar o etiquetar el expediente con la información generada por el sistema.

c) Se digitalizarán los documentos que conforman el expediente y éstos serán almacenados directamente en el servidor de Imágenes que se localiza en el Registro General de la Propiedad.

d) Se procederá a realizar la operación solicitada por el usuario en el Registro de Guatemala y automáticamente se estará actualizando el status del expediente, para su consulta en Petén, basados en el expediente digitalizado.

e) Los usuarios en la agencia de Petén podrán "accesar" y visualizar los libros electrónicos y sus operaciones registrales, directamente en las estaciones definidas para la consulta.

La principal diferencia de este procedimiento, consiste en que la digitalización o escaneo de documentos se realizará directamente en Petén, para evitar el transporte de los documentos. La operación, inscripción, revisión y firma del documento, se realizará en Guatemala, siguiendo el proceso normal de documentos.

El único documento que se tendría que mandar a Petén (físicamente) sería el original de las razones de los documentos firmados por el registrador, para que en la agencia de



Petén se le adjunte la razón al expediente y así devolverlo al interesado.

4.6. ¿Es posible descentralizar el Registro de la Propiedad desde el punto de vista financiero?

El Registro de la Propiedad, maneja fondos privativos al grado de considerársele autofinanciable, y así justifica que, financieramente esté asegurado su funcionamiento y por lo mismo el aspecto económico también es válido para reafirmar su descentralización viable, desde el punto de vista financiero. Además, la ley le faculta para poder recibir donaciones de cualquier naturaleza, tanto en efectivo como en cualquier otro tipo de bienes, así lo estipula el acuerdo gubernativo número 317-93, en su Artículo 8o. el cual establece: "Recursos adicionales. Para el cumplimiento de los programas relacionados con este acuerdo, el registrador queda facultado para aceptar donaciones, asistencia técnica y financiera, y colaboración de cualquier otra naturaleza. En cada caso se abrirán las cuentas que sean necesarias".

4.7 ¿Es necesaria la educación registral?

Sí es necesaria la educación registral. Su importancia capital en el manejo de la salvaguarda de la propiedad privada, ameritaría que en el "pensum" escolar del ciclo básico existiera un área de derecho en la que estuviese incluida la educación registral.

La experiencia señala, sobre todo en personas del interior del país, que por ignorancia, por falta de recursos económicos, por falta de registros accesibles, o simplemente por "dejadez" no acuden a los registros respectivos, perdiendo con ello su prioridad de inscripción.

4.8 ¿La descentralización del Registro de la Propiedad contribuirá a garantizar la seguridad registral ?

Como conclusión, se asegura que la seguridad registral será efectiva en el momento en



que se: **cree la ley registral específica: que se continúe con la modernización registral entendida como una fase de la reforma registral**, la que se considera bien orientada y capaz de realizar sus objetivos, mencionándose como algo muy especial la necesidad de **educar a todos los ciudadanos para que sepan exigir la debida protección de uno de sus derechos fundamentales: El derecho de propiedad.**



CONCLUSIONES

1. De conformidad con la Constitución Política de la República de Guatemala, el Estado debe garantizar el derecho de propiedad.
2. Actualmente existe inseguridad jurídica en la tenencia de bienes inmuebles sobre todo a nivel rural debido principalmente a la falta de información fidedigna debido que no se encuentran .
3. La información sobre derechos de posesión no se encuentra registrada en el registro de la propiedad debido a deficiencias estructurales y funcionales del mismo.
4. El registro de información catastral actualmente se encuentra realizando funciones de actualización y mejoramiento de la seguridad jurídica de los bienes inmuebles registrados en el Registro de la Propiedad.
5. Actualmente no existe un Registro de Posesión de Inmueble.





RECOMENDACIONES

1. Es necesario que el Estado cree como ente el Registro de Posesión de Inmueble debido a que muchas personas solo tienen esta figura jurídica, esto para darle seguridad y fácil acceso de información a ese registro.
2. Al ser creado el ente del Registro de Posesión es necesario que la información sea unificada con la que tiene el registro de la propiedad, para tener un mejor control en cuanto a la propiedad y la posesión.
3. Es necesario que al momento de que se cree como ente el Registro de Posesión se otorgue los títulos correspondientes a los propietarios para acreditar la posesión del bien y así obtener la seguridad y certeza de esa posesión.





BIBLIOGRAFÍA

ACOSTA MORALES, M.A. **Sistemas y principios rectores de los registros públicos de la propiedad en Guatemala.** Tesis USAC, Guatemala, Centro de Impresiones Gráficas. 1994

AGUILAR GUERRA, W.D. **El sentido social de la propiedad en Guatemala.** Guatemala, Impresos Praxis. 1991.

BARRIENTOS Suasnavar, L.A. **Análisis de los principios registrales en el registro de la propiedad inmueble y su regularización en la legislación guatemalteca.** Guatemala, Imprenta Arriaga. 1990

CASTILLO GONZÁLES, J.M. **Derecho administrativo.** Guatemala, Impresos Industriales. 1984.

Centro de Investigaciones Económicas Nacionales, CIEN, **Descentralización un paso hacia el desarrollo y la paz.** Imprenta y fotograbado Llerena. 1997.

Centro para la Defensa de la Constitución, Cedecon, **Análisis referente al proyecto de reformas constitucionales propuestas por el gobierno (organismo ejecutivo) ante el Congreso de la República de Guatemala.** 1997.



Centro para la Defensa de la Constitución, Cedecon, **Opinión “acuerdos de paz suscritos por el gobierno de la República de Guatemala y la unidad revolucionaria nacional guatemalteca.** Coghlan, A.R. **Teoría general del derecho inmobiliario registral.** México, editorial Porrúa. 1982.

Colegio de Abogados y **Notarios** de Guatemala. **XVI Congreso jurídico guatemalteco.** Ponencias: Licenciado Jorge Rolando Barrios, **el nuevo proceso registral en Guatemala.** Licenciado Alfonso Carrillo. 1997.

CASTILLO, **Implementación de un proceso registral único.**

MORFINMANSILLA, Gladys, **El rol del notario en la solución de la problemática de tenencia de la tierra, como consecuencia de la implementación de los acuerdos de paz.**

ESPINOZA SOLARES, M.R. **Calificación de documentos registrales para su inscripción en el registro de la propiedad.** Guatemala, Ediciones Superiores. 1991.

GÁLVEZ SARAVIA, P. L. **El respeto al derecho de propiedad.**

México, Editorial Porrúa.

GAMBOA PAZ J.A. **Registro de la propiedad inmueble.** Guatemala, Artemis y Edinter. 1998.



Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial, **Reforma registral**. 1987.

Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial, **Boletín numero 8**. 1987.

MELGAR ROJAS DE AGUILAR, G.E. **Consideraciones generales sobre la necesidad de la emisión de una ley de catastro en Guatemala**. Tesis USAC, Guatemala, Impresos Industriales. 1981.

MILLA CANALES, O.E. **El derecho de propiedad en el ordenamiento jurídico guatemalteco**. Guatemala, Imprenta Cosmos. 1987.

MUÑOZ SÁNCHEZ DE MOLINA, B.D. **El segundo registro de la propiedad y su incidencia en la actividad notarial**. Tesis Universidad Rafael Landívar.

OSSORIO, M. **Diccionario de ciencias jurídicas y sociales**, Buenos Aires, Argentina, Editorial Heliasta S.R.L. 1981.

Registro, Segunda Época. **Boletín numero 2**, Guatemala, Tipografía Nacional. 1972.

Registro, Segunda Época **Boletín numero 5**. Guatemala, Tipografía Nacional. 1973.

Registro de la Propiedad, Nueva Epoca, número 4 **Reforma registral**. 1995.



SOTO SARDÁ, J.F. **Tenencia de la tierra en Guatemala.** 1985.

Guatemala, Cosmos.

SUCHINI Y SUCHII, O.E. **Registro de la propiedad en la doctrina y en la legislación.** Guatemala, Cosmos. 1983.

TELLO GIRÓN, E.A. **Aspectos fundamentales de los registros en Guatemala.**

Tesis USAC, Guatemala, Impresos Industriales. 1981.