

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



**AUTONOMÍA DEL DERECHO REGISTRAL EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO
GUATEMALTECO**

ELVIN LEONEL DÍAZ SÁNCHEZ

GUATEMALA, NOVIEMBRE DE 2009

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

**AUTONOMÍA DEL DERECHO REGISTRAL EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO
GUATEMALTECO**



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

Por

ELVIN LEONEL DÍAZ SÁNCHEZ

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, noviembre de 2009

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

DECANO:	Lic. Bonerge Amílcar 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. Edgar Enrique Lemus Orellana
Vocal:	Lic. Victor Hugo Barrios Barahona
Secretario:	Lic. Ronald David Ortiz Orantes

Segunda Fase:

Presidente:	Lic. Saulo De León Estrada
Vocal:	Lic. Héctor Manfredo Maldonado Méndez
Secretario:	Lic. Edwin Leonel Bautista Morales

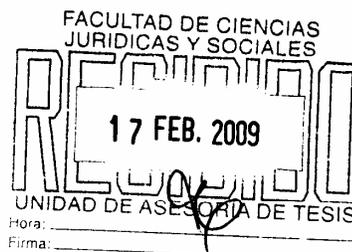
RAZÓN: “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis”. (Artículo 43 del Normativo para la elaboración de tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.)

Arauz, García & Romero, Abogados y Notarios
Lic. Otto Leonel García Quinteros
Abogado y Notario
5ª. Avenida 15-45 zona 10, Edificio Centro Empresarial Torre I, Oficina 208.
Teléfono: 23675902 - 23675892



Guatemala, 12 de Enero de 2009

Licenciado
Carlos Manuel Castro Monroy
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad San Carlos de Guatemala
Su despacho



Licenciado Castro:

De conformidad con el nombramiento emitido por esa jefatura, el día veintiuno de agosto de dos mil siete, en el que se nombra al suscrito como Asesor del trabajo de tesis del bachiller **ELVIN LEONEL DÍAZ SÁNCHEZ**, carne número 2002-11314, expediente 491-07, y se me faculta para realizar modificaciones de forma y de fondo que tengan por objeto mejorar su trabajo de tesis intitulado: "**AUTONOMÍA DEL DERECHO REGISTRAL EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO GUATEMALTECO**". Previo a emitir el DICTAMEN correspondiente, hago la siguiente exposición:

De la asesoría y cambios efectuados, se establece que el trabajo contiene contribución de forma técnica y científica a estudiosos del Derecho Guatemalteco, especialmente en materia de Derecho Civil, Notarial y Registral. En el mismo fueron aplicadas apropiadamente las técnicas de investigación de carácter documental bibliográfico y en su elaboración se consultó la bibliografía precisa, se utilizó una redacción clara y sencilla, con lo que se arribó a conclusiones y recomendaciones propias y adecuadas a esta investigación.

El presente trabajo de investigación cumple con todos los requisitos exigidos por la reglamentación universitaria vigente, en esencial lo establecido en el Artículo treinta y dos (32) del Normativo para la elaboración de Tesis de Graduación para optar al título de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales, y del Examen General Público, en virtud de que en el mismo se observa la aplicación de la técnica y metodología adecuada.

Arauz, García & Romero, Abogados y Notarios
Lic. Otto Leonel García Quinteros
Abogado y Notario
5ª. Avenida 15-45 zona 10, Edificio Centro Empresarial Torre I, Oficina 208.
Teléfono: 23675902 - 23675892



Por las razones expuestas, emito mi **DICTAMEN FAVORABLE** para que el presente trabajo de tesis del bachiller Elvin Leonel Díaz Sánchez, continúe su trámite de discusión y aprobación en el Examen General Público de Tesis.

Atentamente,

~~Otto Leonel García Quinteros~~
~~ABOGADO Y NOTARIO~~

Lic. Otto Leonel García Quinteros
Asesor de Tesis
Colegiado 4477

UNIVERSIDAD DE SAN
CARLOS DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

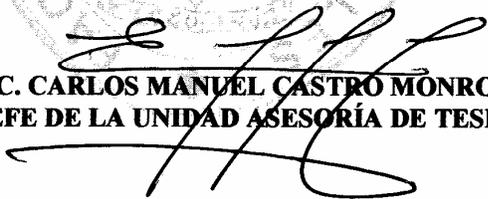
Ciudad Universitaria, Zona 12
Guatemala, C. A.



UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, veintiséis de enero de dos mil nueve.

Atentamente, pase al (a la) **LICENCIADO (A) CARLOS ALBERTO VELÁSQUEZ POLANCO**, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante **ELVIN LEONEL DÍAZ SÁNCHEZ**, Intitulado: "AUTONOMÍA DEL DERECHO REGISTRAL EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO GUATEMALTECO"

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 ASESORÍA DE TESIS

cc.Unidad de Tesis
CMCM/sllh

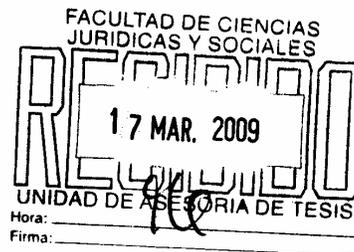


Federación Nacional de Boxeo Amateur de Guatemala
Lic. Carlos Alberto Velázquez Polanco
Abogado y Notario
26 calle 9-31, zona 5, palacio de los deportes
Teléfono: 2361-8263



Guatemala, 16 de Febrero de 2009

Licenciado
Carlos Manuel Castro Monroy
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad San Carlos de Guatemala
Su despacho



Licenciado Castro:

De acuerdo con la resolución emitida por esa jefatura, el día veintiséis de enero de dos mil nueve, en el que se autoriza al suscrito revisar el trabajo de tesis del bachiller **ELVIN LEONEL DÍAZ SÁNCHEZ**, carne número 2002-11314, expediente 491-07, y se me faculta para realizar las modificaciones de forma y de fondo que tengan por objeto mejorar su trabajo de tesis intitulado: "**AUTONOMÍA DEL DERECHO REGISTRAL EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO GUATEMALTECO**". Previo a emitir el DICTAMEN correspondiente, hago la siguiente exposición:

Es importante destacar que el bachiller asumió un reto académico, al buscar un tema de actualidad, novedoso e interesante, como problema a plantear en su tesis. Por lo que de la revisión efectuada, se establece que el trabajo contiene una contribución valiosa para los juristas especializados en las materias civil, registral y notarial.

Cabe decir que el trabajo de investigación alcanzó un contenido científico y técnico; que la metodología y las técnicas de investigación empleadas fueron las adecuadas para la naturaleza del suscrito trabajo de tesis. Asimismo, el bachiller cumplió con las observaciones que se realizaron para mejorar la redacción del trabajo de investigación, conclusiones, recomendaciones y bibliografía. También merece especial consideración, el hecho que el criterio hipotético sustentado fue debidamente confirmado con los resultados de la investigación.

El presente trabajo de investigación cumple con todos los requisitos exigidos por la reglamentación universitaria vigente, en esencial lo establecido en el Artículo treinta y dos (32) del Normativo para la elaboración de Tesis de Graduación para optar al título de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales, y del Examen General Público.

Federación Nacional de Boxeo Amateur de Guatemala

Lic. Carlos Alberto Velázquez Polanco

Abogado y Notario

26 calle 9-31, zona 5, palacio de los deportes

Teléfono: 2361-8263



En virtud de haber sido satisfechas las exigencias del suscrito revisor, emito mi **DICTAMEN FAVORABLE** para que el presente trabajo de tesis, continúe su trámite de discusión y aprobación en el Examen General Público de Tesis.

Aprovecho la ocasión para expresarle las muestras de mi más alta consideración, respeto y estima.

Atentamente,

Lic. Carlos Alberto Velázquez Polanco
Revisor de Tesis
Colegiado 3207

CARLOS ALBERTO VELAZQUEZ POLANCO
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, treinta y uno de agosto del año dos mil nueve.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante ELVIN LEONEL DÍAZ SÁNCHEZ, Titulado AUTONOMÍA DEL DERECHO REGISTRAL EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO GUATEMALTECO.

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: Por su amor incondicional y mi fuente de sabiduría. “Mira que te mando que te esfuerces y seas valiente; no temas ni desmayes, porque Jehová tu Dios estará contigo en dondequiera que vayas” (Josué 1:9)
- A MI PADRE Y MADRE: Jorvy Leonel y Zoila, por su amor, comprensión, y formación; sobre todo porque este éxito fue posible por su absoluto apoyo y el ejemplo de lucha que me han dado. Gracias por ser la base en la que se cimienta mi vida.
- A MIS HERMANOS: Jorvy Josué, Zoila Melisa y Adán Héctor Javier, por su apoyo y comprensión, y porque este éxito sea un ejemplo de lucha y sacrificio.
- A MIS TÍOS: Nora y Usbely, gracias por su cariño y apoyo.
- A: Mis amigas y amigos, quienes me han acompañado en los momentos alegres y difíciles de mi vida, gracias por su apoyo, cuenten con mi amistad y mi total aprecio.
- A: La Universidad de San Carlos de Guatemala.
- A: La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, en especial a la jornada matutina.

ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i
CAPÍTULO I	
1. Devenir histórico del derecho registral.....	1
1.1 Pasajes bíblicos.....	2
1.2 Egipto.....	3
1.3 Grecia.....	4
1.4 Derecho romano.....	5
1.4.1 La <i>mancipatio</i>	5
1.4.2 La <i>in jure cessio</i>	6
1.4.3 La <i>traditio</i>	7
1.5 Derecho germánico.....	7
1.5.1 El <i>thinx</i>	7
1.5.2 El <i>auflassung</i>	8
1.6 Derecho español.....	9
1.6.1 Publicidad primitiva.....	9
1.6.2 La influencia romana.....	10
1.6.3 Inicio del régimen de publicidad.....	10
1.6.4 Consolidación del régimen de publicidad registral.....	12
1.7 América.....	13
1.7.1 Época precolombina.....	13
1.7.2 Época colonial.....	15
1.7.2.1 Las capitulaciones.....	16
1.7.2.2 Las encomiendas.....	16
1.7.2.3 La Casa de Contratación de Sevilla.....	17
1.7.2.4 Consejo Supremo Real de Indias.....	18
1.7.2.5 Los oficios de hipoteca.....	18

	Pág. .
1.8 Guatemala.....	19
1.8.1 Antecedentes del Registro General de la Propiedad.....	19
1.8.2 Antecedentes del Registro Civil.....	22
1.8.3 Antecedentes del Registro Mercantil.....	23
1.9 Concepto de Registro Público.....	24
1.9.1 Etimología del vocablo “registro”.....	24
1.9.2 Definición de registro.....	24
1.9.3 Clasificación de los registros.....	25
1.9.3.1 Privados y públicos.....	25
1.9.3.2 Personales y reales.....	25
1.9.3.3 De transcripción y de inscripción.....	26
1.9.3.4 Declarativos y constitutivo.....	26
1.9.4 El registro público.....	27
1.10 Las distintas denominaciones del derecho registral.....	28
1.10.1 Derecho hipotecario.....	28
1.10.2 Derecho inmobiliario.....	29
1.10.3 Derecho del registro de la propiedad.....	29
1.10.4 Derecho inmobiliario registral.....	30
1.10.5 Derecho registral: la denominación técnica.....	30

CAPÍTULO II

2. Sistemas registrales.....	33
2.1 El sistema registral y su importancia.....	33
2.2 Definición de sistema registral.....	36
2.3 Los asientos registrales: inscripciones, anotaciones y cancelaciones.....	37
2.3.1 Inscripciones.....	39
2.3.2 Anotaciones.....	40
2.3.3 Cancelaciones.....	42
2.4 Clasificación de los sistemas registrales.....	43

	Pág.
2.4.1 Los sistemas registrales de tipo Inmobiliario.....	43
2.4.1.1 Según la forma.....	44
2.4.1.2 Según la eficacia.....	45
2.4.1.3 El sistema francés.....	47
2.4.1.4 Sistema alemán.....	51
2.4.1.5 Sistema australiano.....	54
2.4.1.6 El Sistema registral de tipo inmobiliario aplicado en Guatemala.....	57
2.4.2 Los sistemas registrales de tipo administrativo.....	58
2.4.2.1 Sistema difusivo.....	59
2.4.2.2 Sistema concentrativo.....	60
2.4.2.3 Sistema medio.....	61

CAPÍTULO III

3. Los principios del derecho registral.....	63
3.1 Nociones elementales.....	63
3.2 Principios generales del derecho: ideas básicas.....	63
3.2.1 Características.....	64
3.2.2 Funciones.....	64
3.2.3 Naturaleza y fundamento.....	65
3.3 Los principios registrales.....	66
3.3.1 Conocimientos fundamentales.....	66
3.3.2 Clasificación de los principios del derecho registral.....	67
3.3.2.1 Principio de legalidad y calificación registral.....	68
3.3.2.2 Principio de publicidad.....	71
3.3.2.3 Principio de inscripción.....	75
3.3.2.4 Principio de especialidad, especialización o determinación.....	76
3.3.2.5 Principio de prioridad.....	77

	Pág.
3.3.2.6 Principio de tracto sucesivo.....	78
3.3.2.7 Principio de fe pública.....	79
3.3.2.8 Principio de legitimación.....	80
3.3.2.9 Principio de rogación vs Principio de oficialidad.....	82

CAPÍTULO IV

4. La autonomía del derecho registral en Guatemala.....	87
4.1 Ideas preliminares.....	87
4.2 Posición positiva de la autonomía del derecho registral.....	87
4.3 Posición negativa de la autonomía del derecho registral.....	91
4.4 Seguridad jurídica en el derecho registral.....	92
4.4.1 La seguridad jurídica.....	93
4.4.2 La seguridad jurídica en el derecho registral.....	94
4.4.3 La seguridad jurídica registral: principio o fin.....	97
4.5 Relaciones del derecho registral con otras disciplinas jurídicas.....	98
4.5.1 Derecho notarial.....	98
4.5.2 Derecho comercial o mercantil.....	99
4.5.3 Derecho procesal.....	99
4.5.4 Derecho civil.....	100
4.5.5 Derecho administrativo.....	100
CONCLUSIONES.....	103
RECOMENDACIONES.....	105
BIBLIOGRAFÍA.....	107

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo desarrolla un estudio jurídico sobre los aspectos más importantes del derecho registral en Guatemala; realizar un trabajo de investigación de esta naturaleza se debe a la importancia que el derecho ha brindado en la actividad registral; sobre todo, porque en ésta se salvaguarda la seguridad jurídica de las relaciones personales y comerciales de un determinado grupo social.

Entre los objetivos planteados destacan: determinar la posibilidad de la autonomía del derecho registral, como disciplina jurídica-científica independiente en el ordenamiento jurídico guatemalteco; e identificar las ventajas que causaría tal autonomía. Dicho esto, es necesario apuntar que se planteó como hipótesis que en el ordenamiento jurídico guatemalteco la posibilidad de la autonomía del derecho registral tiene cabida en virtud de los hechos de notabilidad jurídica que se suscitan, y que sus principios y normas jurídicas adquieren la emancipación de considerarlo como una disciplina jurídica-científica independiente de otras ramas del derecho, lo cual no está demás argumentar que fue comprobado científicamente.

En el desarrollo del presente trabajo se podrán identificar términos importantes como la relevancia jurídica que ha adquirido la actividad registral; diseños conceptuales propios de la disciplina jurídica que es objeto de estudio; planteamiento de modernas clasificaciones sobre sistemas y principios registrales; la seguridad jurídica, base primaria que cimienta la labor de los registros públicos; y las diversas connotaciones teóricas que se han elaborado en relación a su contenido.

En el primer capítulo, se describen los estadios históricos más importantes de la actividad registral, desde que inicia en un primer momento de la humanidad, como una simple actividad de escritura, hasta convertirse en la actualidad, en una disciplina jurídica dotada de teorías, principios y abundante legislación comparada; en el segundo capítulo, se despliega todo lo referente al sistema registral, que es un pilar esencial de

la eficacia que debe garantizar el derecho registral en un Estado, ya sea mediante el propio ordenamiento jurídico o por la propia práctica registral; en el tercer capítulo se hace referencia a los principios registrales, en virtud de que lo inspiran en sus acotaciones doctrinarias, y previamente a desarrollarlos se realiza una breve mención de los principios generales del derecho, lo cual resulta necesario para justificar su posible independencia jurídica; en tanto que, en el cuarto capítulo para finalizar, se propone un esbozo focalizado en aspectos sustanciales como lo relativo a la posición negativa y positiva de la autonomía del derecho registral, la importancia de la seguridad jurídica registral, y las relaciones que sostiene como una disciplina jurídica autónoma, con otras ramas del derecho.

Entre las principales teorías que fundamentan la investigación realizada, cabe mencionar las corrientes latinas que propugnan la codificación de la legislación registral, y las positivistas, cuyo discurso ampara la normatividad de los principios registrales.

Para el desarrollo de este trabajo se empleó el método científico, porque se trata de una investigación de tal naturaleza -el cual está implícito en cada una de las etapas de la misma-, y como recursos metodológicos se utilizó el deductivo, inductivo, analítico y sintético. Entre las técnicas de investigación esgrimidas están las fichas bibliográficas y técnicas de subrayado.

Una vez determinados los componentes que nutren este estudio, es necesario enfatizar que se espera que sea una herramienta útil a la discusión teórica jurídica continua, ya sea en la formación de los estudiantes o especialización de los profesionales del derecho. El contenido del análisis cierra con las conclusiones, recomendaciones y la bibliografía consultada.

CAPÍTULO I

1. Devenir histórico del derecho registral

Para el desarrollo del presente capítulo se debe tomar en cuenta que un amplio sector de la doctrina de esta disciplina jurídica, considera el origen de la misma en la génesis de la publicidad registral o inmobiliaria, la cual poco a poco se perpetra en distintas culturas, pueblos o Estados, donde se perfeccionaron gradualmente ordenamientos jurídicos propios, y en el recorrido de la humanidad, se consolidan hasta en la actualidad.

Asimismo, en forma paralela con el nacimiento de la publicidad registral propia de los negocios inmobiliarios, otro fenómeno de trascendencia histórica se produce, mismo que incide en la evolución del derecho registral, y es la existencia de los registros de personas, los cuales en un inicio no fueron creados con el fin de precisar o determinar el estado civil de aquellas, sino con el propósito de diligenciar censos de carácter económico y político-militar. Por tal razón, aunque en la doctrina impere la idea de que el origen del registro es de carácter inmobiliario, no se puede obviar el aspecto relativo al registro de personas, debido a que ambos constituyen los principales inicios de esta rama del derecho.

En este sentido, se encuentran dos posiciones antagónicas que desarrollan el umbral de la publicidad registral o inmobiliaria. Para autores como Besson, quien es citado por Caicedo Escobar, la publicidad inmobiliaria o registral es un hecho tan antiguo como la misma propiedad inmueble; otros tratadistas como Gianturco, quien es citado también por Caicedo Escobar, consideran que la publicidad inmobiliaria se remonta a la edad moderna únicamente.¹

¹ Caicedo Escobar, Eduardo, **Derecho inmobiliario registral**, pág. 9

Estas posiciones extremas, que en su fondo son oponibles, parten de apreciaciones distintas de la publicidad registral. La primera se debe entender como la realización de actos que cuyo fin es simplemente exteriorizar el movimiento inmobiliario, la que comúnmente se denomina como *pubblicita noticia*, que fue practicada por todos los pueblos de la antigüedad y que en la propia compraventa se utilizaron algunas formas que superaban los meros modismos consensuales. En tanto que, la segunda, conocida como la *pubblicita eseziale*, parte del argumento que la publicidad es relativamente reciente, en virtud de los sistemas registrales que funcionan para engendrar la eficacia de los actos relativos al dominio.

Respetando el criterio aludido, es menester puntualizar que entre las dos corrientes citadas con anterioridad, se gesta una posición neutral o ecléctica de la misma, consiente de que en los inicios de la humanidad, la publicidad registral como tal no existía sino lo que únicamente prevalecía eran formas rudimentarias de adquisición de la propiedad, así como de su misma transmisión, pero que manifiestan los primeros gérmenes de la misma, los cuales no pueden ser obviados para el estudio del derecho registral. Y es que, bastantes tratadistas datan desde tiempos arcaicos sobre esta disciplina jurídica, hasta el afianzamiento de los distintos sistemas y principios registrales en la actualidad, que en su recorrido producen su perfección y fortalecimiento como rama del derecho autónoma.

En el recorrido histórico se encuentran distintos estadios en los que cabe analizar su origen y evolución. Se destacan los siguientes:

1.1 Pasajes bíblicos

Estudiosos aseveran que en pasajes bíblicos se localizan los orígenes más antiguos de esta disciplina jurídica, y es en cuanto a la publicidad registral o las manifestaciones primitivas de la transmisión de dominio.

En el libro de Levíticos se cita lo siguiente: "Por tanto, en todo el territorio que ustedes ocupan, las tierras conservarán el derecho de rescate", "Si tu hermano pasa necesidad y se ve obligado a venderte su propiedad, su pariente más cercano podrá venir a recuperar lo vendido por su pariente". En el libro de Rut: "Al ver esto, Booz dijo a todos los que estaban presentes: Ustedes son testigos de que hoy día Noemí me ha vendido todo lo que pertenecía a su marido Elimelec y a sus hijos". En tanto que, en libro de Jeremías se presenta lo siguiente: "Les contestarán: es porque faltaron a su palabra con Yahvé, su Dios, y se arrodillaron delante de otros dioses, para servirles". "Tú piensas: Me voy a construir un palacio inmenso, con pisos espaciosos; luego abriré ventanas y las cubriré con madera de cedro, toda pintada de rojo". "¿Acaso serás más rey con tener más cedro? ¿A tu padre le faltó acaso comida o bebida? Sin embargo, se preocupaba de la justicia y todo le salía bien (Sic)".²

De este mismo modo, en tiempos después de Cristo, en la Biblia, específicamente en el evangelio de San Lucas, en el capítulo dos, versículos del uno al 15 se expone la existencia de una oficina encargada de empadronar a los habitantes del Imperio Romano. Y es que, al nacimiento de Cristo, José y María fueron a Belén procedentes de su casa en Nazaret, con el objeto de registrarse para el censo romano.

1.2 Egipto

Jerónimo González Martínez, citado por María Elena Luna Campos, respecto a la organización del registro de la propiedad en esa región expresa: Dos clases de oficinas parece que existían: *La bibiozeke demosion logon*, que eran los archivos de negocios, en donde se conservaban las declaraciones hechas cada 14 años, que servían de base a la percepción del impuesto; y *La enkteseon bibliozeke* que eran los archivos de adquisiciones, regida por los *bibliofilakes*, quienes eran funcionarios análogos a los

² Luna Campos, María Elena, **Evolución histórica de los sistemas registrales**, Cadri Gestor – SCR, 2006, http://www.cadri.org/noticias/news.asp?id=1292&news_user=1&news_institution=2 (31 de octubre de 2007).

registradores, que intervenían en la contratación inmobiliaria y en la transmisión de derechos de igual carácter.³

1.3 Grecia

Según Roca Sastre, en un inicio la publicidad de las transacciones inmobiliarias en Grecia se limitaba a bandos, declaraciones escritas de la autoridad y otras formalidades. Y es en la isla de Rodas donde se implanta la publicidad por medio de inscripciones registrales. En tanto que en la isla de Tauro, el adquirente de una finca no estaba obligado a pagar el precio de la venta hasta que el cedente acreditara que el inmueble estaba libre de cargas, lo cual comprobaba por medio de una certificación del archivero.⁴

Asociado con lo anterior, Caicedo Escobar apunta: “En los pueblos antiguos se da una publicidad de tipo *publicitario o notificadorio*, ya que la misma persigue dar a conocer a cualquier posible interesado el acto o contrato celebrado para transferir bienes inmuebles, y utilizan medios como el pregón, el anuncio, el edicto ente otros. Es de destacar el valor informativo que tiene el registro y que las formas solemnes de constitución conceden cierta publicidad. De igual forma, se instaura una publicidad protectora de terceros adquirentes, la cual da a conocer a terceros interesados los derechos reales que recaen sobre inmuebles, los cuales quedan a salvo respecto de aquellos derechos que no optaron por acogerse al principio de publicidad. Se debe tener claro que, tanto las formas de publicidad y como las de constitución actúan independientemente, de modo que el derecho real puede existir válida y, al menos eficazmente una vez cumplidas estas (Sic)”.⁵

Caicedo Escobar señala que en el derecho antiguo sobresalen dos tendencias, la primera de ellas es la que se realizo en los pueblos greco-orientales, que confirieron de

³ **Ibid.**

⁴ Roca Sastre, Ramón María, **Derecho hipotecario**, pág. 20.

⁵ **Ob. Cit.**, pág. 10.

publicidad las transacciones de bienes inmuebles, considerándose como una de las etapas más avanzadas debido a la institución del registro. La otra tendencia es la que se estableció en el derecho romano (Sic).⁶

1.4 Derecho romano

Es importante dilucidar que a pesar de la influencia que tuvo Roma en todos los pueblos del mundo, que asimismo han sido los propulsores de un sistema jurídico sistematizado y avanzado para tal época, siendo la base fundamental de los Estados que poseen un ordenamiento jurídico de corte latino, un amplio sector doctrinario, en cuanto al devenir histórico del derecho registral determinan que en este periodo la publicidad registral no existió, ni mucho menos el registro, es por eso que imperó el sistema de clandestinidad de inmuebles.

En Roma existió la *mancipatio*, la *in jure cessio*, y la *traditio*.⁷

1.4.1 La *mancipatio*

Se refería solamente a la *res mancipi*, ya sean bienes muebles e inmuebles. Era una forma de contratación esencialmente formalista, porque la conducta de los intervinientes era un elemento esencial sin el cual las partes no pueden quedar obligadas, ni surtir efectos los actos que se celebran.

Los sujetos que intervenían en tal modalidad de contratación se les denominaba de distintos modos, como el *mancipio accipiens* quien era el adquirente; el *mancipio dans* quien era el transferente; también el *libripens* quien era el agente público y los *testis classics* que eran cinco testigos. el *mancipio accipiens* y el *mancipio dans* ante el *libripens* y los *testis classics*, comparecían para que el primero pronunciara las palabras

⁶ **Ibid.**

⁷ Carral y De Teresa, Luis, **Derecho notarial y derecho registral**, pág. 301.

rituales: *nuncupatio*, mismo que a la vez colocaba sus manos sobre la cosa que en el acto simbolizaba, por ejemplo el predio enajenado, y que podía consistir en un puñado de tierra ó en otra cosa semejante. Posteriormente golpeaba la libra, que sostenía el *libripens* con una rama del árbol.⁸

1.4.2 La *in jure cessio*

De acuerdo a lo expuesto por Roca Sartre, la *In jure cessio* era un modo de transmisión de la propiedad, anterior a las 12 tablas, en virtud de la cual el cedente y el adquirente comparecían ante el pretor romano, o el presidente en provincias y en el caso de que la cosa fuese mueble, el adquirente ponía la mano sobre ella y afirmaba ser el propietario y luego el magistrado preguntaba al cedente si había oposición, no habiéndola como acto contiguo se dictaba el *addicit* que declaraba la propiedad del adquirente. En el caso de bienes inmuebles, se debía trasladar el pretor al lugar en donde se localizaba tal bien.⁹

La *in jure cessio* tenía como efecto inmediato la transmisión de la cosa al adquirente de la propiedad. Se utilizaba para la constitución de derechos reales, a los cuales no podía aplicarse la mancipación, usufructo, uso y servidumbre predial urbana. De la exposición anterior se puede determinar que la *in jure cessio* se utilizaba con una modalidad de reivindicar la propiedad sobre un bien específico o simplemente como un acto traslativo de dominio, y que por la intervención de la autoridad local así como su contiguo archivo, dan lugar a considerar tal institución como un antecedente significativo del registro. Caso contrario sucede con la *mancipatio*, la cual fue concebida como un modo de contratación o de celebración de un negocio jurídico que estaba compuesto por numerosas formalidades. Tanto la *mancipatio* como la *in jure cessio*, con la evolución del mismo derecho romano, terminan siendo desplazadas por otra institución conocida como *traditio*, la que será analizada y conceptualizada a continuación.

⁸ **Ibid.**

⁹ **Ob. Cit.**, pág. 21.

1.4.3 La *traditio*

Era aplicable a toda clase de bienes, pero sin observar mayores formalismos, tales como ritos o determinadas conductas sagradas, pues se trataba de una entrega de la cosa con desapoderamiento. Por su observancia y subsistencia en el curso de los años, por tradición se entiende: entrega.¹⁰

1.5 Derecho germánico

Distinguidos tratadistas concluyen que es hasta en este período que se da el nacimiento de lo que se le puede denominar como: Una actividad registral consolidada, pues tal como lo expone Carral y de Teresa: “La publicidad registral no existió en Roma. La publicidad registral es creación germánica”.¹¹ Aunado a eso, lo referido por Roca Sastre, en cuanto a que, el derecho germánico introdujo la transmisión de la propiedad como un acto voluntario donde las partes declaraban ante el tribunal la transmisión de un bien inmueble, dando lugar al abandono unilateral de la posesión de la cosa, y como acto ulterior, su inscripción en el registro inmobiliario.

Pero, para la gestación de tal actividad registral, se recorrió un periodo primitivo dentro del derecho germánico, figurando instituciones equivalentes a la *mancipati*’ y la *in jure cessio* que existían en el derecho romano, estas eran: El *thinx* y La *auflassung*.

1.5.1 El *thinx*

Concebida como una forma solemne de transmisión de inmuebles, que consistía en el cumplimiento de determinados ritos o simbolismos que se ejecutaban ante el *thinx* que era la asamblea popular o ante el *mallus* que era el consejo comunal, la ceremonia era

¹⁰ Carral y De Teresa, Luis, **Ob. Cit.**, pág. 302.

¹¹ **Ibid.**

presidida por el *thixmann*, quien era el jefe de la asamblea, en donde el transmitente ante tal asamblea o consejo entregaba simbólicamente al adquirente el inmueble, quien automáticamente quedaba investido de la titularidad de la cosa.¹²

1.5.2 El *auflassung*

Esta institución se asemeja a la *in jure cessio* en virtud de la intervención judicial de la misma, puesto que es la entrega de la cosa ante el juez. Se trata de un juicio ficticio, que en forma de jurisdicción voluntaria, el juez comprueba en forma pública, lo cual incide en que autentique la investidura. Es distinto al *thinx*, puesto que no se produce una entrega simbólica, sino que el transferente abandona el bien, y el juez proclama la investidura.¹³ Tanto el *thinx* y como *auflassung* en un inicio se diligenciaron de forma oral y posteriormente se hicieron de forma escrita, pero a pesar de esa transición nunca dejaron de inscribirse ya sea en los archivos judiciales o municipales, para que a la postre se transcribieran en libros especiales, lo cual tal como lo expresa Carral y de Teresa: “Esto fue un principio de registración”.¹⁴

Posteriormente a este estado primitivo del derecho germánico en cuanto a la evolución de su actividad registral, continuaron momentos históricos de trascendencia jurídica que lo consolidaron. Según Wolff, quien es citado por Roca Sastre, señala que: “el origen del registro de la propiedad Inmueble en el derecho medieval alemán, se deriva del testimonio judicial germánico, lo cual es compartido por el mismo Roca Sastre quien se refiere a los registros locales de inmuebles, servicio que era prestado por el registro de la propiedad inmueble a través de sus libros de registro de dimisiones inmobiliarias”.¹⁵ Es de notar que en estos estadios históricos de la humanidad, cuya incidencia en el campo jurídico es la que interesa, se denota un entendimiento entre el sistema jurídico romano y el germánico, lo cual incide propiamente en el derecho registral en su etapa formativa, ya que como lo expone Barrios Carrillo: “Esta

¹² **Ibid.** Pág. 303.

¹³ **Ibid.**

¹⁴ **Ibid.**

¹⁵ **Ob. Cit.**, pág. 21.

coexistencia de tales sistemas jurídicos, producen debilitación en la eficacia del registro inmobiliario, produciendo una doble propiedad: la formal, que es el resultado de la inscripción en los registros, y la material, adquirida en virtud de contrato y tradición. Y es con esta misma dualidad con que se debe enfrentar España en cuanto a su publicidad registral.”¹⁶

Se debe acentuar que para esta época, específicamente en tiempos de la Edad Media, se instituye como tal el Registro Civil, que cuyas raíces se remontan a los censos y ciertos registros que se diligenciaron en los pueblos greco-romanos. Alfonso Brañas señala “Que el real y verdadero antecedente del registro civil se encuentra en los registros parroquiales de la Iglesia Católica, llevados en forma ordenada a partir de finales del siglo XIV, que partía de la misma idea greco-romana de asentar los actos más importantes de la vida de los feligreses, cuya función se le encargó al párroco local.¹⁷ Posteriormente, el hecho de que todas las personas protestantes eran marginadas de los actos de la Iglesia Católica, y que los relativos a su estado civil no fuesen debidamente inscritos, dio lugar a la secularización del registro civil, por lo que el Estado tomó el control de tal institución

1.6 Derecho español

Carral y de Teresa, que sigue la misma línea que Roca Sastre, considera que la evolución de la publicidad registral en España se divide en cuatro períodos.¹⁸

1.6.1 Publicidad primitiva

Se debe tener presente que España en su historia ha estado influenciada por las distintas invasiones que han acaecido en su territorio. Primariamente fue la romana que

¹⁶ Barrios Carrillo, Axel Estuardo Alfonso, **Aspectos fundamentales de los registros en Guatemala**, pág. 6.

¹⁷ Brañas, Alfonso, **Manual de derecho civil**, pág. 187.

¹⁸ **Ob. Cit.**, Pág. 303.

no pudo contrarrestar de forma total las costumbres imperantes en tales pueblos, lo que impidió la implementación absoluta del derecho romano e incidió en la coexistencia de ambos sistemas jurídicos. Luego con la llegada de los visigodos y la posterior invasión árabe, se fortalece el derecho de los pueblos primitivos. A pesar de las invasiones que acaecieron en territorio español, se despliegan diversos modos de publicidad, como la *robración* que consistía en la ratificación pública y solemne de la transferencia de un inmueble a través de una carta o escritura.

1.6.2 La influencia romana

Para este período van desapareciendo las formas solemnes de publicidad y como efecto inmediato la consumación de la *traditio*, que estaba contenida en las partidas, cuyo requisito era el de consignar la cláusula *constitutum posesorium* para que se tuviera como cumplida. Ante esta carencia de publicidad registral, cada vez se hacía necesario la implementación de un sistema registral óptimo para la satisfacción de las necesidades y la salvaguarda de los derechos de los adquirentes inmobiliarios.

1.6.3 Inicio del régimen de publicidad

Como primer antecedente de este período, en el año 1539 Carlos V dicta su Pragmática, una ley que disponía que en cada ciudad, villa o lugar donde hubiere cabeza de jurisdicción se llevara un libro en el cual fueren registradas, dentro de los seis días siguientes a su otorgamiento, las escrituras en que encontraren la imposición de censos e hipotecas, con la finalidad de que los compradores de las casas y heredades gravadas, no fueren engañados y de que no quedare obligado por razón de tales gravámenes ningún tercero poseedor, aunque tenga causa del vendedor. La

inobservancia de esta formalidad tenía como sanción que las escrituras no hicieran fe ni se juzgara conforme a ellas.¹⁹

Con esta misma línea de pensamiento y con las deficiencias que denotaban las hipotecas u ocultas derivadas por la influencia romana, se debía que retomar la publicidad registral y robustecerla con un carácter totalmente jurídico y garante para los mismos adquirentes, por lo que se crearon los oficios de hipotecas por la real pragmática de Carlos III el 31 de enero de 1768, que generan los primeros gérmenes de un sistema general de publicidad inmobiliaria.

Estos oficios de hipotecas eran públicos, percibían derechos arancelarios, se fundamentaban por un sistema de encasillado, y por orden de despacho de documentos. Lo que se utiliza para hacer el registro era, la primera copia del escribano, anotando al pie con la mención de haber realizado el registro. De esta manera es que finaliza la clandestinidad inmobiliaria imperante en los tiempos primitivos.

Por las Reales Cédulas del 8 de mayo de 1778, 16 de abril de 1783 y 25 de septiembre de 1802, se hizo extensivo a los dominios españoles de ultramar el oficio de hipoteca, la última de éstas dio preferencia a las hipotecas teniendo en cuenta la fecha de su anotación (Sic).²⁰

La novísima recopilación de las leyes de España, sancionada en 1805, en el libro X, título XVI, leyes primera, segunda, tercera y cuarta, fue establecido el registro de ventas, censos, hipotecas y donaciones piadosas. La tercera de estas leyes estableció la oficina de hipotecas en las cabezas de partido de todo el reino, y reglamentó la forma de llevar las inscripciones en los siguientes términos: “La toma de razón ha de estar

¹⁹ Anónimo, **Sistema inmobiliario registral en el derecho comparado (sistema español)**, Registro Inmobiliario Segundo, Municipios: Girardot / Mario Briceño Iragorry, Maracay - Estado Aragua, 2003 <http://ri2maracay.com.ve/noticia.asp?id=40>, (tres de diciembre de 2003).

²⁰ **Ibid.**

reducida a referir la data o fecha de instrumento, los nombres de los otorgantes, su vecindad, la calidad del contrato, obligación o fundación; diciendo si es imposición, venta, fianza, vínculo u otro gravamen de esta clase, y los bienes raíces gravados e hipotecados que contienen instrumento con expresión de sus nombres, cabida, situación y linderos, en la misma forma que se exprese en el instrumento”.²¹ Más adelante añadía: Ejecutado el registro pondrá el escribano del cabildo en el instrumento exhibido la nota siguiente: Concluirá con la fecha, la firmará y devolverá el instrumento a la parte, a fin de que si el interesado quisiera exhibirla al escribano ante quien se originó, para que en el protocolo anote estar tomada la razón, lo pueda hacer, el cual está obligado a advertirlo en dicho protocolo. La cuarta ley sometía a registro las donaciones piadosas y complementaba las anteriores.²²

En este orden de ideas, el registro en el derecho español tenía dos fines: El primero de ellos era dar publicidad a las enajenaciones efectuadas sobre los bienes raíces, hipotecas, censos, para proteger los derechos de los terceros; y El segundo era el de asignar valor probatorio a las escrituras registradas en los juicios.

1.6.4 Consolidación del régimen de publicidad registral

En este período sobresale la publicación de la ley hipotecaria del año de 1861, la que incide en el inicio de una disciplina jurídica propia del estudio de la publicidad registral. El contexto jurídico del sistema registral español tiene su fundamento en la ley hipotecaria de 1861, la cual ha sido modificada en múltiples ocasiones, pero la normativa vigente conserva su espíritu, hasta el punto de que el plan, estructura y gran parte de sus preceptos se aplican en la actualidad. Esta ley regula la mecánica y efectos del registro y el derecho real de hipoteca, y ha sido reformada por la ley del 21 de diciembre de 1869, la ley del 21 de abril de 1909 y la del 30 de diciembre de 1944, que ordenó una nueva redacción, efectuada el 8 de febrero de 1946. Además es aplicable al registro de la propiedad el reglamento hipotecario del 14 de febrero de

²¹ **Ibid.**

²² **Ibid.**

1947, modificado por los decretos de 17 de marzo de 1959, 27 de agosto de 1977, 12 de noviembre de 1982 y 21 de diciembre de 1983. Lo expresado sin perjuicio de la incidencia que tienen las leyes especiales como la ley del suelo, la legislación de concentración parcelaria y el Código civil español.²³

1.7 América

En el estudio del continente americano se debe tener presente las dos grandes épocas que sellaron su desarrollo histórico, las cuales el derecho registral no las ha obviado.

1.7.1 Época precolombina

En el origen de la población americana, se careció de un sistema que impulsara la publicidad registral como tal, en virtud de que en un inicio se constituyeron como pueblos nómadas. Es con la misma evolución que se produce el asentamiento en un territorio determinado, ya que estos pueblos primitivos encuentran en la tierra y sus respectivos cultivos, su principal fuente económica.

En el comienzo de los pueblos primitivos sedentarios, la tierra era de propiedad comunal. Tal como lo expone Juan Brom, citado por González Camargo: “Algunos pueblos cultivaban en la tierra en forma colectiva, mientras que otros hacían un reparto de las parcelas de labor, que se entregaban en usufructo pero no en plena propiedad a los campesinos. Con la estratificación social que se produce en tales poblaciones, empiezan a formarse grupos que disfrutaban de propiedades particulares y tienen privilegios de gobierno”.²⁴ Si se sigue la corriente de Besson en cuanto a que la publicidad de las transmisiones inmobiliarias son un hecho tan antiguo como la misma existencia de la propiedad inmueble, se puede argumentar que en la constitución de los pueblos sedentarios americanos se germinó tal publicidad.

²³ **Ibid.**

²⁴ Escobar Medrano, Edgar y González Camargo, Edna, **Antología: historia de la cultura de Guatemala**, pág. 18.

En el recorrido histórico del continente americano, se debe enfatizar en la formación de las altas culturas prehispánicas. Los tres centros que más se destacan son el azteca constituido en el altiplano del territorio mexicano; el maya en Yucatán y parte de Centroamérica; y el inca en Perú.

En la civilización azteca se encuentran antecedentes de los ciertos registros que se llevaban en tales pueblos, como la matrícula de los tributos que registraba las mercancías que las ciudades tributarias debían entregar a Moctezuma, como jade, plumas de quetzal, polvo de oro, granos de cacao, trajes de guerrero, mantos de algodón, entre otras.²⁵

En la civilización maya, acaecieron hechos que a simple vista pueden distorsionar la visión histórica que se posee sobre el origen del registro, y es que una de las grandes aportaciones de esta civilización fue la invención de la escritura. Según Manuel Luesna Salmoral, “Los mayas fueron el único pueblo prehispánico que pudo expresar por escrito concepciones ideológicas, las cuales se formaban por una combinación de signos que tenían a la vez valor ideográfico fonético. Sus textos datan a partir del siglo III después de Cristo y se encuentran en estelas, piedras y toda clase de monumentos, pero principalmente en códices, hechos en corteza de árbol machacada, sobre la cual se daba un lustre de resina y cal para poder escribir. Es mediante este tipo de escritura que se pudo registrar toda observación de carácter astronómico, costumbres religiosas y caracteres matemáticos”.²⁶

En la civilización Inca, se destacan ciertos aspectos relacionados al origen de los registros, y es en relación al *kipus*, quienes mediante un método de nudos y cuerdas lograron registrar aquellos actos que incidían en su formación política y social. La economía de los Incas tuvo su fundamento en la agricultura y en la ganadería. Tanto las tierras como el ganado pertenecían al Inca, y sus productos se repartían entre el emperador, los sacerdotes y el pueblo. Cada año se procedía al reparto de tierras y

²⁵ Barrios Carrillo, Axel Estuardo Alfonso, **Ob. Cit.**, pág. 8.

²⁶ Escobar Medrano, Edgar y González Camargo, Edna, **Ob. Cit.**, pág. 35.

cada familia de campesinos recibía una parcela en función de sus necesidades.²⁷ En síntesis, en este periodo, la manifestación de una publicidad registral de las transmisiones inmobiliarias no existió, como tampoco un registro en donde se pudiera inscribir todos los actos relativos al estado civil de las personas. Los pocos archivos que existieron y que se conservan son propiamente de signos de comunicación, con los que habitantes de la época se podían expresar y comunicar entre si, así como los registros de todos aquellos hechos y actos que incidían en la organización política y social interna de estos pueblos.

1.7.2 Época colonial

Con la conquista española en América, se debe tener presente que la corona española impuso su sistema jurídico en los territorios conquistados. Cabe resaltar que en virtud de tal conquista, el sistema jurídico que se implementa es carente de una técnica jurídica, puesto que la misma España, en su propia historia ha sido invadida por distintos pueblos, como los romanos, visigodos y la ulterior conquista árabe, provocando con ello, la multiplicidad de principios, leyes y doctrinas que integraban el complejo ordenamiento jurídico que se consumaba.

Por tal razón, los territorios americanos que formaban parte de la corona española debieron recorrer por los mismos periodos de la evolución del derecho registral español. Y aunado a eso, la complejidad de la coexistencia de dos sistemas jurídicos distintos, uno conquistador y el otro conquistado, con ciertos presagios de desaparición, pero que a pesar de ello, en la actualidad aun conserva sus principios y esta sujeto a la atención y cumplimiento de los miembros que integran la comunidad que lo aplica. Además los actos masivos desorientadores y devastadores hacia la estratificación social, política y económica de los pueblos de América, como un efecto inmediato de la conquista, y aquellos que fueron ejecutados por los mismos colonizadores en su estancia en territorios americanos.

²⁷Anónimo, **La Revista**, Reportajes.org, <http://www.publispain.com/revista/la-civilizacion-inca.htm> (30 de Noviembre de 2007).

Siguiendo a Axel Estuardo Alfonso Barrios Carrillo, los principales aspectos registrales de esta época son: Las capitulaciones; Las encomiendas; La Casa de Contratación de Sevilla; El Consejo Supremo Real de Indias.

1.7.2.1 Las Capitulaciones.

“La Corona española otorgaba cargo y parte de los tesoros a quien autorizaba el poder de conquistar a los nativos de América. A través del “alarde”, un escribano estaba encargado de registrar y asentar los nombres de los embarcadores, así como el cargamento y recursos pecuniarios de los que se hacían acompañar en la travesía”.²⁸

1.7.2.2 Las Encomiendas

Es de resaltar que para este momento histórico, la esclavitud era legal y declarada por parte de los colonizadores hacia los nativos. De tal manera, que lo que se detallara parecerá nada humano, pero doctrinariamente, muchos tratadistas resaltan esto como un antecedente directo de los primeros registros en Hispanoamérica.

Las encomiendas, que a su vez se relacionaban con los denominados repartimientos, eran producto de la derrota militar de los indígenas, así como la expresión inmediata de su conquista efectiva. Según Severo Martínez Peláez: “Estas consistían en que los indígenas repartidos permanecían en sus poblados prehispánicos, que era distinta de la estructura del pueblo de indios colonial que fue creado posteriormente.

Al favorecido se le repartían y encomendaban los indios de uno o más poblados, quienes por ese acto quedaban obligados a tributarles en bienes y en trabajo. La tasación de esos tributos dependía arbitrariamente de la exigencia del encomendero, y tal la institución se apoyaba en el terror bélico, la amenaza de muerte ejercida directamente sobre los indios repartidos. Aunque sobre los indios repartidos no se

²⁸ Barrios Carrillo, Axel Estuardo Alfonso, **Ob. Cit.**, pág. 10.

ejercía una posesión por parte del encomendero, de hecho si se puede decir que eran propiedad de éste, porque disponía de sus vidas sin que ninguna instancia local el poder que ostentaba”.²⁹

1.7.2.3 La Casa de Contratación de Sevilla

Fue creada por los reyes católicos en el año de 1503, para administrar y controlar todo el tráfico en América, al declararla mercado reservado de Castilla. Nadie podía ir a tal continente ni fletar ninguna mercancía sin pasar por la Casa de Contratación de Sevilla; y toda mercancía procedente de los pueblos conquistados debía pasar por el control de esa institución y pagar allí el impuesto del 20% a la corona.

Además, era obligatorio entregar allí informes y relaciones sobre lo descubierto para construir la geografía. Y también informes sobre el medio natural, las etnias y los idiomas. De modo que era un organismo científico, etnográfico, geográfico, historiográfico y de enseñanza náutica, además de centro de control del comercio, de los nombramientos y un archivo.

En el entendido de que para este periodo, los colonizadores ejercían prácticas comerciales en las Américas, en virtud de los derechos propios que ellos mismos proclamaban tener sobre los territorios conquistados. Con esto se engendró, la explotación no solo de los esclavos indígenas y sus tierras, sino también la de sus obras culturales y de valor, así como el propio oro, que prácticamente era exportado a Europa en grandes cantidades. Y si se comprende a las practicas comerciales como el conjunto de actos de contenido económico que procuran, directa o indirectamente, actual o inmediateamente, la obtención de ganancias para provecho propio, y aunado a eso el fin por el que se institucionalizo la Casa de Contratación de Sevilla, se puede concluir que con ello se produjo el primer germen de un archivo o registro de carácter comercial en las Américas.

²⁹ Escobar Medrano, Edgar y González Camargo, Edna, **Ob. Cit.**, pág. 154.

1.7.2.4 Consejo Supremo Real de Indias

Fue la autoridad subordinada de más alta categoría creada por el rey para gobernar las colonias en América, con un grupo de ministros nombrados por él. Las funciones del Consejo de Indias abarcaban toda clase de asuntos, incluso los relativos al aspecto administrativo y financiero de la Iglesia en las colonias. Las decisiones, sentencias, leyes y acuerdos del Consejo representaban de la manera más directa la voluntad real, y como el rey, el Consejo gobernaba desde España, donde tenía su asiento. La autoridad del Consejo era, pues, enorme y comprendía, para decir en términos actuales, la correspondiente a los poderes legislativo, ejecutivo y judicial.

1.7.2.5 Los oficios de hipoteca

Según Borja Soriano, quien es citado por Barrios Carrillo: “En América para el año de 1778 el régimen concerniente para los actos traslativos de dominio y derechos reales, permaneció como un sistema oculto. Por lo que la publicidad registral no existía y con ello la carencia de seguridad jurídica para las transacciones inmobiliarias. Por tal razón, se considero que era necesario, para la nueva España y las nuevas colonias españolas, implementar el oficio de hipoteca que dotaba de publicidad a estos actos, mediante la constitución de registros”.³⁰

Es menester señalar también que para esta época, la novísima recopilación de las Leyes de España, sancionada en 1805, rigió no sólo en la Península sino en América. En el libro X, Título XVI, Leyes primera, segunda, tercera y cuarta, fue establecido el registro de ventas, censos, hipotecas y donaciones pias. La tercera de estas leyes reglamento la oficina de hipotecas y su forma de funcionar.

Asimismo, Nery y Rodrigo Muñoz exponen, que: “En la época colonial no existió la figura del Registro de la Propiedad, aunque algunos de los antecedentes más antiguos

³⁰ Ob. Cit., pág. 56.

de éste, son los documentos de propiedad expedidos por los reyes y autoridades monárquicas. Y que en la época post colonial, únicamente se llevaba a cabo un registro de propiedad inmueble, el cual estaba a cargo de las jefaturas de policía”.³¹

1.8 Guatemala

Los antecedentes históricos del derecho registral son el resultado directo de diversos factores que han acaecido dentro del territorio de lo que hoy es el Estado de Guatemala. De esta forma, parte de la historia de esta rama del derecho, son todos aquellos antecedentes relacionados con la época prehispánica de América, así como la conquista realizada por España a territorios americanos, y con ello la implementación de su sistema jurídico, que aún en la actualidad es la base fundamental del ordenamiento jurídico guatemalteco. Sin embargo, es hasta en el período de independencia y con el nacimiento del Estado de Guatemala, que yuxtapuesto con un ordenamiento jurídico propio, se producen los primeros cimientos de un derecho registral propio. Por lo que, para este apartado se desarrollara el devenir histórico de los registros que en la actualidad se han consolidado, y que por su naturaleza tienen una estrecha relación con la actuación de la abogacía y el notariado.

1.8.1 Antecedentes del registro general de la propiedad

Para Manuel Acosta, el devenir histórico del registro de la propiedad se remonta hasta el origen de la propiedad privada sobre la tierra, la cual inicia en los tiempos de la conquista española sobre lo que hoy es el territorio de Guatemala. “Luego del despojo de la tierra realizado por los conquistadores a los indios, y de repartírselas en peonías y caballerías, las primeras entregadas a los soldados de infantería o que se transportaban a pie, y las segundas era la tierra entregada a los soldados de a

³¹ Muñoz, Nery Roberto y Muñoz Roldan, Rodrigo, **Derecho registral inmobiliario guatemalteco**, pág. 58.

caballo”.³² Siguiendo a Manuel Acosta, ese apoderamiento forzoso realizado por los colonialistas, fue legalizado por la misma corona española, a través de los títulos denominados reales cédulas, que se entregaban a los conquistadores y luego guardados privadamente por los propietarios de las tierras. Con relación a esto se puede citar el ejemplo de las tierras de San Sirisay del departamento de Jalapa, en donde los poseedores indígenas despojados después por los poderosos mediante la titulación supletoria, se jactan de tener el derecho de propiedad, en virtud de los títulos de propiedad por la real cédula emitida por Carlos V. Para esta etapa, se debe ser claro, y su vez el propio Acosta también lo expone, que no existe un Registro de la Propiedad como tal.³³

Para el periodo de la independencia centroamericana, la emisión de títulos sobre la propiedad estuvo a cargo de funcionarios regionales, quienes emitían, según su propia conveniencia, títulos de propiedad a los particulares y a los municipios. Manuel Acosta, citando a Antonio Rivera Toledo, considera que es en esta etapa, en donde se encuentra el primer antecedente de lo que posteriormente fue el registro general de la propiedad en Guatemala: “El primer asiento hipotecario que se hizo en Guatemala fue el 24 de abril de 1877, y se encargó para la elaboración de un anteproyecto de ley hipotecaria al Jurisconsulto Manuel Ubico”.³⁴ Para Alfonso Brañas, es con el Código Civil de 1877 que se estableció por primera vez el registro de la propiedad en Guatemala, lo cual sin dudarle fue una innovación beneficiosa para la seguridad jurídica en materia de inmuebles (Sic).³⁵

Nery y Rodrigo Muñoz al respecto señalan que es “A partir del 15 de septiembre de 1877, fecha de inicio de vigencia del primer Código civil, durante el gobierno de Justo Rufino Barrios que se fundó el registro de la propiedad, que en tal época se le denominó “toma de razones hipotecarias” y cuyo director fue Enrique Martínez

³² Acosta Morales, Manuel Antonio, **Sistemas y principios rectores de los registros públicos de la propiedad en Guatemala**, pág. 91.

³³ **Ibid**,

³⁴ **Ibid**, pág. 92.

³⁵ **Ob. Cit.**, pág. 252.

Sobral”.³⁶ Dentro de la normativa que regulaba esta institución se hallaba todo lo relativo a los títulos que se encontraban sujetos a inscripción; la forma y efectos de la inscripción; de las anotaciones preventivas; cancelaciones; de los registros que se llevaban en tal entidad; de la responsabilidad de los registradores; y de los títulos supletorios.

En el recorrido histórico del registro de la propiedad se denota su evolución hacia la descentralización, así como su división y operatividad en todo el país por razón de regiones, y es que mediante los Acuerdos del 30 de abril y 27 de mayo, ambos del año 1898, fue dividido en seis registros que tendrían la función de inscribir los inmuebles ubicados en los departamentos cercanos a los mismos. Los Registros fueron ubicados en los departamentos de Guatemala, Quetzaltenango, Jalapa, Zacapa, Cobán y San Marcos.

Tal descentralización y forma de operar se ve coartada posteriormente, y es con la vigencia de los Acuerdos del 12 de Junio de 1934, uno de junio, 10 y 28 de julio de 1936, ya que se instituyeron solamente dos registros de la propiedad, los cuales aún funcionan en el país y son los situados en los departamentos de Guatemala y Quetzaltenango. Se debe tener presente que para este momento histórico en el registro de la propiedad únicamente se podía inscribir actos y contratos concernientes a bienes inmuebles.

Para Manuel Acosta, “El sistema adoptado por el registro de la propiedad para la realización de las operaciones registrales, en sus orígenes fue el del folio real o sistema alemán, con pocas variantes. En cuanto al aspecto de su ubicación se guío por el principio de la descentralización, el cual a la postre, por el mismo desarrollo de la actividad registral y la experiencia obtenida en función de la extensión territorial y la densidad poblacional de la época, obligo a la implantación de un sistema medio o

³⁶ **Ob. Cit.**, pág. 59.

ecléctico”.³⁷ Después con la emisión del actual Código civil, Decreto ley 106, del año de 1963, emitido durante el mandato del Jefe de Gobierno Enrique Peralta Azurdia, se amplía la categoría de bienes sujetos a inscripción en el registro de la propiedad, encontrándose sometidos a inscripción tanto los bienes inmuebles como los muebles.

1.8.2 Antecedentes del registro civil

De acuerdo con Alfonso Brañas, la secularización del registro civil que se llevo a cabo en Europa, específicamente en Francia con el código napoleónico, fue seguida por muchos países, entre ellos Guatemala, que con la emisión del Código civil de 1877, se le instituyo por primera vez como una dependencia estatal, abandonando con ello la órbita laica en que permanecían los archivos concernientes al estado civil de los habitantes de la época.³⁸

En la redacción del Código civil de 1877, la comisión codificadora tomo en cuenta varias razones para la creación del registro civil, constituyendo así una de las fuentes primarias de la institución y del propio derecho registral guatemalteco, tales como: Hasta ahora se ha carecido en Guatemala de un registro donde consten los nacimientos, la ciudadanía y el domicilio de extranjeros, los matrimonios, el reconocimiento de hijos ilegítimos, las adopciones y defunciones. El registro de nacimientos, matrimonios y defunciones esta confiada a los párrocos. Ellos inscriben los nacimientos porque los católicos les llevan sus hijos para que los bauticen. Los párrocos no inscriben la ciudadanía, ni el domicilio de los extranjeros, ni el reconocimiento de los hijos ilegítimos, ni las adopciones, porque estas son materias que en ningún concepto pertenecen a la Iglesia. El Estado necesita saber quienes son ciudadanos y quienes extranjeros, que hijos ilegítimos han sido reconocidos y que adopciones se han verificado. Nada de esto se encuentra en los libros parroquiales: luego esos libros no llenan las altas miras que los legisladores de los países más

³⁷ Ob. Cit., pág. 92.

³⁸ Ob. Cit., pág. 187.

civilizados del mundo se han propuesto al crear los registros civiles. Es de notar la corriente secular que con estos argumentos perseguía la comisión codificadora.³⁹

De acuerdo con lo preceptuado en el Código Civil de 1877, la persona encargada del registro civil, debía reunir determinadas calidades. En la ciudad capital, era un funcionario a quien se designaba como depositario del registro civil, nombrado por el Gobierno por cuatro años prorrogables, debiendo ser ciudadano en ejercicio, de notoria buena conducta y abogado o escribano público.

En las demás poblaciones que tenían municipalidad, el registro quedaba a cargo del secretario municipal. Según Brañas, el sistema del registro civil era mixto: gubernamental en la ciudad capital de la república, municipal en el resto de poblaciones del país.⁴⁰

Es importante tener claro que el Código Civil de 1877 fue el que fijó firmemente las bases de la institución del registro civil en Guatemala, las cuales posteriormente fueron modificadas por el Código Civil de 1933. En la actualidad el registro civil regulado por el Decreto ley 106, Código Civil, del jefe de gobierno Enrique Peralta Azurdía, que data del año 1963 y se encuentra en un momento de extinción, debido a la emisión de la Ley del Registro Nacional de las Personas, Decreto número 90-2005 del Congreso de la República, la cual norma la institución denominada registro nacional de las personas, conocida con sus siglas RENAP, la que sustituirá al registro civil, en cuanto a sus funciones esenciales, como las concernientes a la inscripción, anotación y modificación del estado civil de las personas.

1.8.3 Antecedentes del registro mercantil general de la república

De acuerdo a Villegas Lara, “El antecedente directo del registro mercantil actual se encuentra en las corporaciones de comerciantes de la edad media. Para tales

³⁹ **ibid.**

⁴⁰ **ibid**, pág. 188.

agrupaciones, una de sus funciones era la de llevar un libro en el que se inscribían los comerciantes pertenecientes a la corporación. En un inicio fue un control de los sujetos que se dedicaban al comercio, luego se constituyó como un órgano administrativo cuya finalidad era registrar sujetos del comercio y darle publicidad frente a terceros a todo aquello que interesa a la seguridad jurídica”.⁴¹ Según Villegas Lara: “Desde principios de la vida independiente se dio la necesidad de un registro público de tal naturaleza y para ello funcionó el consulado de comercio; después un registro a cargo de los jueces de primera instancia; hasta llegar a diluirse en una función que era desempeñada por diversas oficinas del Estado. El registro mercantil de Guatemala, tal como lo conocemos en la actualidad, nació con el Código de comercio vigente”.⁴²

1.9 Concepto de registro público

1.9.1 Etimología del vocablo registro

El término registro proviene del latín *regesta, regestorum* que significa lista, registro, catálogo, memorias, mismo que se deriva de *regerere* que significa llevar hacia atrás, de donde consignar por escrito.⁴³

1.9.2 Definición de registro

Guillermo Cabanellas define al registro como: “El padrón, o matrícula de las personas que hay en un estado o lugar, protocolo, oficina en donde se registran actos y contratos de los particulares o de las autoridades”.⁴⁴

El Diccionario Enciclopédico Continental dice que el registro es: “El asiento que queda de lo que se registra. Lugar y oficina pública donde se anota y registra documentación

⁴¹ Villegas Lara, René Arturo, **Derecho mercantil guatemalteco**, pág. 315.

⁴² **Ibid**, pág. 317.

⁴³ **Diccionarioweb.org**, <http://www.diccionarioweb.org/d/ES-ES/registro> (4 de diciembre de 2007)

⁴⁴ Cabanellas, Guillermo, **Diccionario enciclopédico de derecho usual**, pág. 513.

referente a cuestiones jurídicas. Padrón o matrícula de los habitantes o naturales de un lugar”.⁴⁵

En sentido amplio, Américo Atilio Cornejo afirma que los registros son “Los organismos mediante los cuales se produce la publicidad jurídica”.⁴⁶ Estas definiciones se caracterizan por la simpleza del concepto que es objeto de análisis, ya que se ahondará más profundamente adelante.

1.9.3 Clasificación de los registros

Para clasificar a los registros, se debe partir de la naturaleza y finalidad de los mismos:

1.9.3.1 Privados y públicos

De acuerdo con Guillermo Cabanellas, el registro privado es: “La anotación más o menos cuidadosa de una persona individual o social carente de fe pública. Hacen plena prueba contra el que los ha anotado en todo aquello que conste escrito con claridad, pero el que quiera aprovecharse de ellos habrá de aceptarlos en la parte que le perjudique. Por registro público se debe entender aquella dependencia del Estado que tiene la obligación de llevar el control y archivo de los actos que por disposición legal están sujetos a inscripción”.⁴⁷

1.9.3.2 Personales y reales

Se les denomina personales en virtud de que se dirigen especialmente al sujeto titular de un derecho, como ejemplo de estos se puede citar al registro civil. En tanto que,

⁴⁵ **Diccionario enciclopédico continental**, pág. 1126.

⁴⁶ Cornejo, Américo Atilio, **Derecho registral**, pág. 16.

⁴⁷ **Ob. Cit.**, pág. 519.

los reales, se refieren al objeto sujeto a registro, que por lo regular son cosas, sean muebles o inmuebles; un claro ejemplo es el registro general de la propiedad.

1.9.3.3 De transcripción y de inscripción

Según Américo Atilio Cornejo, en los registros de transcripción: “la registración se efectúa mediante la transcripción literal e íntegra del documento, o por medio de su incorporación o la de una copia. Es propio de los registros de documentos. El registro de inscripción es el asiento se practica realizando un extracto de las constancias que, según la ley, deben ser publicadas; las que, tratándose de derechos reales, son las llamadas constancias de trascendencia real”.⁴⁸

Como registro de transcripción se puede mencionar el registro electrónico de poderes de la dirección del Archivo General de Protocolos del Organismo Judicial; mientras que, como un registro de inscripción se encuentra el Registro General de la Propiedad.

1.9.3.4 Declarativos y constitutivos

Para Américo Atilio Cornejo, la diferencia entre estos tipos de registros, “Radica en cuanto a si el acto que se inscribe existe o no como tal, antes de practicarse la correspondiente inscripción”⁴⁹.

Un registro declarativo opera en el sentido de que el derecho existe previo a la presentación del documento que lo acredita, un ejemplo de este tipo de registro es el registro general de la propiedad. Mientras que el registro constitutivo, es lo contrario, ya que el derecho nace hasta que se efectúa la inscripción, ejemplo de ello es el registro civil.

⁴⁸ Ob. Cit., pág. 10.

⁴⁹ Ibid.

Además de esta clasificación, caben otros tipos de registros, y tal como lo expresa Américo Atilio Cornejo, citando a Rafael Núñez Lagos, estas son cinco clases.⁵⁰

- a) Registro de hechos: En esta clase de registros impera netamente la publicidad, ya que se fin es anotar y dar a conocer simplemente un hecho que ha sucedido.
- b) Registro de actos y contratos: Consiste en el registro notarial, que en el caso guatemalteco sería el protocolo que tiene a su cargo un notario, y que los instrumentos públicos que autoriza se encuentran registrados en el mismo, y que sin tal requisito no producen efectos jurídicos. Esto parte de la interpretación del Decreto número 314, Código de notariado, que específicamente en el Artículo 19 preceptúa: El Notario es el depositario del Protocolo y responsable de su conservación.
- c) Registro de documentos: Concatenado con la idea del registro de hechos, su esencia radica en que el hecho sujeto a inscripción se encuentra contenido en el documento que se registra.
- d) Registro de títulos: Relacionado con el registro de actos y contratos, la particularidad del mismo es en cuanto a que los documentos que se presentan para su inscripción deben ser previamente analizados, para tener la certeza de la legalidad del negocio jurídico que contienen y que por tal razón están sujetos a la registración.
- e) Registro de derechos: Propio del sistema y doctrina alemana, en la que logran separar la causa del negocio del efecto –que es la transmisión-. Este último es el que esta sujeto a registro.

1.9.4 El registro público

Previo a definir al registro público, es importante delimitar la idea que se debe tener de este concepto, por lo que Américo Atilio Cornejo, citando a Chico y Ortiz, manifiesta que: “Normalmente se intenta contemplar a los registros públicos desde tres puntos de vista: como oficina pública, como conjunto de libros y como institución, expresa que a

⁵⁰ **Ibid**, pág.7.

su criterio la única verdadera concepción es aquella que considera al registro como una institución, siendo solo objeto de su organización el examen de los libros y la caracterización de la oficina. A su juicio, el fin de los registro es proporcionar plena seguridad en el tráfico. La idea del registro, lleva consigo la de publicidad registral material o sustantiva, base y fundamento del registro”.⁵¹ Para Axel Estuardo Alfonso Barrios Carrillo, el registro público es: “La institución encargada por el Estado de hacer constar, en forma sistemática, acontecimientos con relevancia jurídica, y dotada de fe pública con objeto de perpetuar, garantizar, certificar y dar a conocer su contenido en la forma y con las limitaciones prescritas por la ley”.⁵² Según Carral y de Teresa, registro público es: “un organismo administrativo, ideado para garantizar la seguridad de los derechos adquiridos, es decir, de los derechos subjetivos, y la seguridad del obrar jurídico, es decir, la seguridad del tráfico”.⁵³ En base a lo anterior, y sin importar la materia afecta, se puede definir al Registro Público como la Institución del Estado, inspirada por el derecho registral, que mediante los mecanismos y procedimientos ordenados por la ley, tiene como fin la perpetuación y publicidad de los hechos y actos que precisan de ese requisito para surtir sus efectos frente a terceros, otorgando así la seguridad jurídica de los derechos humanos de las personas.

1.10. Las distintas denominaciones del derecho registral

1.10.1 Derecho hipotecario

Esta designación tiene su raíz en la doctrina española. Según Carral y de Teresa, en cuanto a la acepción de derecho hipotecario señala que: “Se le llama así en España porque la ley que lo regula y su reglamento se llaman ley y reglamento hipotecarios, pero como puede comprenderse fácilmente, el registro abarca eso y mucho más. Ese nombre no responde al contenido, pues el registro regula un campo mucho más amplio

⁵¹ **Ob. Cit.**, pág. 7.

⁵² **Ob. Cit.**, pág. 15.

⁵³ **Ob. Cit.**, pág. 295.

que el de la hipoteca”.⁵⁴ Si bien el ordenamiento jurídico guatemalteco se ha visto influenciado por el español, tanto en la doctrina como en la legislación, éste término no tuvo mayor trascendencia.

1.10.2 Derecho inmobiliario

Ciertos tratadistas de la materia denominan derecho inmobiliario al derecho registral, lo cual no es técnico porque tal como lo expone Eduardo Caicedo: “Las disposiciones del derecho inmobiliario se refieren exclusivamente a la relaciones jurídicas que el hombre mantiene con las cosas inmuebles, y de manera particular compete a este derecho la regulación de toda la materia relativa a los derechos reales sobre inmuebles”.⁵⁵

En cuanto a esta terminología, el mismo Caicedo amplía el tema, exponiendo que tal apelativo “Es empleado por la doctrina alemana... La expresión derecho inmobiliario resulta demasiado amplia, desborda la esfera de esta disciplina. Esta denominación podría acomodarse si su significado solo comprendiera las normas aplicables a los inmuebles por naturaleza (fincas) relativas a los derechos reales en su aspecto dinámico: adquisición, transmisión y pérdida de los derechos reales siempre y cuando accedan al registro de la propiedad”.⁵⁶

1.10.3 Derecho del registro de la propiedad

Según Eduardo Caicedo: “Esta nominación hace énfasis en el elemento formal de la publicidad y subestima el elemento material”. Asimismo, cita a Ignacio del Casso Romero, proponente de tal denominación: “quien también estima como designación válida registro jurídico-real, nombres que al sentir del autor evita limitarlo a los bienes raíces y a los derechos reales inmobiliarios, o que pueda entenderse restringido al derecho real de hipoteca. A esta denominación se le crítica porque una disciplina se

⁵⁴ **Ibid.**, pág. 290.

⁵⁵ **Ob. Cit.**, pág. 12.

⁵⁶ **Ibid.**, pág. 16.

identifica por su objeto o fin y no por el específico medio instrumental adoptado para el logro aquel. Además, puede entenderse que su objeto es la reglamentación del registro como oficina y no en relación con los principios materiales o sustantivos registrales”.⁵⁷

1.10.4 Derecho inmobiliario registral

Para autores como Caicedo esta es la denominación correcta, ya que para él: “La publicidad inmobiliaria se lleva a la práctica en razón del registro, instrumento idóneo para agrupar en un cuerpo unitario las normas relativas a los derechos reales sobre inmuebles. Todo derecho inmobiliario gira en torno de la publicidad registral. De ahí que esta denominación es la apropiada, por cuanto refleja la especialidad de la materia”.⁵⁸ El argumento anterior no se comparte y el mismo se refuta con lo expuesto por Américo Cornejo: “La mayoría de los autores españoles (y también Caicedo, entre otros), hablan de derecho inmobiliario registral, terminología que es criticable, ya que lo registral no se limita a lo inmobiliario, siendo que esta registración inmobiliaria es sólo una especie del género derecho registral”. Por tal razón, para el mismo autor, y criterio que se comparte totalmente, la denominación correcta para registración inmobiliaria, como especie del derecho registral es derecho registral inmobiliario.⁵⁹

1.10.5 Derecho registral: la denominación técnica.

Este apelativo se comparte con tratadistas muy destacados en la materia, como Carral y de Teresa y Américo Cornejo, pero se encuentran otros que emplean mal esta denominación o la conciben de manera contraria como a lo que se esta exponiendo en esta tesis. Entre estos autores se puede mencionar a Pascual Marín Pérez, citado por Eduardo Caicedo, y quien define el derecho registral objetivo como: “el conjunto de normas reguladoras de las relaciones jurídicas relativas a aquellos bienes aptos para

⁵⁷ **Ibid.**, pág. 17.

⁵⁸ **Ibid.**, pág. 18.

⁵⁹ **Ob. Cit.**, pág. 16.

engendrar titularidades erga omnes, mediante la publicidad del registro”. Según Caicedo: “Este autor parte de la idea de un organismo registral único de carácter jurídico, establecido por una ley general donde se inscriban los actos de cambio de titularidad de todos aquellos bienes susceptibles de ser objeto de garantía. La propuesta se sustenta en la economía burocrática, unidad de la función directiva, etc.”.⁶⁰

A pesar de no compartir la denominación que Eduardo Caicedo emplea, para refutar el argumento de Marín Pérez, resulta necesario citar al mismo Caicedo, quien critica la postura anterior diciendo que: “Una situación es la unificación administrativa y la concentración de las funciones de los diferentes registros en una oficina, y otra es la denominación de la disciplina que es demasiado amplia...”.⁶¹

Partiendo de este análisis y para concluir, se debe tener claro que la denominación más técnica y precisa de la disciplina jurídica a tratar, es la de derecho registral, debido a que es más amplia en su contenido y evita toda clase de reduccionismos que pueden afectar su propia sustentación jurídica y filosófica. Por tal razón, es que la doctrina moderna cada vez más se inclina por tal denominación.

⁶⁰ Ob. Cit., pág. 17.

⁶¹ Ibid.

CAPÍTULO II

2. Sistemas registrales

2.1 El sistema registral y su importancia

En la temática del derecho registral se encuentra un tópico esencial que por unanimidad es considerado de suma importancia, y a su vez desarrollado por los distintos autores que tratan sobre esta materia. Este tema es lo referente a los sistemas registrales, que como idea primaria se puede decir que es todo lo concerniente a la forma de operar en un registro público, así como su funcionamiento en un determinado territorio.

Al respecto, Acosta Morales expone que: “el derecho registral no puede lograr su objetivo si no cuenta con un sistema que lo haga llevar de lo abstracto (la norma) a lo concreto (la actividad registral). Si no fuesen por los sistemas registrales, que adecúan los principios y reglas de ese conjunto de normas, tan disímiles en nuestro medio, tal derecho no tendría posibilidad de realización”.⁶²

Se debe tener claro, que se esta frente ante un pilar esencial de la eficacia que genera el derecho registral en un determinado ordenamiento jurídico; así como la culminación de su principal fin que es la seguridad jurídica, y el fortalecimiento de la publicidad registral de todos aquellos actos sujetos a inscripción. Con esto es suficiente para decir que alcanza su institucionalización dentro de esta disciplina jurídica.

Esta institución no es estrictamente doctrinaria, pues como se advertirá más adelante, tanto en el derecho comparado, como en el guatemalteco, se denota que la principal fuente de la misma es la propia ley. En cada Estado, la propia ley delimita los

⁶² Acosta Morales, Manuel Antonio, **Ob. Cit.**, pág. 4.

alcances, regula los efectos y la forma de operatividad que se debe emplear en los registros públicos.

Ahora bien, entendiendo su importancia, corresponde analizar la noción de sistema registral, para lo que es conveniente desmesurar tal concepto. Por sistema se debe entender: el Conjunto de reglas o principios sobre una materia enlazados entre si; o también como el conjunto de cosas que ordenamente relacionadas entre si contribuyen a determinado objeto.⁶³ Mientras que registral, como adjetivo del término registro, se refiere: a esa actividad de hacer constar en un lugar determinado el nombre y derecho de alguien o de algo, en especial cuando es de carácter oficial.⁶⁴

Con la operación de desmesurar el concepto de sistema registral, el resultado que se obtiene a primera vista es el de concebirlo como un conjunto de técnicas o prácticas que se implementan en un registro, en especial si de naturaleza publica; pero tampoco se debe olvidar su contingente territorial, que como se observará, es trascendental para esta materia. Asimismo para Manuel Acosta la acepción de sistema registral: “Hace referencia a un conjunto de principios y normas que entrelazados forman un cuerpo doctrinario, tendiente a lograr determinada finalidad”.⁶⁵

Ante esto, cabe citar el argumento de Nery y Rodrigo Muñoz, en cuanto al concepto de sistema registral que exponen, ya que para estos autores: “Por sistema registral, se debe entender como una técnica de llevar el registro en un determinado ordenamiento, que conlleva la publicidad registral y el medio para efectuarla... Vale la aclaración, ya que se han dado algunas críticas por denominar sistema, a la técnica, no obstante, lo seguiremos utilizando debido a que en todo el ámbito registral, se le conoce como sistemas”.⁶⁶ Para Américo Atilio Cornejo: “Cuando se habla de sistemas registrales se hace referencia a las diferentes formas en que se pueden organizar los registros inmobiliarios, así como también a los diferentes efectos que en éstos puede tener la

⁶³ Real Academia Española, **Diccionario de la lengua española**, pág. 1066.

⁶⁴ **Ibid.**, pág. 1205.

⁶⁵ **Ob. Cit.**, pág. 4.

⁶⁶ **Ob. Cit.**, pág. 7.

inscripción, no sólo en cuanto a ser declarativa o constitutiva, sino también en lo concerniente a la protección de los terceros”.⁶⁷

Cabe destacar que para un amplio sector doctrinario registral, el concepto de sistema registral se reduce o concibe únicamente para dos aspectos que se interrelacionan entre sí. El primero, es el referente a la materia inmobiliaria o real, ya sea pensar que el sistema registral esta previsto únicamente para el registro general de la propiedad; mientras que el segundo, es en cuanto al modo de organizar el registro, como por ejemplo: los libros, folios, las formas de inscripción, los documentos que se deben presentar, etc.; olvidando así el ámbito geográfico, que propugna la descentralización, ya que los registros públicos, son órganos que forman parte de la administración pública.

Para ampliar este contexto, es menester citar a Manuel Acosta, quien expone que: “Hay autores que cuando hablan de 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 esta muy ligado a la propiedad inmobiliaria”.⁶⁸

Ante las ideas expuestas y la amplia clasificación de los mismos sistemas registrales que existen, que en su mayoría están relacionados al registro general de la propiedad; es recomendable no reducir a ello la concepción de tal institución, sino más bien estar consiente que su implementación se produce también en los demás registros públicos que pueden funcionar en un Estado. Asimismo sería insuficiente considerar al sistema registral únicamente como técnica o practica, ya que su ámbito sustancial es más amplio, debido a que cuenta con una sistematización de principios y normas jurídicas propias, cuya observancia y aplicación es obligatoria. Por lo que se ha connotado, es mejor y muy importante contar con una definición de tan vital institución del derecho registral.

⁶⁷ **Ob. Cit.**, pág. 17.

⁶⁸ **Ob. Cit.**, pág. 5.

2.2 Definición de sistema registral

Según Sanz Fernández, sistema registral es: “El conjunto de normas que en un determinado país regulan las formas de publicidad de los derechos reales sobre los bienes inmuebles a través del registro de la propiedad, así como el régimen y organización de esta institución. Lo cual dicho en forma sintética sería el conjunto de normas reguladoras de la institución del registro de la propiedad, tanto desde un punto de vista sustantivo, es decir, el valor de los asientos como forma de constitución o publicidad de aquellos derechos, como desde un punto de vista formal, es decir, la organización y el régimen del registro”.⁶⁹

De acuerdo con el reglamento interior del registro agrario nacional de México, en su artículo 35, el sistema registral es el conjunto de normas y procedimientos que tienen por objeto la calificación e inscripción de los actos jurídicos y documentos que conforme a la ley y sus reglamentos deban registrarse, así como su ordenación en folios e integración de los índices.

Como se denota la definición mexicana del sistema registral es más amplia que la de Sanz Fernández, que no lo reduce únicamente al ámbito mobiliario.

En tanto que para Guillermo Cabanellas, el sistema registral o hipotecario consiste en: “Los diversos criterios acerca del derecho inmobiliario en su conexión íntima con el registro de la propiedad, según el conjunto de principios hipotecarios adoptados”.⁷⁰ De conformidad con la corriente que se expone en esta tesis, para definir al Sistema Registral es menester tomar en consideración lo expuesto por Manuel Acosta. Para tal autor: “Es conveniente formular una definición de sistema registral general, para luego llegar al sistema registral de la propiedad inmueble, que históricamente es el que más se ha desarrollado”.⁷¹

⁶⁹ Sanz Fernández, Ángel, **Instituciones de derecho hipotecario**, pág. 37.

⁷⁰ Ob. Cit., Tomo III, pág. 190.

⁷¹ **Ob. Cit.**, pág. 5.

Pero a esto se le puede agregar, obviamente sin menospreciar la importancia del registro general de la propiedad, que es necesario partir de lo general a lo particular, o sea, de un sistema registral universal cuya aplicación sea congruente con todos los registros públicos de un Estado, así como los sistemas registrales propios de un registro público determinado.

De esta manera cabe anotar la definición de Acosta, para quien sistema registral es: “El 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 actividad registral, que son propias al derecho inherente a esta materia”.⁷²

Por último, habiendo analizado las citadas definiciones, se puede concluir diciendo que el sistema registral es la conjunción de las normas y principios de derecho registral, que relacionados entre sí, forman una institución, con propósitos u objetivos específicos, la que delimita la forma de organización interna de los registros públicos y su concerniente jurisdicción.

2.3 Los asientos registrales: inscripciones, anotaciones y cancelaciones.

Luego de haber analizado la importancia del sistema registral, así como de concretar su definición, y previamente a desarrollar las diferentes clasificaciones del mismo, es necesario tratar lo concerniente a los asientos registrales. ¿Porque se debe abordar este tema? La respuesta es sencilla, y es porque el asiento constituye la parte medular del ámbito de aplicación de la mayoría de los sistemas registrales. Asimismo, la mención sencilla y concreta de ciertos apuntamientos referentes a los asientos registrales, son necesarios para el posible entendimiento de la presente tesis, por lo que hacen obligatoria su inclusión dentro de este capítulo. Los conocimientos cuyo contenido se examinará, en realidad son pocos, pero de incuantificable valor.

⁷² **Ibid.**

De esta forma, en sentido lato, se puede decir que el asiento consiste en una anotación o apuntamiento de una cosa para que no se olvide.⁷³ En un sentido jurídico, el asiento es una anotación, inscripción o toma de razón de un registro. Esta definición más técnica de asiento se desarrolla aún mas con la idea de presentación, ya que el asiento también consiste en la primera y sucinta toma de razón de un título en el registro de la propiedad, a cuya fecha se retrotraen los efectos de la ulterior inscripción, y determina las preferencias entre estas cuando son varias y están relacionadas.⁷⁴ Con esto se revela la noción real que reina en la concepción de los registros públicos, la cual como se apunto anteriormente debe ser ampliada en el estudio del derecho registral.

El fundamento legal de los asientos que realiza el registro general de la propiedad se encuentran en el Artículo 1124 del Decreto ley 106 Código civil, el cual proporciona una definición del registro de la propiedad, pero a su vez delimita que esta institución 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 identificable.

Ahora bien, desde la perspectiva del registro civil, según Francisco Luces Gil: “En un sentido más técnico, que es el empleado en el derecho registral, asiento es la constatación por escrito de ciertos datos o hechos verificadas en los libros del Registro”.⁷⁵ Partiendo desde este aspecto, la clasificación de los asientos es:

a) *Por razón de la relación entre el asiento y el título.*⁷⁶

- *Asientos - transcripciones:* el asiento estriba en una copia literal del título.
- *Asientos - actas:* contienen una descripción de los actos o declaraciones realizadas ante el registrador, las cuales son reproducidas en la actas que para el efecto reproduce la institución registral.

⁷³ Real Academia Española, **Ob. Cit.**, pág. 133

⁷⁴ Cabanellas, Guillermo, **Ob. Cit.**, Tomo I, pág. 388.

⁷⁵ Luces Gil, Francisco, **Derecho registral civil**, pág. 71.

⁷⁶ **Ibid.**

- *Asientos - inscripciones*: son aquellos en los que se constata sucintamente los datos esenciales del título, es decir las circunstancias principales del hecho o acto que se inscribe.

b) Por su razón de su carácter autónomo o subordinado:⁷⁷

- *Asientos principales*: son los que abren folio registral y tienen una existencia autónoma e independiente.
- *Asientos marginales*: son los que se extienden al margen de las inscripciones principales antes aludidas, que les sirven de base o soporte y con las que tienen una relación de dependencia.

Con lo acotado, se debe elucidar conforme al ordenamiento jurídico guatemalteco, que cuando se apunta un aspecto propio del registro civil, tal acepción es sumamente doctrinaria; ya que el registro civil guatemalteco como tal, así como la legislación que lo sistematiza, han sido objeto de reformas encaminadas a la instauración de un nuevo órgano de la administración pública, que por disposición legal ha sido atribuido de las funciones del registro público que se ocupara del control y archivo de todos los actos relativos al estado civil de las personas. La referida institución es denominada el registro nacional de las personas, a la que se le puede denominar también como RENAP.

2.3.1 Inscripciones

Por inscripción se entiende todo asiento hecho en un registro público.⁷⁸ La inscripción es el único asiento destinado a dar publicidad de su contenido, que puede ser cualquier derecho real inscribible.

Bajo una perspectiva real, la inscripción puede ser:

⁷⁷ **Ibid.**, pág. 72

⁷⁸ Carral y de Teresa, **Ob. Cit.**, pág. 320

- a) *Sustantiva*: Es aquella que surte todos los efectos reales sin necesidad de un acuerdo de transferencia.
- b) *Declarativa*: Su eficacia radica únicamente en declarar la existencia, la transmisión, la modificación o la extinción de un derecho, porque con la celebración del negocio jurídico previo, se produjeron todos los efectos jurídicos a los que se encuentra sujeto. En palabras sencillas, el derecho nace fuera del registro, y es ante el notario.
- c) *Constitutiva*: Para este tipo de inscripción, el requisito ineludible y cuyo cumplimiento es forzoso, es la celebración del negocio jurídico previo, para que el derecho pueda quedar constituido, transferido o extinguido.⁷⁹

Existe otra clasificación de inscripciones, como:⁸⁰

- a) *Por su carácter autónomo o subordinado*: Las inscripciones pueden ser *principales*, que son las que dan fe de los datos más importantes y cuya constancia son el objetivo principal de este registro, como el nacimiento, estado civil, defunción y primera tutela o representación legal; y *marginales*, que se refieren a otros datos que la ley estima conveniente que tengan esta clase de asiento.
- b) *Por razón de su valor en relación con el acto inscrito*: Las inscripciones pueden ser *constitutivas*, estas son esenciales para que se ocasione la modificación del estado civil que irradian; y *declarativas*, son las que se limitan a publicar o constatar hechos o actos del estado civil que se perfeccionan en independencia de la inscripción.
- c) *Por razón de su eficacia probatoria*: pueden ser *privilegiadas*, que son la regla general; y *limitadas o restringidas*, que son la excepción.

2.3.2 Anotaciones

Las anotaciones se les pueden definir como el asiento de carácter transitorio, de menor solemnidad que la inscripción, que por regla general esta referido a derechos eventuales. Las anotaciones no dan fe de su contenido, solamente tienen un valor

⁷⁹ *Ibid.*, pág. 308

⁸⁰ *Ibid.*, pág. 73

informativo y no de referencia. El procedimiento para realizar la anotación suele comenzar con un asiento de presentación, que no tiene otro objeto que preparar y fijar la fecha de inicio de la protección de un derecho en el registro.

Partiendo desde una perspectiva global, para Guillermo Cabanellas, la anotación en un registro público es: “Una toma de razón de una persona, de un acto o de un derecho en una oficina pública, en el libro especialmente dispuesto para ello y por quien cuenta con atribuciones para realizar el asiento con fe pública. La anotación en los registros públicos suele denominársele *partida* cuando hace relación al estado civil de las personas; e *inscripción* si atañe al estado de las cosas”.⁸¹

El fin de diligenciar una anotación en un determinado registro público es acorde a uno de los objetivos primordiales que persigue y que a su vez instauro el derecho registral, que es el de proporcionar seguridad y certeza al comercio jurídico por constar la situación en una dependencia administrativa y pública, la que es llevada a cabo por el funcionario público, que por disposición legal se le encomienda tal función; para así cotejar el hecho suscitado o acto acaecido, de lo anotado en cualquier caso, ya sea por consulta directa o mediante la expedición de las certificaciones debidamente autorizadas y con pleno efecto probatorio.

En el estudio de este tema, cabe hacer hincapié de que en la doctrina del derecho registral, se muestra variablemente el concepto de anotación preventiva, por lo que es mejor contar con una definición, y así conocer la esencia del mismo, para esto, es suficiente citar a uno de los máximos exponentes de esta materia, y es Roca Sastre; quien define a la anotación preventiva como: “Asiento principal, provisional y en general positivo, que se práctica en los libros de inscripciones y que tiene por objeto asegurar las resultas de un juicio, garantizar un derecho perfecto, pero no consumado, o preparar un asiento definitivo”.⁸² En la legislación guatemalteca, las anotaciones se regulan el Decreto ley 106 Código civil, específicamente del Artículo 1149 al 1166, en

⁸¹ **Ob. Cit.**, Tomo I, pág. 299.

⁸² **Ob. Cit.**, pág. 52.

donde se establecen quienes y en que situaciones se puede solicitar el diligenciamiento de una anotación en el registro general de la propiedad.

2.3.3 Cancelaciones

Son una forma de asiento negativo, por cuanto su función es negar en todo o en parte una inscripción anterior. Las cancelaciones declaran la nulidad de cualquiera de los otros asientos.

Según Luce Gil, las cancelaciones son: “Un asiento de carácter negativo y accesorio por virtud del cual se declara la extinción o ineficacia de un asiento precedente. La cancelación puede ser total o parcial, según afecte a la totalidad o a una parte del asiento que se cancela”.⁸³

En este sentido, Guillermo Cabanellas define a la cancelación, en relación con el registro civil, ya que esta: “Débase a la ineficacia del acto, a inexactitud del contenido o a otra causa, se practica mediante nota marginal y en virtud del título adecuado, con sujeción a las formalidades legales”.⁸⁴

En cuanto a las cancelaciones en el registro de la propiedad, son también definidas por Guillermo Cabanellas, como: “Acto registral, de consecuencias inmobiliarias, que se concreta mediante un asiento llamado cancelación, que anula en todo o en parte los efectos de una inscripción o de una anotación preventiva. Podría decirse que la cancelación tacha en parte o borra del todo lo asentado en los libros del registro de la propiedad”.⁸⁵ Las cancelaciones en el registro general de la propiedad, y de acuerdo a la legislación guatemalteca, se realizan sobre las inscripciones y en virtud del documento en que conste haberse extinguido legalmente los derechos u obligaciones inscritos.

⁸³ **Ibid**, pág. 79.

⁸⁴ **Ob. Cit.**, Tomo II, pág. 43.

⁸⁵ **Ibid**, pág. 44

2.4 Clasificación de los sistemas registrales

Para desarrollar este tema de forma amplia y óptima, se debe tomar en consideración diversos criterios que brillan en la doctrina que trata al derecho registral. Tales de ellos se encaminan hacia la clasificación que enmarca las formas de operar en un registro público; en tanto que otros atienden la clasificación relativa al aspecto territorial de un Estado.

Para Carral y de Teresa, los sistemas registrales se clasifican: Según la forma; según la eficacia; y por los diferentes grados de eficacia que se otorga por las legislaciones a la inscripción, se distinguen cuatro sistemas que son: el francés, el alemán y suizo, el español y el australiano. Como se denotará mas adelante esta clasificación se ocupa únicamente de lo referente a la forma de realizar la inscripción en un registro, y no incluye lo referente al aspecto territorial de los registros.

De acuerdo con Manuel Acosta, los sistemas registrales se pueden clasificar en dos grandes grupos: “De acuerdo con el lugar en que se establezcan, que bien puede denominarse sistemas establecidos con criterio geopolítico, y los que se determinan tomando en cuenta la forma en que la inscripción se realiza”.⁸⁶

De tal manera que los sistemas registrales se pueden clasificar en: a) De tipo inmobiliario; y b) De tipo administrativo

2.4.1 Los sistemas registrales de tipo inmobiliario

Preliminarmente a desarrollar esta clasificación, es menester tomar en consideración algunas ideas y reflexiones, con el único objeto de amplificar la capacidad analítica con que se debe enfrentar a esta institución jurídica.

⁸⁶ **Ibid**, pág. 6.

La primera de estas ideas, es que, se esta ante la clasificación de los sistemas registrales propia de la operatividad del registro de la propiedad, la cual es disímil a la de tipo administrativo. Concatenada a esta idea, se encuentra además, lo referente a que es una clasificación propia del modo o forma de realizar el acto de inscripción ante el registro de la propiedad, así como el control y conservación propia del mismo.

Ahora bien, la reflexión a la que se aborda es tomando en consideración lo expuesto por Carral y de Teresa, para quien: “Los sistemas posibles del registro inmobiliario pueden ser numerísimos, ya que puede responder su creación y funcionamiento a necesidades, puntos de vista y finalidades distintas. Por lo tanto, en este aspecto no sería factible clasificarlos de una manera unitaria, a menos de que la clasificación fuese interminable o inexacta”.⁸⁷

Considerando, y a su vez partiendo de la citada perspectiva; para el perfeccionamiento de este tema, se debe tomar en cuenta las disímiles clasificaciones de los sistemas registrales que exponen los tratadistas de la materia que se esta tratando, y que asimismo nutren el primor de la doctrina propia del derecho registral.

2.4.1.1 Según la forma⁸⁸

De acuerdo a la forma que se implementara en el Registro de la Propiedad, estos pueden ser:

- a) *El sistema de transcripción:* Por medio de este sistema, el documento se archiva o se copia íntegramente en los libros que para el efecto contenga el registro.
- b) *El sistema de folio personal:* De acuerdo con este sistema, los libros propios del registro inmobiliario se llevan por medio de índices del nombre de las personas, o sea los de los propietarios o de titulares de derechos reales.

⁸⁷ Ob. Cit., pág. 307.

⁸⁸ Ibid.

c) *El sistema de folio real*: Por medio de este sistema, en los libros del registro, se abre un folio para cada finca, en el que se inscriben todos los relativos a los gravámenes, enajenaciones, y toda aquella anotación referente a la finca.

2.4.1.2 Según la eficacia⁸⁹

Esta clasificación se conduce por la eficacia que produce la inscripción de un documento o acto en el registro, así como los efectos que ella produce ante terceros, estos son:

- a) *Efectos de hecho*: Son los comunes a todos los registros. El asiento que se realiza en el registro es de carácter informativo, público e independiente de sus efectos.
- b) *Efectos probatorios*: De acuerdo con esta clase de sistema, el registro es considerado como un medio privilegiado de prueba de lo consignado en el asiento. Para ejemplificar este sistema, cabe mencionar todas aquellas certificaciones que a solicitud de parte extiende el registro general de la propiedad, que se utilizan para acreditar, probar o confirmar la titularidad de la propiedad sobre un bien determinado, así como los demás derechos reales que se hayan inscrito en el mismo. Esta argumentación se sustenta en norma, específicamente en el Artículo 1179 del Decreto ley 106 Código civil, que preceptúa: Artículo 1179. La liberación o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, solo podrán acreditarse por la certificación del registro en que se haga constar el estado de dichos bienes. Pero a su vez, cabe anotar que con relación a esta clasificación, juristas como Carral y de Teresa lo relacionan también con el registro civil, en relación a los asientos que se realizan en el mismo. Esta corta anotación da a lugar al análisis de lo descrito anteriormente, en cuanto a que ciertas clasificaciones de los expuestos sistemas registrales pueden encuadrarse también dentro del funcionamiento de otro registro público.

⁸⁹ **Ibid.**

- c) *El registro como presupuesto de eficacia*: Para que una declaración de voluntad produzca efectos frente a terceros, se debe realizar el respectivo asiento, con los requisitos que exija la ley que regula la materia susceptible de inscripción.
- d) *Inscripción sustantiva*: Se le concibe como el máximo de eficacia atribuido a la inscripción, ya que ésta supera el cambio en el derecho registrado, sin necesidad del acuerdo de transferencia. Por tal razón, se afirma de “que sin registro no existe el derecho”.⁹⁰
- e) *Sistema de oponibilidad de lo inscrito*: De acuerdo con Cristóbal Montes, quien es citado por Nery y Rodrigo Muñoz en estos sistemas la adquisición y constitución del dominio y demás derechos reales se llevan a cabo con total independencia del registro de la propiedad, en virtud de que tal órgano se limita a publicar la titularidad de propiedad y demás derechos reales que nacieron fuera del registro, sin añadirles eficacia alguna; puesto que el fin que perseguía este era evitar daños como la clandestinidad de gravámenes y las dobles enajenaciones, estableciéndose que quien inscribe en el registro su título queda a salvo de cualesquiera reclamaciones que se puedan formular por parte de terceros que adquirieron en fecha anterior o al mismo tiempo, pero que no realizaron su correspondiente inscripción registral, y por tal razón el apotegma *Que lo no inscrito no perjudica al que inscribe*. Este tipo de sistema se relaciona con el francés, que será tratado mas adelante.⁹¹
- f) *La publicidad registral con eficacia convalidante*: De acuerdo con este sistema, el derecho real nace fuera del registro de la propiedad, por tal motivo, esta institución se limita a brindar únicamente la publicidad de los derechos reales que ya han sido constituidos. En virtud de la publicidad que el registro promueve, se considera que lo que el mismo publica es exacto, y de tal manera se convalidan los contratos que el titular realizó basándose de buena fe en los requisitos que exige la ley para realizar tal inscripción.⁹²
- g) *La publicidad registral con efectos constitutivos*: Conforme este sistema, la inscripción en el registro de la propiedad es un requisito obligatorio para la constitución y así dar lugar al nacimiento de los derechos reales, es decir que en las

⁹⁰ *Ibid*, pág. 308.

⁹¹ *Ob. Cit.*, pág. 14.

⁹² *Ibid*, pág. 15.

formas de publicidad van absorbidas las formas constitutivas de las modificaciones reales en las adquisiciones por negocio jurídico.⁹³

2.4.1.3 El sistema francés:

Se le denomina así a este sistema registral en virtud de que su origen, desarrollo y consolidación fue en Francia. Según Américo Atilio Cornejo: “En vísperas de la revolución francesa, salvo el régimen particular de algunas costumbres entre los actos traslativos o constitutivos de derechos reales, únicamente las donaciones eran publicadas”.⁹⁴

Durante la revolución francesa se dictó la ley del nueve de mesidor del año III, por el cual se implanto la publicidad de las hipotecas pero sin prever o tomar en consideración las transmisiones inmobiliarias que se producían en la época. Esta laguna legal se corrige en virtud de la emisión de la ley del 11 de brumario del año VII, que ordeno de igual manera al de las hipotecas, la publicidad de las transmisiones inmobiliarias, pero con la salvedad de que estas recayeran solamente sobre derechos reales susceptibles de hipotecas. Para esta época, en Francia, la sanción por la falta de publicidad es no adquirir el derecho de oposición frente a terceros, en cuanto a la transmisión o constitución del derecho real. La falta de publicidad no quería dar a entender que el contrato no fuera válido o que no fuese fuente de obligaciones, de hecho así era; y porque se perseguía tal fin, es que se celebraba el mismo.⁹⁵

En el devenir histórico de este sistema registral, es de enfatizar que con el código francés de 1804 se consagra el principio de la transmisión solo *consensu* de la propiedad. De tal manera que se reglamenta la transmisión de los actos que contengan donaciones o sustituciones de bienes susceptibles de hipoteca (sic).⁹⁶

⁹³ **Ibid.**

⁹⁴ **Ob. Cit.**, pág. 17.

⁹⁵ **Ibid.**

⁹⁶ **Ibid.** pág. 18

En la evolución del sistema registral francés, se destaca que los registros se llevaban por los apellidos de los propietarios, por tal razón es que se le concebía a este como un tipo de sistema cronológico personal, de mera oponibilidad frente a terceros, pero que no protegía al adquirente de las nulidades del acto inscrito. Lo que quiere decir que el registro de la propiedad se lleva por nombres de personas y no por finca, por lo que la preferencia publicitaria es con relación a la persona titular del derecho de propiedad o demás derecho reales y no el bien inmueble. Ante esta particularidad del sistema registral francés, cabe citar a Roca Sastre, quien expone 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”.⁹⁷

Ante la escasa regulación de la época, la doctrina y jurisprudencia francesa insistieron en la necesidad de la regulación y una óptima organización de la publicidad inmobiliaria; dando lugar ello, a la emisión de la ley del 23 de marzo de 1855 que ordenaba la transcripción de la constitución de derecho reales sobre inmuebles incluso para los aquellos que no eran susceptibles de hipoteca. En el estudio del sistema registral francés, se encuentra una argumentación que es de considerarla en esta tesis, ya que la misma amplía el estudio y el alcance jurídico que posee el derecho registral. Esta se fundamenta en la crítica del carácter personal u orden cronológico que funciona en el sistema francés, el cual no garantiza la seguridad jurídica con que debe operar el registro general de la propiedad. La misma se esboza con lo expuesto por Manuel Acosta, ya que para éste jurista, el matiz personal que distingue al sistema francés, puede ser aplicado en el ordenamiento jurídico guatemalteco, pero en relación a otros registros públicos distintos al registro general de la propiedad –ya que el mismo no opera siguiendo una compilación personal de los propietarios o titulares de los derechos reales-; tales como: El registro civil –entiéndase el registro nacional de las personas-, registro mercantil, registro de la propiedad intelectual, entre otros. Con la exposición de Manuel Acosta, se presentan ciertas desventajas que contiene el sistema francés, las que cabe referir.⁹⁸

⁹⁷ **Ob. Cit.**, pág. 113.

⁹⁸ **Ob. Cit.**, pág. 14.

- a) El mismo es de naturaleza personal y no real, lo que induce a discurrir, que los terceros con interés en las inscripciones se encuentran “desamparados jurídicamente”, en el caso de que se presente un homónimo o un solo nombre omitido o mal escrito, se produciría una inexactitud registral.
- b) El listado de actos y contratos, que por disposición legal se encuentran susceptibles a inscripción registral no agotan la esfera normal de la publicidad registral, ya que varios en cierta forma son excluidos del registro como tal.
- c) La inscripción en el registro inmobiliario es de carácter facultativo, por lo que los actos sujetos a registro no son presentados, de tal manera que el acto o contrato que contiene la enajenación o gravamen de un bien inmueble no produce efectos frente a terceros.
- d) Por la compilación alfabética de nombres de los propietarios o titulares de los derechos reales, con que funciona el registro de la propiedad, se ignora el estado jurídico de la finca o bien inmueble, por lo que se desconoce el principio de tracto sucesivo.
- e) No existe calificación registral, de tal cuenta que el registrador se limitaba a archivar los documentos que eran presentados, sin examinar su legalidad y procedencia.

Como se ha indicado el sistema registral francés en sus inicios y hasta el año 1921 se rigió por la transcripción, que era un requisito de oponibilidad. Esta afirmación se sustenta con lo expuesto por tratadistas como Carral y de Teresa y Neri, quienes exponen que: “antes el conservador de hipotecas copiaba íntegramente el acto, pero que a partir de la ley de 1921, ante el hecho de experimentar con las tareas que se demandaban, el conservador que es el registrador, encuadernaba uno de los dos ejemplares con la obligación de exhibirle en el acto, en el lugar que le corresponde, devolviendo el otro con mención de haber sido registrado; de tal manera que se reemplazo la transcripción por el archivo del traslado o copia de la escritura. Posteriormente, si bien se mantuvo el sistema cronológico personal, es con el decreto del 4 de enero de 1955 que se instauró un sistema de publicidad real, mediante

ficheros ordenados por parcelas”.⁹⁹ Para este momento, en el recorrido histórico del sistema registral francés, es que se logra la transición de la mera transcripción hacia la organización de un registro que cuyo fin era promover la publicidad inmobiliaria.

Según Carral y de Teresa, para la época moderna, el fichero inmobiliario que se implemento en este sistema registral, es doble, siendo estos:¹⁰⁰

- a) *El Fichero personal*: consiste en llevar una ficha por cada propietario o titular de un derecho real, mencionándose así todos los inmuebles o los derechos reales de cada titular. En cuanto a este aspecto, Neri expone que: “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”.¹⁰¹
- b) *El Fichero real*: en este se utilizan las fichas en relación a los inmuebles o fincas. Las fichas parcelarias se llevan una por cada finca, y están ligadas con el catastro. Con esto, se debe tener claro que los inmuebles que se han establecido son aquellos en donde el catastro ha sido renovado, y que de esa manera se encuentran actualizados. Existen fichas especiales que son aquellas que corresponden a los bienes inmuebles urbanos, detallándose en ellas las características de estos, derechos de propiedad, gravámenes y demás derechos reales a que se encuentren afectos.

En el estudio del sistema registral francés, es necesario hacer mención que a pesar de los cambios que se implementaron en los registros inmobiliarios, continuó la idea de que la inscripción no es constitutiva, ni obligatoria para las partes contratantes, sino únicamente para los notarios, funcionarios públicos y jueces, que si se encuentran constreñidos a realizarla. En consecuencia, el acto es público en virtud de la intervención de un funcionario del Estado.

⁹⁹ Cornejo, Américo Atilio, **Ob. Cit.**, pág. 19.

¹⁰⁰ **Ob. Cit.**, pág. 309.

¹⁰¹ Neri, Argentino, **Tratado teórico y práctico de derecho notarial**, Pág. 454.

En cuanto al instrumento público que contiene el acto o contrato en que se transfiere o grava la propiedad, se debe tomar en cuenta que por el orden cronológico personal con que opera el registro inmobiliario, se da lugar a la sistematización del principio de prioridad en el funcionamiento de este sistema; por lo que en primer lugar es la inscripción, para que posteriormente se efectúe la anotación en la compilación personal.

Con esta nueva reforma se implementa la calificación registral, o sea la obligación del conservador, de examinar la identidad de las personas y de las cosas que han de ser incluidas en la inscripción. Debe cerciorarse del derecho del transferente, y también debe rechazar el documento, si no llena los requisitos que al efecto hagan falta.¹⁰²

2. 4.1.4 Sistema alemán

Conocido también como: Sistema de folio real. Ante conocida denominación cabe mencionar - como idea previa y primaria -, que cada finca posee su propia hoja en el registro inmobiliario. De igual manera, hay anotar que doctrinariamente se le concibe como el sistema registral de tipo inmobiliario que logra satisfacer las necesidades de todos aquellos titulares que enajenan o gravan los bienes registrados que son de su propiedad; así como garantiza la seguridad jurídica que persigue y promueve el derecho registral.

Es de suma importancia aludir al origen, desarrollo y consolidación del sistema registral alemán, por lo que es fundamental mencionar a Américo Atilio Cornejo, quien expone, que: “A partir del siglo XII se comenzó a asentar los negocios sobre inmuebles en unos repertorios oficiales que luego se transformaron en libros permanentes, el más antiguo de los cuales es el de la ciudad de Colonia del año 1135. De esta manera, la inscripción se fue transformando en un acto creador de derechos, formándose la íntima convicción de que el acto de transmisión del inmueble no está concluido si no se lo

¹⁰² Carral y de Teresa, Luis, **Ob. Cit.**, pág. 310.

inscribe. La recepción del derecho romano en Alemania estorbó temporalmente el desarrollo y la difusión del sistema del registro inmobiliario, ya que los registros eran ajenos a la concepción jurídica de los romanos, pero no logró detener su evolución. Finalmente, el sistema registral se impuso definitivamente en el siglo XX”.¹⁰³ Expuesto esto, también hay que analizar los principios y postulados por los que se rige y funciona el sistema registral alemán en la actualidad. Por lo que se deben referir los siguientes:

- a) El elemento esencial es el bien inmueble o la denominada “finca”, por lo que al momento de su inscripción en el registro, corresponderá realizar la apertura de una hoja registral, la que comúnmente es denominada como “folio real”. En este folio real deben constar todas las incidencias jurídicas a las que ha estado afecta la finca, como: enajenación, gravamen, anotaciones, cancelaciones y aquellos derechos reales que se hayan constituido en ésta.
- b) La inscripción el registro inmobiliario es por medio del diligenciamiento de un procedimiento oficial, específicamente de jurisdicción voluntaria.¹⁰⁴ Esto quiere decir que el registro inmobiliario forma parte de la estructura administrativa de los tribunales de distrito, concretamente son una sección especial del los mismos. Por esta razón, es que el mencionado registro es dirigido por un juez que se auxilia por otros dos funcionarios, a saber:¹⁰⁵ el llevador del registro y un oficial encargado de la medición o topografía de la finca. Este proceso inicia con un primer escrito, en el que se solicita la inscripción, la cual se presenta directamente ante el registro, en donde se anota. Esta solicitud contiene el consentimiento del afectado, el cual en palabras de Carral y de Teresa, es una declaración unilateral al registro, con fin de salvaguarda del derecho del interesado.
- c) Por el orden en que se guían los libros del registro inmobiliario, éstos deben reflejar la situación jurídica de cada bien, en virtud de que un folio real se apertura por una finca; que para efectos de una mejor ilustración, este se entiende que es un cuaderno registral;¹⁰⁶ el cual contiene las relaciones de derecho privado propias del

¹⁰³ **Ob. Cit.**, pág. 20.

¹⁰⁴ Carral y de Teresa, **Ob. Cit.**, pág. 311.

¹⁰⁵ Cornejo, Américo Atilio, **Ob. Cit.**, pág. 20.

¹⁰⁶ **Ibid.**

bien inmueble registrado. Además de la inscripción en el folio, el duplicado del instrumento que se presenta ante el registro, forma parte de un archivo de tomos, que esta abierto a cualquier consulta.

- d) Cada inscripción supone una posición registral y se obtiene por dos medios, a saber: El primero es por la solicitud, o sea el pedido de cualquiera de las partes, porque el registro nunca procede de oficio. El otro medio consiste en que el permiso de inscripción es exclusivamente a pedido del perjudicado, a cuyo nombre figura el asiento y que debe ser hecho necesariamente en instrumento público.¹⁰⁷
- e) La inscripción es un presupuesto para la adquisición del derecho.¹⁰⁸ Esto obviamente es concatenado al acto jurídico por medio del cual las partes contratantes convinieron, de una forma singular, la manera en que se produciría la transmisión, constitución o modificación derecho, que se debe encontrar contenido en un determinado negocio jurídico. Por lo que ambos elementos poseen una conexión ineludible entre ellos, o dicho de otra forma, presuponen su existencia en la dependencia del otro. Dicho esto, solamente cabe afirmar, que la celebración de un contrato y su ulterior inscripción registral constituyen las condiciones imprescindibles para la adquisición del derecho. Con relación a este postulado, es oportuno referir la teoría que ostenta Américo Atilio Cornejo; pues para el mencionado jurista, el convenio que se concretiza previamente a diligenciar el procedimiento de inscripción en el registro inmobiliario, es de naturaleza jurídico real, que no tiene nada que ver con el convenio causal. De tal manera, La compraventa, permuta, etc., no generan por sí solas la propiedad de la finca. La transmisión formal del dominio esta desligada de ese fenómeno mediante la abstracción de la causa... El más importante de estos convenios es la *auflassung*, necesaria para la transmisión de la propiedad. El *auflassung* debe ser dado por ambas partes, o en la oficina del registro o en un juzgado de distrito o ante un notario. Ante la negativa de dar el *auflassung* se puede demandar en tal sentido.¹⁰⁹
- f) Se presume que los derechos inscritos existen tal como están registrados, admitiéndose prueba en contrario, sin perjuicio de la consolidación del protegido por

¹⁰⁷ **Ibid.**, pág. 21

¹⁰⁸ **Ibid.**

¹⁰⁹ **Ob. Cit.**, pág. 22.

la fe pública. Dicho esto, la inscripción es plenamente eficaz a favor de cualquier adquirente de buena fe, pues aunque luego resulte que no coincide con la realidad jurídica, el adquirente se convierte en verdadero titular por el carácter constitutivo de la inscripción.¹¹⁰ La protección no se extiende a las circunstancias del hecho de las fincas, ni a los datos relativos a las personas, salvo, a la identidad del titular. Se extiende a: La adquisición de la propiedad derivada del no propietario; La adquisición de hipoteca por consentimiento dado por un falso propietario o por cesión dada por un falso acreedor hipotecario; A las adquisiciones libres de cargas que no aparecen en el registro; A los negocios que de buena fe se celebren con el titular inscrito.¹¹¹

2.4.1.5 Sistema australiano

Se le denomina así a este sistema registral, en virtud de que su implementación se produjo en territorio australiano; de igual manera es conocido como *Sistema torrens o acta torrens*, en virtud de que su sustento se fundamenta en las ideas de Sir Robert Richard Torrens. Este sistema fue adoptado para las transmisiones de dominio y surgió a la vida activa registral bajo el nombre de *Real property act*, cuya traducción es acta de la propiedad real, por consistir en un título oficial. La particularidad de este sistema recae sobre la matriculación del bien inmueble, que es fundamental para su correspondiente inscripción en el registro inmobiliario. Esto quiere decir que en un determinado Estado se puede dar la coexistencia un sistema registral de cualquier tipo con el sistema registral australiano, en cuanto a los bienes inmuebles que han sido matriculados.

En un inicio, en Australia existían dos clases de títulos, a saber: *El directo*, que provenía inminentemente de la corona y por lo tanto era concluyente. El otro era, *el derivado*, el cual procedía del título directo y que por la inexistencia de un sistema de registro, se prestaba a toda clase de fraudes pues se movía en un terreno de completa

¹¹⁰ Carral y de Teresa, **Ob. Cit.**, pág. 312

¹¹¹ Cornejo, Américo Atilio, **Ob. Cit.**, pág. 22

clandestinidad. Ante esta situación Sir Robert Richard Torrens, con su teoría, pretendía que todos los títulos fuesen directos, lo cual lo lograría con la implementación de la inmatriculación, que - en palabras sencillas – consistía en el acceso por primera vez al registro público, y así comprobar la existencia de la finca, su ubicación, límites y colindancias, y con ello acreditar el derecho del interesado. La inmatriculación era voluntaria, pero una vez ejecutada, el bien inmueble se encontraba sometido al sistema registral.¹¹²

El procedimiento de la matriculación se inicia con una solicitud del interesado (el propietario) de incorporarse al sistema, la cual debe ser acompañada con planos, títulos y demás documentos obligatorios. Una vez presentada dicha solicitud, el registro inmobiliario procede examinar los títulos de propiedad y documentos anexos, así como un análisis jurídico y topográfico de la finca. Luego de esto, si el registro no encuentra objeción alguna, ordena una publicación de todas las diligencias ejecutadas, para que terceros afectados puedan manifestar su oposición al pedido de la matriculación, en un plazo determinado. De esta manera es que se denota el principio de publicidad, el cual tiene un papel trascendental, toda vez que las publicaciones efectuadas tienen como fin informar a aquellos terceros que se encuentren afectados en su derecho de propiedad.

No habiendo oposición, el registro resuelve que se disponga la matriculación y ordena la emisión de la certificación del título. La certificación del título se emite por duplicado, el original queda en el registro y constituye el folio registral, y el duplicado es entregado al propietario del inmueble que ha sido matriculado, el que constituye su título de propiedad.¹¹³

Una vez matriculado e incorporado al sistema registral un bien inmueble en específico; y si se tiene interés en concretizar la transmisión de su dominio, se debe diligenciar un procedimiento de inscripción ante el registro respectivo, el cual es similar al de la

¹¹² Carral y de Teresa, **Ob. Cit.**, pág. 312

¹¹³ Cornejo, Américo Atilio, **Ob. Cit.**, pág. 22

matriculación originaria. Este procedimiento inicia con la presentación del acto causal – o sea el documento que contiene el negocio jurídico que se celebra – y obligatoriamente acompañado del certificado del título de propiedad del bien inmueble. Posteriormente el registro efectúa un análisis de la documentación exhibida, y no encontrando objeción alguna, procede a inscribir la transferencia.

Tal inscripción se efectúa elaborando en original y duplicado un nuevo certificado que contiene la modificación que se produjo, y que elimina la anterior. En cada transferencia se entiende que el dominio vuelve al Estado y es éste quien lo transfiere al adquirente.¹¹⁴

Otro elemento de importancia que se engendra en el sistema registral australiano es lo relativo al seguro inmobiliario. De acuerdo con Manuel Acosta: “Para reparar los daños y perjuicios que pudiere irrogar la inatacabilidad del título, se establece un régimen de seguro que se va formando mediante una prima a cargo del que solicita la matriculación, que consiste en una cierta cantidad de dinero sobre el valor de la finca”.¹¹⁵

En cuanto a las características del sistema australiano o torrens, el mismo es real, ya que el inmueble es considerado como una unidad de registración. En tanto que la inscripción es de carácter constitutivo y convalidante, porque protege al título de cualquier nulidad, siempre que se gestione una transferencia, pues como se apuntó anteriormente, el bien inmueble regresa al poder del Estado.¹¹⁶

Por último, con relación al sistema registral australiano, Roca Sastre apunta que el sistema es adecuado para regiones que no son de una amplia extensión territorial o países de reciente formación; por lo que resulta inconveniente en países de viejo historial jurídico.¹¹⁷

¹¹⁴ **Ibid.**

¹¹⁵ **Ob. Cit.**, pág. 25.

¹¹⁶ Cornejo, Américo Atilio, **Ob. Cit.**, pág. 24

¹¹⁷ **Ob. Cit.**, pág. 132.

2.4.1.6 El sistema registral de tipo inmobiliario aplicado en Guatemala

Conforme al Artículo tres del Acuerdo Gubernativo 359-87 del Presidente de la República Reglamento del registro general de la propiedad, el sistema registral de tipo inmobiliario que se aplica en Guatemala es el del folio real. Lo que quiere decir que cada finca será individualizada en el folio que se abrirá en el registro general de la propiedad, y en donde constaran todas sus inscripciones, modificaciones y cancelaciones. De tal manera que el folio contendrá todo el historial jurídico y topográfico de la finca, desde su origen hasta su extinción.

Es menester, citar el Artículo ocho del referido reglamento, para conocer la forma en que se compone el folio que se abre para cada finca. Según el referido Artículo en el libro de Inscripciones, cada folio contendrá dos planas: en la primera se asentarán, la inscripción de derechos reales de dominio, las desmembraciones, las anotaciones preventivas y las correspondientes cancelaciones. En la segunda plana se asentarán los gravámenes, las anotaciones preventivas sobre los mismos y las correspondientes cancelaciones. De esta norma también se puede analizar que los asientos registrales se realizan a través de la inscripción, y que en el registro general de la propiedad no se realiza una transcripción del documento que contiene el acto jurídico que afecta una determinada finca.

Dentro de la legislación que regula la actividad del registro general de la propiedad, se encuentra lo referente a la calificación jurídica o registral que deben realizar los registradores de los documentos que les son presentados, los cuales deben ser acompañados de su respectivo duplicado – nótese que esta es una particularidad del sistema australiano-.

Asimismo se infiere de la normativa registral, que toda inscripción debe ser a petición de parte; y que todo lo que aparezca inscrito en el registro perjudicara a tercero, de tal manera que hasta el momento de la inscripción, es que un negocio jurídico que afecte

un bien inmueble, produce frente a terceros. Esta idea se sustenta con lo esbozado por Nery y Rodrigo Muñoz, quienes exponen: “Que el sistema registral guatemalteco es declarativo, ya que los derechos nacen, se modifican, transmiten y extinguen fuera del registro, solo surten efectos ante tercero cuando se inscriben”.¹¹⁸

En suma, el sistema registral de tipo inmobiliario guatemalteco posee cierta influencia del sistema alemán, pues también influyó al sistema español, el cual, hasta cierta medida, es el que sigue el ordenamiento jurídico guatemalteco. Pero tampoco se debe olvidar algunos tópicos del sistema australiano que han sido aplicados en el sistema registral guatemalteco.

2.4.2 Los sistemas registrales de tipo administrativo

Como una idea primaria, para el umbral de este tópico, así como su lógico entendimiento y desarrollo sistemático, se debe estar consiente que en este tema se tratara la forma de organización administrativa de los registros. En otras palabras, es el modo o forma de ordenar los órganos que integran la estructura del Estado, con el fin de llevar un control y brindar los servicios óptimos a los interesados en realizar determinadas inscripciones, modificaciones o cancelaciones en los distintos registros públicos, y la forma de impulsar la seguridad jurídica inmersa en todo acto público y registral.

Según Manuel Acosta: “Algunos países bajo el influjo de sus particulares estructuras jurídico-política, han adoptado el establecimiento y ordenación de registros públicos, atendiendo a la amplia o reducida extensión territorial, escasa o compleja densidad de la población; es decir, Estados federados o Estados unitarios, para éstos lo mas reducido, para aquellos lo extenso... Por lo tanto, estos sistemas registrales varían

¹¹⁸ **Ob. Cit.**, pág. 17

según las ventajas o beneficios que les dispensen sus propias legislaciones”.¹¹⁹ Los sistemas registrales de tipo administrativos se pueden clasificar en:

2.4.2.1 Sistema difusivo:

Para Axel Estuardo Alfonso Barrios Carrillo, quien considera al sistema difusivo como un sistema técnico de registro, expone que el mismo es: “Descentralizado por regiones y consiste en establecer registros en todas las jurisdicciones en donde existan autoridades locales, bajo la guarda y custodia de secretarios de los ayuntamientos o municipalidades; es similar al registro civil en Guatemala, cuyo funcionamiento esta encargado a las municipalidades bajo la supervisión departamental”.¹²⁰

De esta misma manera, para Manuel Acosta: “A este sistema difusivo denomínesele descentralizado, por establecer asientos o registros en todos los pueblos o ciudades en donde existan autoridades locales...Este sistema ante todo es aplicado en Estados de extenso territorio y densa población, aunque también, en Estados unitarios especialmente en los registros de personas”.¹²¹

Hay que destacar que para ambos tratadistas nacionales, este sistema es implementado en su perfección en lo que es conocido como los registros civiles, que dependen de las municipalidades. Pero que en la actualidad, por estar frente a un período de transición, con la emisión del Decreto número 90-2005 del Congreso de la República Ley del Registro Nacional de las Personas, que norma la creación y organización de registro nacional de las personas (RENAP), cuyo fin es organizar y mantener el registro único de identificación de las personas naturales, inscribir los hechos y actos relativos a su estado y capacidad civil; la concepción de registro civiles dependientes de las municipalidades cambia en ciertos aspectos. El RENAP dentro de su organización, cuenta con oficinas ejecutoras, como el registro central de las

¹¹⁹ **Ibid.**

¹²⁰ Barrios Carrillo, Axel Estuardo Alfonso, **Ob. Cit.**, pág. 14.

¹²¹ **Ob. Cit.**, pág. 7.

personas y los registros civiles de las personas, que a partir de octubre del año 2007 empezaron a funcionar en las distintas sedes del país, y cuya función será la que ejercen aun, algunos registros civiles que dependen de las municipalidades.

Se considera que se esta ante un período de transición, puesto que aún los registros civiles de las municipalidades llevan el control de los actos relativos al estado y capacidad civil de sus vecinos, y el mismo RENAP no cuenta con todos los recursos suficientes para iniciar las funciones que se le han sido encomendadas, así como el establecimiento de las oficinas en cada uno de los municipios de la República que norma la ley, siendo aproximadamente solo 80 delegaciones las que operan actualmente.

A pesar de la situación en la que se encuentra el RENAP en la actualidad, se debe estar consiente que la ley que lo norma propugna por un sistema registral difusivo, ya que ordena el establecimiento de sus oficinas en todos los municipios de la República.

2.4.2.2 Sistema concentrativo:

La particularidad de este sistema registral radica en congregar en una sola oficina, varias zonas, departamentos y regiones, bajo una misma estructura u organización. Para ilustración de este sistema registral se puede citar como ejemplo claro al Registro de la Propiedad Intelectual, que posee una sola sede u oficina en el territorio nacional; la cual se ubica en la ciudad capital de Guatemala.

Es de destacar que no se poseen las mejores referencias sobre este sistema registral, ya que para ciertos juristas, el mismo presenta más inconvenientes que ventajas, tales como:¹²²

¹²² **Ibid**, pág. 10.

- a) Interrumpe la trayectoria normal del tráfico jurídico;
- b) El interesado en la inscripción registral se sujeta a distancias amplias de su domicilio, para efectuar tal cometido. De tal manera el registro público es ineficiente en los territorios alejados a la sede del mismo;
- c) Se agrava la onerosidad que representa para el interesado el hecho de efectuar una inscripción registral;
- d) Se produce un innecesario incremento a la burocracia estatal;

2.4.2.3 Sistema medio:

Este sistema se le concibe como conciliador entre los dos sistemas registrales anteriores - de los que se denota una total incompatibilidad entre ellos -, ya que por medio del mismo se instituyen registros públicos exclusivamente en los distritos o cabeceras departamentales, con jurisdicción sobre los demás municipios que integran el departamento.

Para una adecuada panorámica, y como modelo de este sistema, el mejor ejemplo es el registro general de la propiedad, que funciona bajo un sistema registral medio dentro del Estado de Guatemala. Para demostrar la aseveración aludida, se debe partir desde lo que regula la norma constitucional; y es que el Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala preceptúa que el Registro General de la Propiedad deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal. Aunado a lo anterior, en un esfuerzo de realizar una integración normativa del ordenamiento jurídico guatemalteco, así como tomar en consideración la norma reglamentaria que amplía el postulado constitucional citado, es menester, referir el Artículo 2 del Acuerdo gubernativo 359 – 87 del Presidente de la República Reglamento del registro general de la propiedad, el cual preceptúa que siendo el registro de la propiedad una institución de carácter general, el presente reglamento normará el funcionamiento del registro de la zona central con sede en la ciudad capital y del segundo registro de la propiedad con sede en la ciudad de

Quetzaltenango. Con el anterior ejercicio, lo que se destaca es que el registro general de la propiedad en su organización territorial se rige bajo el sistema registral medio, en virtud de existir dos registros y delimitándose así la región de la que se ocuparan cada uno de ellos. Uno de ellos es el registro general de la propiedad de la zona central, con sede en la ciudad capital, que le corresponde los siguientes departamentos: Guatemala, Sacatepéquez, Chimaltenango, Santa Rosa, Jalapa, Jutiapa, Zacapa, Chiquimula, El Progreso, Izabal, El Petén, Alta Verapaz y Baja Verapaz. El otro es el registro general de la propiedad con sede en el departamento de Quetzaltenango, y le corresponde los departamentos de: Quetzaltenango, Retalhuleu, Suchitepéquez, Totonicapán, Huehuetenango, Sololá, Quiche y San Marcos.

De acuerdo con la naturaleza de este sistema registral, se debe tomar en cuenta que toda inscripción no debe realizarse en institución registral distinta a la que la ley ha previsto como jurisdiccional, ya que cada uno de ellos tiene delimitado el ámbito territorial para su funcionamiento.¹²³

¹²³ **Ibid**, pág. 9.

CAPÍTULO III

3. Los principios del derecho registral

3.1 Nociones elementales

En el estudio minucioso y sistemático de toda materia o disciplina científica, el ubicar los fundamentos, bases o rudimentos que constituyen el aspecto neurológico de la misma, mediante el esbozo metódico que se debe emplear en el estudio de toda ciencia, metódicamente es concretar los principios por lo cuales edifica sus cimientos. Las disciplinas jurídicas no son ajenas al análisis de los principios que las inspiran y fundamentan; y por tal razón, el derecho registral no es la excepción.

Valiéndose de la anterior idea, se puede acometer diciendo que principio es todo fundamento, base, origen o razón fundamental sobre la cual se procede discurrendo en cualquier ciencia o arte. Pero, por la naturaleza de la presente tesis, el referido concepto no es suficiente, por lo que es menester sumergirse en el amplio ámbito jurídico, para compendiar así, el tema del presente capítulo.

Entonces, empleando el recurso metodológico deductivo, o sea, partiendo de lo general a lo particular, primeramente se debe demarcar el contenido y las características de los principios generales del derecho, para lograr así, en ese entendido, el escudriñamiento de los principios de la disciplina jurídica que es objeto de estudio.

3.2 Principios generales del Derecho: ideas básicas.

Para Guillermo Cabanellas: “son las máximas o axiomas jurídicos recopilados de las antiguas compilaciones, o sea, las reglas del derecho”.¹²⁴ En tanto que para Rafael de Pina y Rafael de Pina Vara: “Son criterios o ideas fundamentales de un sistema jurídico

¹²⁴ **Ob. Cit.**, Tomo V, pág. 417.

determinado que se presentan en forma concreta del aforismo y cuya eficacia como norma supletoria de la ley depende del reconocimiento expreso del legislador”.¹²⁵

Asimismo, se pueden definir como los enunciados normativos más generales que, sin haber sido integrados al ordenamiento jurídico en virtud de procedimiento formales, se entiende que forman parte de él, porque le sirven de fundamento a otros enunciados normativos particulares o recogen de manera abstracta el contenido de un grupo de ellos. Dicho esto, de acuerdo con la corriente de esta tesis, se pretende dejar claro que los principios generales del derecho no necesariamente deben ser reconocidos por el legislador, sino más bien, con un criterio jurista más acertado, se debe estar consiente de que la ley no es la única fuente del derecho, y que por tal razón, estos enunciados normativos denominados principios, pueden encontrarse en otras fuentes del derecho, que de igual manera cumplen su cometido, ya sean materializados en la ley o no.

3.2.1 Características¹²⁶

- a) Son enunciados normativos que expresan un juicio deontológico acerca de la conducta a seguir en cierta situación o sobre otras normas del ordenamiento jurídico;
- b) Son criterios que expresan un deber de conducta para los individuos, el principio o un estándar para el resto de las normas;
- c) Auxilian a la interpretación e integración del ordenamiento jurídico; y
- d) Con su observancia e implementación pretenden alcanzar los fines preestablecidos y que le han sido encomendados al derecho.

3.2.2 Funciones

Las funciones que tienen incidencia importante en las normas de un ordenamiento jurídico son:

¹²⁵ De Pina, Rafael y De Pina Vara, Rafael, **Diccionario de derecho**, pág. 398

¹²⁶ M. Atienza y J. Ruiz Manero, **Sobre principios y reglas**, pág. 5.

- a) *La función creativa*, es en relación con que antes de promulgar la norma jurídica, el legislador debe conocer los principios para inspirarse en ellos y poder positivizarlos.
- b) *La función interpretativa*, implica que al interpretar la norma, el operador debe inspirarse en los principios, para garantizar una cabal interpretación.
- c) *La función integrativa*, significa que quien va a colmar un vacío legal, debe inspirarse en los principios para que el derecho se convierta en un sistema hermético.

En cuanto a este aspecto, para Rafael de Pina y Rafael de Pina Vara: “La función que los principios generales del derecho cumplen en el mundo de lo jurídico es triple: la de servir de normas supletorias de las leyes, la de auxiliar al intérprete del derecho en la búsqueda de su verdadero sentido y significación de las normas jurídicas y la de constituir la fundamentación o base del derecho”.¹²⁷

3.2.3 Naturaleza y fundamento¹²⁸

Otro tópico más es que se ha desarrollado una polémica acerca de si ellos son extraños o externos al derecho positivo, o si son una parte de él.

Según la posición de la escuela del derecho natural racionalista, hoy ya superada, los principios generales, serían principios de un derecho natural entendido como orden jurídico separado del derecho positivo. Según la doctrina positivista, los principios mencionados serían una parte del derecho positivo. Sin embargo, nunca podrían imponer una obligación que no fuera sancionada por el mismo ordenamiento positivo por lo que se entiende que cada ordenamiento positivo tiene sus particulares principios generales y que no existen principios jurídicos de carácter universal.

La posición racionalista que escinde el derecho en dos órdenes jurídicos específicos y distintos, el natural y el positivo; el primero conforme a la razón, y el otro, producto de la voluntad del sistema político, no puede sostenerse. Es evidente que el derecho,

¹²⁷ **Ob. Cit.**, pág. 398

¹²⁸ Alexy, Robert, Sistema Jurídico, Principios Jurídicos y Razón **Práctica**, pág. 7

producto típicamente humano, es una obra de la inteligencia humana: ella es la que descubre, desarrolla y combina criterios que enuncian un comportamiento entendido como justo; por esto. Si bien el derecho, conjunto de criterios, es obra de la inteligencia, su efectivo cumplimiento, el comportarse los hombres de acuerdo a los criterios jurídicos, es obra de la voluntad.¹²⁹

En suma, el fundamento de haber apuntado unos breves planteamientos relacionados con los principios generales del derecho radica en que no solo son esenciales para cualquier rama del derecho, sino que, en especial para el derecho registral, brindan una adecuada ilustración respecto al alcance racional de los principios que lo inspiran.

3.3 Los principios registrales

3.3.1 Conocimientos fundamentales.

De acuerdo con Carral y de Teresa: “Los preceptos del registro público son un laberinto. Se refieren a una materia sumamente compleja, y generalmente están distribuidos con desorden y en cierta promiscuidad que produce confusión en el jurista, y son causa de enredos y embrollos de los que sólo puede salirse si tenemos algo que nos oriente, nos encamine, nos conduzca, por el camino de la verdad. Esa luz que nos encauza, no la dan los principios registrales”.¹³⁰

En la misma línea de Carral y de Teresa, en cuanto a la importancia que tiene el estudio de los principios registrales, Roca Sastre considera que tales principios son: “Las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sintetización o condensación del ordenamiento jurídico registral”.¹³¹ A pesar de que Lucas Gil se ocupa del derecho registral civil - distinto a los juristas citados - no difiere, de acuerdo a la disertación que

¹²⁹ **Ibid.**

¹³⁰ **Ob. Cit.**, pág. 319.

¹³¹ **Ob. Cit.**, pág. 29.

presenta, ya que para este jurista: “En la elaboración doctrinal de ciertas disciplinas jurídicas, especialmente en las ramas del derecho procesal y registral, está en boga la formulación de los llamados principios fundamentales de la disciplina”. Para el derecho registral civil, los principios son de gran utilidad, porque:¹³²

- Permite una visión de conjunto de la institución del registro civil, que difícilmente podría darnos el examen analítico de las normas que lo regulan.
- Facilita enormemente la interpretación de los preceptos concretos,
- Sirven para colmar las lagunas de la ordenación positiva.

Con una visión más holística, Manuel Acosta considera que los principios registrales: “Cobran vida en la medida en que son aplicados con responsabilidad y razonamiento por los funcionarios de los registros públicos. Estos principios son necesarios e imprescindibles para que la seguridad, libre tránsito y ordenación del quehacer registral se realice sin contratiempos, valladares ni embrollos de ninguna clase, primordialmente para que den seguridad jurídica a los hechos, actos y contratos registrales, por lo que es aconsejable que los registradores atiendan los lineamientos o presupuestos básicos sin los cuales no es posible el desarrollo organizativo de los registros públicos ni la generación de plenos efectos jurídicos”.¹³³ Con los apuntamientos realizados, cabría definir a los principios registrales como aquellas ideas fundamentales o directrices básicas en las que se inspira la ordenación registral, extraídas por vía de síntesis, a través de sucesivas abstracciones, de las normas particulares que la integran.¹³⁴

3.3.2 Clasificación de los principios del derecho registral

Doctrinariamente se disertan variadas clasificaciones de los principios registrales, con distintos enfoques –ya sean de índole real, del estado civil o comercial, entre otras-; pero para efectos del presente estudio, simplemente se enumeraran aquellos principios

¹³² **Ob. Cit.**, pág. 16

¹³³ **Ob. Cit.**, pág. 29

¹³⁴ Luces Gil, Francisco, **Ob. Cit.**, pág. 16

que son imprescindibles para la existencia del derecho registral dentro del sistema jurídico de un determinado Estado, y que por el carácter de universalidad que los atañe, los hace mucho mas necesarios, sobre todo que se verán reflejados en aquellas materias – obviamente distintas unas de otras- sujetas a inscripción registral.

3.3.2.1 Principio de legalidad y la calificación registral

En un primer momento se apunto que la fuente más importante del derecho registral es la ley, por lo que no esta de más decir, que el fundamento de este principio radica en tal apuntamiento. Ahora bien, la importancia que posee el principio de legalidad y la calificación registral es en relación a los efectos que dimanen de la fe pública registral, en virtud de que todo documento presentado ante un determinado registro público se presume valido, pues debe haber llenado todos los requisitos que exige la ley.

Lo anterior se encuentra aunado a la idea de Barrios Carrillo¹³⁵, quien considera que todo documento presentado ante un determinado registro público es sometido a examen, mediante la calificación registral, con el objeto de impedir la inscripción de títulos inválidos o imperfectos, garantizando así que lo existente sea concorde con lo registrado. Con la orientación de este principio, se debe tener claro que el registrador no es un mero receptor de documentos, sino más bien, su función es mucho más amplia, lo que quiere decir que por la fe pública y los vastos conocimientos jurídicos que posee, lo habilitan para poder aceptar o denegar la inscripción de todo aquel título o documento que sea presentado ante el registro público que tenga a su cargo, contribuyendo de esa manera a la seguridad jurídica que todo interesado tiene derecho a exigir y que el mismo derecho registral propugna.

De acuerdo con Luces Gil: “El principio de legalidad consiste en que toda la actividad registral debe estar sometida a una cuidadosa reglamentación legal: tanto el acceso al registro de los hechos inscribibles, como la rectificación de sus asientos, como su

¹³⁵ **Ob. Cit.**, pág. 20.

proyección al exterior a través de la publicidad formal, están sometidas a rigurosas normas jurídicas”.¹³⁶

En el ordenamiento jurídico guatemalteco el principio de legalidad se encuentra fundamentado en el Artículo 1128 del Decreto ley 106 Código civil, que de acuerdo con lo regula, es necesario citarlo: Artículo 1128. Si el documento presentado no fuere inscribible de o careciere de los requisitos legales necesarios, el registrador lo hará constar en un libro especial que se llevará para tales efectos y en el propio documento, el cual devolverá al interesado, expresando la hora y fecha de recepción en el registro, así como la ley en que se funda para suspender o denegar la inscripción.

En virtud de lo que reglamenta este artículo, se debe recalcar que el registrador se encuentra constreñido a citar la ley en que fundamenta su denegatoria, en caso de que acaeciera tal situación, pues lo recomendable para todo abogado y notario es presentar todo título documento ante el registro, con sujeción minuciosa de los requisitos que exige la ley para el acto jurídico afecto a inscripción.

Otro aspecto que sale a reducir con el análisis del citado Artículo, es el encontrarse con el fundamento de la calificación registral, o la función calificadora que debe realizar todo registrador público, irrefutable y sumamente relacionado con el principio de legalidad. De tal manera es pertinente tener claro que es la calificación registral, y no es más que la obligación del registrador, en cuanto a examinar si existe la requerida correlación entre los documentos que contienen actos y contratos jurídicos afectos a inscripción, con las leyes que los sistematizan. Según Chico y Ortiz, la función calificadora, en cuanto al juicio valorativo, desarrolla una triple dimensión:¹³⁷

- Realiza una función de fondo o jurídica y legislativa. Sobre la base de un conocimiento profundo de la legislación vigente, aplica los preceptos al caso concreto y decide si el mismo se ajusta a dicha legalidad.

¹³⁶ **Ob. Cit.**, pág. 17

¹³⁷ Chico y Ortiz, José María, **Teoría, práctica y fórmula de la calificación registral**, pág. 26.

- Desarrolla otra misión registral, en cuanto ha de adecuar la realidad jurídica con la registral.
- Por último, realiza otra labor de carácter formal sobre los libros del Registro. Extracta y selecciona lo que ha de pasar a ser el asiento que se realice. Debe procurarse que el extracto sea lo más claro posible, pensando más que en el presente, en el futuro, sin omitir ninguna circunstancia que la legislación respectiva exija consignar para cada tipo de inscripción.

En cuanto a la naturaleza jurídica de la calificación registral, salen a colación tres teorías que tratan sobre ello, estas son:¹³⁸

- a) *La calificación registral como función judicial.* Cabe decir que en relación a esta teoría se encuentra más argumentos en contra que a favor, en virtud de varios aspectos como: a) El que el registrador no posee jurisdicción ni competencia para resolver contiendas entre partes, ni se limita a pronunciar fallo con relevancia jurídica en estricto sentido; b) No acoge ni desecha una pretensión o derechos contenciosos; c) Su función se encuadra a examinar la forma y fondo de los documentos o títulos, que se le presenta, no cuenta con la permisividad de averiguar las causas que le dieron origen a la celebración del contrato o acto jurídico.
- b) *La calificación registral, como función administrativa.* En virtud de que el registro público forma parte de la Administración Pública. En el ordenamiento jurídico guatemalteco, esta teoría encuentra su sustento en los Artículos 1124 y 1225 del Decreto ley 106 Código Civil, en el momento de definir al registro de la propiedad, se le considera como una institución pública, y que asimismo cada registro estará a cargo de un registrador nombrado por el Presidente de la República, mediante acuerdo gubernativo a través del ministerio de gobernación.
- c) *La calificación registral, como acto de jurisdicción voluntaria.* Según Acosta Morales es la que mas se encuadra en el medio guatemalteco, en base: a) Que el registrador no declara derechos, pero si los autentica y constituye, con trascendencia jurídica; b)

¹³⁸ Acosta Morales, Manuel Antonio, **Ob. Cit.**, pág. 66

Ante el registrador no se promueve cuestión alguna entre las partes, su misión se contrae a aceptar, suspender o rechazar las inscripciones u operaciones realizadas.

En relación a la calificación registral, Manuel Acosta al momento de exponer el tema lo reduce al siguiente apotegma: Compatibilidad entre el continente legal y el contenido. De tal manera que la calificación y la legalidad se encuentran íntimamente unidos y se complementan el uno al otro. En esa misma línea, el citado jurista expone que: “Al dinamizar la función calificadora cobra vida o vigencia el principio de legalidad, cuyo fin es que todo cuanto se inscriba o registre se haga dentro del marco legal”.¹³⁹

Dicho lo anterior, se puede definir a la calificación registral conforme lo expuesto por Fernando José Quezada, quien establece: “Podemos definir la función calificadora como el instrumento jurídico por medio del cual el registrador de la propiedad aprecia, analiza, determina y declara la legalidad de fondo y de forma de los títulos o documentos que se presentan a registro, con el objeto de aceptarlo, suspenderlo o rechazarlo, indicando, en estos dos últimos supuestos, los motivos y la ley en que se funda”.¹⁴⁰

3.3.2.2 Principio de publicidad

Más que un principio, la publicidad en la sistemática del derecho registral constituye aquel eslabón que la normatividad regula en cuanto a las actividades, operaciones y fines propios de todos los registros públicos. También hay que destacar, que la publicidad es considerada como uno de los temas de mayor disertación en la doctrina que trata a esta disciplina jurídica.

Para tan amplio tema, el proceso de inducción en el mismo debe iniciar con la conceptualización de publicidad. Para ello se debe tomar en cuenta tres elementos: En

¹³⁹ **Ibid**

¹⁴⁰ **Ibid.**, pág. 65

primer lugar, lo que se quiere dar a conocer; el otro es lo referente a los destinatarios de aquella; y por último, el medio a utilizar para que llegue o pueda llegar a conocimiento de los destinatarios.

Tomando en cuenta esos elementos, Cornejo¹⁴¹, considera que lo que se quiere dar a publicidad, son hechos; que los destinatarios de la misma son las personas –o bien podría entenderse como interesados-, y los medios consisten en una actividad conducente al fin propuesto. De tal manera que publicidad es una actividad destinada a promover cognoscibilidad -y no conocimiento-, porque su destinatario es la persona, y de acuerdo con su actitud y voluntad es lo que dará a conocer la publicidad.

Se puede complementar la anterior definición con lo expuesto por Caicedo Escobar, y es que para este jurista, la publicidad es: “La actividad orientada a difundir y hacer notorio un acontecimiento. Es la exteriorización o divulgación de una situación, dirigida a provocar su cognoscibilidad general. La publicidad es lo contrario a clandestinidad, lo notorio se opone a lo secreto”.¹⁴²

Pero, con estos apuntes, el concepto de publicidad resulta muy amplio, de tal manera que lo conveniente es aterrizar al campo jurídico, o mejor dicho, abordar el tema de la publicidad registral en si. Para el estudio de la publicidad registral o jurídica –concepto empleado por Cornejo- se debe tomar en cuenta dos elementos: lo que se publica y los efectos que produce.

Lo que se da a conocer con la publicidad registral es: hechos jurídicos. Esto quiere decir que lo que se inscribe en todo registro público y que por ende se publica, es lo referente aquellas manifestaciones de voluntad o situaciones ajenas al ser humano, que están reguladas en el ordenamiento jurídico, o que de no estar previstas por la legislación deban ser salvaguardadas, en virtud de los determinados alcances jurídicos que posean. El otro elemento es la finalidad de la publicidad registral, y es lo

¹⁴¹ Ob. Cit., pág. 1

¹⁴² Ob. Cit., pág. 7

concerniente a la producción de los efectos jurídicos¹⁴³, que puede variar desde una simple noticia hasta la concreción de la existencia misma del derecho, que es la esencia de la publicidad jurídica. No hay publicidad jurídica si no hay efectos derivados de esa publicidad.

Con relación a la producción de efectos jurídicos, en sentido técnico, la publicidad registral se le debe entender como el sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible a todos, determinadas situaciones jurídicas, para la tutela de los derechos y la seguridad en el tráfico. Dicho esto, a la publicidad registral se le puede catalogar, en cuanto a su naturaleza, como una declaración señalativa, entendiéndola como la divulgación directa o indirecta de un hecho que puede perjudicar a terceros, realizada en forma adecuada para que dichos terceros puedan conocer el evento. En este caso la declaración señalativa proviene de un órgano público.¹⁴⁴

Ahora bien, la publicidad como principio del derecho registral, atiende al sistema registral en que se haya implementado. En los Estados en que se haya implementado un sistema registral constitutivo o sustantivo, lo no registrado no tiene validez alguna. En un sistema registral declarativo, lo no registrado existe únicamente para las partes, pero no frente a terceros.¹⁴⁵

La publicidad registral puede ser focalizada desde distintas perspectivas, pero para la presente tesis se tratara únicamente desde el punto de vista inmobiliario o real (publicidad registral inmobiliaria) y desde el punto de vista del estado civil de las personas (publicidad registral civil).

Para los negocios jurídicos que afectan bienes inmuebles o derechos reales, la publicidad registral inmobiliaria constituye uno de los requisitos esenciales para que puedan producir sus consiguientes consecuencias jurídicas y que afecte a terceros.

¹⁴³ Cornejo, Américo Atilio, **Ob. Cit.**, pág. 2

¹⁴⁴ **Ibid.**, pág. 3

¹⁴⁵ Barrios Carrillo, Axel Estuardo Alfonso. **Ob. Cit.**, pág. 17

Con el curso de los años, las distintas sociedades se han visto con la necesidad de crear mecanismos que hagan públicas las titularidades, las afectaciones y limitaciones del derecho de propiedad inmueble. La importancia de la publicidad en la transferencia, limitaciones y afectaciones de la propiedad inmueble es evidente. La mayor o menor seguridad del tráfico jurídico-económico dependen de la publicidad, así como la circulación de la riqueza y del crédito territorial dependen de la seguridad jurídica del tráfico.¹⁴⁶

El sustento legal del principio de publicidad registral de tipo inmobiliario se encuentra en el Artículo 1124 del Decreto ley 106 Código Civil, en donde se refiere a las funciones del registro general de la propiedad y que son públicos sus documentos, libros y actuaciones. Asimismo, en un proceso de integración y de acuerdo con el sistema registral que impera en Guatemala, los actos y contratos no registrados son validos para las partes, pero no perjudicarán a tercero mientras no se anoten o inscriban en el registro, esto, basado en lo regulado por el Artículo 1148 del citado cuerpo legal.

Por otro lado, la publicidad registral civil concibe su importancia en el sentido de que uno de los fines esenciales del registro es el de dar publicidad a los actos que afectan al estado civil de las personas. Desde este enfoque, la publicidad registral puede ser entendida desde dos sentidos: En un aspecto material, que hace referencia a los efectos que derivan de la constatación pública en el registro de los hechos de estado civil y, especialmente, a su eficacia probatoria; y en un aspecto formal, que se refiere a la proyección exterior de los datos registrados, es decir, a los medios de dar a conocer los actos registrales, con fines informativos, estadísticos o probatorios.¹⁴⁷

El fundamento legal de este principio se halla en el Artículo 67 del Decreto número 90-2005 del Congreso de la República, Ley del Registro Nacional de la Personas, en relación al registro civil de las personas que es un órgano público y que forma parte del RENAP, y en donde se deberán inscribir los hechos y actos relativos al estado civil.

¹⁴⁶ Caicedo Escobar, Eduardo, **Ob. Cit.**, pág. 8

¹⁴⁷ Luces Gil, Francisco, **Ob. Cit.**, pág. 16

3.3.2.3 Principio de inscripción

Anteriormente se trato a los asientos registrales, y se expuso la importancia que tienen y el papel que juegan en los registros públicos. Considerando lo dicho, cabe decir que este principio precisa en la influencia que el acto de registro ejerce sobre la realidad extra registral, y decide si la inscripción es o no elemento determinante para que el acontecimiento provoque el efecto jurídico que el es propio.¹⁴⁸

De acuerdo con Acosta Morales, quien cita a Roca Sastre, cuando se estudia la inscripción dentro del derecho registral se pone de manifiesto los efectos, el valor jurídico y el rol que juega en la constitución, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales, la determinación de su alcance consiste en precisar si la inscripción constituye o no un factor o requisito esencial, para que el negocio dispositivo provoque la transmisión o desplazamiento de substancia jurídica del transferente al adquirente.¹⁴⁹

En relación al registro general de la propiedad, este principio se fundamenta en el Artículo 1127 del Decreto ley 106 Código Civil, el cual preceptúa que la inscripción en el registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir. Los registradores harán toda inscripción, anotación o cancelación, dentro del término de ocho días, contado desde la fecha de recepción del documento. Si éste diere lugar a varias de las operaciones antes indicadas al término se ampliara en seis días más.

Por otro lado, el tema de los hechos y actos relativos al estado civil de las personas, el principio de inscripción no es ajeno, y encuentra su base legal en el Artículo 68 del Decreto número 90 - 2005 del Congreso de la República Ley del Registro Nacional de las Personas; para lo que cabe apuntar, que la inscripción debe realizarse ante el registro civil de las personas, que se caracteriza por ser obligatoria, y que el interesado

¹⁴⁸ Barrios Carrillo, Axel Estuardo Alonso, **Ob. Cit.**, pág. 18

¹⁴⁹ **Ob. Cit.**, pág. 68

tiene el derecho imprescindible e irrenunciable de solicitarla cuando acaezcan tales hechos o actos.

Además, en el contenido de la citada norma, se encuentra un principio muy propio de los registros civiles, y es lo referente a la gratuidad, pues como lo preceptúa este artículo las inscripciones son totalmente gratuitas. Este argumento es expuesto también por Luces Gil: “El registro civil un servicio público de enorme utilidad, tanto para el Estado como para los particulares, es lógico que su régimen económico se haya establecido sobre una base mixta: La gratuidad de las inscripciones; la onerosidad, como regla general, de las certificaciones, y un sistema mixto para los expediente registrables”.¹⁵⁰

3.3.2.4 Principio de especialidad, especialización o determinación

De conformidad con este principio la actividad registral debe ser precisa en cuanto a la forma de la inscripción, de manera que no existan dudas en cuanto a los datos que son proporcionados y posteriormente consignados, de las personas que la solicitan y la relación que se registra. Es adecuado destacar la singularidad de este principio, en virtud del entorno que le es propio, y no es más que en todo registro público se ve su aplicación, dado por lo requisitos que exige la ley para efectuar la inscripción.

Hasta en este apartado se ha tratado tanto a la materia inmobiliaria como la relativa al estado civil de las personas (por ser las fuentes teóricas más comunes del derecho registral), por tal razón y en atención a la globalidad que atañe al principio de determinación, cabría mencionar, con el solo objeto de una apropiada ilustración, los Artículos 337, 341 y 343 del Decreto número 2 – 70 del Congreso de la República de Guatemala Código de Comercio de Guatemala, que regulan la forma en que se debe realizar la inscripción de una sociedad mercantil ante el registro mercantil general de la

¹⁵⁰ **Ob. Cit.**, pág. 22

república, de tal manera que las referidas normas son la base legal de este principio en materia comercial.

3.3.2.5 Principio de prioridad

Para comprender este principio cabría citar el aforismo jurídico *Prior tempore, potior jure*, que en castellano quiere decir: Primero en tiempo, primero en derecho. En un registro público se puede presentar el hecho o la posibilidad de que existan dos o más títulos contradictorios, que puede ser de dos tipos: ya sea porque se trate de dos negocios jurídicos sobre un mismo bien; o la otra situación sería sobre aquellos derechos que aunque puedan coexistir, exijan una posición distinta, por ejemplo la inscripción de dos hipotecas, en donde la coexistencia es posible, pero en orden diferente.

La esencia de este principio esta en que la fecha de presentación de un título inscribible al registro, determina la preferencia y rango del mismo frente a otros ingresados posteriormente. Según la ciencia física, dos cuerpos existentes en el universo no pueden ocupar a la vez el mismo lugar en el tiempo y en el espacio. Y también el ámbito jurídico, dos derechos no pueden al mismo tiempo ocupar un mismo lugar y preferencia. Por ello, pueden coexistir derechos iguales, pero con preferencia distinta, o como lo llama la doctrina jurídica con rango diferente. De acuerdo con Acosta Morales: “Las legislaciones que rigen los distintos registros, los derechos prelativos se gradúan o se establecen en armonía a los siguientes supuestos: a) Algunos toman en cuenta la mayor antigüedad (factor tiempo); otros, el poder de preferencia lo establecen con arreglo a la fecha de presentación del documento ante el Registro; b) Hay quienes se basan en el sitio de colocación que los mismos ocupen en la correspondiente hoja de registro o derechos inscritos en una misma sección de la hoja registral”.¹⁵¹ El fundamento legal del principio de prioridad se localiza en los Artículos 1141 y 1142 del Decreto ley 106 Código Civil y el Artículo siete del Acuerdo gubernativo 359-87 del Presidente de la República Reglamento General del Registro de la Propiedad.

¹⁵¹ **Ob. Cit.**, pág. 70.

3.3.2.6 Principio de tracto sucesivo

La anotación registral se va haciendo en tal orden de sucesión que, el último asiento tiene su base en anterior, por ello, el transferente de hoy es el adquirente de ayer; y el titular inscrito es el transferente de mañana.¹⁵² En el entendido de esta premisa, cada asiento registral debe apoyarse en la inscripción anterior, en un orden preestablecido. En materia inmobiliaria, este principio radica en la idea de que los sucesivos titulares del dominio o derecho real registrado se sigan los unos a los otros convenientemente eslabonados.¹⁵³ El fin del tracto sucesivo es mantener el orden prelativo de los titulares sucesivos, de manera tal que todos los actos dispositivos presente una lógica secuencia.

La importancia del principio de tracto sucesivo esta en que todo registro público debe garantizar la situación actual de todos aquellos objetos o situaciones registradas, que mediante determinados actos y hechos jurídicos se vio afectada, que lo logra a través del orden lógico con que se efectúa la actividad registral, pues de lo contrario se alterarían los efectos jurídicos que debe producir tales hechos y actos inscritos, así como no se aseguraría la salvaguarda de los derechos de los interesados.

En resumen, se dirá que con la aplicación de este principio no debe haber inscripciones simultáneas ni incompatibles, efectivamente todo es sucesivo u ordenado. Cada asiento registral tiene que diligenciarse uno tras de otro, por lo que no se debe olvidar el primer o previo asiento.

Una de las materializaciones legales de este principio es conforme lo regulado en el Artículo 30 del Decreto número 314, Código de notariado, cuando el notario debe advertir las responsabilidades en que incurrirá el otorgante si lo declarado en relación a las limitaciones o gravámenes del bien, que es objeto del negocio jurídico que autoriza, no

¹⁵² Carral y de Teresa, Luis, **Ob. Cit.**, pág. 246

¹⁵³ Molinario, Alberto D. y Otros, **Curso de derecho registral inmobiliario**, pág. 223.

fuere cierto. Pero esto es previo a la presentación del documento en el registro general de la propiedad.

El otro fundamento legal del principio esta en el Artículo 1130 del Decreto ley 106 Código Civil, y es en la primera inscripción que se debe efectuar en el registro.

3.3.2.7 Principio de fe pública

Cuando el interesado solicita la inscripción de un hecho o acto jurídico que cuyos efectos jurídicos le afecta en sus intereses e inciden en sus derechos, lo más que puede esperar es que lo inscrito se tenga como una verdad legal. Por tal razón es que los registradores, en el ejercicio de sus funciones, cuentan con fe pública, porque, luego de haber realizado la calificación registral del título que se les presento, efectúan el correspondiente asiento registral que, si no existe orden judicial que la contradiga, se tendrá como cierto todo lo anotado en el.

No esta de más recordar que la fe publica es la presunción de veracidad de todo documento que se haya autorizado, para dotarlo se certeza; pero para el derecho registral, la fe publica es de carácter registral, de tal manera que la presunción de veracidad es sobre aquellos hechos, actos y negocios jurídicos que el registrador inscribe o anota en los libros del registro público a su cargo, mediante los asientos registrales.

A este apuntamiento cabe agregarle que la fe publica registral también se manifiesta por medio de todas la certificaciones que extiende los registradores, la cuales poseen autenticidad y fuerza probatoria de lo que fue inscrito.

En el ordenamiento jurídico guatemalteco se acepta el principio de fe pública registral, dado por la seguridad jurídica que deben brindar los registros públicos, resaltando así como verdad lo que aparece en los asientos, por lo que es—en palabras de Acosta

Morales- imperio, mérito y alto valor, y prevalece sobre la realidad jurídica que se da fuera del registro.

Con esto se debe tener claro que la inscripción no convalida un título que adolezca de vicios o no posea los requisitos que exija la ley, ya que el derecho que haya nacido en tales condiciones no podrá hacerse valer.¹⁵⁴

3.3.2.8 Principio de legitimación

Para abordar este principio registral, es conveniente iniciar con el concepto de legitimación. Con legitimar se justifica, conforme a las leyes, la verdad y calidad un objeto o situación, lo que quiere decir que cuando se habla de legitimo, es todo aquello lo que esta conforme a los preceptos normativos, o sea lo fidedigno y/o verdadero, lo que ha sido comprobado con una presunción de existencia y precisa, produciendo así una mayor eficacia jurídica.

Ahora bien, con el entendido general de legitimación, y de que a su vez se debe emprender desde la óptica registral, se puede conceptualizar a la legitimación como el reconocimiento de carácter jurídico por medio del cual se faculta al titular de un derecho el poder de ejecutar todo acto jurídico que proceda a producir los respectivos efectos jurídicos.

Conforme a esta perspectiva, la legitimación se divide en:

a) Legitimación ordinaria: Según Ladaria¹⁵⁵, este tipo de legitimación es la que presentan aquellos actos que respetan el ámbito jurídico sobre el que inciden. La legitimación ordinaria puede ser:

¹⁵⁴ Acosta Morales, Manuel Antonio, **Ob. Cit.**, pág. 78

¹⁵⁵ Citado por Carral y de Teresa, Luis, **Ob. Cit.**, pág. 251

- b) Directa: Se produce cuando el titular de un derecho, por todas las facultades que posee, ejecuta el acto dentro de la esfera jurídica que éste produce sus efectos. Esto quiere decir que hay una identidad entre el autor y titular.
- c) Indirecta: La ejecución de un acto jurídico se produce en nombre de otra persona, eficaz y lícitamente, porque el titular ha transferido de forma legal sus facultades a un tercero que ha aceptado tal obligación.
- d) Legitimación extraordinaria: Este tipo de legitimación se origina cuando el acto jurídico ejecutado en nombre propio es eficaz en una esfera jurídica ajena, no respetada, pero con una apariencia de titularidad. Para una mejor comprensión de este tipo de legitimación, cabría citar como ejemplo aquellos casos en que celebra una compraventa, pero no se registra como acto continuo a la autorización de este negocio jurídico, de tal manera que el anterior titular queda aún como el titular aparente en ausencia del verdadero. Pero tal situación no podrá quedar ahí, puede suceder también que este titular aparente venda de nuevo el mismo bien inmueble, aunque no sea el propietario, pero por la no registración del negocio jurídico anterior, queda totalmente facultado para hacerlo, y en este caso el segundo comprador se encuentra legitimado, toda vez que solicite la subsiguiente y obligatoria inscripción registral.

Como principio registral, la legitimación abarca la existencia, titularidad, extensión y aun la inexistencia del derecho inscrito; no así los datos particulares del bien, ni los del titular; la legitimación tampoco autoriza a presumir que el derecho no inscrito no existe, ni que ha existido un derecho cuya inscripción ha sido cancelada. Aunque la legitimación protege al tráfico y al titular, el verdadero propietario es el de la realidad jurídica, por lo que se reconoce que el derecho que se constituyó con el acto o contrato, sin necesidad de la inscripción. No puede hablarse de legitimación sino existe previamente una situación jurídica que ha de ser legitimada.¹⁵⁶ En el caso del registro civil y de acuerdo con Luces Gil¹⁵⁷, los hechos inscritos gozan de una presunción de exactitud y legalidad, que no puede ser combatida por los medios ordinarios de prueba, entre tanto no se obtenga la rectificación del asiento registra a través del procedimiento adecuado. Para este tipo de

¹⁵⁶ Barrios Carrillo, Axel Estuardo Alfonso, **Ob. Cit.**, pág. 27

¹⁵⁷ **Ob. Cit.**, pág. 23.

registro público, las inscripciones registrales tienen en nuestro sistema el valor de verdaderos títulos de legitimación de estado. Este apuntamiento está relacionado a la actividad de los registros civiles de las personas, como órganos del RENAP, en virtud de lo regulado en el Decreto número 90-2005 del Congreso de la República Ley del Registro Nacional de las Personas. Cabe tomar en cuenta la exposición de Barrios Carrillo, en relación al principio de legitimación y su aplicación a la actividad del registro civil, ya que para este jurista este principio no tiene aplicación, ya que por el hecho de no estar inscrita cualquier circunstancia referente al estado civil, no la invalida frente a actos posteriores registrados.

En tanto que para la actividad del registro general de la propiedad, este principio opera acorde a la legitimación extraordinaria, ya que la legislación nacional preceptúa que, aunque la inscripción no convalida los actos o contratos nulos, no se invalidarán en cuanto a terceros, sobre aquellos que se ejecuten por personas que en el registro aparezcan con derecho a ello, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho de otorgante, en virtud de causa que no aparezca del mismo registro.

3.3.2.9 Principio de rogación vs. Principio de oficialidad

Con la designación que se le da al presente apartado, no se pretende formar un antagonismo entre tales principios –aunque de hecho sea así-, sino más bien explicar de forma sistemática el contenido y esencia de los mismos, pues aunque no posean relación alguna resulta conveniente hacerlo de este modo.

En primer lugar se presenta el principio de rogación, el cual por su naturaleza, doctrinariamente es considerado como un principio registral propio del tópico inmobiliario o registral – o ajeno a los actos relativos al estado civil -, lo que quiere decir que para que el registro general de la propiedad inicie su actividad debe hacerse a petición o mediante solicitud de interesado. De tal manera, el registrador no puede realizar o efectuar alguna inscripción, anotación o cancelación de actos o negocios jurídicos relativos a la propiedad

y demás derechos reales si no es a petición de parte; por tal razón es que este órgano administrativo no inicia su actividad que le atañe por disposición legal de oficio, porque es la misma ley la que preceptúa de que el interesado es quien debe acudir, y con el cumplimiento de determinados requisitos, a solicitar que el registro efectúe tal actividad registral. Pero, a pesar de la naturaleza que le atañe al principio de rogación, el mismo en su aplicabilidad puede encontrarse sujeto a determinadas excepciones, y es que el registrador en ciertos casos e irregularmente puede ejercer sus funciones de oficio, un ejemplo de esto, es en aquellas situaciones en que se comete errores de concepto sobre los asientos registrales y que por disposición legal pueden ser rectificadas por el mismo registrador – en el entendido de que es él quien efectúa los asientos registrales-. También como ejemplo de las excepciones al principio de rogación están las anotaciones preventivas que pierden su eficacia, en virtud que durante el plazo que establece la ley no se presentó el documento que subsane la omisión, por lo que el registrador, ante esta situación, las debe cancelar de oficio.

Hay que destacar que el principio registral de rogación – pensado que es uno de los pocos - posee fundamento constitucional, de forma taxativa, esto, en base a lo normado por el artículo 28 de la Constitución Política de la República de Guatemala, el cual preceptúa lo siguiente: “Artículo 28. Derecho de petición. Los habitantes de la República de Guatemala tienen derecho a dirigir, individual o colectivamente, peticiones a la autoridad, la que está obligada a tramitarlas y deberá resolverlas conforme a la ley. En materia administrativa el término para resolver las peticiones y notificar las resoluciones no podrá exceder de treinta días. En materia fiscal, para impugnar resoluciones administrativas en los expedientes que se originen en reparos o ajustes por cualquier tributo, no se exigirá al contribuyente el pago previo del impuesto o garantía alguna.” En tanto que, en la normativa ordinaria, el fundamento legal de este principio se encuentra en lo preceptuado por el Artículo 1227 del Decreto ley 106 Código Civil, el que indica que para los efectos de inscripción, puede solicitarse por cualquier persona que tenga interés en asegurar un derecho. Con el objeto de obtener una mejor amplitud doctrinaria del principio de rogación, sería beneficioso tomar en cuenta que, para juristas como Acosta

Morales¹⁵⁸, dada la extensión de este principio, su aplicabilidad es en todos los registros públicos, ya que para el citado autor y como un ejemplo de ello, la normativa que regula la actividad del registro mercantil general de la república fundamenta la rogación como el génesis de las operaciones y funciones de tal registro público, y esto es, concorde a lo preceptuado en el Artículo 340 del Decreto número 2-70 del Congreso de la República de Guatemala, Código de Comercio de Guatemala. Pero – y aquí sería el punto central del referido antagonismo, siempre doctrinariamente hablando – para otros autores este principio se encuentra limitado frente a la naturaleza del registro civil; por lo que resulta necesario referenciar al principio de oficialidad.

Según Luces Gil: “A diferencia de lo que ocurre en el derecho registral inmobiliario, en el que rige fundamentalmente el principio de rogación, en el ámbito del derecho registral civil impera como norma general el principio de oficialidad, consecuencia lógica del carácter obligatorio que tiene la inscripción en el registro civil y del marcado interés público de esta institución”.¹⁵⁹ Sin embargo, el mismo jurista diserta que la vigencia del principio de oficialidad se manifiesta normas específicas. Por ello, cabría preguntarse ¿Tiene cabida el principio de oficialidad en el ordenamiento jurídico guatemalteco?; porque en el derecho español si la hay. Para contestar tal interrogante hay que estar consiente que la legislación guatemalteca en esta materia, actualmente se encuentra en un momento de constantes criterios jurídicos discordantes y con insuficiente aplicabilidad en la práctica; se afirma esto, porque en la actualidad no existe “un razonamiento jurídico uniforme” sobre la vigencia del Decreto número 90-2005 del Congreso de la República Ley del Registro Nacional de las Personas, así como del funcionamiento de la entidad pública fundada, el RENAP.

Por tal razón es menester considerar si el principio de oficialidad posee fundamento tanto en las normas relativas al registro civil que están contenidas en el Decreto ley 106, Código Civil, - que se encuentran derogadas- como en el Decreto Número 90-2005 del Congreso de la República, Ley del Registro Nacional de las Personas. Considerando

¹⁵⁸ **Ob. Cit.**, pág. 63

¹⁵⁹ **Ob. Cit.**, pág. 18

esto como punto de partida, es posible aseverar, como idea primaria que el inicio de la actividad propia del registro civil guatemalteco también se encuentra supeditada al principio de rogación, y que la oficialidad encuentra aplicabilidad en situaciones excepcionales. Es un argumento sencillo, pero totalmente válido, porque tanto en la propia legislación como en la práctica, el registro civil para realizar una inscripción, anotación o cancelación no lo puede efectuar de oficio, sino mas bien debe hacerlo siempre a petición de parte. Son las personas mismas las interesadas en inscribir todos aquellos actos jurídicos concernientes a su estado civil y no es el registro civil el que debe estar siempre pendiente de los actos de las personas para cumplir sus funciones o ejecutar su actividad, lo debe hacer – en cumplimiento con la ley - hasta que sea requerido. Obviamente se tiene claro que la oficialidad si posee aplicabilidad en el Registro Civil, pero es en aquellas situaciones excepcionales, en que por disposición legal se debe efectuar, mas no en el comienzo de su actividad.

CAPÍTULO IV

4. La autonomía del derecho registral en Guatemala

4.1 Ideas preliminares

Luego de haber analizado las instituciones y teorías académicas referentes a la disciplina jurídica comentada en la presente tesis, desde un enfoque netamente jurídico, es momento de reflexionar sobre tal análisis y emprender el estudio y desarrollo del presente capítulo partiendo de ello. Por eso, lo que se pretende es totalmente insoslayable, y no es más que, demarcar el contenido de esta disciplina jurídica, para así tener claro si se le puede considerar como autónoma o simplemente no, ya sea porque no resulta conveniente o no posee los méritos para tal virtud.

En ese sentido, es menester – y como una propuesta - delimitar cuatro ejes trascendentales, los que por su minucia son importantes y asimismo facilitarán el desarrollo y comprensión del presente capítulo. El primero de estos, es lo referente a la posición positiva de la autonomía del derecho registral, mientras que el segundo contrario al primero, es lo relativo a la posición negativa de tal autonomía. En tanto que el tercer y cuarto eje devienen del segundo, en virtud de que lo complementan, y a su vez lo fortalecen desde un sentido académico, estos temas son: La seguridad jurídica, y las relaciones con otras ramas del derecho.

4.2 Posición positiva de la autonomía del derecho registral

De acuerdo a la corriente que se encuentra inmersa en los esbozos de la presente tesis, a primera vista, pareciera que todo encuadra con este tópico, o sea, propugnar la autonomía del Derecho registral sin mayor explicación, y únicamente infiriéndolo –con un somero análisis- en virtud de los apuntes hasta aquí elaborados, mismos que se han sido fundamentados tanto legal como doctrinariamente.

Pero, tal argumento no es suficiente, o mejor dicho, carece de fundamento; por eso es importante esbozar una teoría que pueda explicar los postulados que la amparan como independiente y autónoma. Para esto, cabría considerar la exposición de Cornejo, quien, plantea la siguiente interrogante: “¿Existe la posibilidad de construir una teoría, un conjunto de principios, que sean aplicables a todo tipo de registros, sean estos reales o personales?”¹⁶⁰, y es en primer lugar que se encuentra una postura afirmativa en respuesta a esta interrogante, la cual debe ser examinada.

La teoría positiva construye sus cimientos a partir de los apuntes de autores como Molinario –citado por Cornejo-, quien afirma que: “Existe un derecho registral integrado por los principios y normas comunes a los derechos registrales específicos que pueden obtenerse por vía de inducción y generalización de las normas reguladoras de la actividad y efectos registrales de los diversos derechos registrales particulares y que se nutre también de los principios establecidos por el derecho privado en orden a los instrumentos públicos y privados”. Otros juristas como López de Zavalía –citado por Cornejo- señalan que: “El derecho registral es heterogéneo, pero sobre la base de participar de la concepción de que el derecho es un fenómeno unitario admite la existencia de un derecho registral, reconociendo que cuando mas ascendemos en el terreno de lo general, menor será el número de afirmaciones que podremos verificar”. El mismo autor considera que tal generalización no es peligrosa, desde un punto de vista científico, porque no hay que temer sino buscar las generalizaciones, pero si habría cierto peligro si desde el punto de vista de alguien a quien se le ocurra crear un registro único y general, absorbiendo y confundiendo todo sin hacer las necesarias especificaciones. Finalmente, en cada subrama del derecho registral se produce el fenómeno que siempre se examina: los órganos, el procedimiento y los efectos de la toma de la razón.¹⁶¹

Un segundo aspecto que coadyuva a esta teoría positiva es lo referente a la llamada carta de Buenos Aires, aprobada en el primer congreso internacional de derecho registral

¹⁶⁰ **Ob. Cit.**, pág. 11.

¹⁶¹ **Ibíd.**

que en su punto primero reza: "El derecho registral integra el sistema jurídico con normas y principios propios de derecho público y privado, que coexisten y funcionan armónicamente constituyendo una disciplina independiente de la cual el derecho registral inmobiliario es una de sus principales ramas". Para autores como Cornejo, con esto se consagra, por un lado la autonomía, pero también se afirma la existencia de un conjunto de principios aplicables a toda clase de registros y no sólo a los de bienes o cosas transmisibles.

Otro semblante de esta teoría positiva es lo referente al fenómeno jurídico que de manera constante se esta produciendo en las distintas realidades de algunos países latinoamericanos, que es, el encuadramiento de todas las leyes o normas de carácter registral –no importando la materia sujeta a inscripción- en un solo cuerpo normativo, y aunado a eso, la creación de un ente administrativo que cumpla las funciones de supervisión y control sobre todos los registros públicos que operan en un determinado Estado. Ante esto, es menester señalar que el jurista guatemalteco Barrios Carrillo, en su tesis de graduación propone la creación del Instituto Nacional de Registro, como un ente autónomo y cuya misión esencial sea la función registral consistente en consignar información y dotarla de valor o importancia jurídica. Barrios Carrillo hace referencia de que: "A pesar de la diversidad, cantidad y heterogeneidad de los datos objeto de registro, estos pueden dividirse en dos grandes apartados: a) Datos referentes a hechos jurídicos; y b) Datos referentes a derechos. Desde este punto vista, se aprecia la posibilidad de utilizar un procedimiento registral uniforme para la recepción, calificación, inscripción, anotación, certificación, publicidad, análisis y procesamiento de información relevante para la vida jurídica, de cualquier naturaleza que esta sea".¹⁶²

La propuesta de Barrios Carrillo obedece a que: "Los registros en Guatemala adolecen en mayor o menor grado de defectos en su funcionamiento, causando demoras, deterioro de documentos importantes, errores y duplicidad de esfuerzos en la tarea de manejar la información relevante para el orden jurídico".¹⁶³

¹⁶² **Ob. Cit.**, pág. 182

¹⁶³ **Ibid.**

Ahora bien, ante tales fenómenos, lo que cabría preguntarse es ¿Este es el fundamento de la autonomía del derecho registral en el ordenamiento jurídico guatemalteco? Ante estas inquietudes, no está de más explicar, que en el ordenamiento jurídico guatemalteco las normas que regulan los principales registros públicos se encuentran dispersas en distintos cuerpos normativos, como el caso del registro general de la propiedad que cuya regulación se sustenta en lo contenido en el libro IV del Decreto ley 106 Código civil, obviamente sin olvidar el Acuerdo gubernativo 359-87 del Presidente de la República, Reglamento del Registro General de la Propiedad que contiene disposiciones reglamentarias que fijan los detalles sobre el modo de llevar el registro. Otro ejemplo es el registro mercantil general de la República que cuyo funcionamiento está regulado en el Decreto número 2-70 del Congreso de la República Código de Comercio de Guatemala; y así se ubican variados registros públicos –en virtud de la materia a la que se ocupan– esparcidos en diferentes leyes o reglamentos.

El hecho singular que acaece en la realidad guatemalteca, y que inciden en el ámbito jurídico, es en relación al registro civil y su tan discutida transformación administrativa, basada en el Decreto número 90-2005 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Registro Nacional de las Personas. De acuerdo a las disposiciones normativas de esta ley, se crea el RENAP, que es una entidad autónoma, de derecho público, con personalidad jurídica, patrimonio propio y con capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones, encargada de organizar y mantener el registro único de identificación de las personas naturales, inscribir los hechos y actos relativos a su estado civil, capacidad civil y demás datos de identificación desde su nacimiento hasta la muerte, así como la emisión del documento personal de identificación. El RENAP no le es indiferente al derecho registral guatemalteco, pero su creación y funcionamiento no constituye otro de los argumentos fundamentales para considerar a esta disciplina jurídica como autónoma. El aspecto central de este tercer semblante que escuda a la teoría positiva, deviene del análisis de la citada ley, el que se funda bajo dos vertientes, la primera es lo concerniente a su tercer considerando que reza que los preceptos normativos contenidos en el Decreto ley 106 Código Civil que dan sustento al registro civil deben ser encuadrados dentro de un ordenamiento jurídico específico, y la segunda, sumamente asociada a la primera, es lo

regulado en el Artículo 103, que preceptúa la derogación de los artículos 369 al 437 y 441 del Decreto ley 106 Código Civil, concernientes a las funciones del Registro Civil, las que a partir de la vigencia del Decreto número 90-2005 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Registro Nacional de las Personas, serán ejercidas por los registros civiles del RENAP.

Como se ha denotado en este apartado, existen argumentos claros –sean objetables o no- que fundamentan a la posición, postura o teoría positiva de la autonomía e independencia; y que para el caso de Guatemala constituyen los primeros gérmenes de tal postura.

4.3 Posición negativa de la autonomía del derecho registral

En contraposición a la postura afirmativa, se halla la postura negativa de la autonomía del derecho registral que expone razones suficientes para establecer la inconveniencia o falta de virtudes jurídicas necesarias para que esta disciplina jurídica se le pueda calificar de tal manera.

Una razón es la expuesta por Villario, quien refiriéndose a los numerosos registros que operan en un Estado, expresa que son totalmente dispares y que algunos de ellos son simples archivos, pues son absolutamente estáticos, lo cual atenta contra la formulación de una teoría general. Tal autor no ve como puede construirse un derecho registral sobre la base de un contenido tan heterogéneo. Y a esto agrega, que si la ciencia del derecho es un saber metódico y sistemático para construir una especie jurídica nueva se debe exigir al menos la existencia de principios, teorías generales e instituciones propias, y que esos principios, teorías e instituciones convengan por igual a todo el sector que la disciplina pretende abarcar, esto es que tenga universalidad dentro de la especialidad. Concluye en que la formulación de esta rama del derecho solo puede hacerse con los registros de bienes, pero singularmente de aquellos bienes destinados a circular. La disertación de Villario pareciera atinada hasta cierto punto, sobre todo cuando habla del

contenido heterogéneo, sin embargo su exposición la amplía considerando que esta rama del derecho no posee principios, teorías generales e instituciones propias, lo cual fácilmente es criticable. Porque se afirma esto, pues como se ha denotado en el contenido de la presente tesis, esta disciplina jurídica desde su génesis con la publicidad material o inmobiliaria y en todo su recorrido histórico hasta en la actualidad ha creado, implementado y fortalecido principios e instituciones jurídicas propias.

A pesar de la anterior crítica, pareciera que cualitativamente se poseen los méritos de carácter jurídico que le permiten calificarla como una disciplina jurídica autónoma. No obstante, no es resulta provechoso dejar el presente estudio solamente en tal argumento. Otra razón que colisiona con la posición positiva de la autonomía, es la de analizar la conveniencia de proporcionarle, o mejor dicho reconocerle tal independencia y autonomía, ya que como se ha demarcado anteriormente, en el amplio campo jurídico en el que los registros públicos operan, estos desempeñan un papel trascendental que, es el de la salvaguarda de la seguridad jurídica.

4.4 Seguridad jurídica en el derecho registral

Hasta aquí, se ha enfatizado en los méritos y oposiciones a la autonomía, lo cual se fundamento en las razones jurídicas de dos posiciones totalmente antagónicas. Por ello, sería muy pretencioso adoptar una postura y únicamente dedicarse a defenderla, sin estar consiente de que en la actualidad su importancia como miembro del amplio campo del derecho, trasciende en otros temas más categóricos. De tal manera, resulta más útil desarrollar un tópico esencial como lo es el de la seguridad jurídica, y conocer así las implicaciones que conllevan el que sea considerado como principio y fin en el campo de acción de los registros públicos; pues como se tiene presente estos forman parte del Estado. Conforme a lo anotado, es menester plantear y resolver las siguientes interrogantes: ¿Qué debemos entender por seguridad jurídica?, ¿Cuál es la importancia de la seguridad jurídica en el derecho registral?, ¿Por qué la seguridad jurídica es un principio y fin del derecho registral o es más que eso? Para lograr tal cometido, y a pesar

de la estrecha relación que existe entre las cuestiones trazadas, es recomendable resolver una a la vez, de conformidad con el siguiente esbozo:

4.4.1 Seguridad jurídica:

En la amplia doctrina que nutre al derecho, el concepto de seguridad jurídica, ha sido definido, desarrollado y discutido desde distintos enfoques teóricos, de tal manera que se esta frente a una institución jurídica de suma importancia, sobretodo para la teoría general del derecho así como la propia filosofía del derecho; y tal como afirma Mayda Gallardo: "Como casi todos los términos culturales, la seguridad jurídica es un concepto histórico que encontramos en el mundo moderno".¹⁶⁴

Desde aproximadamente el siglo IV, se comienzan a percibir la necesidad de brindar seguridad a los ciudadanos en la realización de sus actividades y el ejercicio de de sus derechos, aunque esta seguridad es abordada por cada uno atendiendo a la tendencia ius-filosófica y política que desarrolla, así como el condicionamiento social que impone la época.

Hasta el siglo XVIII, el derecho era fundamentalmente derecho privado, con una función garantizadora de la autonomía y libertad de la contratación, y el derecho penal con una función represora de las violaciones de los ámbitos garantizados por el derecho privado, por consiguiente la seguridad jurídica se había establecido inicialmente en este ámbito. El derecho público, como expresión de la voluntad del poder, tenía menor estabilidad y representaba menos la realidad natural. Por eso muchas veces se identificaban, derecho privado y derecho natural, y el público se descartaba como obra propia de la razón y se situaba en el ámbito más arbitrario y contingente de la voluntad soberana. Pero, con la filosofía de los límites del poder que, a través del iusnaturalismo que conduce al constitucionalismo, fue el cauce para la incorporación de la seguridad jurídica al derecho público.

¹⁶⁴ Gallardo Villavicencio, Mayda, **La seguridad jurídica desde la perspectiva ius filosófica**, pág. 1

La aparición del Estado como forma política, al reclamar, el monopolio de la fuerza y al suprimir, o al menos iniciar la supresión del pluralismo de fuentes del derecho, convirtiendo progresivamente al derecho en estatal, permitió la consideración del mismo como sistema, que es la primera condición indispensable para que se pueda hablar de seguridad jurídica. Sistema y seguridad jurídica son inseparables. Esto se afirma porque, no hay sistema que no produzca, por su sola existencia, una cierta seguridad jurídica, ni seguridad jurídica que se pueda concebir al margen del sistema.

Se debe tomar en cuenta que, tanto en el ámbito del derecho público, como seguridad ante el poder y ante su derecho, de los ciudadanos, y del derecho privado, en las relaciones entre particulares en el ejercicio de la autonomía de la voluntad, se va generando la seguridad jurídica, como un principio o un valor que inspira a todo el ordenamiento jurídico y del que se desprende esa certeza, esa ausencia de temor, esa tranquilidad como reflejo en el individuo de esa situación objetiva. Ante ello, lo recomendable es que, más que una simple concepción -no importando la que se invoque-, esta siempre se encuentre reconocida e institucionalizada como derecho humano inherente a todo ser humano.

La expresión seguridad jurídica se ha perfilado con criterios diversos. En un sentido, la seguridad jurídica se refiere al ordenamiento jurídico en su conjunto. En otro sentido, a determinadas disciplinas jurídicas. Se sostiene – por una parte- que esta seguridad se refiere a las relaciones del individuo con el Estado; y desde otro punto de vista, a las relaciones entre individuos; es decir, emanadas del sistema de garantías organizado por los ordenamientos estatales o emanados de los negocios jurídicos celebrados por los particulares.

4.4.2 La seguridad jurídica en el derecho registral

Tal como se ha descrito, la mayoría de tratadistas del derecho registral han focalizado esta disciplina jurídica hacia el campo mobiliario, pocos se han proyectado a otros

ámbitos, y en un mínimo se ha tenido una visión y desarrollo integral de esta rama especializada del derecho, de tal manera que el tópico de la seguridad jurídica no ha sido la excepción.

Para autores como Raúl Castellanos: "La única manera de que exista seguridad jurídica plena en el ámbito registral, está en la "protección del tráfico inmobiliario", que viene a constituir la máxima expresión del superior principio de seguridad jurídica, al que en España se le designa con el enigmático nombre de tercero hipotecario, y que está contenido en la idea de que , el tercero adquirente de buena fe y a título oneroso que, confiando en lo que el registro publico, será mantenido en su adquisición, aunque el transmitente no sea su verdadero dueño. Esta idea está plasmada en el Artículo 34 de la ley hipotecaria de España, y está soportado a su vez, por otro concepto, que es que frente a lo que conocemos como bien público, de naturaleza abstracta, están ciertos intereses de personas concretas, a quienes se debe una protección superior (Sic)".¹⁶⁵

Para quienes se enfocan en el ámbito mobiliario, la idea de Castellanos debe estar aunada a que, todos los Estados modernos, según su cultura y sus posibilidades técnicas, necesitan implantar y organizar un adecuado sistema de "publicidad" que proporcione seguridad a la propiedad y al tráfico jurídico, para lograr un buen desarrollo económico de la sociedad.

Teniendo una visión más sistémica, integral y analítica en el tema, antes de hablar de seguridad jurídica registral, se debe empezar por explicar que la seguridad jurídica puede ser dividida en pública y privada. La seguridad jurídica pública se refiere a las relaciones entre el ciudadano y el Estado, mientras que la privada se ocupa por garantizar la eficacia de las relaciones jurídicas de los derechos subjetivos de

¹⁶⁵ Castellanos, Raúl, **La seguridad jurídica registral**, pág. 1

naturaleza privada, así como de sus actos jurídicos constitutivos, modificativos y extintivos.¹⁶⁶

Se hace referencia a la anterior división, porque puede darse la posibilidad de formular la siguiente interrogante: ¿La seguridad jurídica registral es pública o privada?, y al buscar una respuesta a la misma, puede ocurrir -y de hecho es muy probable- que existan criterios divergentes que la pretendan ubicar, tanto en el ámbito privado, como público, lo cual es respetable, pero criticable. Por ello, al desarrollar el tema de la seguridad jurídica registral, se debe tomar muy en cuenta que se está hablando de una seguridad jurídica muy particular, con autonomía propia y que más que encuadrar en una variante de una clásica división -pública o privada-, esta, se concreta más en garantizar los conceptos de certeza y estabilidad.

Es importante anotar que doctrinariamente se han desarrollado tres mecanismos para garantizar la seguridad jurídica, siendo estos: a) Seguridad jurídica penal o represiva; b) Seguridad jurídica judicial y; c) Seguridad jurídica preventiva de documentación. Es el tercer mecanismo que le corresponde analizar a la presente tesis.

El sistema de seguridad jurídica preventiva de documentación, ofrece unas garantías que hacen que las posibles controversias de las relaciones particulares no surjan, y si esto se llegara a satisfacer completamente, entonces se incrementa la posibilidad de superar y abreviar las controversias judiciales. En este sistema, cuyo ejemplo más típico lo constituyen los países de corte latino, la seguridad jurídica se obtiene preventivamente, es decir a priori.

Para la materia registral inmobiliaria, el sistema de seguridad jurídica preventiva de documentación es el ideal, porque los registros alejan los conflictos entre particulares de los juzgados, y contribuye a la paz social, ya que tiene como función, facilitar las transacciones mediante la publicidad de sus documentos y/o los derechos, de acuerdo

¹⁶⁶ Oropezca Barbosa, Antonio, **La seguridad jurídica en el campo del derecho privado**, pág. 11

al sistema correspondiente. Los registros reducen asimetrías informativa, protegen los derechos de propiedad y clarifican a los contratantes potenciales quienes son titulares de cada derecho, de modo tal que la contratación resulte más fácil y segura, en mayor o en menor medida, según el diseño y eficacia de cada sistema registral. La relación entre el registro, como instrumento de seguridad jurídica preventiva, y el crecimiento económico, es ampliamente conocida y reconocida, no solamente por los especialistas en derecho registral y economistas que se han adentrado en esta especialidad, así como instituciones financieras especialmente las bancarias e hipotecarias. Tan es así, que el Banco Mundial, en su informe del año de 1996, *From Plan to Market, World Development Report*, afirmó de manera taxativa: “Un registro de la propiedad resulta fundamental y esencial para el desarrollo de una economía de mercado que funcione; mejora la seguridad de la titularidad y de la tenencia, disminuye los costes de las transferencias de bienes y proporciona un mecanismo de bajo coste para resolver las eventuales disputas sobre los bienes”.

Así las cosas, la contribución de la seguridad jurídica cautelar de los sistemas registrales no admite dudas, por lo que se puede decir válidamente que, en cuanto más eficiente sea un sistema registral, mayor será su contribución al desarrollo económico.

4.4.3 La seguridad jurídica registral: principio o fin.

Para la descripción de este enunciado, es importante tomar en cuenta varias posiciones teóricas. La primera y la segunda son las más tradicionales y conciben a la seguridad jurídica, ya sea como un principio o un fin del derecho registral. Caso contrario sucede con la tercera posición que considera a la seguridad jurídica como un derecho humano.

Para la primera posición teórica, la cual es expuesta por Barrios Carrillo, la seguridad jurídica es un subprincipio que sobreviene del principio de legalidad, y lo explica como: "La garantía de cumplimiento del orden creado, de tal manera que las instituciones de

derecho subsisten por su eficacia; las que dejan de tenerla, desaparecen".¹⁶⁷ En cambio la segunda posición teórica, señala lo que para otros autores, sobre todo, los que se fundan en la materia inmobiliaria, la seguridad jurídica viene a ser uno de los fines -para ciertos tratadistas es el principal- trascendentales del derecho registral, dado que por ello existe y propugna su fundamento temático, así como su materialización en la práctica cotidiana de las personas.

Una tercera posición, expone que, luego de haber visto el recorrido histórico del concepto de seguridad jurídica y las distintas posiciones jurídicas y políticas en torno a ella, la consolidación del constitucionalismo y del Estado de derecho, así como la importancia que ha tomado en todas las disciplinas jurídicas, su definición debe dirigirse a la de ser un derecho humano reconocido. Cabe aclarar que esta visión, la debe aplicar el derecho registral para todas las materias, actividades y hechos que sean susceptibles de inscripción en los registros públicos de un Estado.

4.5 Relaciones del derecho registral con otras disciplinas jurídicas

Considerando a las teorías modernas, que dejan de un lado la clásica división del derecho -privado y público-, y propugnan el estudio del mismo, mediante una visión más sistémica, es más importante desarrollar las relaciones que el Derecho registral sostiene con otras disciplinas jurídicas, que ubicarlo en un determinado ámbito.

4.5.1 Derecho notarial

En virtud de la función notarial, la relación que existe el derecho notarial es sumamente estrecha, dado que la persona interesada que acude ante un notario a celebrar un negocio jurídico o acto jurídico, con la intervención de este profesional del Derecho lo pretende es que sus intereses estén salvaguardados, lo cual se garantiza a través de dos

¹⁶⁷ **Ob. Cit.**, pág. 21

actividades, la función pública que se le ha sido encomendada al notario, y la otra es, dependiendo de la naturaleza del negocio o acto jurídico que se trate, la de su correspondiente inscripción registral. Con esto se manifiesta el vínculo que posee el Notario en el ejercicio de su profesión con los registros públicos. Claras manifestaciones de la relación que existe entre estas dos disciplinas jurídicas se ostentan en variados ámbitos jurídicos, por ejemplo en materia inmobiliaria, para que las compraventas y demás actos concernientes a derechos reales puedan ser inscritas en el registro general de la propiedad deben constar en escritura pública debidamente autorizada por notario; en tanto que en el caso de los poderes o mandatos, el notario debe autorizarlos en escritura pública para que posteriormente se pueda inscribir en el Registro Electrónico de Poderes del Organismo Judicial.

4.5.2 Derecho comercial o mercantil

En el derecho mercantil, los comerciantes tanto individuales como sociales juegan un papel totalmente trascendental, ya que por el carácter económico que de sus actividades, así como la consecuente evolución de las mismas, de una u otra manera cimientan a tal disciplina jurídica y coadyuvan a la dinámica que le es muy propia. Pero la profesión de comerciante –sea individual o social- no puede ser ejercida por cualquier persona, por lo que – y aquí esta la relación entre el derecho registral y mercantil - y de acuerdo con la legislación comercial guatemalteca, todo interesado en ejercer tal profesión debe cumplir con algunas obligaciones previas, y sobre todo debe diligenciar un determinado procedimiento ante un órgano administrativo que es, el registro mercantil general de la república. De igual manera, para el caso de los comerciantes sociales, que son prácticamente las sociedades mercantiles, la constitución de éstas debe realizarse cumpliendo con determinados requisitos exigidos por la ley, siendo el más importante, la autorización de notario en escritura pública, y con ello se proceda a realizar la inscripción en el registro mercantil general de la república. En este caso, además de la relación entre el derecho registral con el mercantil, también existe un correlación de estas dos ramas con el derecho notarial.

4.5.3 Derecho procesal

Esta área del derecho es reguladora de los actos jurisdiccionales, y su relación con derecho registral se debe a que existen procesos que conocen de contiendas en materia registral. En el ordenamiento jurídico guatemalteco, esta relación se materializa mediante el recurso que se puede presentar ante el juez de primera instancia del ramo civil por denegatoria del registrador de la propiedad.

El recurso se encuentra regulado en el Artículo 1164 del Decreto ley 106, Código Civil, el cual preceptúa que 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.

4.5.4 Derecho civil

Esta rama del derecho privado, que se ocupa de las relaciones intersubjetivas y que propugna la defensa de los intereses personales y la autonomía de la voluntad, y la relación radica en la seguridad jurídica que se necesita para la salvaguarda de los derechos y obligaciones que se originan por esas relaciones.

Esta relación se concreta con el libro cuarto del Decreto ley 106 Código Civil, que regula todo lo concerniente al registro general de la propiedad, como una institución garante de la seguridad jurídica en todo el mercado mobiliario.

4.5.5 Derecho administrativo

Si bien existe el criterio de que el derecho registral, nace como una subrama del derecho civil - en virtud de la importancia de la materia mobiliaria -, el mismo ha quedado como un

criterio histórico más, ya que es con el derecho administrativo, que el derecho registral encuentra su origen y plenitud.

Pero a pesar de que el derecho registral sea una disciplina jurídica autónoma, la relación que sostiene con el derecho administrativo es muy estrecha, ya que tanto normativa como fácticamente, los registros públicos forman parte de la administración pública, teniendo el Estado un control directo sobre ellos.

CONCLUSIONES

1. El registro público es la institución del Estado, inspirada por el derecho registral, que mediante los mecanismos y procedimientos ordenados por la ley, tiene como fin la perpetuación y publicidad de los hechos y actos que precisan de ese requisito para surtir sus efectos frente a terceros.
2. El derecho registral es la sistematización objetiva de principios, teorías y normas jurídicas, que tienen a bien uniformar la actividad de los registros públicos, con el fin de garantizar la seguridad jurídica de todos los hechos y actos sujetos a inscripción.
3. El sistema registral es conjunción de las normas y principios de derecho registral, que relacionados entre sí, forman una institución, con propósitos u objetivos específicos, la que delimita la forma de organización interna de los registros públicos y su concerniente jurisdicción.
4. La ordenación jurídica registral, desde su sustentación hasta en la propia actividad registral, se inspira en ideas fundamentales o directrices básicas que son extraídas por vía de síntesis, a través de sucesivas abstracciones de las normas particulares que integran dicha ordenación.
5. La autonomía del derecho registral para la posición negativa es inexistente, porque únicamente está integrada por los principios y normas comunes a los derechos registrales específicos, que pueden obtenerse por vía de síntesis y generalización de las normas reguladoras de la actividad y efectos registrales, y que se nutre también de sus propios principios.
6. Las tendencias modernas anotan que la seguridad jurídica registral es más que un fin o principio, y considerada como un derecho humano fundamental, cuyo ejercicio es garantizado por el propio Estado.

RECOMENDACIONES

1. Que el Congreso de la República apruebe la ley de registros públicos, mediante la cual se cree la Coordinadora Nacional de Registros Públicos, como un órgano administrativo dependiente del Organismo Ejecutivo, y que tendrá como función principal dirigir la política registral del Estado de Guatemala.
2. El Gobierno de Guatemala debe iniciar un proceso de modernización y ordenación de todos los distintos registros públicos que operan en el país, a través de un sistema de red en línea, con el fin de que se garantice la seguridad jurídica de todos aquellos hechos y actos sujetos a inscripción registral.
3. El Organismo Ejecutivo, a través de la Coordinadora Nacional de Registros Públicos, debe brindar talleres de capacitación al personal de los diversos registros públicos que operan en el país, para que así puedan ofrecer un servicio eficiente, y con ello materializar la operatividad de los sistemas registrales, en base a criterios modernos, técnicos y aptos a las necesidades de los interesados.
4. Que el Congreso de la República inicie un proceso de ordenación de la legislación correspondiente a los registros públicos vigentes, en el sentido de lograr crear un cuerpo normativo que pueda sistematizar las funciones y operaciones comunes de éstos.
5. A todo jurista o estudioso del derecho, que le interese investigar acerca del derecho registral, se le recomienda tomar en cuenta que, dicha disciplina jurídica en la modernidad, es catalogada como una rama del derecho independiente, en virtud de la posición positiva de la autonomía

6. A la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, se recomienda que en los programas del curso de derecho registral de la especialización en derecho civil y mercantil, se haga relación a las tendencias modernas, la problemática de la proliferación de los registros públicos en un Estado, así como las fuentes de acceso a conocimiento, tanto nacionales como internacionales de esta disciplina jurídica.

BIBLIOGRAFÍA

- ACOSTA MORALES, Manuel Antonio, **Sistemas y principios rectores de los registros públicos de la propiedad en Guatemala** Guatemala, Ed. Impresos Industriales, 1994.
- ALEXY, Robert, **Sistema jurídico, principios jurídicos y razón práctica**, http://www.cervantesvirtual.com/servlet/SirveObras/12471730982570739687891/cuaderno5/Doxa5_07.pdf, (3 de diciembre de 2008).
- ATIENZA, M. y Ruiz Manero, J., **Sobre principios y reglas enciclopedia iberoamericana de filosofía**, Madrid, Ed. Trotta-CSIC-BOE, 1996.
- BARRIOS CARRILLO, Axel Estuardo Alfonso, **Aspectos fundamentales de los registros en Guatemala**, Guatemala, Ed. Impresos Industriales, 1981.
- BRAÑAS, Alfonso, **Manual de derecho civil**, Guatemala, 2ª. Ed., Ed. Estudiantil Fénix, 2003.
- CABANELLAS, Guillermo, **Diccionario enciclopédico de derecho usual**, Buenos Aires, 6t, 12ª Ed., Ed. Heliasta S.R.L, 1979.
- CAICEDO ESCOBAR, Eduardo, **Derecho inmobiliario registral**, Bogotá, Ed. Temis, 1997.
- CARRAL Y DE TERESA, Luis, **Derecho notarial y derecho registral**, México, 16ª Ed., Ed. Porrúa, 2004.
- CASTELLANOS, Raúl, **La seguridad jurídica registral**, Cadri Gestor–SCR, 2006, http://www.cadri.org/noticias/news.asp?id=1292&news_user=1&news_instituti on=2 (31 de octubre de 2007)
- CORNEJO, Américo Atilio, **Derecho registral**, Buenos Aires, Argentina, Ed. Astrea DH, 2001.

ESCOBAR MEDRANO, Edgar y GONZÁLEZ CAMARGO, Edna, **Antología: historia de la cultura de Guatemala**, Guatemala, 9ª. Ed., Ed. Litografía Orión, 2001.

GALLARDO VILLAVICENCIO, Mayda, **La seguridad jurídica desde la perspectiva ius filosófica** Cadri Gestor-SCR, 2006, http://www.cadri.org/noticias/news.asp?id=1292&news_user=1&news_institution=2 (31 de octubre de 2007).

LUCES GIL, Francisco, **Derecho registral civil**, Barcelona, España, 3ª. Ed., Ed. Casa Editorial, 1986.

LUNA CAMPOS, María Elena, **Evolución histórica de los sistemas registrales**, Cadri Gestor-SCR, 2006, http://www.cadri.org/noticias/news.asp?id=1292&news_user=1&news_institution=2 (31 de octubre de 2007).

MOLINARIO, Alberto y Otros, **Curso de derecho registral inmobiliario** Cadri Gestor-SCR, 2006, http://www.cadri.org/noticias/news.asp?id=1292&news_user=1&news_institution=2 (31 de octubre de 2007).

MUÑOZ Nery Roberto y MUÑOZ ROLDAN Rodrigo, **Derecho registral inmobiliario Guatemalteco**, Guatemala, Ed. Infoconsult Editores, 2005.

NERI, Argentino, **Tratado teórico y práctico de derecho notarial**, Buenos Aires, Argentina, Ed. Astrea DH, 1970.

OROPEZCA BARBOSA, Antonio, **La seguridad jurídica en el campo del derecho privado**, Cadri Gestor-SCR, 2006, http://www.cadri.org/noticias/news.asp?id=1292&news_user=1&newsinstitution=2 (31 de octubre de 2007).

REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, **Diccionario de la lengua española**, Barcelona, Ed. Espasa Calpe S.A., 1995.

ROCA SARTRE, Ramón M., **Derecho hipotecario**, Barcelona, 2t, 6ª Ed., Ed. Bosch, 1948.

SANZ FERNÁNDEZ, Ángel, **Instituciones de derecho hipotecario**, Madrid, 2t, Ed. Bosch, 1955.

Sistema inmobiliario registral en el derecho comparado (sistema español), Registro Inmobiliario Segundo, Municipios: Girardot / Mario Briceño Iragorry, Maracay – Estado Aragua, 2003, <http://ri2maracay.com.ve/noticia.Asp?id=40>, (3 de diciembre de 2008).

VILLEGAS LARA, René Arturo, **Derecho mercantil guatemalteco**, Guatemala, 3t, 6ª Ed., Ed. Editorial Universitaria, 2004.

Legislación:

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

Código Civil. Enrique Peralta Azurdia Jefe de Gobierno de la República. Decreto Ley 106, 1963.

Código de Comercio de Guatemala. Congreso de la República. Decreto número 2-70, 1971.

Ley del Registro Nacional de Personas. Congreso de la República. Decreto número 90-2005, 2006