

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

**EFFECTOS JURÍDICO-LEGALES QUE OCASIONA LA FALTA DE
DESCENTRALIZACIÓN DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD**

MARITZA MARIBEL ORELLANA LUCERO

Guatemala, octubre de 2010

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

**EFFECTOS JURÍDICO-LEGALES QUE OCASIONA LA FALTA DE
DESCENTRALIZACIÓN DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

MARITZA MARIBEL ORELLANA LUCERO

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los Títulos profesionales de

ABOGADA Y NOTARIA

Guatemala, octubre de 2010

**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. Luis Fernando López Díaz
VOCAL IV:	Br. Mario Estuardo León Argueta
VOCAL V:	Br. Luis Gustavo Ciraiz Estrada
SECRETARIO:	Lic. Avidán Ortiz Orellana

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXÁMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente:	Lic. Héctor Manfredo Maldonado Méndez
Vocal:	Licda. Marisol Morales Chew
Secretario:	Lic. Napoleón Orozco Monzón

Segunda Fase:

Presidente:	Licda. Eneyda Victoria Reyes Monzón de Mancio
Vocal:	Lic. Luis Roberto Romero Rivera
Secretario:	Lic. Ronald Manuel Colindres Roca

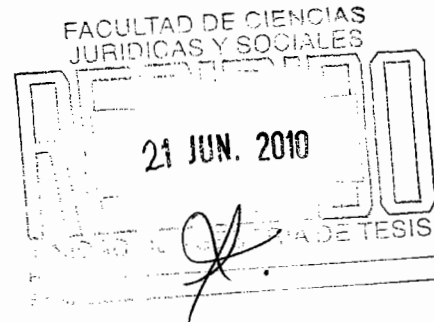
RAZÓN: “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis”. (Artículo 43 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales del Examen General Público).

Lic. Víctor Hugo Lazo Flores
Abogado y Notario
6ª. Av. 0-60 zona 4
Torre Profesional II, 2º. Nivel, Oficina 203
Gran Centro Comercial de la Zona Cuatro
Tel. 23352084



Guatemala 17 de mayo de 2010

Licenciado
Marco Tulio Castillo Lutín
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Ciudad Universitaria, Zona 12, Ciudad

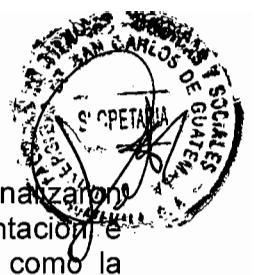


Licenciado Castillo:

En atención a la providencia emitida por su Despacho el 15 de abril del año en curso, en la que se me nombra Asesor de Tesis de la Bachiller MARITZA MARIBEL ORELLANA LUCERO y habiendo cumplido con asesorar el trabajo confiado, me permito emitir el siguiente:

DICTAMEN

- a) El trabajo de Tesis se intitula "EFECTOS JURÍDICO-LEGALES QUE OCASIONA LA FALTA DE DESCENTRALIZACIÓN DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD" y es de gran importancia en la imperativamente necesaria modernización del Registro General de la Propiedad.
- b) El tema investigado por la bachiller MARITZA MARIBEL ORELLANA LUCERO, abarca tanto los aspectos científicos como técnicos, al haber indagado abundantemente en el tema principal, lo que enriqueció con fundamento en normas y documentos relacionados con el Registro General de la Propiedad.
- c) En el desarrollo del trabajo, la Bachiller utilizó métodos y técnicas adecuadas para este tipo de investigación, como lo son analítico, científico y sintético, así como técnicas bibliográfica y documental, ello con el objeto de facilitar el desarrollo del mismo, haciéndolo efectivo con la aplicación de dichos instrumentos.
- d) En la investigación y en su oportunidad sugerí algunas correcciones de tipo gramatical y de redacción que consideré necesarias para el mejor desarrollo y comprensión del trabajo, a efecto que los resultados en la investigación fueran expuestos en forma clara, precisa y acorde a lo que determina la Real Academia Española.

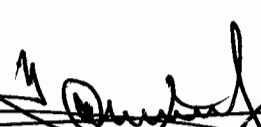


- e) En cuanto a la contribución científica, en el trabajo desarrollado se analizaron los diferentes aspectos y procedimientos en relación a la presentación e inscripción de los actos relacionados con bienes inmuebles, así como la bachiller investigadora advierte las deficiencias en la aplicación de la norma constitucional en lo relativo a la descentralización del Registro General de la Propiedad y los efectos jurídico legales que ello provoca, así como sugiere soluciones ante tal situación.
- f) En cuanto a la bibliografía y leyes examinadas por la Bachiller, son idóneas para el estudio del tema investigado, así como la metodología y el Derecho comparado, le dan un valor de obra de consulta al trabajo asesorado.
- g) Por lo anterior, en cuanto a la ASESORÍA en el trabajo encomendado por su Despacho, me permito:

OPINAR

En definitiva, el contenido del trabajo de tesis se ajusta a los requerimientos científicos y técnicos que deben cumplirse de acuerdo a la normativa respectiva, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, las conclusiones y recomendaciones, así como la bibliografía utilizadas, son congruentes con los temas desarrollados dentro de la investigación, lo que cumple con los requisitos de forma y de fondo establecidos en el artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala; por lo que resulta procedente emitir DICTAMEN FAVORABLE, aprobando el trabajo de tesis asesorado para que continúe su trámite.

Con muestras de consideración y estima, me suscribo de usted.



Lic. Víctor Hugo Lazo Flores
Abogado y Notario
Colegiado 6524

LIC. VICTOR HUGO LAZO FLORES
ABOGADO Y NOTARIO

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, zona 12
Guatemala, C. A.



UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, veintiocho de junio de dos mil diez.

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A) FLORIDALMA LUCH CAR, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante MARITZA MARIBEL ORELLANA LUCERO, Intitulado: "EFECTOS JURÍDICO-LEGALES QUE OCASIONA LA FALTA DE DESCENTRALIZACIÓN DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD".

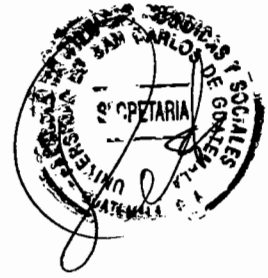
Me permito hacer de su conocimiento que está facultado (a) para realizar las modificaciones de forma y fondo que tengan por objeto mejorar la investigación, asimismo, del título de trabajo de tesis. En el dictamen correspondiente debe hacer constar el contenido del Artículo 32 del Normativo para la Elaboración 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. MARCO TULIO CASTILLO LUTÍN
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS



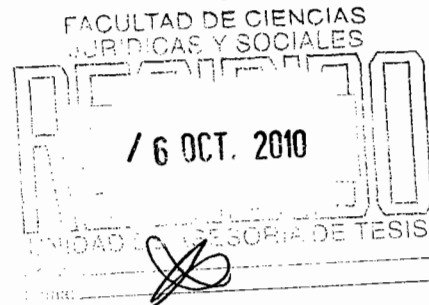
cc. Unidad de Tesis
MTCL/sllh.

Licda. Florida Luch Car
6ª. Av. 0-60 zona 4
Torre Profesional II, 2º. Nivel, Oficina 203
Gran Centro Comercial de la zona Cuatro
Tel. 23352084



Guatemala 02 de julio de 2010

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

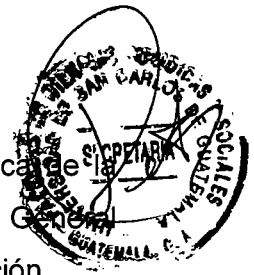


Estimado Licenciado Castillo:

De conformidad con la providencia emitida por su Despacho el 28 de junio del año en curso, en la que se me nombra revisora del trabajo de investigación intitulado **“EFECTOS JURÍDICO-LEGALES QUE OCASIONA LA FALTA DE DESCENTRALIZACIÓN DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD”** desarrollado por la Bachiller MARITZA MARIBEL ORELLANA LUCERO y para el efecto emito el siguiente DICTAMEN:

- 1) El trabajo de tesis cumple con los aspectos científicos y técnicos tanto generales como específicos que contempla la normativa aplicable y se ha demostrado la importancia de la modernización del Registro General de la Propiedad y de las ventajas que ello propiciaría para la seguridad de los propietarios de inmuebles en Guatemala.
- 2) Para llevar a cabo la comprobación se utilizó el método deductivo, dirigiendo el contenido de la investigación de lo general a lo particular y luego mediante el método inductivo se generaron juicios de aplicación general al caso en particular.
- 3) En cuanto a la redacción utilizada es correcta y apropiada ya que desarrolla de forma amplia y directa cada capítulo del trabajo de investigación.
- 4) En relación al aporte científico de investigación, la autora advierte la deficiencia en

el cumplimiento de lo establecido en el artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, en cuanto a la falta de descentralización del Registro General de la Propiedad, proponiendo soluciones a tal situación violatoria de la Constitución.



5) Se ha llegado a conclusiones y recomendaciones de trascendental importancia, las cuales deben ser tomadas en consideración por las autoridades respectivas para hacer cumplir lo establecido en la Constitución Política de la República de Guatemala en cuanto a la pronta y efectiva descentralización del Registro de la Propiedad.

6) Respecto a la bibliografía consultada por la investigadora, opino que es abundante, ya que contiene suficientes citas de autores y tratadistas de Derecho, así como otras fuentes de gran importancia que sustentan el contenido del trabajo.

Por lo expuesto y con base en el nombramiento emitido por su Despacho y habiéndose cumplido con lo establecido en el artículo 32 del Normativo Para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, me permito emitir **DICTAMEN FAVORABLE** al presente trabajo de investigación.

Sin otro particular, me suscribo de usted muy atentamente,

Licda. Floridalma Luch Car
Abogada y Notaria

Licda. Floridalma Luch Car
Abogada y Notaria
Colegiado número 6023

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, seis de octubre del año dos mil diez.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante MARITZA MARIBEL ORELLANA LUCERO, Titulado EFECTOS JURÍDICO-LEGALES QUE OCASIONA LA FALTA DE DESCENTRALIZACIÓN DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD. Artículos 31, 33 y 34 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.-

MTCL/sllh.





DEDICATORIA

A MI DIOS
TODOPODEROSO:

Por darme la vida y la sabiduría para llegar a esta etapa. Porque Él es el Principio y el Fin. Porque de Él, por Él y para Él son todas las cosas.

A MIS PADRES:

Hermelinda Lucero de Orellana y Rolando Augusto Orellana Barrera, por su amor, dedicación y por motivarme siempre.

A MI ESPOSO:

Byron Ismael Salazar Gutiérrez por todo su amor, apoyo y comprensión.

A MI HIJO:

Byron Ignacio, por ser mi mayor tesoro y motivación en la vida.

A MIS HERMANOS:

Marvin Rolando, Ericka Azucely, Zoenia Karola y Rolys, por su cariño y apoyo incondicional.

A MI ABUELITA:

Juana Cardona, por todo su amor.

A MIS TÍOS Y TÍAS:

Con cariño

A MIS SUEGROS:

Ismael Salazar y Laura de Salazar, por su cariño y sus buenos consejos.

A MIS CUÑADAS
Y CUÑADO:

Con especial afecto.

A MIS AMIGOS
Y AMIGAS:

Gracias por su amistad y cariño

A MIS COMPAÑERAS Y
COMPAÑEROS DE
TRABAJO:

Por su gran apoyo.



A MIS CATEDRÁTICOS,
ESPECIALMENTE A:

Lic. Oscar Edmundo Bolaños Parada .

ESPECIAL
AGRADECIMIENTO A:

Licenciada Claudia Lucrecia Santiago Gómez -
Licenciada Elvia Yolanda Álvarez Veliz -
Licenciada Gloria Marina Vargas Valenzuela -
Licenciado Elmer Erasmo Beltetón -
M. A. María Elena Reyna de Ordoñez -
Licenciado Víctor Hugo Lazo Flores -
Licenciada Floridalma Luch Car -
Licenciado Fredy Martínez -

MUY ESPECIALMENTE A:

Thelma Gladis Arias Robles .

A:

La Universidad de San Carlos de Guatemala y especialmente a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales por haberme dado la oportunidad de estar en sus aulas.

ÍNDICE



Introducción.....

CAPÍTULO I

1.	Derecho Registral.....	1
1.1.	Definición.....	1
1.2.	Sistemas registrales.....	4
1.2.1.	Sistemas de inoponibilidad.....	5
1.2.2.	Sistemas de presunción de exactitud (o de fe pública).....	6
1.2.3.	Sistemas de inatacabilidad.....	8
1.3.	Naturaleza jurídica.....	8
1.4.	El Registro de la Propiedad desde 1877 hasta 1999.....	9
1.5.	Efectos registrales.....	11
1.6.	Derecho registral comparado.....	16
1.6.1.	Derecho registral mexicano.....	16
1.6.2.	Derecho registral argentino.....	19
1.6.3.	Derecho registral peruano.....	20

CAPÍTULO II

2.	Registro General de la Propiedad.....	27
2.1.	Antecedentes.....	27
2.2.	Concepto.....	36
2.3.	Antecedentes de los títulos de propiedad en Guatemala.....	36
2.3.1.	Tierras de los súbditos españoles.....	36
2.3.2.	Tierras de los indios.....	39



3.3.	Títulos de propiedad de la tierra proporcionados en desorden.....	41
2.4.	Títulos sujetos a inscripción.....	43
2.4.1.	Titulación supletoria.....	45
2.5.	Principios.....	47
2.5.1.	Principio de publicidad.....	48
2.5.2.	Principio de legalidad.....	49
2.5.3.	Principio de prioridad.....	51
2.5.4.	Principio de tracto sucesivo.....	52
2.5.5.	Principio de inscripción.....	52
2.5.6.	Principio de fe pública.....	53
2.5.7.	Principio de especialidad.....	54
2.6.	Registrador de la Propiedad.....	55
2.7.	Marco jurídico.....	56
2.7.1.	Constitución Política de la República de Guatemala.....	56
2.7.2.	Código Civil Decreto Ley 106.....	56
2.7.3.	Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Inscritos.....	56

CAPÍTULO III

3.	Descentralización.....	59
3.1.	Definición.....	60
3.2.	Principios.....	63
3.3.	Objetivos.....	64
3.4.	Características.....	65



3.5. Marco jurídico.....	66
3.5.1. Constitución Política de la República de Guatemala.....	66
3.5.2. Ley General de Descentralización Decreto 14-2002 del Congreso de la República.....	67
3.6. Derecho comparado de la descentralización del Registro de la Propiedad.....	68
3.6.1. Alemania.....	68
3.6.2. Colombia.....	69
3.6.3. Nicaragua.....	70

CAPÍTULO IV

4. Efectos jurídico-legales que ocasiona la falta de descentralización del Registro General de la Propiedad.....	75
4.1. Certeza jurídica en la tenencia de la tierra.....	79
4.2. Acceso de los usuarios del Registro de la Propiedad.....	81
4.3. Registro de la Propiedad para cada Departamento.....	82
4.4. Registrador para cada Registro de la Propiedad.....	82
4.5. Evolución y modernización del Registro de la Propiedad.....	82
Conclusiones.....	89
Recomendaciones.....	91
Bibliografía.....	93

INTRODUCCIÓN



La presente investigación se titula, efectos jurídico legales que ocasiona la falta de descentralización del Registro General de la Propiedad.

Se pretende con esta investigación que el Estado de Guatemala, cumpla con lo prescrito en la Constitución Política de la República de Guatemala, como cúspide del ordenamiento jurídico guatemalteco al establecer que el Registro de la Propiedad debe ser descentralizado, creando más registros a nivel regional o departamental, con la finalidad de descongestionar el trabajo de este registro y facilitarle cualquier gestión a los habitantes de los departamentos, evitando que viajen a esta capital a efectuar gastos innecesarios.

Con relación a la hipótesis planteada es la siguiente: La aplicación de un sistema descentralizador del Registro General de la Propiedad protegido por la Constitución Política de la República de Guatemala en su Artículo 230, beneficiaría al solucionar los problemas registrales actuales, además de proteger los principios registrales de celeridad, gratuidad, legitimación y autenticidad.

El objetivo general formulado es: efectuar un estudio en forma amplia con procedimientos específicos, para poder determinar la importancia sobre la necesidad de descentralizar el Registro de la Propiedad conforme lo establece la Constitución Política de la República de Guatemala.



La tesis quedó estructurada en cuatro capítulos, de los cuales, el primero referente al Derecho Registral, sistemas registrales, antecedentes y derecho comparado; el segundo contiene el Registro General de la Propiedad, antecedentes, títulos de propiedad en Guatemala, principios registrales entre otros; el capítulo tres está integrado por el tema principal de descentralización, marco jurídico y derecho comparado de la descentralización del Registro General de la Propiedad; por último el capítulo cuatro que contiene los efectos jurídico legales que ocasiona la falta de descentralización del Registro General de la Propiedad, entre ellos, la certeza jurídica en la tenencia de la tierra, acceso a usuarios del Registro General de la Propiedad, creación de un Registro para cada región o departamento, evolución y modernización del Registro de la Propiedad.

Este trabajo consistió en la importancia de descentralizar el Registro de la Propiedad conforme lo establece la Constitución Política de la República de Guatemala, considerando que es de urgencia nacional por cuanto que cada departamento de la República debe tener su propio Registro de la Propiedad, lo cual ayuda a que no se siga incrementando la propiedad sin título y a propiciar el desarrollo de los departamentos.

CAPÍTULO I



1. Derecho Registral

En Guatemala, los primeros intentos de codificación del Derecho Registral se dieron en la primera época liberal después de la Independencia, pero no tuvieron éxito sino hasta el segundo gobierno liberal en tiempo del General Justo Rufino Barrios. No hubo necesidad de tener una ley hipotecaria independiente del Código Civil, puesto que el proyecto de ésta sirvió para formular la regulación hipotecaria y registral de éste.

"Actualmente es el libro IV del Código Civil, Decreto Ley 106, el que regula lo relativo al Registro General de la Propiedad, con la novedad de creación del registro de bienes muebles, susceptibles de inscripción y de anotación, como lo son a manera de ejemplo, los vehículos, maquinaria agrícola e industrial".¹

1.1. Definición

Derecho Registral, es un término amplio que abarca otra clase de registros. Podría ser el género del cual una especie sería el derecho que ahora trato. Otros autores lo denominan Derecho de Hipotecas o Registro de Hipotecas, lo cual es un término limitativo que se ocupa en solamente de la hipoteca. El autor Roca Sastre, lo llama Derecho inmobiliario registral. Finalmente, de lo anterior, una definición que puede ser

¹ Plan Estratégico del Registro General de la Propiedad, pág. 1-2.



aplicable al derecho que regula en Guatemala el registro de la propiedad es la siguiente:

"El conjunto de normas que regulan la publicidad registral de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables".²

El Derecho Registral abarca entonces, las normas y procedimientos cuyas finalidades son la publicidad y la seguridad de los hechos y derechos, actos y contratos que producen consecuencias jurídicas frente a terceros.

"Doctrinariamente se define al Derecho que regula en Guatemala el Registro de la Propiedad como el conjunto de normas que regulan la publicidad registral de los actos que constituyen, transmisión, modificación, y extinción del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y los que corresponden a los bienes muebles identificables, con el propósito de dar seguridad plena frente a terceros. Siendo sus principios básicos: la autonomía económica, el sistema del folio real que comprende el principio de especialidad o determinación, el principio de publicidad, fe pública y tercero registral (que puede ser interno, externo y en general), sistema de inscripción que comprende el principio de inscripción propiamente dicho, tracto sucesivo y legalidad y la prioridad en el registro que abarca los derechos reales incompatibles y los derechos reales compatibles".³

² Peralta Méndez. Carlos Enrique. **El Registro de la propiedad**, pág. 93.

³ **Ibid**, pág. 94.

El tratadista Roca Sastre afirma que el Derecho Inmobiliario Registral, proporciona plena seguridad jurídica inmobiliaria derivada del tráfico jurídico, del dinamismo de los Derechos Reales Inmobiliarios, o sea de su constitución, transmisión y pérdida; por ello se entiende por Derecho Inmobiliario Registral aquél que no tiene por objeto o fin regular la forma de los actos constitutivos o extintivos de los derechos reales sobre inmuebles, sino, por el contrario, reconoce que esa actividad le compete al Derecho civil y por su parte el Derecho Registral recibe tales actos ya formados sometiéndolos, previa calificación registral, a los cánones específicos de su régimen.



"Su naturaleza jurídica conforme el criterio de don Luis Carral y de Teresa se puede estudiar en dos sentidos adjetivo y sustantivo. En sentido adjetivo porque constituye una formalidad, ya que organiza al Registro, regula el modo y forma de llevarlo, así como las estructuras de sus asientos y desde el punto de vista sustantivo, puesto que es todo lo que regula en los principios registrales, o sea, todo lo que responde a normas, teorías y conceptos puramente normativos."⁴

El Derecho Registral tiene su fundamento en los principios registrales que los define Roca Sastre como las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales y el resultado de la sintetización o conservación del ordenamiento jurídico registral de acuerdo al criterio con que García Coni los define indicando "que constituyen el presupuesto básico para el desarrollo organizativo del

⁴ **Ibid**, pág. 51.



Registro de la Propiedad. Se afirma con mucha certeza que los principios Registrales por tener sustento jurídico en normas del Código Civil son básicos en el funcionamiento del Registro de la Propiedad".⁵

"Para Roca Sastre, son las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales y el resultado de sintetización del ordenamiento jurídico registral. Son las líneas directrices que explican tanto el contenido y función de los registros como su razón de ser y la importancia que tiene para el tráfico jurídico la existencia de tales instituciones".⁶

1.2. Sistemas registrales

"Como ocurre en toda clasificación, dependiendo del punto de vista adoptado, así resultará la misma. Por ello, desde el punto de vista *formal*, puede hablarse de sistemas de transcripción, se copia o transcribe el documento de inscripción, el asiento es un extracto del documento y de encasillado. Por la forma de *organización*, puede hablarse de sistemas de folio real, llevanza del Registro por fincas o folio personal, llevanza por personas. Pero de todos los puntos de vista posibles, el que más nos interesa y el que hemos de tomar en consideración es aquél que toma como punto de partida los efectos que produce la inscripción, o si se quiere, la protección que se depara al titular registral. Desde esta perspectiva es tradicional distinguir entre

⁵ Vega Morales, Viviana. Tesis: **Efectos jurídicos de la nulidad instrumental, negocial y registral**, pág. 84.

⁶ *Ibid*, pág. 84.

sistemas de Registro con efecto de inoponibilidad de lo no registrado respecto del tercer adquirente por negocio jurídico registrado, sistema con efecto de exactitud de lo registrado respecto del titular registral y, en definitiva, del tercer adquirente de buena fe por negocio jurídico registrado, y sistema de inatacabilidad de lo registrado salvo excepciones tasadas. Como ejemplos respectivos de cada uno de los sistemas se cita a Francia, Alemania y Australia.”⁷



A continuación se enumeran algunos de las legislaciones en lo que se refiere al aspecto de la protección dispensada al titular registral.

1.2.1. Sistemas de inoponibilidad

En Francia, la esencia del sistema radica en imponer con carácter obligatorio a efectos de la protección y la registración de la mayor parte de los actos y resoluciones judiciales que contengan o constaten toda mutación o constitución *inter vivos o mortis causa* una mutación o constitución de derechos reales sobre inmuebles, así como los llamados privilegios inmobiliarios y las hipotecas y los arrendamientos de inmuebles por más de doce años. Esta es la esencia de protección del sistema, que se completa con otros mecanismos como el de tracto sucesivo, el cual viene impuesto por la misma mecánica de la protección.

⁷ Roca Sastre, Ramón María. **Derecho hipotecario**, pág. 29.



Dentro del mismo sistema de inoponibilidad existen variantes **en la mayor parte de los Estados de Norteamérica** en donde el Registro no pasa de ser un *recording*, o

Registro de documentos. Al no tener una organización de folio real ni llevarse un fichero por fincas, el Registro se limita a archivar los documentos, por lo que cuando se produce una nueva transmisión hay que hacer toda una serie de averiguaciones para comprobar si existen o no cargas y si la titulación anterior es válida y guarda concatenación. Ello supone una tarea difícil de la que se encargan los abogados, existiendo especialistas en la materia.

Pueden existir errores, el sistema se completa con un seguro; pero ello no es una solución a las posibles deficiencias, ya que lo más que puede conseguirse por esta vía es una indemnización en dinero, pero no el bien o el derecho del que una persona se viera privado.

1.2.2. Sistemas de presunción de exactitud o de fe pública

Dentro de esta clase de sistema la idea fundamental consiste en presumir que los derechos reales inscritos existen realmente y que los cancelados no existen, de tal manera que la persona que figura registralmente como propietario o titular de un derecho real lo es en la realidad, salvo que se impugne el contenido del Registro. Dependiendo del alcance la presunción *iuris et de iure* o bien *iuris tantum* cabe, a su vez, hablar de dos grandes grupos. Como prototipo de la presunción que no admite



prueba en contrario se cita al sistema alemán y dentro de la otra categoría se encuadraría el español.

El sistema alemán responde a la regulación que el Derecho Civil establece para la transmisión del dominio. En el negocio jurídico cabe distinguir dos elementos: a) un elemento obligacional, que sirve de causa a la transmisión, pero que carece de trascendencia real, y b) el negocio dispositivo, que a su vez tiene dos partes, el acuerdo de voluntades entre el titular registral y el adquirente, y la inscripción, la cual es necesaria para que la transmisión o el gravamen se produzca. Así concebido el sistema, lógicamente la protección del titular registral es total puesto que no pueden existir situaciones contradictorias fuera del Registro.

En los ordenamientos, como el español, en donde la transmisión puede realizarse sin que intervenga el Registro, la presunción de la existencia, titularidad y contenido de los derechos debe admitir prueba en contrario, si bien en aquellos casos en los que se trate de un tercero de buena fe que adquiere a título oneroso confiando en el contenido del Registro, la presunción excepcionalmente será *iuris et de iure*.



1.2.3. Sistemas de inatacabilidad

El ejemplo citado en esta categoría es el australiano. La protección no viene dada tanto de la presunción de exactitud del registro, que también existe, cuanto de la mecánica establecida. En efecto, el acceso de la finca al Registro por primera vez tiene lugar tras una minuciosa comprobación e investigación; a partir de ese momento se confecciona un título por duplicado, uno de cuyos ejemplares permanece en el Registro y otro es entregado a los particulares; las sucesivas transmisiones se hacen constar en ambos títulos, pero en caso de discrepancia prevalece el contenido del Registro.

1.3. Naturaleza jurídica

"Su naturaleza jurídica conforme el criterio de don Luis Carral y de Teresa se puede estudiar en dos sentidos adjetivo y sustantivo. En sentido adjetivo porque constituye una formalidad, ya que organiza al Registro, regula el modo y forma de llevarlo, así como las estructuras de sus asientos y desde el punto de vista sustantivo, puesto que es todo lo que regula en los principios registrales, o sea, todo lo que responde a normas, teorías y conceptos puramente normativos".⁸

El Derecho Registral tiene su fundamento en los principios registrales que los define Roca Sastre como las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie

⁸ Ibid.



sistemática de bases fundamentales y el resultado de la sintetización o conservación del ordenamiento jurídico registral de acuerdo al criterio con que García Coni los define indicando "que constituyen el presupuesto básico para el desarrollo organizativo del Registro de la Propiedad. Se afirma con mucha certeza que los principios Registrales por tener sustento jurídico en normas del Código Civil son básicos en el funcionamiento del Registro de la Propiedad".⁹

"Para Roca Sastre, son las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales y el resultado de síntesis del ordenamiento jurídico registral. Son las líneas directrices que explican tanto el contenido y función de los registros como su razón de ser y la importancia que tiene para el tráfico jurídico la existencia de tales instituciones".¹⁰

1.4. El Registro de la Propiedad desde 1877 hasta 1999

Se creó un sistema registral basado en el sistema español. De ahí que este trabajo proponga que el sistema registral guatemalteco se basa en sistema declarativo español y no en el francés, como algunos pudieren creer. Se podrá preguntar por qué en España existió una ley hipotecaria antes que el Código Civil, dado que en Guatemala ocurrió lo contrario. En España, por problemas de índole político relativos a las regiones que todavía poseían sus propios fueros, Derecho foral, la entrada en vigencia del Código Civil nacional se retrasó mucho, aunque hubo varios proyectos. La

⁹ Vega Morales, **Ob. Cit**; pág. 84.

¹⁰ **Ibid.**



situación de las hipotecas era tan apremiante que se decidió emitir esta ley antes que el Código, y por eso se promulgó la Ley Hipotecaria en 1861. En Guatemala los primeros intentos de codificación del Derecho se dieron en la primera época liberal después de la Independencia, pero no tuvieron éxito sino hasta el segundo gobierno liberal en tiempo de Barrios. No hubo necesidad de tener una ley hipotecaria independiente del Código Civil, puesto que el proyecto de aquella sirvió para formular la regulación hipotecaria y registral de éste.

Todo así, el conocimiento sobre la materia hipotecaria, prendaria y registral fue creciendo tanto en la doctrina, como en la jurisprudencia, lo que motivó a la derogación del Código civil original, específicamente en esta área. El Decreto número 1656 de la Asamblea Legislativa de fecha 30 de mayo de 1930, a propuesta del presidente Lázaro Chacón, llamada Ley de Hipoteca, Prenda y Registro de la Propiedad, introdujo cambios respecto de las tres materias y de la inscripción de derechos sobre los ferrocarriles. Dicha ley estuvo vigente por un corto tiempo, ya que el Código Civil de 1933 reguló completamente de nuevo la materia. A su vez, el Código Civil vigente derogó a este último,¹¹ aunque tomando elementos de todos los códigos, leyes y reglamentos anteriores.

¹¹ Ojeda Salazar, **Ob. Cit**; pág. 93.



1.5. Efectos registrales

El documento auténtico tiene un importante efecto en el área registral. Prácticamente todos los documentos que se ingresan a los Registros de la Propiedad y al Mercantil tienen que haber pasado ante los oficios de un notario. El Artículo 1576 del Código Civil establece que los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública. Tal es el caso de las compraventas de inmuebles, ya que para que se inscriba el título sobre el derecho real de propiedad adquirido por la compraventa se requiere de escritura pública como requisito formal. Sin embargo, los contratos que no se otorguen en escritura pública, serán válidos y las partes pueden compelerse recíprocamente al otorgamiento de ésta, si se establecieren sus requisitos esenciales por confesión judicial del obligado o por otro medio de prueba escrita, lo que implica un juicio. En el caso del Registro General de la Propiedad, los documentos aceptables son los testimonios de escrituras públicas, lo mismo ocurre en el caso del Registro Mercantil y el Registro de Poderes, así como los documentos que provienen del extranjero, cuando tienen que ser presentados ante los registros. Este acto previo de parte del notario ayuda a que el procedimiento registral sea más rápido, confiable y descentralizado, ya que de cierta forma, éste empieza desde que las partes concurren ante el notario que autoriza el documento, de tal forma que los interesados no tengan que ir personalmente ante un funcionario del registro y hacer su trámite ante él.



“Es importante que los documentos que se presenten sean faccionados con cuidado, ya que pueden causar que las inscripciones no surtan efectos si se probare que éstos son nulos o falsos. La Corte de Constitucionalidad considera que los documentos falsos que den vida a un asiento registral no pueden ser motivo para violar el derecho de propiedad del dueño; así se pronunció. Como se puede ver, la actuación notarial en los asuntos registrales puede ser la diferencia entre la existencia o inexistencia de las inscripciones”.¹²

El ejercicio del notariado tiene efectos en muchos aspectos de los actos y negocios jurídicos, así también los actos registrales tienen sus propios efectos encaminados a ofrecer seguridad jurídica. En la mayoría de los casos, nuestro sistema registral no tiene efectos constitutivos, el sistema que más seguridad jurídica provee, sino declarativos, en parte porque las fuentes del Derecho Civil guatemalteco no confían los derechos a actos registrales. Otra fuente histórica del porqué los registros en Guatemala no han evolucionado hacia mayor protección de los derechos es que la Administración Pública nunca ha podido servir a la mayoría de los administrados. El acceso a los registros está, de hecho, limitado a las personas que tienen conocimiento de su existencia y, en muchas instancias, recursos económicos para asumir el elevado costo del proceso registral.

Existe otra fuente, tal vez la más digna de discutirse, de la razón por la cual algunas personas no aceptan que el acto registral tenga un efecto constitutivo, o que éste sea

¹² Sentencia del 15 de junio de 1994 en la **Gaceta Jurisprudencial No. 32**. Expediente. No. 561-93.



necesario para la existencia de los derechos: la libertad. Tal vez este problema se pueda solucionar con acotar que no se trata de que los derechos registrados existan porque el Estado los constituye, sino que frente a éste sólo se debe reconocer los derechos registrados. Esto quiere decir, que en cualquier tribunal u órgano administrativo se considerará válido y existente sólo el derecho que esté inscrito. Y esto por lo mismo que la mayoría ha acordado que se maneje por el lado derecho de las calles, o que debemos parar cuando el semáforo está en rojo; porque proporciona seguridad.

"Una norma que apoya el sistema registral de carácter constitutivo, ya que si la cosa vendida es inmueble o derechos reales sobre inmuebles, prevalece la venta que primero se inscriba en el Registro, de conformidad con lo que preceptúa el Artículo 1808 del Código Civil, Decreto Ley 106.

Cuando una misma cosa se ha arrendado a dos o más personas, tiene la preferencia el primer contratante, y si los contratos son de la misma fecha, el que tenga la cosa en su poder; pero, si el arrendamiento se debe inscribir en el Registro de la Propiedad, la preferencia corresponderá al que primero inscriba su derecho. Estas dos normas se apartan de la tendencia general del derecho guatemalteco, ya que el Código Civil protege uno de los dos contratos coexistentes, desatando el vínculo creado por la manifestación de voluntad de quienes no hayan sido prudentes y rápidamente hayan inscrito su derecho.



Como una excepción al principio general de los efectos que tiene el acto registral, porque generalmente los tiene sólo declarativos, el Artículo 18 del Código Civil, regula: que “la personalidad jurídica de las asociaciones civiles es efecto del acto de su inscripción en el registro del municipio donde se constituyan”. Aunque se menciona el concepto de la personalidad jurídica, realmente lo que se indica es que el contrato de asociación tendrá vida jurídica hasta que sea inscrito en el Registro Civil.

En el Derecho Registral Inmobiliario, un tercero es la persona que no interviene como parte en un acto o contrato determinado. Según el artículo 1184 del Código Civil, en el sistema registral guatemalteco, únicamente perjudica a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el Registro y lo que conste en certificación expedida por el registrador. Los títulos inscritos o anotados surten efectos contra tercero y aun contra los acreedores singularmente privilegiados, desde la fecha de su presentación ante el Registro. Este tema es discutido extensamente por la doctrina, y resultó en el caso de Guatemala de haber seguido al Derecho español y, más aún, al Derecho civil francés, al cual repugna la noción de la obligatoriedad de registro para constituir derechos. Existen ejemplos del carácter declarativo que tiene casi todo el sistema registral, tal como lo establece el artículo 1704 del Código Civil: “El testimonio de la escritura pública del mandato y el de la revocación debe presentarse al Registro de Poderes”. El contrato de poder es válido entre las partes contratantes, pero sólo afecta a terceros desde que queda inscrito en el Registro de Poderes y en el Registro Mercantil, en algunos casos. Según el Código Civil cuando la promesa se refiere a enajenación de bienes inmuebles o derechos reales sobre éstos, el contrato debe inscribirse en el



Registro de la Propiedad, y sólo así será oponible frente a terceros. La Corte de Constitucionalidad ha considerado que: "es jurisprudencia reiteradamente sostenida por esta Corte que las inscripciones en el Registro de la Propiedad no tienen carácter de notificación a las partes interesadas",¹³ lo cual resulta interesante, pues pone un límite a lo que debe entenderse por la publicidad registral, y cómo los administrados se enteran de la información que consta en el Registro. Aún frente al Estado el registro de derechos es de trascendencia porque si los derechos que se tengan sobre un inmueble localizado en las áreas de reserva de la Nación no están registrados con anterioridad al uno de marzo de 1956, éstos se consideran inexistentes.

El Artículo 1129 del Código Civil, establece que en ningún tribunal ni oficina pública se admitirán escrituras ni documentos sujetos a inscripción, que no hubieran sido razonados por el registrador. Esta norma resulta importante para analizar cuidadosamente todos los documentos que se presentan ante el Registro, y que deben verificarse que llenen los requisitos legales; especialmente cuando se incluye documentos como medio de prueba y los testimonios de poderes. El Código Procesal Civil y Mercantil establece "que no se admitirá en los tribunales credencial de representación que no esté debidamente registrada en la oficina respectiva".

Según el Artículo 112 inciso e) del Código Procesal Civil y Mercantil: "Entre los efectos del emplazamiento está el efecto material de hacer anulables la enajenación y gravámenes constituidos sobre inmuebles objeto del proceso, con posterioridad al

¹³ **Gaceta jurisprudencial 23**, sentencia del 11 de febrero de 1992, Expediente 287-91.



emplazamiento, el cual sólo se producirá si se hubiera anotado la demanda en el Registro de la Propiedad". Al respecto, el Artículo 1163 del Código Civil, establece que los bienes inmuebles anotados, podrán enajenarse o gravarse, sin perjuicio del derecho de aquél a cuyo favor se haya hecho la anotación. "En cuanto a embargo de bienes inmuebles o derechos reales, éste se debe anotar en el respectivo Registro de la Propiedad para surtir su efecto procesal; así como cuando un crédito embargado esté garantizado con hipoteca". Artículos 304 y 308 del Código Procesal Civil y Mercantil.

1.6. Derecho registral comparado

1.6.1. Derecho registral mexicano

La Constitución mexicana de 1857, dentro de cuya vigencia se expidió el Código Civil de 1870, forma parte de la obra jurídica del Presidente Benito Juárez, que produjo el Centro Académico de Derecho Registral. A partir de esa fecha se encuentran importantes referencias relacionadas con la institución del Registro Público de la Propiedad y el derecho registral inmobiliario y el registro de comercio.

El Registro Público de la Propiedad encuentra su fundamento jurídico actual, en la Constitución de 1917, que en el artículo 121 dispone: "En cada Estado de la Federación se dará entera fé y crédito a los actos públicos, registros y procedimientos judiciales de todos los otros".



El centro académico derecho registral, es una organización sin fines de lucro, constituida como asociación civil, que tiene como objeto la investigación, estudio y divulgación del derecho registral inmobiliario, así como de la institución del registro público de la propiedad, respecto del cual y en atención a la situación que prevalece en México, propone las acciones que deben tomarse para que retomen la función para que fueron creadas, que se sintetiza en el otorgamiento pleno de la seguridad jurídica que se traduce en la protección de la propiedad privada.

Para alcanzar el objetivo anterior, llevará a cabo las siguientes acciones:

1. Promover la unión y colaboración entre profesionales, investigadores profesores de la cátedra y seminarios de derecho registral y materias afines en las universidades y demás centros de educación superior del país y del extranjero.
2. Llevar a cabo estudios, compulsaciones, análisis e investigaciones que se relacionen con el derecho registral y materias afines, así como promoverlos.
3. Promover y participar en forma directa o en colaboración con universidades, colegios, sociedades o instituciones de educación superior, así como entidades públicas o privadas, en la celebración de cursos, foros, seminarios, conferencias, mesas redondas, reuniones académicas, congresos y asambleas estatales, regionales, nacionales e internacionales, en cualquier tipo de eventos que se relacionen con su objeto.



4. Establecer delegaciones estatales
5. Participar con organismos nacionales, estatales e internacionales de carácter público o privado, en actividades relacionadas con su objeto.
6. Participar con universidades y centros de estudio afines al derecho registral en el desarrollo de sus programas y actividades docentes.
7. Brindar asesoría a organismos públicos y privados, nacionales, estatales e internacionales, sobre los diversos aspectos relacionados con su objeto.
8. Otorgar reconocimientos a personas físicas y morales.
9. Estimular la investigación y difusión de aspectos relacionados con su objeto.
10. Intercambiar información relacionada con su objeto y divulgar el marco jurídico de los registros públicos, tanto nacionales como estatales y de otros países.
11. Promover ante los órganos competentes, la reforma y expedición de ordenamientos legales, relativos a las diversas materias que se relacionen con su objeto.



1.6.2. Derecho registral argentino

La ley argentina 17.801 establece cuáles son las situaciones jurídicas registrables, pero el hecho de haber entrado en vigencia cuando las distintas demarcaciones del país contaban con leyes registrales locales implicó la necesidad de compaginar los distintos ordenamientos. Esta problemática fue contemplada con la mesura y pragmatismo que las circunstancias exigían, según fuera destacado por la generalidad de la doctrina nacional.

Como reflejo de esa doble jerarquía normativa, la ley 17.801 reconoció vocación registral a los documentos establecidos por otras leyes nacionales o provinciales. Así, antes y después de 1968 los registros aceptan documentos que contienen distintas situaciones jurídicas, siendo en algunos casos, muy discutible su legalidad o conveniencia para buena parte de nuestra doctrina.

Resta advertir el núcleo de la problemática, que es el de establecer cuáles de los elementos que conforman la situación inscribible son los que deben publicitarse en el folio real. Debe establecerse si la competencia al respecto es exclusiva de la legislación nacional o debe complementarse con lo dispuesto por los distintos ordenamientos locales. De la controversia sobre la cuestión deberán surgir entonces las consecuencias que tenga la falta de rogación expresa de determinadas cláusulas, tanto en el ámbito de la calificación registral como en el de la publicidad.



El último aspecto es la puerta de entrada a una temática de agudo interés doctrinario y jurisprudencial que conforma el último sub tema: las publicidades extra- registrales.

Interesa entonces analizar la eficacia jurídica que tiene la complementación de la publicidad registral con la publicidad posesoria, tema que ha tenido valiosos y variados aportes de la ciencia jurídica argentina.

“No debe olvidarse, sin embargo, la existencia en nuestro medio de otras publicidades complementarias, destacándose, principalmente, la cartular y edictal. Cada una de ellas, con su objeto y finalidad específica, se suma a la información registral para delimitar el alcance de las situaciones jurídicas en materia inmobiliaria. Los ordenamientos notariales y procesales locales eventualmente se suman como una nueva fuente legislativa que junto con las ya reseñadas incide y da respuesta a estos interrogantes, y es en este Congreso donde debemos procurar una solución armónica dentro de nuestro ordenamiento jurídico”¹⁴.

1.6.3. Derecho registral peruano

El Derecho registral peruano se conceptúa como una especialidad jurídica que se encuentra vinculada con el Derecho de publicidad que emana una institución denominada los registros públicos, dado que el registro nos otorga certidumbre, confianza seguridad y verdad en relación con los actos que se emanan de los sujetos legitimados para de ello.

¹⁴ Coghlan, Antonio R. **Teoría general de derecho inmobiliario registral**, pág. 54.



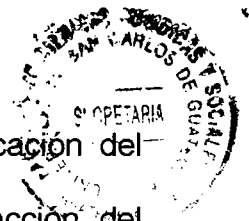
Dado a los mecanismos eficaces de seguridad que otorga el Registro, permite que los usuarios del sistema, tener confianza y credibilidad, ya que el Derecho de Propiedad sobre un bien merece todas los mecanismos de seguridad, para que pueda ser objeto de un legítimo negocio, lo cual incentivará un desarrollo económico tanto del propietario como de un país en general.

La importancia radica en la seguridad jurídica que otorga el registro a través de la publicidad de ciertos derechos que tengan trascendencia frente a terceros, siendo que por este medio se determina el grado de seguridad de los terceros en orden a las relaciones jurídicas, ya que a través de la publicidad se brinda una titularidad cierta y notoria en cuanto a derechos reales, a fin de tener enterados a terceros, garantizándolos que las alteraciones ocultas no los afectarán.

Es importante la inscripción en el registro porque la inscripción registral dota de incuestionable seguridad jurídica al ejercicio del derecho de propiedad, esto permite un desarrollo económico tanto del propietario como la de un país.

Los principios registrales son la base del sistema registral peruano, por cuanto constituyen reglas de orientación, fundamentales del derecho registral. Tal como lo señala Luis García García: "Los principios registrales son notas, caracteres o rasgos básicos que tienen o debe tener un determinado sistema registral".¹⁵

¹⁵ <http://www.monografias.com/trabajos25/derecho-registral-peru/derecho-registral-peru.shtml>, 24-03-2010.



Entonces los principios registrales son la base para el proceso de calificación del Registrador Público, estableciendo pautas a seguir para lograr la protección del Tercero Registral.

El sistema registral se encuentra conformado por 10 principios registrales, los cuales se encuentran normados en el Código Civil y en Reglamento de los Registros Públicos de fecha 23 de junio del 2001, aprobado mediante Resolución de Superintendencia de los Registros Públicos N° 195-2001-SUNARP/SN, de los cuales se mencionan los más importantes:

- 1. Principio de publicidad material.** Atendiendo a que este principio lo que determina es la presunción de que toda persona tiene conocimiento de las inscripciones, que se efectúa en el registro, es decir todos debemos tener conocimiento de la publicidad que emana el registro, por lo que antes de explicar propiamente en qué consiste la publicidad material, debemos explicar que es en si la publicidad.
- 2. Publicidad registral.** Se entiende que la publicidad se trata de una exteriorización, y que esa exteriorización se trata de la situación jurídica resultante del acto, realizada por el Registro, siendo que la publicidad tiene también eficacia frente a terceros, debemos entender que *dicha exteriorización debe ser continuada a través del registro*, por tanto la publicidad registral no es intermitente ni esporádica, se manifiesta en todo momento hasta su cancelación.



Entendiendo que la publicidad tiene por finalidad producir *cognoscibilidad* general, es decir, la posibilidad de conocimiento, por lo que no se puede alegar *ignorancia*, aunque efectivamente el conocimiento no haya tenido lugar, pues existe la posibilidad de conocer el contenido del Registro.

Entonces, entendamos que el principio de publicidad material implica la publicación de las situaciones jurídicas susceptibles de ser conocidas por todos y sin ninguna limitación, por lo que el contenido de los asientos registrables perjudica a los terceros aunque no los hayan conocido efectivamente, esto es, generan oponibilidad *erga omnes*.

En realidad, la relevancia de la publicidad registral radica en este efecto la oponibilidad *erga omnes* del derecho publicitado por el Registro. En efecto, en nuestro ordenamiento, cuando el titular de un derecho cualquiera inscribe su título en los registros, no solo informa a los demás de la existencia de su derecho, sino que además, en principio, en virtud de la presunción del artículo 2012° del Código Civil, el cual elimina la posibilidad de que "alguien" desconozca su derecho.

- 3. Principio de publicidad formal.** Este principio determina la forma como los usuarios del Registro vía institucional tienen acceso a la información registral mediante el acceso a los documentos del archivo registral y a las certificaciones que expide el Registro, por lo que es una garantía de acceso efectivo al



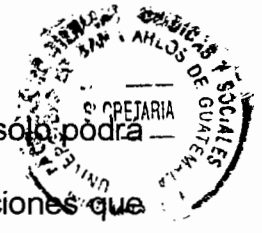
conocimiento del contenido de todas las partidas registrales y demás información que obra en el archivo registral.

Se establece la posibilidad de que se solicite la exhibición de títulos en trámite. Se establece que la manifestación, tratándose de partidas electrónicas, se realizará, también, mediante el servicio de información en línea, a través de los terminales ubicados en las Oficinas Registrales o a través de otros medios informáticos.

Se precisa que en caso de solicitud de aclaración de certificado, cuando la certificación fuese literal, sólo procederá, previa rectificación de la partida de acuerdo al procedimiento establecido, mediante la expedición de un nuevo certificado.

Los certificados expedidos (sean literales o compendiosos) acreditan la existencia o inexistencia de inscripciones o anotaciones en el Registro al tiempo de su expedición.

- 4. Limitación al principio de publicidad formal.** Cuando la información solicitada afecte a la intimidad, que está contenida en el Artículo 128º del Reglamento el cual indica "La persona responsable del registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral, con excepción de las prohibiciones expresamente establecidas en otras disposiciones.



Cuando la información solicitada afecte el derecho a la intimidad, ésta sólo podrá otorgarse a quienes acrediten legítimo interés, conforme a las disposiciones que establezca la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

A modo de ilustrar esta limitación al principio de publicidad formal, tomo en cuenta el siguiente ejemplo: En un proceso de divorcio, el título que dá mérito a su inscripción contiene la información relativa a que el mismo es por causal de homosexualidad sobreviviente, siendo que el Registro tiene incorporado en su archivo registral, información que puede vulnerar el derecho a la intimidad de la persona a que se refiere, quien desea mantener oculta su opción sexual, que sólo pertenece a su vida íntima.

- 5. **Principio de rogación y de titulación auténtica.** Este principio se encuentra regulado en el artículo 2010 del Código Civil y en el numeral III del Reglamento General de los Registros Públicos, el cual indica "La inscripción se hace en virtud del título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria".

Los instrumentos que dan mérito a la Inscripción son: público notarial; la Escritura Pública de la que se obtiene los partes notariales. En mérito a resoluciones judiciales. Público administrativo, como las resoluciones de carácter administrativo. Formulario registral con firmas certificadas, por los propietarios o sus representantes legales. Documentos privados.



El término titulación auténtica proviene de la legislación hipotecaria española. Para Gonzáles Loli, pudo habersele llamado, como en otras legislaciones, instrumentación pública. El fundamento de este principio se deriva del necesario reconocimiento que la seguridad jurídica no puede conseguirse, únicamente, mediante un perfeccionamiento del sistema registral, sino que requiere como exigencia básica para la producción de sus efectos, de la existencia de documentación auténtica, por lo que de nada serviría una correcta calificación registral si los documentos son fraudulentos o que no corresponden a actos realmente celebrados.

CAPÍTULO II



2. Registro General de la Propiedad

El Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, regula 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.

Como puede determinarse, esta regulación legal establece de manera indubitable que el Registro General de la Propiedad, debe ser descentralizado, con un Registro de la Propiedad por cada departamento o por cada región administrativa.

2.1. Antecedentes

“La legislación de la Revolución Liberal de 1871, trajo como consecuencia que en el año de 1877, se promulgara el primer Código Civil, y dentro del mismo se incluyó el marco legal que crea la institución encargada del Registro de la Propiedad Inmueble. En los inicios del Registro de la Propiedad, hubo registros en varios departamentos de la República, pero actualmente únicamente existen tres Registros el de la Zona Central, con sede en la ciudad capital, el segundo Registro con sede en el

departamento de Quetzaltenango y sede del Registro en el departamento de Verapaz".¹⁶



"En la época colonial con anterioridad a la creación del Registro General de la Propiedad, al promulgarse el Código Civil de 1877, en la administración del General Justo Rufino Barrios, correspondía a las Jefaturas Policiacas llevar el registro de la propiedad inmueble, situación que predominó en la época de la colonia y aún en la época de la independencia en sus inicios. En esos períodos de la historia, los títulos registrables eran aquellos expedidos por el Rey de España".¹⁷

"Como parte de los antecedentes históricos, el Registro General de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la protección de la propiedad privada. Fue creado el 15 de septiembre de 1877, por el Decreto número 175, Código Civil, durante el gobierno del General Justo Rufino Barrios. Según lo establecido en dicha ley, debía tomarse razón de todos los documentos relativos a imposiciones, ventas y redenciones de censos o tributos; venta de bienes raíces que estuvieren gravados; fianzas en que se hipotecaran bienes y, en general, todas las que tuvieran hipoteca especial o cualquier gravamen, designándose la forma de su liberación. También hizo obligatoria la inscripción de los derechos reales; se previno el término en que debían hacerse las inscripciones y la obligación de advertir a los otorgantes acerca del registro del testimonio de la escritura, para su inscripción".¹⁸

¹⁶ Muñoz, Nery Roberto. **Introducción al estudio del derecho notarial**, pág. 73.

¹⁷ Plan estratégico del Registro General de la Propiedad, pág. 1.

¹⁸ Marroquín Herrera, Mario Stuardo. **Importancia de la hipoteca en la reforma registral guatemalteca**, pág. 56.



En dicho cuerpo legal se designó, además, los documentos sujetos a inscripción, la razón que era necesaria poner en los documentos registrados, los honorarios de los Registradores, la fianza que estaban obligados a prestar para poder ejercer el cargo, sus responsabilidades, la manera de custodiar los libros, la intervención de los Jueces de Primera Instancia de los Registros.

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

Simultáneamente se emitió el Reglamento del Registro General de la Propiedad, también contenido en el Decreto número 175, el cual se refiere al rayado de libros, a la obligación de firma y autorización del Juez y del Registrador. Se regula que los libros deben ser foliados, con inscripciones, anotaciones y asientos bajo el sistema de tracto sucesivo o continuo.

"Posteriormente a esta fecha entraron en funcionamiento los Registros de la Propiedad de Quetzaltenango, Chiquimula y Alta Verapaz. El de la capital se denominó Registro del Centro; el de Quetzaltenango, los del occidente de la República; el de Chiquimula los de oriente; y el de Alta Verapaz agrupaba a los departamentos del norte del país.



Posteriormente se estimó que dos registros bastaban para suplir las necesidades nacionales y se suprimió el de Chiquimula y Alta Verapaz".¹⁹

El 13 de mayo de 1933 la Asamblea Legislativa emitió un nuevo Código Civil contenido en el Decreto número 1932, vigente a partir del 30 de junio de 1933 en el que se regula en su capítulo VII el Registro de la Propiedad, Artículos 1076 al 1192.

El 14 de septiembre de 1963, el Coronel Enrique Peralta Azurdia, en su calidad de Jefe de Gobierno de Facto, emitió el Decreto Ley 106 que contiene el Código Civil, vigente a partir del 1 de julio de 1964, y en el Libro IV regula el Registro de la Propiedad en los Artículos 1124 al 1250.

“Ahora bien, en referencia al Registro General de la Propiedad, es una institución pública que tiene por objeto la protección de la propiedad privada. Fue creado el 15 de septiembre de 1877, por el Decreto número 175, Código Civil, durante el gobierno del General Justo Rufino Barrios. Su antecedente inmediato fue el Registro de Hipotecas, que consistía en una toma de razón de las mismas, que apenas llenaba las necesidades del desarrollo crediticio de la época y se implementó en Guatemala el 31 de enero de 1768, basado en una pragmática del Rey Carlos III de España que modificaba el sistema General de Registros, para que los diferentes pueblos cabezas de jurisdicción se reunieran en un sólo Registro común a todos”.²⁰

¹⁹ **Ob. Cit;** pág. 5.

²⁰ **Ibid,** pág. 58.



"El Registro General de la Propiedad quedó abierto al público en la ciudad de Guatemala el 17 de septiembre de 1877, siendo su primer Registrador el Licenciado Enrique Martínez Sobral".²¹

El Registro General de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, siendo públicos sus documentos, libros y actuaciones. Se organiza, funciona y rige por la Constitución Política de la República de Guatemala, el Código Civil y por su propio Reglamento. Corresponde la inspección de cada Registro al Juez de Primera Instancia del Ramo Civil designado anualmente por la Corte Suprema de Justicia. El Régimen Financiero se encuentra normando por lo dispuesto en su arancel convenido en el Acuerdo Gubernativo correspondiente y el que establece los honorarios a percibir por dichas instituciones. El Registrador como máxima autoridad, regirá cada una de las relaciones internas de la institución y tendrá a su cargo el nombramiento y remoción del personal que sea necesario, correspondiendo al Presidente de la República el nombramiento, permuta o remoción del Registrador en Acuerdo Gubernativo emitido por conducto del Ministerio de Gobernación. "Para los efectos administrativos el Registrador General de la Propiedad contará con un Secretario General, un departamento de contabilidad, un departamento de Tesorería y el personal de apoyo que sea necesario".²²

²¹ **Ibid**, pág. 59.

²² Muñoz, Nery Roberto y otros autores. **Reforma registral**, pág. 30.



En su funcionamiento el Registro de la Propiedad de Guatemala y Quetzaltenango aplican el sistema de concentración, reuniendo en una sola institución varias jurisdicciones departamentales, bajo una misma organización, recursos humanos y materiales y utilizando el sistema de inscripción de folio real, en el cual se asigna a cada bien inscrito un número de finca por cada folio, en el que se inscriben todos los cambios, transmisiones, gravámenes y anotaciones relacionadas con los bienes inmuebles. "El folio real se divide en tres secciones: lo relacionado con la descripción física del inmueble y el propietario; lo relativo a las cargas y limitaciones y lo relativo a las hipotecas y gravámenes en general".²³

El Registro de la Propiedad guatemalteco es declarativo, ya que su eficacia se basa en declarar la existencia, transmisión, modificación o extinción de un derecho constituido con anterioridad a la presentación del testimonio de la escritura al Registro, o sea con el otorgamiento de la escritura ante el notario.

Etimológicamente la palabra registro se deriva del latín Regestorium y significa el lugar donde se puede registrar o ver algo. Se afirma que se deriva del latín Rardio Gestatorium, que significa el lugar desde el que se puede registrar o ver algo o Regestatus, de Regere, que significa notar, copiar. De lo anterior se puede definir el registro como: el asiento que queda de lo que se registra. Libro o manera de índice donde se apunta noticias y datos.

²³ *Ibid*, pág. 31.



"Cabanellas lo define como la acción de examinar cuidadosamente, anotar, incluir literalmente o extractar en las oficinas y libros de un registro los actos o contratos de los particulares y las resoluciones de las autoridades administrativas o judiciales, entendiendo por registro la institución destinada a dar fe de los actos, documentos, contratos, resoluciones de índole muy diversa con preponderancia administrativa y judicial".²⁴ Manuel Ossorio citando a Cabanellas dice que "Registro es: Acción y efecto de registrar, examen minucioso, señal que se pone en los libros, actuaciones, expedientes para su empleo o consulta".²⁵

El Registro constituye una institución de función ambivalente, porque por un lado permite a la comunidad conocer todas las relaciones y actos jurídicos que se llevan a cabo entre sus miembros, se refieran éstos al dominio, **Registro de la Propiedad** estado civil de las personas, **Registro Civil** o al comercio, **Registro Mercantil**, con el objeto de formalizar otros actos sobre las mismas materias y por otro porque confiere seguridad jurídica a los actos que en él constan, pues los títulos inscribibles han sido previa y cuidadosamente estudiados. Su finalidad conforme Bernardo Fernández del Castillo es proporcionar seguridad jurídica al tráfico de inmuebles mediante la publicidad de la constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción y gravamen de los derechos reales y posesión de bienes inmuebles, dando una apariencia jurídica de legitimidad y fe pública a lo que aparece asentado y anotado en el Registro Público. De no existir el registro no habría certeza de la titularidad de un bien inmueble, pues se

²⁴ Vega Morales, Viviana. **Efectos jurídicos de la nulidad instrumental, negocial y registral**, pág. 80.

²⁵ Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**, pág. 54.



tendrían que investigar sus antecedentes más remotos para verificar concatenación entre el primer y último título o poseedor.

"De lo anterior se concluye que la finalidad del Registro es dar seguridad jurídica a los actos y relaciones jurídicas realizados entre particulares, su constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción y gravamen con apariencia de legitimidad; haciéndose públicos oficialmente una vez registrados".²⁶

"Autores como Bernardo Pérez Fernández de Castillo, afirma que a la rama del Derecho que estudia el Registro de la Propiedad, a través del tiempo y tomando en cuenta el lugar, se le ha llamado con diferentes nombres, a saber: derecho hipotecario, publicitario, inmobiliario, del Registro público de la propiedad, inmobiliario, registral, etc. y concluye que la más apropiada es la de Derecho del Registro Público de la Propiedad. Erasmo Tello Girón establece que es una institución que ha sido creada por el Estado, en donde se inscriben hechos, actos y contratos de los particulares y resoluciones de las autoridades, destinadas a dar fe del aseguramiento de los derechos que de ellos se derivan. Inscribir quiere decir transcribir literalmente o extractar documentos públicos o privados y asentarlos en los folios de los libros en los sistemas que se llevan en los correspondientes registros públicos".²⁷

"Axel Barrios Castillo lo define como la institución fundamental en la protección del dominio y demás derechos reales, reflejada en los libros y asientos correspondientes,

²⁶ **ibid**, pág. 81.

²⁷ **ibid**, pág. 80.

donde se anota o inscribe lo relacionado con la creación, modificación, transmisión, extinción de tales derechos. Está confiado al funcionario público denominado "por ello, Registrador de la Propiedad".²⁸



El conocimiento sobre la materia hipotecaria, prendaria y registral fue creciendo tanto en la doctrina, como en la jurisprudencia, lo que motivó a la derogación del Código Civil original, específicamente en esta área. El Decreto número 1656 de la Asamblea Legislativa de fecha 30 de mayo de 1930, a propuesta del Presidente Lázaro Chacón, llamada "Ley de Hipoteca, Prenda y Registro de la Propiedad", introdujo cambios respecto de las tres materias y de la inscripción de derechos sobre los ferrocarriles. Dicha ley estuvo vigente por un corto tiempo, ya que el Código Civil de 1933 reguló completamente aunque tomando elementos de todos los códigos, leyes y reglamentos anteriores.²⁹

La época moderna del Registro General de la Propiedad, inicia con la promulgación y vigencia del Código Civil en el año 1933. En este cuerpo normativo son objeto de inscripción registral otra clase de bienes, es decir, ya no sólo los bienes inmuebles, abriendo con ello nuevos campos al derecho registral.

En Guatemala, los primeros intentos de codificación del Derecho Registral se dieron en la primera época liberal después de la Independencia, pero no tuvieron éxito sino hasta el segundo gobierno liberal en tiempo de Barrios. No hubo necesidad de tener

²⁸ **Ibid**, pág. 82.

²⁹ Ojeda Salazar, Federico. **Exposición de motivos del Código Civil**, pág. 93.

una ley hipotecaria independiente del Código Civil, puesto que el proyecto de ésta sirvió para formular la regulación hipotecaria y registral de éste.



"Actualmente es el libro IV del Código Civil, Decreto Ley 106, el que regula lo relativo al Registro General de la Propiedad, con la novedad de creación del registro de bienes muebles, susceptibles de inscripción y de anotación, como lo son a manera de ejemplo, los vehículos, maquinaria agrícola e industrial".³⁰

2.2. Concepto

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

2.3. Antecedentes de los títulos de propiedad en Guatemala

2.3.1. Tierras de los súbditos españoles

"Antes de analizar propiamente los aspectos históricos de la actividad registral conviene analizar someramente los regímenes de tenencia de la tierra en Guatemala según los diversos títulos que se ejercían. Una vez terminó la conquista de los

³⁰ Plan Estratégico del Registro General de la Propiedad, pág. 1-2.



señoríos indígenas, empezó el proceso de colonización de las tierras que no eran usadas intensivamente por los conquistados. Los títulos según los cuales se ejercía los derechos sobre la tierra siempre fueron importantes, especialmente cuando surgían conflictos, de ahí que se tomara cuidado de resolver qué autoridad los repartía. Una de las recopilaciones de títulos sobre tierras más antiguas que se conoce es la repartición del área de Almolonga (San Miguel Escobar, Sacatepéquez) en el acto de fundación de Santiago de los Caballeros de Guatemala. El otorgamiento de los títulos fue llevado a cabo por el cabildo; lo cual consta en el llamado Libro Viejo de la Fundación de Guatemala". "También hubo títulos que daba el rey directamente, como el que dio al Adelantado don Pedro de Alvarado, y a los otros conquistadores, así como a los pueblos del rey. Respecto del Libro Viejo, cabe decir que ahí se asentó los primeros títulos de propiedad sobre tierras urbanas y suburbanas de Guatemala"³¹ desde 1527. Sin embargo, para abril de 1528, había una gran confusión en cuanto a quién pertenecía qué inmueble, y el Cabildo mandó: "si algo hasta el día de hoy sobre este caso estaba hecho y mandado e ordenado; que lo revocaban e derogaban, e revocaron e derogaron."³² Posteriormente se instruyó: "en nombre de su majestad e por virtud de su provisión real les daban, e dieron, de juro e de heredad, para ellos, e para sus sucesores e descendientes, para que, ahora, e para siempre jamás, fuese su propia hacienda y heredad, e la pudiesen vender, e trocar, e enajenar, e hacer de ella lo que mejor les estuviese: por los servicios que en estas partes a sus majestades,

³¹ En los folios 17, 26v, 27, 27v y siguientes del *Libro Viejo* se repartieron solares dentro de la traza de la ciudad de Santiago. Hubo problemas al principio de la colonización, tanto así que el Cabildo en abril de 1528 mandó que se quitarían los solares y revocarían los repartimientos de indios pertenecientes a las personas que no cultivaran sus tierras (folio 28).

³² *Ibid*, pág. 55.



cada uno ha hecho.”³³ Quedó establecido que a cada vecino se le daría un título o cédula según los Reyes de España mandaban que se tuviera en los asientos de las tierras nuevas.

“El procedimiento de asentamiento de los títulos parece ser que involucraba al escribano de cabildo, quien tenía que estar presente durante las mediciones de los terrenos. Éste luego lo asentaba en los libros del Cabildo. Para 1530 el procedimiento cambió, ya que el Cabildo decidió que un diputado por parte de éste anotaría las medidas y que luego se las pasaría al escribano para que lo pasara en limpio. Así se pretendía agilizar la repartición de heredades.”³⁴

“En el manuscrito del *Libro Viejo*, luego siguen once folios en los cuales constan las asignaciones (algunas de ellas dicen las medidas y colindancias de los terrenos), que van desde 1528 a 1538, tres años antes del desastre que obligó al traslado de la ciudad al Valle de Panchoy”.³⁵ A finales del siglo XVI, el Rey permitió que fuera la Audiencia quien repartiera la tierra en nombre de él. Se encontró dos hojas de lo que probablemente fue un libro donde se iba asentando las tomas de razón de los títulos expedidos por la Real Audiencia en 1556. Éste puede ser uno de los antecedentes más antiguos de un sistema donde se transcribía parte del título otorgado a modo de un precario registro de concesiones de títulos. En el transcurso de la dominación española hubo varios métodos de conceder título a la tierra y de establecer cuál título

³³ *Ibid.*

³⁴ *Ibid*, pág. 179.

³⁵ *Ibid*, pág. 182.



tenía preeminencia sobre otro, para lo cual se estableció el Juzgado Privativo del Real Derecho de Tierras.

3.2.2. Tierras de los indios

“La tierra poseída por los indios también tuvo un gran cambio durante el período colonial. Se sabe poco –a ciencia cierta–, cómo era el sistema de posesión de la tierra en tiempos precolombinos. Algunos, como Hill y Monaghan, creen que en el período histórico (1400-1521) los indios poseían su tierra en la forma del **chinamit**”³⁶, o de grupos de **chinamitales** llamados **amaq**, los cuales sobrevivieron la Conquista y se convirtieron en el sistema de las parcialidades o barrios, los que llegan hasta el día de hoy en algunos pueblos del Altiplano. “Esto es importante tomar en cuenta porque durante la Colonia, los indios hacían mención de sus territorios ancestrales en los relatos de sus títulos.”³⁷ “El **chinamit** o la parcialidad es una forma comunal de posesión de la tierra y de agrupación social que se dio entre los indios”. “Los linderos en estas épocas estaban mal marcados, en parte porque esta era una nueva institución”³⁸ traída a América. Se utilizaba marcadores naturales como árboles grandes (amates, ceibas), piedras, ríos, zanjas, zanjones, barrancos, cumbres o monumentos (cruces de piedra) para marcar las lindes entre terrenos.

“Los linderos demarcados de forma precisa resultan indispensables cuando las tierras empiezan a escasear (se acerca el horizonte de escasez). En Guatemala esto ocurrió

³⁶ M. Hill, Robert y John Monaghan, **Continuities in Highland Maya Social Organization: Ethnohistory in Sacapulas**, pág. 14.

³⁷ Crespo M. Mario. **Algunos títulos indígenas del Archivo General del Gobierno de Guatemala**, pág. 9.

³⁸ Henri Lepage, **Por qué la propiedad**, pág. 7.



cuando comenzó a crecer la población y también cuando otras comunidades propios españoles colonizadores trataron de cultivar más tierra. Hay que tomar en cuenta que en Guatemala la tierra fácilmente cultivable es muy escasa y siempre ha sido escasa, la tierra sólo se multiplicó a partir de la introducción de mejores técnicas agropecuarias y de los fertilizantes en el Siglo XX. La introducción de ganado en Guatemala después de la Conquista causó problemas a los indios, ya que éste se pasa a los terrenos adyacentes fácilmente. Este hecho creó una nueva contingencia para los indios respecto de la propiedad, la cual se superó con el cercado de las heredades.

Hubo muchos problemas con la tierra en el período Colonial, la mayoría de las veces entre comunidades indígenas. El Juzgado Privativo tuvo que resolver una gran cantidad de litigios entre comunidades, o comunidades y personas particulares. A diferencia de la época antes de la Conquista, durante la *pax hispánica*, los conflictos se resolvían ante las autoridades administrativas (corregidores) o ante la Audiencia; por lo que las guerras ancestrales cesaron entre los diversos grupos indígenas, algo que resulta importante notar, y que pocos reparan en ello. Sin embargo, en Sacapulas se sabe que una vez que las autoridades españolas se involucraron en el asunto, el conflicto se complicó aún más y éstas fueron incapaces de imponer una solución”.³⁹ “Ese conflicto en particular causó fricciones entre dos de las parcialidades de Sacapulas desde 1739 hasta 1810”.⁴⁰ A los indios les era difícil realizar los trámites

³⁹ Hill y Monaghan, *Ob. Cit*; pág. 103.

⁴⁰ *Ibid.*



ante las oficinas gubernamentales, no sólo por lo lejos que quedaban las mismas, sino por lo costoso de contratar a los conedores de la burocracia colonial.

Otra fase importante en las relaciones y conflictos por la titularidad de la tierra se inició cuando españoles y criollos formaron las haciendas para la exportación a escala mundial de bienes tales como el añil, grana y, después, café. Éstos desplazaron o invadieron los terrenos comunales de los pueblos de indios, en algunos casos se empezó por arrendar las tierras comunales, luego a comprarlas o a poseerlas de hecho. Sin duda, la falta de un buen sistema de publicidad que fuera común para ambas poblaciones, las cuales a menudo vivían en sitios distintos, causó conflictos, algunos de ellos bien avanzado el Siglo XX.

3.3. Títulos de propiedad de la tierra proporcionados en desorden

“La falta de un catastro⁴¹ o un registro confiable hacía que los conflictos por tierras abundaran y que se causara fricción entre los pobladores de Guatemala. Sin embargo, se debe mantener en cuenta que los conflictos se generaban indistintamente por los grupos raciales o étnicos, colectivos o particulares, ya que el estado de la titularidad de la tierra era sumamente precario en casi todo el territorio de Guatemala. Los libros de capellanía de la iglesia eran un medio de control de los derechos sobre las tierras que se le había donado o que tenía por título real. “Los censos enfitéuticos eran primordialmente utilizados por los pueblos para disponer de sus ejidos. Si bien los

⁴¹ Pineda de Mont, Manuel. **Recopilación de las leyes de la República de Guatemala**, pág. 668.



ejemplos mencionados anteriormente pueden considerarse sistemas para verificar quién tenía título sobre alguna tierra (publicidad), no se llevaba ningún sistema catastral medianamente ordenado, menos aún un registro de inmuebles”.⁴²

“Otro problema era el múltiple sistema de medidas que existía en diferentes partes del Reino. La existencia de los censos se llevaba en los libros de los ayuntamientos. No existían ni el censo reservativo ni el consignativo, los cuales eran tratados en la legislación española por la peculiar forma de tenencia de la tierra en la Península. Aunque en las ciudades probablemente no fue tan conflictivo el asunto, por tener los ayuntamientos cerca; mas en las zonas rurales la falta de certeza sí causaba conflictos. Existen muchos expedientes, órdenes y reglamentaciones en cuanto a los procedimientos de medidas, rectificación de medidas, anulación de diligencias de medidas desde la más temprana fecha de la época colonial. Sin embargo, la publicidad no iba más allá de la que se podía proveer por medio de los pregones”⁴³, y los propios procedimientos de medidas o intituciones, y los juicios de tierra; todos pobres medios de transmitir información a muchas personas. En honor de los órdenes espontáneos, es importante notar que, a pesar de que no existía un registro público, los vecinos casi siempre saben exactamente dónde quedan los linderos y quién es el propietario o poseedor de terreno contiguo. De hecho, los procedimientos de titulación supletoria desde la época colonial se han servido del conocimiento de los vecinos como prueba para el otorgamiento de títulos.

2.4. Títulos sujetos a inscripción

⁴² Informe y Proyecto de Ley.

⁴³ Batres, Cayetano. *Tratado de agrimensura legal*, pág. 113.

Conforme el Artículo 1125 del Código Civil, se inscribirán en el Registro General de la



Propiedad:

1. Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos;
2. Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
3. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido;
4. Los actos y contratos que trasmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
5. Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales;
6. Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los



contratantes; y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año;

7. Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualesquiera de estos bienes;
8. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes;
9. Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas;
10. La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial;
11. La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente;
12. La declaratoria judicial de interdicción y cualquier sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes;
13. Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola



o industrial que constituyan unidad económica independiente del fondo en que estén instaladas; y

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

Según el Artículo 1126 del mismo cuerpo legal, se inscribirán asimismo en el Registro, los instrumentos o títulos expresados en el artículo anterior, otorgados o expedidos en país extranjero, que reúnan los requisitos necesarios para hacer fe en juicio, y las providencias o sentencias firmes pronunciadas en el extranjero, cuando se hayan mandado a cumplimentar por los tribunales de la República, y afecten derechos reales.

2.4.1. Titulación supletoria

Es el instrumento legal por medio del cual, se transforma una mera situación de hecho, como es la posesión, en una institución de derecho como la propiedad, con todas las facultades que integran el dominio y la consiguiente protección que le brinda el ordenamiento jurídico.

El objeto de la titulación supletoria puede recaer únicamente sobre bienes inmuebles, tal y como lo indica el Código Civil en el Artículo 633, que tratándose de bienes inmuebles, la posesión por diez años, con las demás condiciones señaladas en el

Artículo 620, da derecho al poseedor para solicitar su titulación supletoria a fin de ser inscrita en el Registro de la Propiedad.



Existe una limitación indicada por el Código Civil en el Artículo 635, al establecer que solo los guatemaltecos de nacimiento pueden obtener titulación supletoria de terrenos comprendidos dentro de 15 kilómetros a lo largo de las fronteras y del litoral. Si se trata de personas jurídicas, los individuos que las formen deben ser todos guatemaltecos de nacimiento. Esta norma del Código Civil está acorde en una parte con la norma constitucional que indica que sólo los guatemaltecos de origen o las sociedades cuyos miembros tengan las mismas calidades pueden ser propietarios o poseedores de inmuebles situados en la faja de 15 kilómetros de ancho a lo largo de las fronteras. Dicha norma está contenida en el Artículo 123 de la Constitución Política de la República, sin embargo, como se puede apreciar, el artículo no menciona limitaciones respecto al litoral, sino únicamente sobre las fronteras, y siendo que la ley constitucional es la ley suprema del país, ésta prevalece sobre el Código Civil.

Asimismo, el Código Civil, al igual que la Constitución establece que los inmuebles situados dentro de las reservas del Estado no pueden titularse supletoriamente, ni tampoco los excesos de las propiedades inmuebles.

Como se ha mencionado, la titulación supletoria es un medio utilizado por las personas para obtener el dominio de bienes que han tenido únicamente en posesión. Esta figura se denomina "Usucapión" y se explicará más adelante. El fundamento legal de lo



anterior se encuentra en el Artículo 637 del Código Civil respecto a que la posesión registrada de un inmueble, una vez consumado el término de diez años desde la fecha de la inscripción del título en el Registro de la Propiedad, se convierte en inscripción de dominio y puede oponerse a cualquiera otra inscripción de propiedad relativa al mismo bien. Sin embargo, el usucapiente puede entablar juicio para que se le declare dueño aun antes del tiempo señalado en el párrafo anterior, y la sentencia que así le declare, es título para la inscripción de la propiedad y para cancelar el asiento a favor del antiguo dueño.

Es importante enfatizar que con la titulación supletoria lo que se inscribe es el derecho posesorio, ya que la posesión registrada de un inmueble, sólo se convierte en inscripción de dominio, una vez consumado el término de diez años desde la inscripción del título, y puede oponerse a cualquier inscripción de la propiedad relativa al mismo bien.

2.5. Principios

El Registro General de la Propiedad, cuenta con los siguientes principios:

2.5.1. Principio de publicidad

“Como antes se ha afirmado, el objeto de la institución del Registro de la Propiedad es establecer un sistema de publicidad tendiente a dar seguridad al tráfico jurídico



inmobiliario y garantía a los derechos reales inscritos, evitando la clandestinidad de gravámenes y limitaciones que puede afectar a terceros. En virtud del principio de publicidad, lo inscrito en el registro se entiende conocido por todos y por lo tanto, nadie puede alegar ignorancia de lo que conste en sus asientos. De este modo, el acto o contrato surte efectos entre las partes desde su perfeccionamiento consensual y con relación a terceros desde la presentación del título a las oficinas del registro”.⁴⁴ El sentido comúnmente atribuido al vocablo publicidad se relaciona con dar noticia, es decir, conferirle un efecto informativo que resulta de la propia existencia de las inscripciones y de la posibilidad de consultarlas.

Por publicidad en general debemos entender un sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible a todos, determinadas situaciones jurídicas para tutela de los derechos y seguridad del tráfico. La publicidad desempeña una función de indudable utilidad, pues por una parte resulta aconsejable que los terceros sean advertidos sobre la situación jurídica del inmueble objeto del contrato, y por otra parte a ese interés particular de los individuos que se une el de la sociedad cuyos miembros se benefician con la obtención de la seguridad jurídica que resulta un adecuado sistema de publicidad, medio indispensable para el desarrollo del comercio jurídico y de crédito. El principio de publicidad es fundamental para el derecho registral ya que evita la clandestinidad en el negocio jurídico y en general en todos los actos de la sociedad los cuales se rigen por un ordenamiento legal, de esa forma se afirma que el principio de publicidad es primordial en las inscripciones registrales dando seguridad al tráfico jurídico cotidiano,

⁴⁴ Falbo, Miguel Norberto. **Objeto y eficacia de la registración inmobiliaria**, pág. 143.



seguridad a los contratantes, garantiza los derechos reales inscritos. Existen tres tipos de publicidad: material, que consiste en la exhibición de los asientos registrales a cualquier persona que lo solicite; formal, que es la que emana de las certificaciones, informes o copias autenticadas; y frente a terceros, es la dirigida al tercero, para que todo acto o contrato surta efectos frente a éstos; así mismo, los contratos sobre muebles, inmuebles o derechos reales deben estar inscritos en el Registro, según los Artículos 1124 y 1148 del Código Civil. "El principio de publicidad se da cuando cualquier ciudadano en el ejercicio de sus derechos puede solicitar que le sean exhibidos los libros o que se le extienda certificación de algún asiento registral en particular".⁴⁵

2.5.2. Principio de legalidad

Este principio establece que los títulos que se presentan al Registro, deben someterse a un examen de verificación, para que al Registro solamente ingresen títulos carentes de vicios. Este principio tiene plena eficacia jurídica por medio de la calificación registral a través de la cual el registrador, en forma provisional o definitiva, rechaza los títulos que adolecen de vicios o defectos. La función calificadora es importante, ya que es el medio más hábil para hacer efectiva la legalidad, es decir que para que tenga viabilidad el documento que se presenta al Registro debe llenar las formalidades legales, impidiendo la inscripción de títulos imperfectos, según el Artículo 1128 del Código Civil. Este principio es fundamental, ya que mediante él se hace la calificación de los títulos que

⁴⁵ **Ibid**, pág. 85.



ingresan al Registro General de la Propiedad, impidiendo que se hagan inscripciones que no llenen los requisitos formales y legales. Todo el proceso de incorporación de los actos y contratos al registro está regulado por la ley, tanto en lo que concierne al aspecto consensual (intervención del notario) como al de la inscripción (intervención del registrador de la propiedad). Siendo el registro de títulos (como se desprende de la enumeración que hace la ley de lo que debe inscribirse), tales títulos deben llegar al registro satisfaciendo todos los requisitos establecidos por las leyes. El título presentado al registrador debe ser formalmente válido y el acto o contrato que contenga debe estar perfeccionado y completo. Respecto al fondo, debe cumplirse con la legislación civil (responsabilidad del notario); respecto a la forma, con los Artículos 1576 y 1578 (o sea en escritura pública). Además deben llenarse todos los requisitos externos que en el Código de Notariado se exigen y leyes especiales para los testimonios destinados al Registro de la propiedad (ejemplo, duplicado). Pues bien, el registrador está obligado a analizar esos aspectos de fondo y forma, mediante lo que ha llamado la doctrina civilista como función calificadora, para determinar si un título es inscribible o no. "La ley ha establecido la facultad de recurrir a los tribunales de justicia para impugnar las resoluciones registrales en esta materia tan delicada".⁴⁶

2.5.3. Principio de prioridad

"Este principio se puede considerar por el hecho o posibilidad de que existan dos o más títulos contradictorios, lo cual puede ser de dos tipos, ya sea porque se trate de dos

⁴⁶ *Ibid*, pág. 85.

ventas sobre una misma cosa (se está ante un caso de impenetrabilidad o de preclusión registral) o que se trate de derechos que aunque puedan coexistir, exijan un puesto diferente, como por ejemplo dos hipotecas sobre una misma cosa, la coexistencia es posible, pero en orden diferente. Este principio parte de la regla romana, primero en tiempo, primero en derecho, o sea, primero en registro, primero en derecho, conforme los Artículos 1141, 1142, 1808 del Código Civil y del Artículo 7 del Reglamento General del Registro de la Propiedad. Tiene su fundamento, cuando existen dos ventas o dos hipotecas sobre un mismo bien y cuya coexistencia sea imposible, prevaleciendo la inscripción que primero se efectúe en tiempo en el Registro General de la Propiedad. En conclusión la fecha de presentación de un título inscribible al registro, determina la preferencia y rango del mismo frente a otros ingresados posteriormente, en atención al aforismo jurídico *prior tempore, potior jure*, plasmado en este principio. Esto es así, pues 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. Jurídicamente 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".⁴⁷



2.5.4. Principio de tracto sucesivo

Se considera como una continuidad del principio de prioridad registral. Tiene por objeto mantener el orden regular de los titulares registrales sucesivos de manera que todos los

⁴⁷ *Ibid*, pág. 86.



actos formen un encadenamiento perfecto. Según el principio de tracto sucesivo o de previa inscripción, debe existir una correlación íntima entre cada inscripción con su inmediata anterior y la subsiguiente, de modo que haya continuidad en la titularidad registral. Cada inscripción o anotación debe poder realizarse porque en el asiento último aparecen elementos de relación del título que se presente, así no sólo se apreciará la situación jurídica sino también la historia de la finca. Este principio es el encargado de proporcionar el historial eslabonado de las titulaciones registrales, en consecuencia, en el folio correspondiente a cada unidad de registro en la cual se procederá a la inscripción o anotación de los documentos por medio de los cuales se haga la transmisión de dominio o la constitución de otros derechos reales y limitantes que se relacionen con él, no dando lugar a dejar puntos sin conexión jurídico-registral. "Este es el encargado de llevar el historial en particular de cada bien, es decir, que en forma ordenada y cronológica describe las situaciones jurídicas del bien a través del tiempo".⁴⁸

2.5.5. Principio de inscripción

El principio de inscripción es de esencia cuando la operación que realiza el registro es determinante para la constitución, modificación, transmisión y extinción de los derechos reales, en esos casos la inscripción tiene carácter constitutivo. Aun cuando el registro es obligatorio en Guatemala, debe siempre mediar una solicitud del interesado para que proceda la inscripción, a lo cual se le conoce como principio de rogación. Inscripción significa acto mismo de inscribir y es todo asiento hecho en los libros mayores del

⁴⁸ **Ibid**, pág. 86.



Registro General de la Propiedad, dando seguridad a los bienes objeto de su inscripción.

"García Coni afirma que se entiende por inscripción el asiento correspondiente a derechos reales, según el Artículo 1127 del Código Civil. Encuentra su justificación jurídica en el hecho que la inscripción es el medio más seguro de justificar la titularidad de un bien ante terceras personas y la sociedad en general. Además cualquier persona interesada en asegurar la propiedad de un bien puede solicitar su inscripción en el Registro General de la propiedad".⁴⁹

2.5.6. Principio de fe pública

Partiendo de la premisa que la fe pública en general, es una función específica de carácter público, cuya misión es fortalecer con una presunción de verdad los documentos sometidos a su amparo. La expresión más importante del principio de publicidad está contenida en la publicidad material o fides pública. Se refiere este principio a la garantía que tiene el tercero de buena fe para adquirir un derecho debidamente inscrito, en la situación que aparece en el Registro, la cual es considerada como legal y exacta, la fe pública registral de la que está investido el Registrador General de la Propiedad se justifica en los Artículos 186 del Código Procesal Civil y Mercantil, 1147, 1148 y 1179 del Código Civil, que se refieren a la buena fe, que desde el punto de vista registral ha de entenderse como desconocimiento de posibles

⁴⁹ *Ibid*, pág. 87.



realidades jurídicas contrarias a lo que indica la inscripción de modo que cuando el transmitente y la falta de titularidad actual no consten en el Registro y lo ignore el adquirente que consulte los asientos, de los cuales no resultaba contradicho el derecho de aquel, el título adquisitivo estará protegido por la fe pública registral.

"El principio de fe pública se fundamenta en la presunción de veracidad de las certificaciones emanadas del Registro General de la Propiedad y el de buena fe, tiende a proteger a terceros adquirentes, los que son ajenos a circunstancias ocultas del bien adquirido y las cuales no constan en el Registro al tiempo de realizarse el negocio jurídico. En tal sentido, si el tercer adquirente de buena fe inscribe su derecho y éste no resulta contradictorio con el asiento registral, la inscripción queda protegida por la fe pública registral".⁵⁰

2.5.7. Principio de especialidad

Llamado también de determinación, porque la publicidad registral exige determinar con precisión el bien objeto de los derechos. De acuerdo al Registro de la Propiedad este principio se configura en el llamado folio real, o sea, que es allí donde se establece a qué se refiere la inscripción hecha en el Registro, por ejemplo, que se trate de una donación o compraventa. El folio real en el Registro de la Propiedad se observa en cada hoja del libro de inscripciones, que se compone de dos caras, en una se hacen las inscripciones de dominio de la propiedad, modificaciones, rectificaciones y en la otra se

⁵⁰ *Ibid*, pág. 87.

relaciona lo concerniente a los gravámenes que afectan el bien inscrito, conforme al Artículo 1131 del Código Civil.



2.6. Registrador de la Propiedad

“El Registrador es la máxima autoridad, regirá cada una de las relaciones internas de la institución y tendrá a su cargo el nombramiento y remoción del personal que sea necesario, correspondiendo al Presidente de la República el nombramiento, permuta o remoción del Registrador en Acuerdo Gubernativo emitido por conducto del Ministerio de Gobernación. Para los efectos administrativos el Registrador General de la Propiedad contará con un Secretario General, un departamento de contabilidad, un departamento de Tesorería y el personal de apoyo que sea necesario”.⁵¹

2.7. Marco jurídico

2.7.1. Constitución Política de la República de Guatemala

El Artículo 230 constitucional regula 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.

⁵¹ Muñoz, Nery Roberto y otros autores. **Reforma Registral**. Colegio de Abogados y Notarios, 1991, pág. 30.



2.7.2. Código Civil Decreto Ley 106

El Código Civil, Decreto Ley 106, contiene el Libro Cuarto, referente al Registro de la Propiedad, de la inscripción de títulos, la forma y efectos de la inscripción, las anotaciones registrales y sus efectos, las cancelaciones, certificaciones, inscripciones especiales, registro de la prenda agraria, registro de testamentos y donaciones por causa de muerte, así como otros registros especiales. Ver Artículos 1124 al 1250.

2.7.3. Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Inscritos

La inmovilización voluntaria de bienes o derechos registrados en el Registro General de la Propiedad, está garantizada y salvaguardado por ley en el medio jurídico guatemalteco, en beneficio y seguridad jurídica del propietario y/o sus representantes (en casos especiales).

El Estado de Guatemala garantiza y provee los mecanismos necesarios para salvaguardar a los propietarios de bienes registrados en el Registro de la Propiedad, su inmovilización, en el sentido de que éstos no sean enajenados o gravados sin el consentimiento del propietario y evitar así cualquier mala práctica que pudiera perjudicarlos con el menoscabo de la seguridad registral.

Es así que mediante la entrada en vigor del Decreto número 62-97 del Congreso de la República de Guatemala, se decreta la denominada Ley de Inmovilización Voluntaria



de Bienes Inscritos en la cual se establece, resguarda y determinan los procedimientos a seguir para garantizar la inmovilización del bien. Dicha inmovilización consiste en que el propietario no puede disponer de su propiedad durante el plazo inmovilizado, y en caso se genere una operación registral, el Registro de la Propiedad al verificar la inmovilización en dicho bien, suspendería dicha operación, salvo que se solicite la cancelación de la inmovilización.



CAPÍTULO III



3. Descentralización

La descentralización es un acto político en cuanto que se trata de la redistribución del poder individual y grupal de los integrantes de una sociedad quienes viven en un espacio geográfico denominado comunidad, municipio o región.

Por lo tanto, la descentralización se ubica mínimo en las siguientes dimensiones: espacial, contextual, histórica, e intersubjetivo, comunicacional, en esta última se despliega lo político propiamente dicho, en cuanto en ella se negocian poderes, de donde como lo plantea Arendt, H. "La política se basa en el hecho de la pluralidad de los hombres. La política trata del estar juntos y los unos con los otros de los diversos. Los hombres se organizan políticamente según determinadas comunidades esenciales, en un caos absoluto, o a partir de un caos absoluto de las diferencias".⁵²

Por último, de lo que se trata con la descentralización, es la democratización del poder en dos sentidos, uno, el del estado, concretado en la democracia como forma de gobierno y otro, en poder ser reconocidos en cuanto ciudadanos deliberantes y participativos, quienes ejercen la democracia como estilo de vida, para construir una sociedad y en ella construirse como sujetos políticos.

⁵² Arendt, Hannah. **De la historia a la acción**, pág. 30.



“En una dimensión de la técnica política, la descentralización surge como un instrumento mediante el cual se busca hacer más gobernable una nación. Esto implica asumir la descentralización en tres planos, que a decir de Santana, la distinguen de lo que se conoce como desconcentración administrativa, a saber: la descentralización administrativa, mediante la cual se ceden funciones y atribuciones del estado”.⁵³

La descentralización fiscal "mediante la cual se reestructuran las fuentes propias de recursos y se les da a las entidades territoriales una mayor participación en los ingresos corrientes de la nación".⁵⁴

La **descentralización política**, mediante la cual los ciudadanos asumen potestad y derecho de elegir a sus propias autoridades. De esta última se intenta dar cuenta en el presente texto.

3.1. Definición

“Descentralización es aquella forma de organización administrativa que tiene lugar cuando el Estado otorga facultades y atribuciones determinadas a un órgano administrativo, quien actúa con independencia funcional al contar con personalidad jurídica y patrimonio propio, a efecto de prestar ciertos servicios públicos a la colectividad”.⁵⁵

⁵³ Santana, R. Pedro. **La pretendida marcha atrás de la descentralización**, pág. 22.

⁵⁴ **Ibid.**

⁵⁵ Castillo González, **Ob. Cit**; pág. 210 y 211.



Serra Rojas, señala que “la descentralización es una forma de organización administrativa en la que se integra una persona de derecho público, la cual administra sus negocios con la relativa independencia del poder central, sin desligarse de la orientación gubernamental”.⁵⁶

Gabino Fraga señala “que la descentralización tiene lugar cuando se confía la realización de algunas actividades administrativas a organismos desvinculados en mayor o menor grado de la administración central”.⁵⁷

La descentralización se caracteriza por lo siguiente:

- El órgano central les ha transferido a los órganos, descentralizados los poderes de decisión y de mando;
- Sin perder su calidad de estatal, el órgano descentralizado goza de independencia administrativa, es decir, que realiza todas sus funciones sin depender directamente del gobierno central, sin perjuicio a que en ciertos casos se ejerza determinado control o vigilancia;
- Para ejercer mejor sus facultades y atribuciones el Estado a través de la ley ordinaria les ha dado personalidad jurídica y patrimonio propio para que puedan ejercer derechos y contraer obligaciones por sí mismos, es decir, que se crea una

⁵⁶ Serra Rojas, Andrés. **Derecho administrativo**, pág. 598.

⁵⁷ Fraga, Gabino. **Derecho administrativo**, pág. 1965.



nueva persona jurídica de carácter público distinta del Estado, pero parte de la estructura estatal;

- Poseen un régimen jurídico propio, constituido por su Ley Orgánica la cual regula su personalidad, su patrimonio, su denominación, su objeto y su actividad;
- Pueden manejar su presupuesto con el objeto de que administren sus recursos y realicen sus actividades económicas por sí mismos, sin embargo, esta independencia financiera es relativa, pues deben hacerlo conforme a su Ley Orgánica, Ley Orgánica del Presupuesto, el Presupuesto General del Estado, la Ley de Contrataciones del Estado, sus estatutos y reglamentos propios, además de la vigilancia que debe mantener por mandato constitucional la Contraloría General de Cuentas;
- Pueden emitir sus propias normas jurídicas (estatutos y reglamentos), pero sin violar la Ley Orgánica que las creó ni la Constitución Política de la República de Guatemala.

Existen tres clases de descentralización:

- Descentralización por servicio técnico o institucional: Se da cuando la administración pública no toma en cuenta una determinada demarcación territorial,



sino el ámbito de necesidades a llenar para cumplir con un servicio público técnico y específico;

- Descentralización por colaboración, funcional o corporativa: Se da cuando la administración pública autoriza a organizaciones privadas para hacerlas participar en el ejercicio de la función administrativa, o sea, prestar determinados servicios públicos; y,
- Descentralización por región o territorial: Se da cuando la administración pública establece una organización administrativa destinada a manejar los intereses colectivos dentro de determinada área geográfica.

3.2. Principios

El Artículo 4 de la Ley General de Descentralización, contenida en Decreto 14-2002 del Congreso de la República, establece que son principios orientadores del proceso y de la política de descentralización del Organismo Ejecutivo, los siguientes:

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



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

3.3. Objetivos

El Artículo 5 de la ley relacionada, regula los objetivos de la descentralización del Organismo Ejecutivo, siendo los siguientes:

1. Mejorar la eficiencia y eficacia de la administración pública;
2. Determinar las competencias y recursos que corresponden al Organismo Ejecutivo que se transferirán a las municipalidades y demás instituciones del Estado;
3. Universalizar la cobertura y mejorar la calidad de los servicios básicos que se prestan a la población;
4. Facilitar la participación y control social en la gestión pública;
5. Fortalecer integralmente la capacidad de gestión de la administración pública local;
6. Fortalecer la capacidad de los órganos locales para el manejo sustentable del medio ambiente;
7. Reforzar la identidad de las organizaciones comunales, municipales, departamentales, regionales y nacionales;



8. Promover el desarrollo económico local para mejorar la calidad de vida y erradicar la pobreza; y,
9. Asegurar que las municipalidades y demás instituciones del Estado cuenten con los recursos materiales, técnicos y financieros correspondientes, para el eficaz y eficiente desempeño de la competencia en ellos transferida.

3.4. Características

La descentralización cuenta con las siguientes características:

1. Se le otorga personalidad jurídica a la entidad, de conformidad a la ley que la crea.
2. Debe ser una actividad especializada en determinado servicio o actividad.
3. La dirección de estas entidades está a cargo de autoridades propias, que pueden ser elegidos internamente.
4. Es imprescindible que tenga un patrimonio propio y disponibilidad de recursos propios o recursos del presupuesto nacional dirigidos al servicio de la entidad.
5. Poseen autonomía relativa, tienen poder de decisión independiente al órgano central y limitado únicamente por la ley.



6. El servicio debe ser especializado, el que queda sometido bajo el control de la autoridad central con el grado que la ley determine.
7. La entidad tiene facultad para emitir sus estatutos y reglamentos.

3.5. Marco jurídico

3.5.1. Constitución Política de la República de Guatemala

La descentralización administrativa consiste en la transferencia de las facultades de la administración central, a nuevas entidades que adquieren capacidad de autodeterminación relativa, pueden realizar actividades confines de interés colectivo, sin estar supeditadas al control del órgano central, ni a la jerarquía administrativa, en virtud de una personalidad jurídica con la que dispone de un patrimonio propio y de conformidad con la ley orgánica que la creó. La autodeterminación es relativa, por cuanto que su autonomía no es absoluta y porque el órgano central ejerce vigilancia sobre él. En Guatemala, la mayoría de estas características se han aceptado como se desprende del texto del Artículo 135 de la Constitución Política de la República.

El Artículo 119 de la Constitución Política de la República de Guatemala, establece que son obligaciones fundamentales del Estado: b) Promover en forma sistemática la descentralización económica administrativa, para lograr un adecuado desarrollo regional del país.



La Constitución Política de la República de Guatemala, establece en el Artículo 174 la descentralización de las entidades descentralizadas y del municipio, y las clasifica como entidades que actúan por delegación del Estado. Limita a su vez la autonomía a que actúe fuera de los casos regulados en la Constitución, se podrá otorgar dicha autonomía con el objeto de prestar eficiencia en las entidades y mejor cumplimiento de sus fines.

3.5.2. Ley General de Descentralización Decreto 14-2002 del Congreso de la República

Conforme el Artículo 2 de la Ley General de Descentralización, Decreto número 14-2002 del Congreso de la República: “se entiende por descentralización el proceso mediante el cual se transfiere desde el Organismo Ejecutivo a las municipalidades y demás instituciones del Estado, y a las comunidades organizadas legalmente, con participación de las municipalidades, el poder de decisión la titularidad de la competencia, las funciones, los recursos de financiamiento para la aplicación de las políticas públicas nacionales, a través de la implementación de políticas municipales y locales en el marco de la más amplia participación de los ciudadanos, en la administración pública, priorización y ejecución de obras, organización y prestación de servicios públicos, así como el ejercicio del control social sobre la gestión gubernamental y el uso de los recursos del Estado”.

3.6. Derecho comparado de la descentralización del Registro de la Propiedad

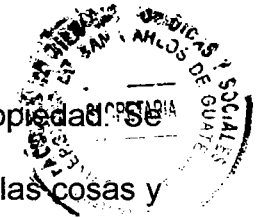


3.6.1. Alemania

A través del Código Civil alemán, desarrollado por el Reglamento del Registro, de 1872 y por la Ley de adquisición de la propiedad de 1897 se introdujo el sistema de Registro de la Propiedad en Alemania. El Reglamento del Registro entró en vigencia el 1 de enero del año 1900 junto con el Código Civil. Se modificó el 5 de agosto de 1935 y fue completado mediante el reglamento para la organización y la llevanza del Registro del 8 de agosto de 1935. Este último reglamento contiene una regla única para la forma del libro de registro y para la entrada en el registro. Desde la reunificación alemana en 1990, vuelven a regir estas normas para los estados alemanes del este.

Según el Artículo 3 del Reglamento del Registro alemán cada finca tiene un lugar específico en el Registro (folio –Grundbuchsblatt). Esto se conoce como sistema de folio real.

El Artículo 4 del citado reglamento permite que si un mismo titular adquiere varias fincas, se abra un solo folio para todas ellas, siempre que no se produzca confusión. Admite así también el sistema de folio personal. El derecho de bienes inmuebles se divide en derecho material formal. El derecho material de bienes inmuebles consiste en las prescripciones generales sobre los cambios de la situación jurídica de los



bienes inmuebles, de las órdenes de rango, adquisición y pérdida de la propiedad. Se regula también las relaciones entre los particulares y la coordinación entre las cosas y los hombres. El derecho material está prácticamente en su totalidad recogido en el Código Civil alemán. Por otro lado, el derecho formal de bienes inmuebles engloba las prescripciones sobre el registro, las autoridades registrales y el procedimiento para entrada de derechos y de modificaciones en el Registro. Este derecho formal se recoge principalmente en el Reglamento del Registro.

Tras la II Guerra Mundial ambas Alemanias siguen caminos distintos, descentralizado en la RFA y centralizado en la RDA. Con la reunificación en 1990, vuelve a regir un sistema descentralizado en toda Alemania.

3.6.2. Colombia

El desarrollo del nuevo modelo económico, ha generado cambios en todos los aspectos de las economías latinoamericanas, en donde la parte de tributación, refleja cabalmente los principios y objetivos que sustentan el libre mercado y el desarrollo de un esquema de plena liberación comercial, financiera y social.

“En este escenario, muchos países de la región están reconociendo las bondades de contar con un esquema de descentralización administrativa del registro de la propiedad. Entre los países con gobiernos unitarios, Colombia es probablemente la



nación que más ha avanzado en su proceso de descentralización”.⁵⁸ Las razones que motivaron tal empresa fueron muchas, tanto de orden político como económico. La Constitución colombiana de 1991 recoge este sentimiento descentralizador y sienta las bases para profundizar un proceso que se había iniciado algunos años antes. Sin embargo, la realidad ha demostrado que se requiere mucho más que una nueva constitución para alcanzar los objetivos trazados.

Las reformas en materia de descentralización que se han realizado en Colombia, han sido muy profundas y sus rasgos comunes han sido la búsqueda de la neutralidad, la simplificación legal y administrativa.

3.6.3. Nicaragua

Con relación a los antecedentes, por las Cédulas Reales del 9 de mayo de 1778 y 16 de abril de 1783, los oficios de hipotecas españoles se extendieron a las colonias españolas en América, y por lo que hace a Nicaragua, fue en León, entonces cabecera de la Provincia, donde por primera vez se estableció una Notaría de Hipotecas u Oficios de Hipotecas y después en Granada.

El Registro se llevaba en libros foliados y encuadernados, la toma de razón se hacía dentro de los encasillados, registrándose hipotecas, imposiciones y venta de censos y tributos, fundación de mayorazgos y obras pías, liberación de censos, tributos y demás

⁵⁸ Hernández, Rafael y Oliva, Carlos. **Descentralización en Colombia**, pág. 1.

gravámenes. Las otras transmisiones inmobiliarias y las hipotecas legales y generales estaban al margen del Registro.



La notaría de hipoteca u oficios de hipotecas, aparece como el primer registro, representando para la época de su vigencia un gran avance en materia de publicidad, a pesar de sus limitaciones en cuanto a los derechos inscribibles y al número de ellas,

León y Granada.

Los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble y Mercantil son órganos auxiliares de Poder Judicial. Éstos cuentan con secciones especializadas para un mejor desempeño de sus funciones, siendo éstas: Sección diario, Sección mercantil y Sección derechos reales, Sección de archivo.

En algunos registros de la propiedad se encontrará con más de una ventanilla de atención al público, las que se van formando según necesidades de los registros. Los registros de la propiedad inmueble y mercantil llevan la custodia de los libros de Derechos Reales que es donde se realizan derechos inscribibles relacionados a la propiedad mercantil que es donde se asientan los documentos inscribibles relacionados a sociedades, declaratoria de herederos, prestamistas, entre otros.

Protocolo de notariales de profesionales del derecho autorizados para ejercer la profesión que se encuentran fallecidos o de los que se encuentran fuera del país, los

libros de protocolos contienen todo trabajo relacionado a cartulaciones, públicas, auténticas, testimonios, etc. extendido por un notario público.



El Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil es la institución del Estado responsable de regular a través de la inscripción registral del título, la tradición del dominio de bienes inmuebles y demás derechos reales sobre inmuebles, la inscripción de personas jurídicas mercantiles y demás actos y contratos en materia mercantil, y los efectos jurídicos que produce mediante la aplicación de los principios y normas del derecho registral.

La visión del Registro Público es la modernización y aceleración de los procesos registrales para que éstos sean más eficientes y eficaces, adecuándolos a la realidad de Guatemala y así brindar un mejor servicio a los usuarios.

Garantizar la seguridad del tráfico inmobiliario a través de inscripciones de títulos hábiles mediante los requisitos establecidos por la Ley.

Agilizar los procedimientos generales de inscripción y cualquier otro procedimiento nacional.

Facilitar a los usuarios los trámites de inscripción y de publicidad registral mejorando las técnicas y modernizando los sistemas de inscripción.

Facilitar la concesión de créditos garantizados con bienes inmuebles o muebles asegurando su recuperación y reduciendo el costo de las transacciones inmobiliarias, mobiliarias y mercantiles con la propia eficacia del sistema.



Garantizar el funcionamiento e infraestructura técnica y operativa del sistema integrado de información de registro y catastro.

Conforme la Ley Orgánica del Poder Judicial el ámbito territorial de los registros públicos corresponde a una oficina en cada cabecera departamental y de las Regiones Autónomas de la Costa Atlántica, por mandato de la ley corresponde a 17 oficinas en el ámbito nacional: 15 en las cabeceras de los Departamentos Geográficos y 2 que corresponde a las cabeceras de la Región Autónoma del Atlántico Norte y Sur.

En agosto de 2001 oficialmente fue establecida por la Corte Suprema de Justicia la apertura de la oficina No 17 del Registro Público en la ciudad de Bilwi, Puerto Cabezas, cabecera de la Región Autónoma del Atlántico Norte Rann descentralizado territorialmente lo que fuera el departamento de Zelaya y ubicado en la ciudad de Bluefields.

Las oficinas territoriales de los registros públicos comprenden a todas las entidades que por mandato de ley se encuentran en una sola oficina denominada por la Ley Orgánica del Poder Judicial como Registros Públicos de la Propiedad Inmueble y Mercantil.



CAPÍTULO IV



4. Efectos jurídicos legales que ocasiona la falta de descentralización del Registro General de la Propiedad

El Artículo 230 de la Constitución Política de la República, regula 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. Claramente queda establecido que el Registro General de la Propiedad debe ser descentralizado, con registros en cada departamento o en las regiones que administrativamente se encuentra dividida la República de Guatemala.

El Artículo 2 del Reglamento de la Ley General de Descentralización, contenido en Acuerdo Gubernativo Número 312-2002, de fecha 6 de septiembre 2002, establece que la Secretaría de Coordinación Ejecutiva de la Presidencia de la República, es el órgano responsable de la programación, dirección y supervisión de ejecución de descentralización del Organismo Ejecutivo, como autoridad responsable.

De acuerdo a las regulaciones legales indicadas en los párrafos anteriores, en cuanto a los efectos jurídicos que ocasiona la falta de descentralización del Registro General de la Propiedad, se determina con certeza que existe falta de cumplimiento por parte del Organismo Ejecutivo para descentralizar el Registro General de la Propiedad, al no



crear registros, con lo cual limita el accionar de los habitantes de Guatemala, teniendo que efectuar sus gestiones respecto a inscripción de bienes y otros trámites, en los únicos dos registros que se encuentran en toda la República.

Lo anterior es el mandato constitucional que da origen a la creación del Registro General de la Propiedad. Dice la norma que en cada departamento o región deberá haber un registro y catastro fiscal; sin embargo, en Guatemala no sucede así, pues existen únicamente dos registros de propiedad en dos departamentos, cada uno teniendo a su cargo a varios departamentos de la República de manera que entre los dos se tiene un registro de todo el país. Tampoco existe un catastro fiscal propiamente dicho. Existen los catastros municipales en cada municipalidad, pero sirven mas que todo para efectos de control del impuesto sobre inmuebles.

Además de la regulación constitucional que fundamenta al Registro de la Propiedad, éste se encuentra establecido en la ley ordinaria civil guatemalteca. Todas las normas referentes a la propiedad y el Registro de la Propiedad las contiene el Código Civil.

El tema investigado se considera de trascendencia social y su estudio representa un aporte al nuestro sistema jurídico guatemalteco, y dentro de este contexto debe señalarse que es necesario cumplir con lo establecido en la Constitución Política de la República de Guatemala, como cúspide del ordenamiento jurídico guatemalteco al establecer que el Registro de la Propiedad debe ser descentralizado.



La descentralización trae consigo problemas que se irán resolviendo gradualmente, también deberá seleccionarse y preparar al personal que laborará dentro de cada registro departamental. En el presente trabajo de investigación se propone que cada registro departamental tenga su propio registrador nombrado por el Registrador de la Zona Central al que deberán enviar mensualmente informe de las operaciones registrables que se hayan hecho con el fin de llevar cuadros estadísticos y registros computarizados.

La necesidad de descentralizar el Registro de la Propiedad conforme lo establece la Constitución Política de la República de Guatemala, es de urgencia por cuanto que cada departamento de la República debe tener su propio Registro de la Propiedad. Indudablemente que esto ayudará a que no se siga incrementando la propiedad sin título y a propiciar el desarrollo de los departamentos, así como traerá inmediatez y evitará el excesivo costo de viajes de ida y vuelta al departamento de Guatemala de los propietarios de bienes inmuebles que necesitan que se registren sus respectivos testimonios de compra venta de bien inmueble.

Actualmente no se cumple con lo establecido en la Constitución Política de la República de Guatemala, ha originado una concentración excesiva de operaciones registrables en el Registro de la Propiedad de la zona Central, ha implicado no solo el excesivo atraso sino que a la vez ha ocasionado falta de certeza jurídica por cuanto que en muchas ocasiones, los nuevos propietarios de bienes inmuebles registrados de los departamentos del país, únicamente firman la escritura de compraventa de bien



inmueble respectiva sin que el testimonio de ésta sea presentado al Registro de la Propiedad.

La centralización actual del Registro de la Propiedad no puede comprometer el desarrollo de los departamentos y el derecho de los propietarios de bienes inmuebles registrados a tener un fácil acceso para que se registren los bienes en el departamento a donde correspondan tales inmuebles.

No se puede seguir incumpliendo la Constitución Política de la República de Guatemala, la cual en su Artículo 230 establece que cada departamento o región tendrá su propio Registro de la Propiedad y el respectivo Catastro Fiscal. Asimismo el Estado tiene el deber fundamental de promover en forma sistemática la descentralización económica administrativa para lograr el desarrollo regional del país.

También la Ley General de Descentralización en su cuarto considerando establece: “la descentralización implica el traslado del poder de decisión política y administrativa del Gobierno Central hacia los entes autónomos caracterizados, por una mayor cercanía y relación con la población en cuanto a sus aspiraciones, demandas y necesidades, lo que produce espacios de participación nuevos y necesarios para el desarrollo y el fortalecimiento del sistema democrático; delegación de competencias para implementar políticas públicas que deben ser acompañadas de recursos y fuentes de financiamiento acorde a los mandatos constitucionales y a los compromisos asumidos en los acuerdos de paz firme y duradera.”

4.3. Certeza jurídica en la tenencia de la tierra



El Registro de la Propiedad es un órgano administrativo de carácter público el cual garantiza la seguridad de los derechos adquiridos y la seguridad en la disposición de los mismos, es decir seguridad en el tráfico jurídico. La administración pública guatemalteca lo sitúa administrativamente dentro de la esfera del Ministerio de Gobernación (Artículo 19 de la Ley del Organismo Ejecutivo) pero la inspección técnica corresponde al Organismo Judicial, (Artículo 1217 y 1219 del Código Civil).

El derecho Civil, en su parte correspondiente, rige el tráfico de bienes eminentemente inmuebles, que opera a través del registro de la Propiedad y se le denomina Derecho Inmobiliario.

La norma constitucional que fundamenta al Registro General de la Propiedad es el Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, el cual ya fue citado anteriormente. El Registro General de la Propiedad fue creado juntamente con el Código Civil y de Procedimientos en el año 1877, según el Decreto 175 del Gobierno del General Justo Rufino Barrios, el cual empezó a regir el 15 de septiembre del mismo año. Este decreto vino a llenar la necesidad de seguridad jurídica que hasta entonces no se había podido conseguir. Antes de que entrara en vigor el mencionado decreto lo que existía era un Registro de Hipotecas, que no llenaba el gran desarrollo crediticio que existía en la época, a raíz y en consecuencia de la mala organización del régimen hipotecario existente. Como se indicó, la ley que dio vigencia al Código de



año 1877, fue el que dio vida al Registro de la Propiedad existente. Sin embargo, este carecía de requisitos indispensables para su funcionamiento y aplicación. Por tal razón este decreto quedó derogado con el Decreto Ley número 106 del año 1964, que en su parte considerativa, establece lo siguiente: “CONSIDERANDO: Que desde hace varios años se ha sentido la urgente necesidad de reformar la legislación civil para adoptarla a los avances de la ciencia y a la natural evolución de las costumbres y demás relaciones sociales reguladas por esta rama del derecho...”.

La finalidad última del Registro General de la Propiedad, es la seguridad y garantía al tráfico jurídico, el cual se logra a través de la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes muebles e inmuebles identificables. Siendo como consecuencia de estos actos la publicidad del acto, el cual no constituye un fin sino un medio de lograr la seguridad jurídica. Dentro de los fines secundarios que persigue el registro se encuentran:

Fines estadísticos, que permiten reflejar la cantidad de contratos traslativos de dominio, en igual forma proporcionar los datos monetarios que implica toda y cada una de las transacciones. En la actualidad existe obligación para que en el Registro se lleve un libro de cuadros estadísticos que debe ser enviado al Ministerio de Gobernación. Artículos 1220, 1231, 1232 del Código Civil.



Fines fiscales, referentes a que el registro es un contralor fiscal indirecto, ya que el mismo colabora con el Estado mediante la información que le proporciona para que se lleve a cabo la recaudación de impuestos. Impuesto único sobre inmuebles.

4.4. Acceso de los usuarios del Registro de la Propiedad

Conforme lo preceptúa el Artículo 30 de la Constitución Política de la República de Guatemala, todos los actos de la administración son públicos. Los interesados tienen derecho a obtener, en cualquier tiempo, informes, copias, reproducciones y certificaciones que soliciten y la exhibición de los expedientes que deseen consultar, salvo que se trate de asuntos militares o diplomáticos de seguridad nacional, o de datos suministrados por particulares bajo garantía de confidencia.

El Artículo 31 constitucional establece que toda persona tiene el derecho de conocer lo que de ella conste en archivos, fichas o cualquier otra forma de registros estatales, y la finalidad a que se dedica esta información, así como a corrección, rectificación y actualización. Quedan prohibidos los registros y archivos de filiación política, excepto los propios de las autoridades electorales y de los partidos políticos.

Considerando lo establecido en la ley constitucional, los usuarios tienen acceso al Registro General de la Propiedad, especialmente a los libros de asiento de inscripción de títulos de propiedad, para que los propietarios de bienes inmuebles, físicamente puedan establecer que los movimientos de inscripción de su bien inmueble han sido

efectuados legalmente, cumpliendo con los requisitos establecidos en la ley correspondiente.



4.5. Registro de la Propiedad para cada departamento

Tal y como lo establece la Constitución Política de la República de Guatemala, es necesaria la creación de registros en cada departamento, con la finalidad de descentralizar la enorme cantidad de inscripciones registrales de bienes inmuebles por los diferentes motivos que los documentos escriturarios requieren de dicho movimiento en los libros respectivos, que se derivan de la enajenación de esos bienes.

4.6. Registrador para cada Registro de la Propiedad

Es indispensable que para registro de la propiedad, se nombre un registrador auxiliar, que dependa administrativamente del Registro General de la Propiedad, para efectos de control administrativo y de nombramiento de personal.

4.7. Evolución y modernización del Registro de la Propiedad

La evolución del Registro General de la Propiedad ha sido lenta y sin mayor trascendencia desde que se estableció el mismo, al extremo de que hace poco tiempo, seguían empleándose los mismos procedimientos obsoletos de hace cien años. La modernización del registro de la Propiedad, es lenta y costosa pero como todo cambio



implica capacitación, tiempo invertido y paciencia de los usuarios ya que anteriormente parecía un proceso interminable, ahora parece una odisea. Se afirma que el presente siglo deja como legado al siguiente una nueva era: la de la información. Se reconoce que el presente siglo ha sido un período de múltiples avances en el campo de la tecnología, los cuales encuentran su base en la obtención, manejo y distribución y procesamiento de información. El sistema del Registro de la Propiedad asegura que se seguirá empleando el sistema de folio real, con el cambio que toda la información que antes la obtenían de libros, tendrá un acceso más práctico mediante la implementación de computadoras basadas en un sistema electrónico. Mediante este sistema no se pretende la unificación de las leyes dispersas, sino que lo que se pretende lograr es la unificación de la información registral, para que exista concordancia entre el folio real y toda la información plasmada en los discos ópticos, con lo que se pretende salvaguardar la misma eficazmente y así evitar el gran problema del extravío, y de esta manera lograr llevar un historial exacto de todo lo inscrito en el Registro.

Las reformas se iniciaron a mediados del año 1993, pero no es hasta 1996 que se pone en marcha la reforma registral. Las primeras modificaciones se llevaron a cabo en el aspecto financiero, respecto a modo, distribución y manejo de los fondos que se percibían a través de los honorarios, ya como un ente con autonomía financiera. El gran error en el aspecto financiero lo constituía que lo que percibía el registro era invertido al pago de honorarios de trabajadores y una parte mínima los gastos generales de la institución. Con el transcurso del tiempo esta modalidad de distribución



de ingresos no permitió que se automatizara la institución para responder a las necesidades de los usuarios y del ritmo tan avanzado que llevaba la modernización, pues se convirtió en una mina de oro para todas aquellas personas que laboraban en dicha institución, desvirtuando de esta manera los fines para los cuales fue creada. Todo esto provocó que el sistema registral empezara a colapsar y se hiciera cada día más evidente, tanto en las condiciones físicas en las que permanecía el edificio, al igual que en la carencia de recursos para la inversión en mobiliario y equipo para la implementación y buen manejo, el cual dejaba mucho que desear para el cumplimiento de sus funciones.

Hasta el periodo presidencial del Licenciado Ramiro de León Carpio, se apoyó la Comisión Nacional de Reforma Registral, la cual estaba encargada de la modernización del Registro, dicha reforma fue inaugurada en noviembre de 1995. El Acuerdo Gubernativo 317-93. En su Artículo 1 suprimió todos los privilegios de repartir los honorarios de los registros públicos, ya que era claro que dicha remuneración no reflejaba la capacidad y funcionamiento que llevaba tanto el personal laboral de dicha entidad, al igual que el manejo y funcionamiento del mismo. A raíz de este acuerdo gubernativo se logró implementar la forma en que los honorarios del registro deberían ser distribuidos, teniendo en cuenta que la modernización evidente. Se le fijó un sueldo al registrador, con lo que eliminó un privilegio, y se estableció porcentajes de los ingresos para la modernización de la institución.

En el año 1996, fue nombrado para el cargo de Registrador al Licenciado Jorge Rolando Barrios, quien era presidente del Instituto de Derecho Notarial. Durante su gestión se lograron varios avances, entre ellos el contenido en el Acuerdo 5-97 de la Comisión Nacional de Reforma Registral, el cual postula el principio de continuidad de los servicios que presta el Registro de la Propiedad.



Un avance en la modernización del sistema es que en la actualidad ya se pueden obtener certificaciones registrales por medio del sistema bancario, tanto en la ciudad capital como en los departamentos. Otra muestra es la inauguración de la agencia Registral en el departamento de Petén. Esta oficina no funciona como una agencia receptora de documentos, ya que los únicos facultados para esto son los Registros de la Propiedad de la zona central y el de Quetzaltenango; sin embargo, la oficina está facultada para dar información y certificaciones necesarias a los usuarios. Se reitera que esta agencia no es un registro independiente, sino una derivación del principal, para descongestionar y facilitar el uso e información a nivel departamental, máxime por la distancia a la que se encuentra el departamento de El Petén con la ciudad capital. Al igual que ésta, se pretende inaugurar diversas agencias en toda la República de Guatemala.

La información para que sea procesada, es necesario enviarla al Registro General de la Propiedad de la zona central mediante discos ópticos, para que éste sea el encargado de procesar toda la información proporcionada y asentarla donde sea pertinente, como parte del proyecto de descentralización previsto. Esto responde en



parte a que la población ha crecido notablemente, y los índices de negocios y transacciones se han incrementado de tal manera que se necesita operar con agilidad y versatilidad.

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

- a. Los títulos inscribibles deben constar por escrito. A pesar de las características del documento electrónico, no es considerado necesariamente como un documento escrito, aún cuando la tendencia a identificarlo como tal es muy fuerte.
- b. El documento debe ser perceptible para el hombre sin la intervención de fuentes externas en este caso las computadoras.
- c. No cumple con los requisitos de forma que la ley requiere para poder inscribir un título.
- d. Los documentos electrónicos no prueban por sí su autenticidad carece de firmas o por lo menos no constituye elementos esenciales y como tal son fácilmente alterables, lo cual se contrapone al requisito de inscriptibilidad.

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





CONCLUSIONES



1. La descentralización es un acto político en cuanto que se trata de la redistribución del poder individual y grupal de los integrantes de una sociedad quienes viven en un espacio geográfico denominado comunidad, municipio o región.
2. El Registro General de la Propiedad descentralizado gozará de independencia administrativa ya que realizará todas sus funciones sin depender directamente del gobierno central más que para casos de control o vigilancia como ente estatal.
3. Existe falta de cumplimiento por parte de Organismo Ejecutivo para descentralizar el Registro General de la Propiedad, con lo que se limita el accionar de los habitantes de Guatemala al tener que efectuar sus gestiones de inscripción de bienes inmuebles y otras similares en los únicos dos registros que se encuentran en toda la República.
4. Es necesario cumplir con lo establecido en la Constitución Política de la Republica de Guatemala como cúspide del ordenamiento jurídico en cuanto a la descentralización del Registro General de la Propiedad.



5. La centralización actual del Registro de la Propiedad limita el desarrollo de los departamentos y el derecho de los propietarios de bienes inmuebles a tener fácil acceso a la inscripción de las modificaciones relacionadas el registro de dichos bienes.

6. La finalidad principal del Registro General de la Propiedad como entidad descentralizada es la seguridad y garantía al tráfico jurídico de inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables.

7. Tal como establece la Constitución Política de la Republica es necesaria la creación de por lo menos un registro para cada departamento.

RECOMENDACIONES



1. Se debe descentralizar el Registro General de la Propiedad para que se dé la redistribución del poder del Estado en beneficio de los habitantes de los municipios en los que a la fecha no existe delegación u oficina de dicho Registro
2. Debe descentralizarse el Registro General de la Propiedad para que pueda ejercer sus funciones registrales de forma accesible a todos los habitantes de la República de Guatemala.
3. El Organismo Ejecutivo debe emitir la normativa necesaria y propiciar la logística respectiva para la efectiva descentralización del Registro General de la Propiedad a efecto de crear delegaciones u oficinas de dicho Registro en todos los municipios de la República de Guatemala.
4. Debe cumplirse con lo establecido en el artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala por ser la normativa jurídica de carácter supremo y no continuar con la inconstitucionalidad en la que se desarrollan en la actualidad las actividades del Registro General de la Propiedad.
5. Debe propiciarse la descentralización del Registro General de la Propiedad a efecto de garantizar la seguridad y certeza de los actos relacionados con el tráfico jurídico de los bienes inmuebles y muebles registrables.



6. Debe iniciarse la descentralización del Registro General de la Propiedad, creación de por lo menos una delegación u oficina del Registro General de la Propiedad en cada departamento de la República de Guatemala.

7. Que para una mayor cercanía y relación con la población en cuanto a sus necesidades registrales, que incluye el desarrollo y el fortalecimiento del sistema democrático, acorde a los mandatos constitucionales y a los compromisos asumidos en los acuerdos de paz se tome en consideración el presente trabajo de investigación y a corto plazo se ejecute la descentralización del Registro General de la Propiedad.

BIBLIOGRAFÍA



- ARENDDT, Hannah. **De la historia a la acción**. Barcelona: Ed. Paidós. Universidad Autónoma de Barcelona, 1985.
- BATRES, Cayetano. **Tratado de agrimensura legal**. Imprenta de las Novedades, Nueva York: 1884.
- COGHLAN, Antonio R. **Teoría general de derecho inmobiliario registral**, Buenos Aires: Ed. Abeledo-Perrot, 1991.
- CRESPO M., Mario. **Algunos títulos indígenas del Archivo General del Gobierno de Guatemala**. Tesis de licenciatura. Universidad de San Carlos de Guatemala, 1968.
- FALBO, Miguel Norberto. **Objeto y eficacia de la registración inmobiliaria**, Santa Fé, Ed. Rubinzal-Culzoni, 1964.
- FRAGA, Gabino. **Derecho administrativo**, México, D.F., Ed. Porrúa, 1979.
- HERNÁNDEZ, Rafael y Oliva, Carlos. **Descentralización en Colombia, nuevos desafíos**, Banco Interamericano de desarrollo, Colombia: 2001.
- LEPAGE, Henri. **Por qué la propiedad**. Madrid: Instituto de Estudios Económicos, 1986.
- M. Hill, Robert y Monaghan, John. **Continuities in Highland Maya Social Organization: Ethnohistory in Sacapulas, Guatemala**. University of Pennsylvania, Philadelphia: 1987.
- MARROQUÍN HERRERA, Mario Stuardo. Tesis: **Importancia de la Hipoteca en la Reforma Registral guatemalteca**. Universidad Mariano Gálvez de Guatemala, 1999.
- MUÑOZ, Nery Roberto. **Introducción al estudio del derecho notarial**, Guatemala: Ed. Infoconsult editores, 2007.
- MUÑOZ, Nery Roberto y otros autores. **Reforma registral**. Colegio de Abogados y Notarios, 1991.
- OJEDA SALAZAR, Federico. **Exposición de motivos del Código Civil**. Guatemala: Casa editora Gómez Robles, 1966.
- OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**, Buenos Aires, Argentina, Editorial Heliasta.



PERALTA MÉNDEZ, Carlos Enrique. **El registro de la propiedad.** Guatemala: Universidad Rafael Landívar, 1970.

PINEDA DE MONT, Manuel. **Recopilación de las leyes de la República de Guatemala.** Imprenta de la Paz en el Palacio, Guatemala: 1869. Tomo I. Pág. 668.

Plan Estratégico del Registro General de la Propiedad.

ROCA SASTRE, Ramón María. **Derecho hipotecario,** Barcelona: Ed. Bosch, 2009.

SANTANA, R. Pedro. **La pretendida marcha atrás de la descentralización,** Bogotá, 2000.

SERRA ROJAS, Andrés. **Derecho Administrativo,** México, D.F. Ed. Porrúa, 1985.

VEGA MORALES, Viviana. Tesis: **Efectos jurídicos de la nulidad instrumental, negocial y registral,** Guatemala, 2002.

Gaceta Jurisprudencial No. 32, Sentencia del 15 de junio de 1994 en la Expediente 561-93.

Gaceta jurisprudencial 23, sentencia del 11 de febrero de 1992, Expediente 287-91.

<http://www.monografias.com/trabajos25/derecho-registral-peru/derecho-registral-peru.shtml>, 24-03-2010.

Legislación:

Constitución Política de la República de Guatemala. Asamblea Nacional Constituyente de 1985.

Código Civil, Decreto Ley 106, Enrique Peralta Azurdía, Jefe del Gobierno de la República, 1968.

Ley General de Descentralización, Congreso de la República, Decreto 12-2002, 2002.

Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Inscritos, Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 62-97, 1997.