

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



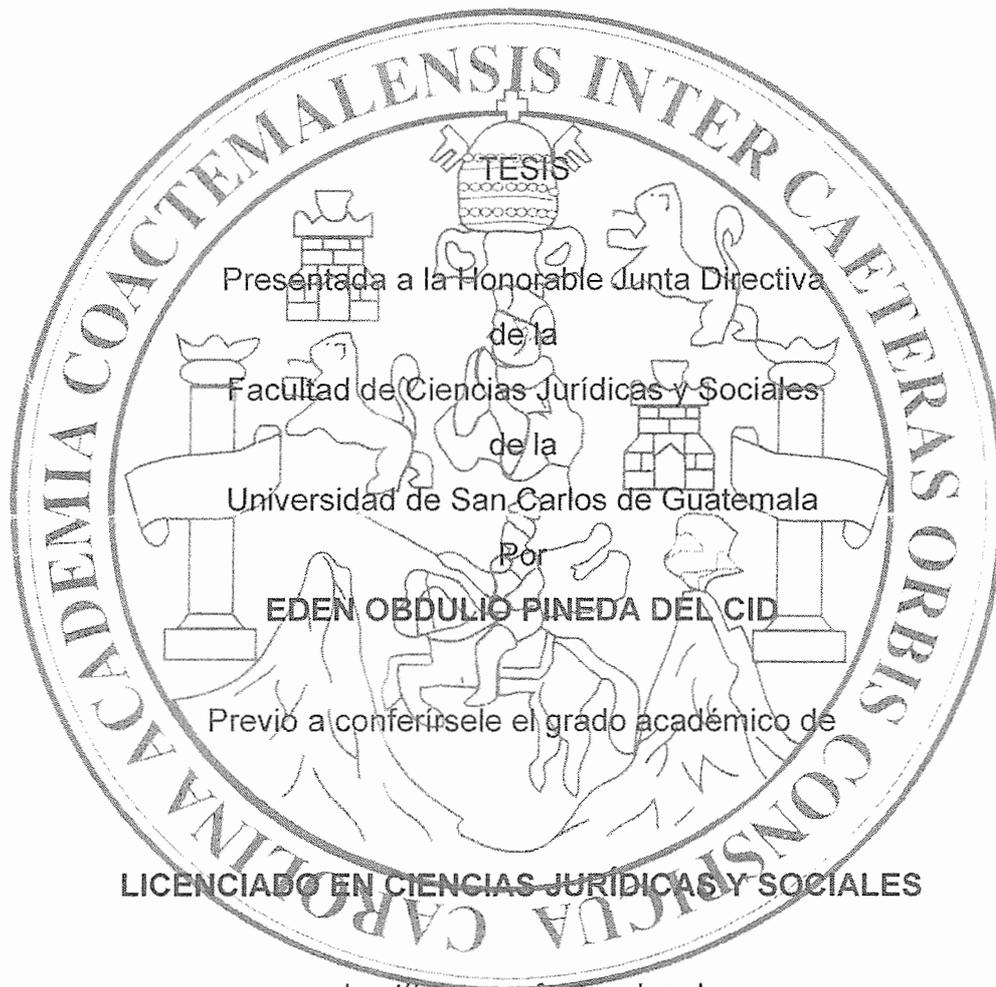
NECESIDAD DE REFORMAR EL ARTÍCULO 7 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO
GENERAL DE LA PROPIEDAD, EN CUANTO AL PRINCIPIO DE OFICIOSIDAD

EDEN OBDULIO PINEDA DEL CID

GUATEMALA, FEBRERO DE 2011.

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

**NECESIDAD DE REFORMAR EL ARTÍCULO 7 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO
GENERAL DE LA PROPIEDAD, EN CUANTO AL PRINCIPIO DE OFICIOSIDAD**



y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, febrero de 2011.

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

DECANO:	Lic. Bonerge Amilcar Mejía Orellana
VOCAL I:	Lic. César Landelino Franco López
VOCAL II:	Lic. Gustavo Bonilla
VOCAL III:	Lic. Luis Fernando López Díaz
VOCAL IV:	Br. Mario Estuardo León Alegría
VOCAL V:	Br. Luis Gustavo Ciraiz Estrada
SECRETARIO:	Lic. Avidán Ortiz Orellana

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente:	Lic. Edgar Enrique Lemus Orellana
Vocal:	Licda. Ileana Noemí Villatoro Fernández
Secretario:	Lic. Pablo Xitumul de Paz

Segunda Fase:

Presidente:	Lic. Manuel Vicente Roca Menéndez
Vocal:	Licda. Eloísa Mazariegos Herrera
Secretario:	Lic. Ricardo Alvarado Sandoval

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



Lic. JORGE LUIS FRANCO LOPEZ.
Colegiado 3915



Guatemala 25 de febrero del 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



Con base en la resolución de fecha veintiocho de ~~abril~~ del dos mil nueve, en donde se me nombra como asesor del trabajo de investigación intitulado **“ANÁLISIS JURÍDICO INOPERANCIA DEL ARTÍCULO 7 PÁRRAFO 3º. DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD, EN CUANTO AL PRINCIPIO DE OFICIOSIDAD QUE DEBE MEDIAR EN LAS RECTIFICACIONES DE LOS ESTADOS DE CONSERVACIÓN POR ERRORES DEL OPERADOR, EN CUANTO AL ÁREA SUPERFICIAL DE LOS BIENES INMUEBLES”**, propuesta por el estudiante **EDEN OBDULIO PINEDA DEL CID**, y con fundamento 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 informar lo siguiente:

- a) Durante la investigación, se consideró necesario modificar algunos subtemas como también el título que originalmente estaban contemplados en el Plan de Tesis, estimo que debe titularse **NECESIDAD DE REFORMAR EL ARTÍCULO 7 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD, EN CUANTO AL PRINCIPIO DE OFICIOSIDAD** en virtud de lo que se desarrolla en el trabajo citado.
- b) El trabajo de mérito, cumple con los aspectos técnicos y científicos exigidos, para las investigaciones de esta naturaleza, los cuales aportan en el ámbito jurídico la depuración de normas vigentes no positivas.
- c) Para poder llevar a cabo tal comprobación, debió hacer uso del método deductivo, conduciendo todo el contenido de la investigación de lo general a lo particular, y luego, por medio de método de inducción, generar juicios de aplicación general de un caso particular.



Lic. JORGE LUIS FRANCO LOPEZ.
Colegiado 3915



- d) En relación a la redacción utilizada por el estudiante se determinó que la misma es satisfactoria, en vista que utiliza la terminología jurídica adecuada.
- e) En cuanto al aporte científico de la investigación, se observó que el autor expresa que lo primordial es garantizar la certeza jurídica por parte del Registro General de la Propiedad, para que en las bitácoras de las fincas se mantenga una referencia de lo actuado por parte de los propietarios o interesados.
- f) Las conclusiones y recomendaciones más importantes del trabajo consisten en la necesidad de reformar el reglamento del Registro General de la Propiedad, en relación a la rectificación de oficio en los estados de conservación relativo al área superficial o cualquier otro dato de un bien; lo cual, permite adecuar dicho reglamento a la actualidad de la procuración notarial.
- g) Contiene, asimismo, abundante cita de autores y tratadistas del derecho civil que sustentan los fundamentos jurídicos del tema, siendo ésta la bibliografía adecuada.
- h) Determinando que el trabajo cumple con todos los requisitos, resulta procedente emitir el **DICTAMEN FAVORABLE**, sobre el tema de tesis titulado: **NECESIDAD DE REFORMAR EL ARTÍCULO 7 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD, EN CUANTO AL PRINCIPIO DE OFICIOSIDAD.**

Lic. JORGE LUIS FRANCO LOPEZ.
Colegiado 3915

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, catorce de mayo de dos mil nueve.

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A) HÉCTOR DAVID ESPAÑA PINETTA, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante EDEN OBDULIO PINEDA DEL CID. Intitulado: "NECESIDAD DE REFORMAR EL ARTÍCULO 7 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD, EN CUANTO AL PRINCIPIO DE OFICIOSIDAD".

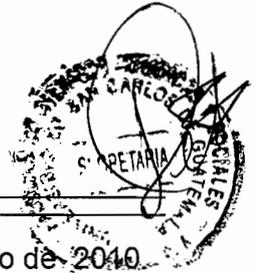
Me permito hacer de su conocimiento que está facultado (a) para realizar las modificaciones de forma y fondo que tengan por objeto mejorar la investigación, asimismo, del título de trabajo de tesis. En el dictamen correspondiente debe hacer constar el contenido del Artículo 32 del Normativo para la Elaboración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

cc.Unidad de Tesis
RSG/sllh.



*Lic. Héctor David España Pinetta,
Abogado y Notario*



Guatemala 20 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

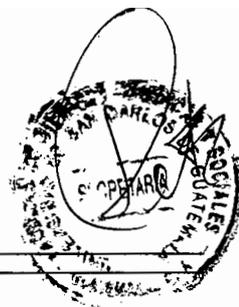


En atención a la designación de la unidad, según resolución de fecha catorce de mayo del dos mil diez, de la manera más atenta me permito comunicarle que he cumplido con la función de revisor de tesis del bachiller **EDEN OBDULIO PINEDA DEL CID**, denominada **NECESIDAD DE REFORMAR EL ARTÍCULO 7 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD, EN CUANTO AL PRINCIPIO DE OFICIOSIDAD**, la cual a mi criterio se adecua y cumple con los requisitos y formalidades que exige el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, opinando lo siguiente:

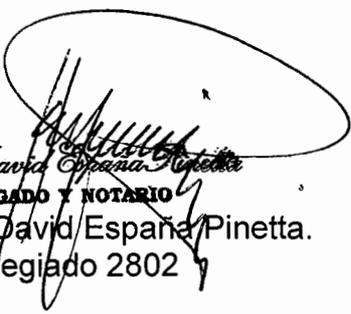
- I. Dentro del contenido científico y técnico de la tesis en mención, se pudo observar por parte del estudiante, la dedicación de darnos a conocer la realidad del quehacer notarial, dentro del ámbito registral, demostrándonos la inoperancia del artículo siete, antes citado, y teniendo como solución la reforma del mismo y así evitar discrepancias en los usuarios y la institución registral.
- II. Los métodos utilizados en la investigación fueron los adecuados, tales como: El dialéctico, inductivo, deductivo, analítico y el método jurídico. Y además el apoyo con las técnicas utilizadas, las cuales acopló a la necesidad de la investigación, siendo la más importante: la técnica de fichas bibliográficas.
- III. Se pudo establecer que en el trabajo realizado por el estudiante, utilizó los términos acordes al tema jurídico propuesto, dando una facilidad de comprensión y análisis, lo que constituye que la redacción utilizada es la correcta.

*7 av. 1-20 zona 4, of. 205
Edificio Torre Café. Tel. 23315244*

Lic. Héctor David España Pinetta
Abogado y Notario



- IV. Como contribución o aporte científico del tema registral propuesto, es de gran beneficio a la sociedad, en especial a todos los propietarios de bienes inmuebles, en virtud que se garantiza en base a fundamentos legales, la seguridad registral sobre dichos bienes.
- V. En relación a las conclusiones y recomendaciones del trabajo, se opina que las primeras, han llevado a la problemática esencial del reglamento del Registro General de la Propiedad, en el ámbito de los errores registrales ajenos al usuario, existiendo laguna de fundamentos legales al utilizar los procedimientos administrativos de la institución. Y las segundas abarcan fundamentalmente, la necesidad de reformar el reglamento, para tener el fundamento legal en dichos procedimientos y así evitar acciones legales.
- VI. La bibliografía utilizada en el desarrollo del trabajo, ha sido suficiente y adecuada, ya que ha existido diversidad de autores especialistas en derecho en el ámbito nacional y extranjero.
- VII. Encontrando que el trabajo titulado anteriormente, compensa con todos los requisitos, en consecuencia, resulta procedente emitir el **DICTAMEN FAVORABLE** correspondiente, previo a la realización del examen público de tesis, para obtener los títulos de abogado y notario el sustentante.


Héctor David España Pinetta
ABOGADO Y NOTARIO
Lic. Héctor David España Pinetta.
Colegiado 2802

7 av. 1-20 zona 4, of. 205
Edificio Torre Café. Tel. 23315244

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

Edificio S-7, Ciudad Universitaria
Guatemala, C. A.



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, veinticinco de enero del año dos mil once.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante EDEN OBDULIO PINEDA DEL CID, Titulado NECESIDAD DE REFORMAR EL ARTÍCULO 7 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD, EN CUANTO AL PRINCIPIO DE OFICIOSIDAD. Artículos 31, 33 y 34 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.-

CMCM/sllh.



DEDICATORIA



A DIOS: Por ser el creador del universo, quien guía mi camino y permitió que pudiera culminar una de mis metas.

A MIS PADRES: Por el apoyo brindado moral, económico y espiritualmente; gracias padres, este logro es de ustedes, en especial a mi madre que se encuentra a la par del Señor.

A MI ESPOSA E HIJA: Quienes han sido bastión y apoyo incondicional y fuente de inspiración para la culminación de mi carrera, sea ejemplo para ellos.

A MIS HERMANOS: Quienes han sido apoyo incondicional para culminar este triunfo.

A MIS AMIGOS: Por compartir su amistad y muestras de cariño; todos, en general, muchas gracias.

A: La tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala, en especial a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, que me albergó y me concedió el gran honor de haber estado en sus aulas hasta la culminación de mi carrera, por lo que es un orgullo ser un egresado de esta casa de estudios.

ÍNDICE



Introducción..... 1

CAPÍTULO I

1. Derecho civil guatemalteco	1
1.1. Noción y concepto de derecho civil.....	1
1.2. Origen.....	7
1.3. Generalidades.....	11
1.4. Codificación	12
1.4.1. Codificación del derecho civil.....	15
1.4.2. Movimiento codificador en Europa.....	17
1.4.3. Codificación del derecho civil en Guatemala.....	32

CAPÍTULO II

2. Los bienes y derechos reales	37
2.1. Definición	38
2.2. Clasificación de bienes	39
2.3. Clasificación de bienes inmuebles	44
2.3.1. Bienes del estado o dominio público.....	45
2.3.2. Bienes de propiedad particular.....	46
2.4. Por su determinación	46
2.5. Por la posibilidad de su fraccionamiento	47
2.6. Por la posibilidad de su uso repetido.....	47
2.7. Por la existencia en el tiempo	48



2.8. Por la posibilidad de su sustitución.....	49
2.9. Por la relación a la posesión actual de los bienes	49
2.10. Por la relación de pertenencia o aprobación	50
2.11. Por la relación de conexión entre unas cosas y otras	51
2.12. Los bienes inmuebles propiamente dichos	51
2.12.1. Inmuebles por incorporación	53
2.12.2. Inmueble por su destino.....	53
2.12.3. Inmuebles por analogía	53
2.13. Derechos reales y personales	54
2.14. Elementos de los derechos reales	56
2.15. Definición de derechos reales	57
2.15.1. Teoría clásica.....	58
2.15.2. Teoría personalista o anteclásica.....	59
2.15.3. Teoría ecléctica	60
2.16. Clasificación de los derechos reales	61
2.17. Derechos reales en el Código Civil	62
2.18. Enumeración de los derechos reales.....	63
2.18.1. Propiedad.....	63
2.18.2. Posesión.....	64
2.18.3. Usucapión.....	64
2.18.4. Accesión.....	64



2.18.5. Usufructo, uso y habitacion.....	65
2.18.6. Servidumbre.....	65
2.18.7. Hipoteca y prenda.....	65

CAPÍTULO III

3. El derecho registral guatemalteco.....	67
3.1. Concepto.....	67
3.1.1. Otras aceptaciones del derecho registral.....	68
3.1.2. Derecho inmobiliario.....	68
3.1.3. Derecho hipotecario.....	69
3.1.4. Derecho registral.....	70
3.2. Características.....	71
3.3. Sistemas registrales.....	73
3.4. Fuentes del derecho registral guatemalteco.....	80
3.4.1. Características fundamentales del sistema guatemalteco.....	91
3.5. Principios.....	96
3.5.1. Clasificación de los principios.....	98
3.6. Sistema de publicidad.....	104
3.6.1. Principio de publicidad.....	104
3.7. Principio de fe pública.....	107



3.8. Tercero registral.....	
3.9. Sistema de inscripción.....	110
3.9.1. Principio de inscripción	110
3.9.2. Principio de tracto sucesivo.....	112
3.9.3. Correlación con el catastro.....	114
3.9.4. Principio de legalidad.....	114
3.9.5. Principio de prioridad.....	117
3.9.6. Principio de rogación.....	119
3.10. El Registro General de la Propiedad.....	120
3.11. Antecedentes.....	120
3.11.1. Competencia del Registro General de la Propiedad.....	122
3.11.2. Obligaciones.....	123
3.11.3. Evolución y modernización.....	126
3.12. Definición.....	131
3.13. Fines.....	133
3.14. documentos inscribibles.....	134
3.15. El Registrador general de la propiedad.....	137
3.15.1. Requisitos para ser el registrador general de la propiedad.....	137
3.15.2. Forma de nombramiento del registrador.....	139
3.16. Registrador sustituto.....	140
3.17. Registradores auxiliares.....	140



3.18. Operadores.....	142
3.19. Funciones del Registro General de la Propiedad.....	142
3.19.1. Naturaleza jurídica de la función calificadora.....	143
3.19.2. Importancia de la función calificadora.....	145
3.19.3. Contenido de la calificación.....	146
3.19.4. Calificación registral.....	149
3.19.5. Independencia y responsabilidad en la función calificadora.....	151
3.19.6. Efectos de la calificación registral.....	151
3.19.7. Calificación positiva y favorable.....	152
3.19.8. Calificación negativa o desfavorable.....	153
3.19.9. Efectos jurídicos de la inscripción de documentos.....	154
3.20. Responsabilidad.....	155
3.20.1. Responsabilidad civil.....	156
3.20.2. Responsabilidad administrativa.....	157
3.20.3. Responsabilidad fiscal.....	157
3.20.4. Responsabilidad penal.....	158

CAPÍTULO IV

4. Necesidad de reformar el Artículo 7 del Reglamento del Registro General de la Propiedad, en cuanto al principio de oficiosidad.....	161
4.1. Cuestiones preliminares.....	161
4.2. Análisis de las normas nacionales.....	170



4.3. Efectos por la inoperancia.....	171
4.4. Ventajas y desventajas de la aplicación del principio de oficiosidad.....	172
4.5. Anteproyecto de reforma a la norma relacionada como propuesta de solución al problema.....	173
CONCLUSIONES.....	177
RECOMENDACIONES.....	179
BIBLIOGRAFÍA.....	181

INTRODUCCIÓN

Como institución integrante de la estructura administrativa del Estado, el Registro General de la Propiedad también está comprometido en los cambios que exigen las circunstancias, en el marco de su competencia. En vista que el cometido principal del Registro radica en el fomento de la certeza y seguridad jurídica, en las relaciones sociales del tráfico de bienes, necesariamente tiene que ser una institución digna de confianza y de respeto, con fundamento legal. En la presente investigación la definición del problema ha sido establecida mediante la interrogante: ¿Cuando comete un error el Registro General de la Propiedad, a través de un operador, se corrige de oficio o a petición de parte?

La hipótesis planteada consiste en la necesidad de la reforma del Artículo 7 del Reglamento del Registro General de la Propiedad, en relación al principio de oficiosidad, cuando se consignen datos erróneos relativos a los titulares o al inmueble, para que exista un fundamento donde se requiera una solicitud al propietario, para corregir errores de área superficial o cualquier otro que no son imputables a su persona.

En lo relativo a los supuestos de la investigación, éstos han sido sintetizados de la forma siguiente: El Registro General de la Propiedad incumple con su función de dar certeza jurídica a los actos rectificadas por éste, ya que la solicitud que se le pide al usuario cuando existe un error no imputable a él, debe de presentar solicitud y no lo hace el registro como se encuentra nombrado.

El objetivo general trazado, es establecer que la norma que regula las correcciones se adecue a la práctica, que en la actualidad se realiza en el Departamento de Rectificaciones del Registro General de la Propiedad, a efecto de que estos trámites obtengan una certeza jurídica eficaz y fundamentada.



El trabajo se desarrolló en cuatro capítulos: el primero, consiste en la evolución del derecho civil guatemalteco; el segundo, orienta acerca de la clasificación y utilidad de los bienes y derechos reales; el tercero, señala la aplicación del derecho registral al sistema guatemalteco, como también la función y fin esencial del Registro General de la Propiedad; y el cuarto y último capítulo, la necesidad de reformar el Artículo 7 del Reglamento del Registro General de la Propiedad, en cuanto al principio de oficiosidad.

Los métodos utilizados fueron: El dialéctico, en base a principios generales; inductivo, generando juicios de aplicación particular a lo general; deductivo, conduciendo la investigación de lo general a lo particular; el analítico, separando un conocimiento; es decir, encontrando los principios y las relaciones de los temas; sintético, que consiste en rehacer o recomponer la separación de lo analizado y, el método jurídico, transportando la interpretación en esencia a la norma general y a la realidad de la procuración notarial; dando así el significado que tendría la reforma. Para lograr información certera y real de esta situación, fue de utilidad la técnica de fichas bibliográficas; con las cuales se resumió la información obtenida en libros, leyes, revistas, periódicos e internet.

En este estudio se determinó la necesidad de reformar el Artículo 7 del Reglamento del Registro General de la Propiedad, en vista que en la actualidad no se aplica lo regulado en el mismo, y así poder fundamentar la práctica actual, evitando toda acción legal en contra de dicha institución.

CAPÍTULO I



1. Derecho civil guatemalteco

Como parte del derecho privado, regula lo relacionado a las personas, la familia, los bienes y todo lo que abarca la propiedad, la sucesión hereditaria y la contratación entre particulares.

1.1. Noción y concepto de derecho civil

Los civilistas franceses, suelen formar un concepto del derecho civil a base de la descripción particularizada de todos los apartados de su contenido, ya que dada la multiplicidad de materia que forman dicho derecho en cada país, no puede existir un elemento común característico que permita verificar una síntesis alrededor de la cual se construya una definición de tipo cualitativo.

El autor Sánchez Román, citado por el maestro Alfonso Brañas, se inclinó por definir al derecho civil diciendo que es: "El conjunto de preceptos que determinan y regulan las relaciones de asistencia, autoridad y obediencia entre los miembros de una familia, y las

que existen entre los individuos de una sociedad para la protección de sus intereses particulares.”¹



Por su lado Federico Puig Peña, en su compendio de derecho civil, cita a Calixto Valverde y Valverde que adopta lo siguiente: “Es el conjunto de normas jurídicas complejas relativas a las leyes y a los derechos subjetivos en general, a las relaciones patrimoniales y a las relaciones de familia.”²

Nestor De Buen el cual es citado por Puig Peña, en relación dice: “Regula los requisitos generales a los actos jurídicos privados, la organización de la familia y de la propiedad privada”; siendo la de síntesis la que afirma que: “Derecho civil es el derecho privado en general”; desarrolla a continuación el problema sobre la coincidencia absoluta entre el derecho privado y el derecho civil y el alcance de la expresión general, que determina el concepto y viene a representar como una suerte de diferencia específica.”³

Federico Puig Peña, quien califica de descriptivas a las definiciones anteriores, indica que es posible deducir las consideraciones siguientes: “a) El derecho civil es sustancialmente derecho privado; b) El derecho civil es un derecho privado de carácter general; c) El derecho civil es un derecho privado que puede considerarse como derecho ordinario en relación con las demás ramas del derecho civil. El derecho civil es

¹ Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Pág. 12.

² Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Pág. 17.

³ **Ibid.** Pág. 17.

un derecho privado de carácter general o común que disciplina aquellas relaciones en las que las personas que intervienen aparecen como simples particulares, despojadas de toda condición o carácter que pueda determinar rango o supremacía.”⁴



Con el deseo de buscar una fórmula cualitativa Hernández Gil, citado por Peña, lo define como: “El derecho privado general que tiene por objeto la regulación de la persona en su estructura orgánica, en los derechos que le correspondan como tal y en las relaciones derivadas de su integración a la familia y de ser sujeto de un patrimonio dentro de la comunidad.”⁵

Más sintéticamente, Castro que es citado por Püig Peña, sostiene: “El derecho que regula de modo inmediato el puesto y significado jurídico de la persona y de la familia en la ordenación de la comunidad.”⁶

Por lo manifestado anteriormente por los diferentes autores, se descubrió que para una definición del derecho civil, es muy complicado en virtud que el campo que abarca es demasiado extenso, tal como lo demuestra Püig Peña, al referirse a varios autores procurando sintetizar lo más importante. En cambio la cita de Alfonso Brañas, es más comprensible, ya que utiliza términos más simples. Pero lo que si se realiza y concuerda

⁴ *Ibid.* Pág. 17.

⁵ *Ibid.* Pág. 17.

⁶ *Ibid.* Pág. 17.

con todos, es proteger los intereses de los particulares enfocados desde lo familiar y patrimonial, y además la legislación civil es la fuente principal del área privada.



Por su parte Julián Bonnecase, indica que: "El derecho civil, es la rama del derecho que abarca dos categorías de reglas:

- Las reglas relativas a la estructura orgánica y al poder de acción de las personas privadas, tanto individuales como colectivas, físicas o morales, o la organización social de la familia; y
- Reglas bajo las cuales se desarrollan las relaciones de derecho, derivadas de la vida de la familia, de la apropiación de los bienes y del aprovechamiento y utilización de los servicios."⁷

Sigue manifestando Julián, que al hacer referencia al contenido del mismo, nos indica que éste se circunscribe a tres contenidos específicos:

- "Derecho de la personalidad: Tiene por objeto establecer en que condiciones el ser humano o sus agrupaciones, son sujeto de derecho (Existencia e individualización de las personas físicas, capacidad y sus variaciones, existencia y capacidad de las personas morales o jurídicas).

⁷ Bonnecase, Julián. **Tratado elemental de derecho civil**. Págs. 2 a 9.



- Derecho de familia: Rige la organización de la familia y el estado de cada uno de sus miembros (matrimonio, parentesco, afinidad).
- Derecho patrimonial: Rige las relaciones de derecho y situaciones jurídicas derivadas de la apropiación de las riquezas y del aprovechamiento de los servicios de los bienes, obligaciones y contratos, crédito, sucesiones.”⁸

Luego de la cita anterior, se puede analizar que el autor tiende a clasificar en forma específica cada parte fundamental del derecho civil, la cual permite comparar, para una mejor comprensión, haciendo una referencia de derecho civil guatemalteco, con el actual Código Civil. Se encuentra dividido en cinco libros, los cuales regulan respectivamente lo siguiente:

- Libro Primero: De las personas y de la familia: En éste se regula situaciones que van desde el surgimiento y extinción de la personalidad, la identificación, las personas jurídicas, y la regulación del domicilio. Además de los ya enumerados, existen regulaciones en éste libro, relativas a la ausencia y muerte presunta y del derecho de familia, que van desde el matrimonio, la unión de hecho, la separación, el divorcio, la filiación y paternidad, la adopción, en éste respecto es importante establecer que el referido código, contiene algunas regulaciones básicas y definiciones, pero que existe una Ley de Adopciones, de reciente

⁸ Ibid. Pág. 3.

aprobación y que se encuentra contenida en el Decreto 77-2007 del Congreso de la República; lo relativo a los alimentos, la tutela; incluso del Registro Civil



- Libro Segundo: De los bienes, de la propiedad y demás derechos reales. Este libro contiene regulaciones que nos ayudan a comprender los significados de los bienes muebles e inmuebles, fungibles y no fungibles, los de dominio público; luego el citado código inicia la regulación de la propiedad, desde su definición, las formas de adquirirla, sus alcances, la copropiedad, la medianería, las servidumbres, la propiedad horizontal, finalizando el libro con la regulación del derecho de garantía, la prenda y la hipoteca.
- Libro Tercero: De la sucesión hereditaria. En el derecho de sucesiones, el derecho civil hace una dicotomía, estableciendo básicamente la herencia testamentaria de la herencia intestada, regulando la institución del testamento, la capacidad y la representación hereditaria, define y diferencia claramente que es un legatario y que es un heredero y qué son los albaceas.
- Libro Cuarto: Del Registro de la Propiedad. Además de definir que es ésta institución, su objetivo y principales actividades, dedica especial atención a qué son y cuando proceden las inscripciones, anotaciones, cancelaciones y certificaciones; finalmente indica la forma en que los registradores podrían incurrir en errores cometidos en los libros del registro y también establece la forma en que pueden subsanarse.

- 
- Libro Quinto: Del derecho de obligaciones. La amplitud de regulaciones de este libro y en sí del derecho de obligaciones, nos impide hacer una síntesis enumerativa del libro, sin que esa síntesis afecte su esencia, pero a manera de esbozo, diremos que en éste libro, define que es una obligación, cuales son sus elementos, clases, modalidades, efectos, formas de surgimiento y extinción; la muy importante diferenciación entre negocio jurídico y contrato así como la determinación de las bases de la contratación civil y la definición de los diferentes contratos.

Se comparo lo citado con la clasificación de Código Civil guatemalteco, teniendo una clara comprensión del contenido esencial que trata de regular el derecho civil, dando la institucionalidad a cada apartado para una mejor aplicación en caso concreto.

1.2. Origen

Sucede en algunas materias jurídicas que los estudiosos, e incluso el público en general, conocen bien el área de su extensión y el fundamento de su contenido; pero en ellas resulta muy difícil a veces establecer una definición satisfactoria.

Lo anteriormente mencionado sucede con el concepto del derecho civil, en vista que existe toda una conciencia colectiva, de lo que debe entenderse por tal noción. Pero la misma vaguedad e indeterminación de la palabra civil, hace incurrir en confusión incluso a los grandes autores, tal el caso de Castán, donde se afirma, que la significación etimológica del adjetivo civil *de civitas*, no guarda apenas relación con la naturaleza actual de esta rama del derecho.



Agregado a lo anterior, el término derecho, dificulta llegar a una concepción clara y concreta del ámbito y extensión del *ius civile*, a la que la doctrina pueda añadir aquellas características, que a título de esencial y específica diferencia, y terminen de perfilar el concepto de derecho civil. Por ello, se hace imprescindible, al estudiar esta materia, hacer un desarrollo histórico del proceso seguido por la denominación, y su contenido desde sus comienzos hasta la fecha.

En el derecho romano, la expresión *ius civile* se utilizó con cuatro significados totalmente distintos: a) Como derecho nacional: En este sentido, es el derecho que cada pueblo constituye para sí y que es propio de los individuos que viven en las diferentes áreas o ciudades; b) como derecho privado *strictu sensu* formando parte del derecho en general, que abarca el natural, el de gentes y el civil; c) como congénito de leyes, plebiscitos, senadoconsultos, decretos de los príncipes y autoridad de los jurisconsultos. En este tercer sentido el derecho civil se oponía al derecho pretorio,

introducido como es sabido por los Edictos del Pretor; y d) finalmente, se llamo así a aquel derecho que no podía recibir una denominación especial.



La acepción que más pesó en un principio dentro de este cuádruple significado, es la que contrapone el *ius civile*, propio de los ciudadanos romanos al *ius Gentium*, común a todos los pueblos.

Durante la Edad Media, el término *ius civile*, ya no se refiere a un mero derecho *civitatis*, sino que pasa a ser un sinónimo de la legislación romana. Ser civilista era ser romanista. La normativa civil, se engarzaba directamente con tal sinónimo que aparecía, como una legislación universal y común en cada pueblo.

A la teoría anterior, se oponía el llamado derecho real, introducido y creado por los pueblos mismos en su ordenación particular especialmente por las pragmáticas de los reyes.

A finales de la Edad Media y principios de la Moderna, sigue el derecho civil comprendiendo, tanto en el área pública como la privada; pero pronto y en base a la potestad legislativa de la iglesia, adquiere autonomía propia de la legislación canónica, y muy cerca de la época de la codificación, debido a un proceso de costumbres ya

apuntado en la Escuela de Bolonia, continuado por los glosadores y definitivamente confirmado después de la recepción de la norma romana, queda el término *ius civile* circunscrito exclusivamente al campo privado.



En la revolución francesa y en el movimiento científico, inmediatamente posterior a ella, se consagra de una manera definitiva la total privatización de la norma civil, que pasa a hacerse sinónimo del derecho privado de cada pueblo en particular.

Así lo reconoció la ley fundamental austriaca de 1810, en el Artículo primero, al establecer que:

Constituye el derecho civil el conjunto de leyes que determinan los derechos y obligaciones privadas de los habitantes del Estado entre sí. En España las denominadas Cortes de 1811, emplearon como usual la acepción moderna de la palabra derecho civil, y la Constitución de 1812, al consagrar el principio de la unidad legislativa, se orientó también en el mismo sentido. Desde entonces en Guatemala esta acepción, es la que ha prevalecido y triunfado de una manera definitiva, al igual que en los restantes países europeos y americanos, excepto quizá sólo los anglosajones, en lo que todavía la expresión *ius civile* sigue haciendo referencia al derecho romano.

En relación al origen de la legislación civil, se expone que lo más relevante sucedido en la época romana, la cual sirvió como pilar fundamental para la evolución y determinación del mismo, conforme el tiempo se desprenden otras ramas del derecho privado, por ejemplo: El mercantil, el inmobiliario, el registral o hipotecario que sin independizarse estos últimos totalmente del derecho civil, del que constituyen una mera parte o aspecto, gozan de una cierta autonomía.



1.3. Generalidades

La parte general del derecho civil, es aquel sistema de conceptos, juicios y principios comunes informadores de las normas y relaciones civiles.

No han sido siempre estas materias, por lo menos en Guatemala, objeto de un análisis sistematizado y completo; pues si bien hay ciertos atisbos de las mismas en el derecho romano y en la legislación de partidas, en España hasta el siglo XIX no adquiere arraigo su consideración.

En el derecho alemán, en cambio, se siguió una técnica más correcta de sistematización en la ordenación legal, pues el Código Civil contiene una parte general completa y sistematizada, siendo el influjo de este derecho el que dio carta de naturaleza a su estudio. Oertmann distribuía su contenido en tres partes: dedica la primera a las personas y a las cosas; la segunda a la adquisición y pérdida de los

derechos; y la tercera al ejercicio y protección de los mismos. Estas van precedidas de una introducción consagrada a la evolución histórica.



Ludwing-Enneccerus, la divide en siete capítulos dedicados al concepto del derecho y a la doctrina de las fuentes; las relaciones jurídicas; el sujeto del derecho; el objeto, el nacimiento, modificación y pérdida de los derechos; y ejercicio de protección de los mismos.

1.4. Codificación

La necesidad de un conocimiento general de las leyes y de su fácil consulta, hizo desde tiempos remotos, que se pusiese especial empeño en agruparlas, en orden cronológico o bien por materias, hasta donde esto fuera posible, dando así origen a las compilaciones o recopilaciones, que tienen como característica la de ser colecciones de leyes, emitidas en distintas épocas o fechas y sin responder a un criterio global determinado.

Como ejemplo de ellas puede citarse, en el derecho romano, las Institutas de Justiniano del año 523, y en el derecho español el Fuero Juzgo en el año 654, el Ordenamiento de

Alcalá en Henares de 1348, y la Novísima Recopilación de las leyes de España del año 1805.



La codificación, constituye un punto de vista más avanzado, una clara sistemática en cuanto al ordenamiento y agrupamiento de un cuerpo legal. En referencia a su concepto, por codificación dice Cánovas Diego, se entiende: “La reunión de todas las leyes de un país o en su aspecto más limitado, las que se refieren a determinada rama jurídica, bajo un solo cuerpo legal, presidido en su formación por unidad de criterio y de tiempo.”⁹

Encierra la palabra codificación entonces, dos conceptos: Uno amplio equivalente a la reunión de todas las leyes de un país y similar a la idea de la compilación o recopilación; y otro estricto equivalente a la reunión de las disposiciones legales relativas a determinada rama jurídica, obedeciendo a un mismo criterio expresado en determinada época.

Espín Cánovas, quien equipara los términos codificación y código, dice que se entiende por ambas, “La Ley que regula sistemáticamente una parte del ordenamiento jurídico de la nación.”¹⁰

⁹ Cánovas, Diego. **Manual de derecho civil español**. Pág. 33.

¹⁰ **Ibid.** Pág. 33.

Püig Peña, a su vez define a la codificación diciendo que es el: “Fenómeno legislativo (porque no es el acto normal del poder legislativo, sino un acontecimiento en la vida jurídica de un país) que se produce cuando se agrupan normas disciplinas, de una determinada materia jurídica, bajo unos preceptos concisos y ordenados y respondiendo a un determinado sistema.”¹¹



A pesar de los esfuerzos doctrinarios de los autores citados, no se han llegado a precisar con exactitud, que debe entenderse, por los efectos de la codificación, por parte del ordenamiento jurídico o una determinada rama jurídica.

A respecto, Püig Peña, distingue la codificación en: “Sentido amplio, las clásicas codificaciones del derecho civil, derecho mercantil, derecho penal y del procesal penal y la codificación en sentido reducido codificaciones modernas orientadas hacia una materia determinada dentro de la otra más extensa Código de Trabajo, Código de Minería, Código de Petróleo, Código Municipal, entre otros.”¹²

La opinión antes vertida, es calificada por Manuel Alfonso Brañas, como: “Muy atinada y totalmente aplicable sin lugar a dudas en el ordenamiento jurídico guatemalteco.”¹³

¹¹ Püig Peña. *Ob. Cit.* Pág. 98.

¹² *Ibid.* Pág. 99.

¹³ Brañas. *Ob. Cit.* Pág. 21.

Se considera que la codificación conforme lo que relaciona Cánovas, lo expresado por Peña y lo opinado por Brañas, es materializar lo normado, es decir la reunión de varias normas jurídicas para lograr su cometido, y que tiene por objeto regular la conducta de los habitantes de una nación, ya sea desde el punto de vista del derecho público y privado.



1.4.1. Codificación del derecho civil

Fue y sigue teniendo un significado exponente de la codificación del derecho positivo. El movimiento codificador del derecho civil obedeció a la necesidad hecha patente, de una ley orgánica y sistemática, que regulara los más importantes aspectos, y en cierta medida los más íntimos, de la vida y de la actividad del ser humano; obedeció también a la tendencia hacia la unificación de ciertos países europeos, como ocurrió en Austria, Alemania, Francia y España, con criterio político que veía la posibilidad de acelerar la unificación mediante una ley, si bien del orden del derecho privado de gran importancia y trascendencia en la vida nacional.

Se han debatido doctrinariamente, si conviene o no la codificación del derecho civil, o en términos más amplios, si encaja la compilación de las distintas más importantes ramas del derecho.

La doctrina y la obra legislativa, específicamente ésta última, se ha notoriamente favorable a ella.



Como ventajas de la misma, se toman en cuenta en primer lugar la renovación de los cimientos jurídicos, debido a que un código no sólo unifica las leyes existentes anteriormente, sino que examina la regulación anterior de las instituciones y las actualiza, encajándolas a las tendencias actuales.

En segundo lugar contribuye a la estabilidad del derecho, debido a la complejidad de la sustitución total de un código o su derogación. En tercer lugar facilita la comprensión, aplicación y conocimiento de las normas que regulan la materia. Y en cuarto y último lugar permite la realización o inclusión en el código de principios generales que deberán aplicarse a toda la rama.

Por supuesto, también se marcan ciertas desventajas, entre las cuales podemos enumerar:

- a. Paraliza el desarrollo jurídico de la nación.

- b. Enfatiza la obra legisladora, tendiendo a olvidarse de la realidad nacional, habida cuenta que por su extensión no puede ser muy casuista.



No obstante las dos desventajas antes indicadas, han sido duramente atacadas y hoy día puede afirmarse que salvo países como Inglaterra y Estados Unidos de Norte América, ha sido ampliamente adoptada la codificación. En los países mencionados aún predominan términos no absolutos, el derecho no escrito y el precedente.

1.4.2. Movimiento codificador en Europa

En España, el primer antecedente real, fue la Constitución promulgada en el año de 1812, la cual estableció que el Código Civil, el Criminal y el de Comercio serían los mismos para toda la Monarquía. En los años 1813 y 1820 se nombraron comisiones que redactaron un proyecto incompleto del Libro I del Código Civil, que finalmente presentan en el año 1821.

Este proyecto, ofrece la particularidad de separarse del esquema de moda de la época del código francés, y de inspirarse en cambio, en las ideas revolucionarias de la era.

Fernandino, en su carrera absolutista impide la finalización del trabajo, mismo que luego confían a Manuel García Cambronero; finalmente lo concluyeron otros juristas en el año 1836. En los años de 1832 y 1834, respectivamente se publican los proyectos de carácter particular debidos a Gorosabal y Fernández de la Hoz.



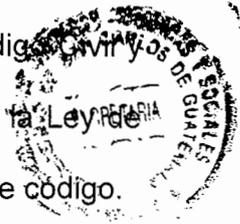
En el año 1843, se crea la Comisión General de Códigos que remite al Gobierno el 8 de mayo de 1851, el proyecto más importante de los que han precedido al Código Civil. Lo típico de este proyecto, es que sigue una tendencia unificadora absorbente; reconoce tan sólo como tal el matrimonio canónico, pero el conocimiento de las causas de divorcio y de sus efectos se encomienda a la jurisdicción civil.

En otra parte, sigue una orientación ampliamente liberal en materia de propiedad y muestra una fuerte inclinación, hacia la doctrina francesa, postergando y casi limitando las instituciones de derecho foral; quizá por eso no llegó a ser ley.

Ante este fracaso legislativo se promulgan algunas leyes especiales, como la del notariado en mayo de 1862; de Aguas en 1866; Hipotecaria en 1861.

En el año 1881, Alonso Martínez, presenta un proyecto de Ley de Bases, que autorizaba la publicación del proyecto del año 1851 con modificaciones. En el año 1882,

se presentaron a las cortes los dos primeros libros del que había de ser Código Civil y en el año 1885 un segundo proyecto, éste debido a Silvela, que llega a ser la Ley de Bases de 11 de agosto de 1888, que es el más próximo precedente del vigente código.



La mencionada ley contiene ocho Artículos y 27 bases. Preceptuaba que el código habría de ser redactado por la Sección del derecho civil de la Comisión de Códigos, y tener como fuentes, según su base primera, el proyecto de 1851; segunda en lo que se refiere a la solución de las dudas suscitadas por la práctica, las enseñanzas de la doctrina, y tercera en lo que se refiere a necesidades nuevas, aquellas soluciones que tengan un fundamento científico o un precedente autorizado en las legislaciones.

Redactado el código por la comisión codificadora, se mandó a publicar por Real Decreto de seis de octubre de 1888, entrado en vigor el uno de mayo de 1889, pero por Ley de 26 de mayo del mismo año, y a iniciativa de Azcárate, se ordenó que el gobierno hiciera una nueva edición del Código Civil, con las enmiendas y adiciones que eran indispensables.

Esta segunda edición fue publicada por Real Decreto de 24 de julio de 1889 y constituye el vigente y definitivo texto del Código Civil.

En Francia, en el año 1789, el derecho civil se dividía en norma escrita, y no escrita, consuetudinario. En ésta época la escritura era rara y el derecho consuetudinario *consuetudo majorum*, no era escrito en realidad, sólo se conservaba en la memoria de los hombres.



Por otro lado, la ley era escrita y estaba grabada en tablas de mármol y de bronce, que se conservaban en el capitolio, en el Tabularium. La diferencia entre ambos derechos, no es esencial; pues el consuetudinario era redactado por escrito y consignado en libros y en las sentencias judiciales.

Hoy día el derecho consuetudinario, ocupa un lugar cada vez más estrecho, pero no era así en la antigua Francia, ya que incluso, se distinguían las regiones consuetudinarias y las del escrito, aunque debemos aclarar que en ninguna de las regiones existía únicamente escrito, ni únicamente no escrito o consuetudinario.

En el antiguo derecho civil francés, coexistían cuatro sistemas jurídicos distintos: La costumbre, el romano, la legislación de las ordenanzas reales y el canónico. Primero, se dejó de confiar en la norma consuetudinaria, en virtud que el mismo no podía ser alegado; toda vez que no constaba en ningún lugar; el erguido romano mismo dejó de ser consultado como la ley escrita, y sus reglas solamente subsistieron en ciertas

regiones pasando a la costumbre; aunque en un momento dado la costumbre sola llegó a regular todo el derecho secular, publico y privado.



Este período caótico, que según los lugares, comprende, en todo o en parte, los siglos X y XI, terminó durante el siglo XII. En efecto, durante la segunda mitad del siglo XI con el renacimiento del derecho romano; aplicándose a veces al lado de la costumbre y a veces refiriéndose a ella o transformándola; hasta que finalizó el antiguo régimen quedó en vigor como Ley Imperativa.

Durante el siglo XII, el poder legislativo real o del príncipe, entró por medio de las ordenanzas que a partir del siglo XIV formaron un conjunto de reglas de derecho público y privado, cuya importancia siempre fue creciendo.

Durante el transcurso del siglo XIV, transformó la mayor parte de las costumbres importantes en verdaderas leyes. Mientras que esta evolución se efectuaba, el derecho canónico había tenido su desarrollo propio interrumpido.

Cuando el curso de la legislación secular se detuvo completamente, la régimen de la iglesia continuaba en actividad; después, el derecho canónico profundamente influido



por el renacimiento de la norma romana, se transformó en un basto sistema jurídico completo y metódico.

Ejercía a su vez una influencia notable sobre diversas partes del derecho secular y permaneció en cierta medida hasta el fin del antiguo régimen, como la Ley Imperativa y efectivamente aplicada. De este rápido esbozo resulta que el antiguo derecho francés, privado y criminal.

Según las regiones; en los siglos X y XI la costumbre estaba más o menos impregnada del derecho germánico o del derecho romano, reinaba sin competencia alguna desde el norte hasta el sur presentando dos caracteres principales: a) Eran estrictamente locales, y b) fueron por mucho tiempo flotantes y mal desprendidas; podemos decir que durante cierto tiempo la justicia frecuentemente se administró no solamente sin ley, si no también sin regla fija.

Con el renacimiento de los estudios de derecho romano, en la segunda mitad del siglo XI, se introdujo un elemento nuevo revolucionando en el área privada más profundamente aún en el ámbito público.



Por todas partes el derecho romano ejerció influencia científica, sirviendo de modelo a los jurisconsultos, haciendo penetrar en la jurisprudencia sus ideas directrices; en ciertas regiones fue recibido como ley verdadera, escrita e imperativa.

En el sur de Francia, adquirieron sin dificultad fuerza de ley viva, lo que se logró naturalmente por el consentimiento de la población; por la autoridad de la costumbre. Más tarde, los antiguos jurisconsultos se vieron muy comprometidos para explicar el valor que adquirió el derecho romano, en una porción de Francia.

En las regiones del centro o del norte, no se había recibido el derecho romano en bloque ni como ley escrita y positiva, quedando protegida por la autoridad real, la costumbre y el derecho romano solo pudo imponerse infiltrándose o modificando sus reglas, por la influencia de la práctica, llenando sus lagunas.

Muestra de la mencionada división entre lugares con derecho escrito y derecho no escrito es que figura en una decretal de Honorius III de 1279, que fue reproducida en la ordenanza sobre el parlamento; en enero de 1278; fue confirmada en las cartas de Felipe el Hermoso, quien fue reconocido en 1312.



Subsistirá hasta la revolución e inclusive la promulgación del Código Civil, en los países bajos, la recepción del derecho romano como derecho común, la creación de cinco parlamentos, los de Tolosa, Burdeos, Grenoble, Aix, Pau y el consejo soberano de Alsacia aunque solo comprendían su jurisdicción en regiones de derecho escrito dos parlamentos, los de Paris y de Dijon vislumbraban en parte regiones de derecho escrito. El resto era derecho consuetudinario.

En las regiones de derecho escrito y el romano, formaba el derecho común y general, la compilación de Justiniano contenía su expresión autorizada; el digesto, el Código de Justiniano, las Institutas, la Novelas, tenían el valor de verdaderos códigos en el sentido moderno de la palabra.

En caso de reglas divergentes, contenidas en esta vasta compilación, se daba la supremacía al Código sobre el Digesto, y a las Novelas sobre el Código.

Pero las mismas leyes romanas cedían a la costumbre; cuando existía una de ellas, era la que sin discusión debía ser aplicada; sin embargo fueron pocas costumbres generales las que se formaron; podemos citar, sin embargo, los estatutos de Provenza y la costumbre de Burdeos que se extendió a toda su diócesis. Casi todas estas costumbres, cayeron en desuso en los tres últimos siglos del antiguo régimen, desde el siglo XV al siglo XVIII, y dejaron el campo libre al derecho romano.



Las asambleas revolucionarias, se preocuparon por dotar a Francia de una codificación de las leyes civiles, pero para el caso del Código Civil, sólo comenzó verdaderamente, el nueve de agosto de 1973, con el primer proyecto presentado por Cambacères a la convención, posteriormente se presentó un segundo proyecto y, después de este, fue presentado al consejo de los quinientos veinticuatro, imperial año IV.

Jacqueminot, el 30 frimario año VII, presentó un cuarto proyecto al consejo de los quinientos, antes de que, por fin se llegara al "proyecto del año VIII".

En los tres proyectos de Cambacères se dividió las materias en tres libros, el estado y capacidad de las personas, a los bienes y a las obligaciones y contratos. El cuarto libro se ocupaba de las acciones; pero este se limitó a enunciar su título sin dar a conocer su contenido.

En realidad, pensaba comprender el procedimiento en este cuarto libro, que suprimió en sus otros dos proyectos.

El proyecto Jacqueminot, no estaba dividido en libros, sino en títulos y su orden era el siguiente: I. Del matrimonio; II. De los mayores y de la interdicción; III. De los menores, de la tutela y de la emancipación; IV. De las donaciones entre vivos y por causa de



muerte; V. De las sucesiones; VI. De los derechos respectivos de los esposos. Como se ve, no era completo este proyecto, ya que no formaba un todo.

El proyecto del año VIII, presentado por la comisión del gobierno principiaba con un libro preliminar, titulado: Del derecho y de las leyes, que comprendía, además de las reglas relativas a la publicación, efectos y abrogación de las leyes, nociones muy generales sobre el derecho y sus divisiones, sobre la interpretación de las leyes.

Por su carácter teórico, este libro preliminar establecía cierto parentesco entre el proyecto del Código Civil del año VIII y el futuro Código Civil alemán, cuyo advenimiento se realizaría un siglo más tarde. Se dividía en tres libros, cuyos títulos ha conservado el Código Civil: libro I. De las personas; libro II: de los bienes y de las diferentes modalidades de la propiedad; libro III: De los diferentes modos de adquirir la propiedad.

Las disposiciones de las materias en el libro I corresponde, exactamente a la adoptada definitivamente por el Código Civil, con la única excepción de que sólo constaba de diez títulos, puesto que el VIII Código Civil, consagrado a la adopción y a la tutela oficiosa, no existía en el proyecto. Por el contrario, el plan del libro II era exactamente igual al Código Civil.



No sucedió lo mismo con respecto del libro III, los títulos de éste se presentaban en el siguiente orden: I. De las sucesiones; II. De los contratos o de las obligaciones convencionales en general; III. De las obligaciones no convencionales, o de los cuasicontratos o cuasi-delitos; IV. Del apremio personal; V. De la fianza; VI. De los privilegios e hipotecas; VII. De las cartas de rectificación; VIII. De la venta forzosa de los inmuebles; IX. De las donaciones entre vivos y del testamento; X. Del contrato de matrimonio y de los derechos respectivos de los esposos, XI. De la venta; XII. De la permuta; XIII. Del arrendamiento; XIV. Del contrato de sociedad; XV. Del préstamo; XVI. Del depósito y del secuestro; XVII. Del mandato; XVIII. De la prenda y de la pignoración; XIX. De los contratos aleatorios; XX. De la prescripción. Además, el libro III estaba precedido de diversas disposiciones generales, cuyo objeto era definir los diferentes modos de adquirir la propiedad.

El referido proyecto, era inferior desde varios puntos de vista, al adoptado por Cambacéres y su principal error era haber separado el matrimonio de los regímenes matrimoniales, relegándolos entre los modos de adquirir la propiedad; por otra parte, en vez de reglamentar éstos en su lugar apropiado, esto, es en libro II, los agrupaba a todos ellos, indistintamente, en el libro II; por último, en lugar de separar claramente el derecho general de las obligaciones, de los contratos, el proyecto del año VIII cometía el mismo error en que incurrió el Código Civil al reglamentar las obligaciones con motivo de los contratos.



Sin embargo, el orden del proyecto era superior al del Código Civil, pues en el libro agrupaba todo lo referente a la teoría general de las obligaciones tanto por lo que hace a la obligación como a sus garantías, fianzas e hipotecas; lo inexplicable es que haya situado la prenda y la pignoración después de los contratos especiales en lugar de presentarlas como preámbulo a las hipotecas.

A pesar de todo, el proyecto del Código Civil del año VII llevaba en sí, desde el punto de vista del plan, el germen de casi todos los vicios de que adolece el Código Civil, el cual los agravó, principalmente al situar las garantías de las obligaciones tanto personales como reales al final del libro III. Debía haberse agrupado todo lo relativo a las obligaciones en general.

El año de 1804, es la fecha del nacimiento del Código Civil o de Napoleón, para emplear una terminología más a la moda, adecuando en ese entonces a la realidad jurídica, dejando un realce en la historia francesa tal como veremos, fue oficial por un tiempo.

Se considera que el mencionado código, estabilizó las conquistas de la revolución francesa; para sus contemporáneos fue algo más que una mera colección de leyes privadas, pues consideraban que dominaba al derecho en su totalidad. Nada lo demuestra mejor que su elaboración.



El Código de Napoleón, fue votado en una verdadera atmósfera mística; la escuela de la exégesis se encargó de perpetuar, intensificando el culto místico que se le tributó en esta forma desde su cuna. Puede decirse que la celebración de su centenario cerró el ciclo, permitiendo que los últimos ecos de una mística, rara y halagadora etapa para el Código Civil y sus autores llegaran hasta nosotros.

A partir de esta época, los proyectos de este se dirigieron siempre a la sección de legislación del tribunalado, después de haber sido aprobados por el consejo de Estado; antes de la redacción definitiva sometida al cuerpo legislativo.

Cuando la sección del consejo de Estado, no admitía las observaciones del tribunalado, se reunían éste y la sección correspondiente del tribunalado presididas por el archicanciller, y se trataba de llegar a un acuerdo. A continuación la asamblea general del consejo examinaba las observaciones respectivas y adoptaba su redacción definitiva, que transmitía al cuerpo legislativo, con la exposición de motivos.

El Código Civil, no fue votado ni puesto en vigor de una sola vez. Por el contrario, se compone de treinta y seis leyes que sucesivamente fueron decretadas y puestas en vigor la norma 14 años XI, el cinco de marzo de 1803, hasta el cuarto germinal año XII, el 25 de marzo de 1804, fecha de la promulgación de la Ley del 24 años XII, sobre la prescripción.



En seguida se reunieron todas estas leyes en un sólo cuerpo, titulado: Código Civil de la Ley 30 años XII que en realidad constituye, por este hecho, el acta de nacimiento del Código Civil. Al votarse la Ley de los 30 años XII, se agregó el Artículo siete De la Ley de los 30 años XII al texto original, contra la opinión de Cambacéres, quien pretendía que las leyes anteriores siguieran vigentes con respecto a las cuestiones y casos no reglamentados por dicho código.

Únicamente se interpreta este texto en la forma siguiente: 1. El derecho intermediado, es decir, la legislación puesta en vigor a partir de 1789, ha sido abrogada tácitamente en tanto que éste, entre en contradicción con el Código Civil; 2. Por el contrario, el referido código abrogó todo el derecho del antiguo régimen por lo que hace a las materias reglamentadas por aquel. Solo puede recurrirse al derecho del antiguo régimen, por lo que hace aquellos casos de derecho privado que no hayan sido reglamentados por el, siempre que aquel no haya sido abrogado tácitamente, por hallarse en contradicción a lo establecido por este, o bien por el derecho consuetudinario, sea expresa o tacita esa ultima abrogación.

Como ya vimos la Ley de 30 años XII dio al Código Civil el título de; Código Civil de los franceses, al mismo tiempo se publicó la primera edición oficial de éste. La segunda data de la Ley del 3 de septiembre de 1807, que substituyó este nombre por el Código de Napoleón. Por último, hubo una tercera edición oficial en el año 1816, que restableció el antiguo título.



El Decreto del 27 de marzo de 1852, restableció del título del Código de Napoleón, pero sin ordenar una nueva edición oficial del mismo. Con objeto de rendir homenaje a la verdadera historia.

En el año 1904, con motivo de la celebración del Código Civil, el ministro de justicia nombró una comisión, con el objeto de que se revisara en su totalidad la obra legislativa Napoleónica.

El autor Manuel Alfonso Brañas, manifiesta lo siguiente: “La redacción del Código Civil de Alemania, que nació en el siglo XX, y que consta de 2385 artículos, éste carece de sencillez de estilo y de la claridad conceptual del Código Civil Francés.”¹⁴

Sin embargo, el autor reconoce que se le atribuye una fuerte carga de técnica y que el mismo es un inmenso esfuerzo científico; por lo que contiene un novedoso desarrollo de distintas e importantes figuras jurídicas.

Se descubrió conforme al desarrollo del estudio y lo manifestado por el referido autor, que la concatenación del Código Civil de Alemania y de Francia fueron influencia por la calidad jurídica que estos desarrollaban en sus conceptos legales, siendo la inspiración

¹⁴ Ibid. Pág. 20.



para otros códigos, tales como el japonés del año 1896, el suizo de 1907, el brasileño de 1916 y el ruso de 1922.

1.4.3. Codificación del derecho civil en Guatemala

Por más de medio siglo, después de la declaración de independencia, en Guatemala, se siguió aplicando el derecho español, aquí quizá el justificativo del movimiento codificador en España incluido en el presente, juntamente con otras leyes emitidas por los cuerpos legislativos.

El gobierno del General Justo Rufino Barrios, para terminar con la situación legal caótica, por acuerdo de fecha 26 de julio de 1875 nombró una comisión codificadora, la cual quedó integrada por varios funcionarios y juristas.

Debido a un Estado de guerra con el país de El Salvador, la comisión suspendió trabajos hasta, que en septiembre de 1876 se continuó con la obra, finalizándola y presentándola el 5 de febrero de 1877.



El proyecto de Código Civil y de procedimientos civiles con amplia y valiosa exposición de motivos. Estos, fueron convertidos en ley, por Decreto número 175 del Presidente de la República de fecha 8 de marzo de 1877, entrando en vigencia el 15 de septiembre del mismo año. Este primer Código Civil guatemalteco, es denominado Código de 1877, por la fecha de su aprobación.

Este tuvo una capital importancia, especialmente porque terminó con el caos de la aplicación de derecho extranjero en el territorio guatemalteco, pero además indica que no obstante incluir varios errores técnicos, el Código constituía un magnifico cuerpo jurídico, el cual no obstante los aires políticos de la época estaba revestido de la objetividad que debe caracterizar una ley.

En el año de 1882, se le introdujeron numerosas reformas con el Decreto 272 del 20 de febrero 1882. En cuanto a su contenido, el Código de 1877 constaba de un Título preliminar, disposiciones generales y tres libros de la siguiente forma: Libro 1. De las personas, Libro 2. De las cosas, del modo de adquirirlas y de los derechos que las personas tienen sobre ellas; y el libro 3. De las obligaciones y contratos.

En el año de 1926 se promulgó el nuevo Libro 1 del Código Civil, relativo a las personas, decretado por el Organismo Ejecutivo, con facultades legislativas reconocidas por la asamblea legislativa. En ésa ocasión se previó, que los restantes



libros del mencionado código se pondrían en vigor luego de su publicación en el diario oficial, lo cual nunca ocurrió.

Poco más tarde en 1933, la asamblea legislativa promulgó el Decreto 1932 que contenía el nuevo Código Civil, el cual se dividía de la siguiente forma: Libro primero: De las personas y de la familia; Libro segundo: De los bienes y derechos reales; Libro tercero: De los modos de adquirir la propiedad y Libro cuarto: Las obligaciones y contratos, manteniendo vigente el libro 3 del Código de 1877. Éste tuvo varias reformas por medio del Decreto Legislativo 2010.

El 14 de septiembre de 1963, fue emitido el Decreto Ley 106, que contiene el Código Civil que conocemos hoy día, con los libros siguientes: Libro I, De las personas y de la familia, conservando el título del anterior código, de 1933, Libro II: De los bienes, de la propiedad y demás derechos reales, que modifica levemente el título del contenido en el Código anterior, pero incluyendo como de capital importancia a la propiedad, lo cual estaba inmerso en el libro tres anteriormente; Libro III: De la sucesión hereditaria; Libro IV: Del Registro de la Propiedad y Libro V: Del derecho de obligaciones, dividido en dos partes; la primera de las obligaciones en general y la segunda de los contratos en particular.



Fue objeto de numerosas reformas por medio del Decreto 218 antes de entrar en vigencia. Posteriormente a ello ha sufrido alrededor de 30 reformas, de las cuales por su importancia, no es posible dejar de mencionar, el Código de Comercio Decreto 2-70 del Congreso de la República, que regula todo lo relativo al derecho mercantil, desglosándolo totalmente del Código Civil, el 80-98 que hace modificaciones con relación a la representación conyugal, la disposición de los bienes de la sociedad conyugal, y por supuesto la forma del manejo del presupuesto familiar, todo ello tendiente a adecuar la legislación objeto de estudio a un sistema más equitativo que permita el reconocimiento y el respeto de los derechos de la mujer en el matrimonio.

Años antes se introdujo también una pequeña pero muy importante reforma al Código Civil, en el Artículo cuatro, toda vez que permitió el asiento de los niños recién nacidos, con los apellidos de la madre, del tutor o representante que los reconociere, e incluso con los que le diere la persona o institución que los inscribiera en el Registro Civil, esto con el fin de evitar la discriminación hacia los menores de edad, que por nacer de un hogar desintegrado, quedaban hasta entonces en descubierto y por ende eran objeto de discriminación.

Según Alfonso Brañas, expresa: “El actual Código Civil, aún se ve demasiado influenciado por la técnica romano-francesa. Dicha postura es refrendada por los autores de la Exposición de Motivos del referido cuerpo legal, al indicar que no obstante el momento histórico del derecho, al momento de promulgarse el actual Código Civil, no



se consideró oportuno seguir la escuela alemana para la redacción del mismo, habida cuenta que los tecnicismos eran muchos y la cultura de la población guatemalteca muy baja, situación que empujó a la comisión redactora del Código civil, ha permanecer en la más sencilla escuela romano francesa.”¹⁵

Se comparo lo considerado por Brañas, con la codificación europea dando como resultado que la guatemalteca ha sido una normativa tradicional de alta calidad jurídica, con el uso de términos sencillos para una mejor comprensión legal, y evitar la mala interpretación de la norma.

En conclusión el derecho civil ha sido una de las ramas más importantes en esta materia, se ha estudiado las épocas más trascendentales de la evolución del mismo, demostrando el interés sobre la aplicación del derecho, entre particulares desde un punto de vista familiar y patrimonial. Encuadrando la evolución en la norma guatemalteca y aplicándolo a la realidad jurídica, demostrando que cada día nacen nuevas áreas, haciendo que la norma civil incremente su importancia, dando como iniciativa de nuevos análisis jurídicos exigiendo a los profesionales en materia la actualización de nuevas teorías. Además se considera que la legislación civil guatemalteca, es una de las más completas, en virtud que trata de abarcar todo enfatizado y discutido dentro de toda la historia de la normativa civil, materializando todo lo evolucionado en el actual Código Civil guatemalteco.

¹⁵ Ibid. Pág. 24.

CAPÍTULO II



2. Los bienes y derechos reales

El derecho, ha sido definido como un conjunto de normas justas y coactivas que regulan las relaciones entre los hombres. De donde se deduce que el hombre es el creador y destinatario de las normas jurídicas, siendo por tal circunstancia sujeto de derecho.

El derecho civil, regula en primer lugar, a la persona humana, como el fin y objeto esencial del derecho, tal y como lo afirma la Constitución Política de la República de Guatemala. Pero también se ocupa de las cosas, corpóreas e incorpóreas, como objetos que sirven para satisfacer sus necesidades habituales.

En primer término podemos definir a los bienes, como todas aquellas cosas susceptibles de apropiación.

Por su parte, en relación en materia, son todos aquéllos objetos corpóreos o incorpóreos, inmersos en la naturaleza, susceptibles de una relación jurídica. En ese



orden de ideas, para que sea dable constituir relaciones jurídicas sobre las cosas deben observar dos condiciones:

- Que las cosas sean útiles, es decir, que mediante su uso, el hombre pueda satisfacer una necesidad humana.
- Que el mismo sea susceptible de apropiabilidad, para que el hombre dé una utilidad a los bienes y las cosas de una manera adecuada conforme a la ley.

2.1. Definición

Miguel Ossorio, expresa que los bienes “son objetos inmateriales susceptibles de valor, así como también las cosas”.¹⁶

Guillermo Cabanellas, dice: “Los bienes son aquellas cosas que los hombres se sirven y con las cuales se ayudan”.¹⁷

¹⁶ Ossorio, Manuel, **Diccionario de ciencias, jurídicas, políticas y sociales**, pág. 110.

¹⁷ Cabanellas, Guillermo, **Diccionario enciclopédico de derecho usual**, pág. 44.



En relación a lo manifestado por Osorio y Caballeras, se determino que ambos manifiestan la utilidad. Finalmente, se Indica que los bienes, son las cosas que pueden apropiarse y utilizarse con los límites que la ley señala, los cuales pueden ser: Inmuebles y muebles.

Son bienes muebles: Los que pueden trasladarse de un lugar a otro, sin menoscabo de ellos mismos, ni del inmueble donde estén colocados.

Se consideran bienes inmuebles para los efectos legales, los derechos sobre dichos bienes y las acciones que los aseguran.

2.2. Clasificación de bienes

Bienes: Son las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación, se clasifican en inmuebles y muebles.

Son bienes muebles, aquellos que pueden trasladarse de un lugar a otro, sin menoscabo del inmueble al que estuvieran unidos. En este sentido, sólo si se trata de una fusión pasajera o accidental podremos hablar de mueble, en caso contrario, si se



produjera una verdadera adherencia o inseparabilidad, se trataría de un inmueble por incorporación.

Por ejemplo, el mobiliario y los objetos de adorno que se clavan o fijan en las paredes de las casas, que pueden removerse de una forma sencilla, sin detrimento de las mismas paredes, como estufas, espejos, cuadros, tapicerías, suelen considerarse muebles; sin embargo, si los cuadros o espejos están insertos en las paredes formando un solo cuerpo con ellas, aunque pudieran separarse sin merma, se consideran inmuebles. Se califican también como muebles los materiales reunidos para la construcción de edificios, mientras no sean utilizados. Entre ellos, se engloban tanto las cosas que sólo se muevan por efecto de una fuerza externa, como las que se mueven por sí mismas (que también se denominan semovientes), como los animales.

También suelen incluirse entre estos, las rentas o pensiones, ya sean vitalicias o hereditarias, afectas a una persona o familia, siempre que no graven con carga real una cosa inmueble, en cuyo caso, serán consideradas inmuebles, el dinero, los créditos, efectos de comercio, títulos valores, las cédulas y títulos representativos de préstamos hipotecarios.

Por otro lado, una cosa mueble puede estar formada por varios objetos separados en el plano físico, cuando estén vinculados de un modo estructural, o bien por un vínculo de



coordinación (un par de zapatos o unos guantes...), bien por relación de subordinación (un automóvil y la llave que lo cierra, por ejemplo). Por último, desde una perspectiva residual se consideran también tal, todos aquellos que no son inmuebles, creándose con ello una categoría muy heterogénea en la que tienen cabida, por ejemplo, desde la energía (eléctrica, hidráulica...) hasta las creaciones como la propiedad intelectual y la industrial.

En otros tiempos, en que se estimaba la división entre muebles e inmuebles, como la suma división, los bienes muebles se consideraban los de menor valor y por ello se facilitaba y privilegiaba el tráfico de los mismos. Es en la Edad Media, cuando se acuña el adagio según el cual *res mobilis, res vilis*.

En la actualidad, la importancia económica de los bienes muebles es evidente: No sólo pensar en las máquinas, automóviles, inventos tecnológicos, sino también en el dinero, acciones de sociedades, cheques o letras de cambio hasta el punto de que existen sistemas de registro públicos específicos para su inscripción.

Bienes inmuebles: Son aquéllos que no se pueden trasladar de un lugar a otro, sin tener detrimentos de ellos mismos. En el derecho romano se les conoció como bienes inmuebles o bienes raíces, porque cumplían su fin enraizados arraigándose en un lugar determinado.



Dichos bienes, pueden ser: Por incorporación y destino. Existe una categoría final denominada inmuebles por analogía, que recoge los derechos que recaen sobre bienes inmuebles, en aquellos países donde las cosas incorporales también están dentro de la clasificación en muebles e inmuebles. Los inmuebles por naturaleza, son: El suelo y todas las partes sólidas o fluidas que forman su superficie y profundidad, como por ejemplo: Las minas, canteras, los escoriales (mientras su materia permanece unida al yacimiento), y las aguas naturales o embalsadas, así como todo lo que se encuentra bajo el suelo, sin que intervenga la obra del hombre. Se consideran inmuebles por incorporación los edificios, caminos, construcciones de todo género, adheridas al suelo, los árboles, plantas, y los frutos pendientes, mientras estuvieran unidos a la tierra o formaran parte integrante de un inmueble (no, por ejemplo, si están en macetas o cajones que puedan transportarse de un lugar a otro), como también, todo lo que esté unido a un inmueble de una manera con carácter fijo, de suerte que no pueda separarse de él sin que se produzca quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto.

Los bienes inmuebles por destino, son aquellas cosas muebles que son dispuestas con intención (como accesorias de un inmueble) por el propietario de éste, sin estarlo de forma física. Así, suelen considerarse dentro de esta categoría las estatuas, relieves y otros objetos de uso y ornamento emplazados en edificios o heredadas por el dueño (de tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo) las máquinas, instrumentos, utensilios de labranza y minería, además utensilios destinados a la industria o explotación que se realice en un edificio o heredad, los viveros de



animales, palomares, colmenas, estanques o criaderos análogos cuando el propietario los haya instalado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca de forma permanente, así como los abonos destinados al cultivo de una heredad que se encuentren en las tierras que han de utilizarse.

También, se puede decir en relación al tema, que han recibido de modo tradicional un trato más severo para su adquisición, enajenación y en general para su tráfico, porque se han considerado como la base del patrimonio y la solvencia del sujeto. Este diferente trato, respecto de los muebles, proviene en esencia de la época medieval y continuó durante el periodo codificador gracias, entre otros factores, al auge de la fisiocracia que contemplaba la naturaleza como la única fuente de rentas. En la actualidad, junto al derecho civil codificado, es corriente la presencia de leyes especiales que regulan determinados tipos de inmuebles (legislación agraria y urbanística) o que regulan contratos referentes a ellos (arrendamientos urbanos y rústicos por ejemplo), con una finalidad más social que la mera conservación de los mismos, dentro del patrimonio. Estos conceptos y referencias encuentran sus diferencias, según el país de aplicación y la tradición que en ellos impere.



2.3. Clasificación de los bienes inmuebles

Los bienes inmuebles, pueden ser: Propiamente dichos, por incorporación y por su destino.

Primera clasificación: Propiamente dichos, comprenden el suelo, subsuelo, el espacio aéreo, marítimo, etcétera.

Segunda clasificación: Por incorporación, son aquellos cuya naturaleza originalmente, es la de un bien mueble pero al adherirse de manera permanente al suelo, se convierte en un bien inmueble.

Tercera clasificación: Por su destino, son aquellos que siendo de naturaleza móvil o mueble al destinarse de manera permanente a una finca se consideran inmuebles.

Cuarta clasificación: Por analogía. Son aquellos bienes incorpóreos que por constituir derechos sobre inmuebles se asimilan a éstos. Ejemplo: La hipoteca.



Se consideran inmuebles para los efectos legales, los derechos reales sobre mismos y las acciones que los aseguran.

2.3.1. Bienes del estado o de dominio público

Son aquellos que se encuentran inscritos o pertenecen al Estado, municipalidades o entidades autónomas o descentralizadas. Bienes del dominio público.

- Bienes de uso común.
- Bienes de uso no común.
- Imprescriptibles, que no se pueden adquirir ni perder por el transcurso del tiempo.
- Inalienables, que no se pueden enajenar, y
- Inembargables



2.3.2. Bienes de propiedad particular

Son los que se encuentran inscritos a favor de personas individuales o jurídicas y son los siguientes:

- Los bienes pueden ser corpóreos e incorpóreos.
- Los Bienes Corporales, son aquellos que tienen existencia física apreciable a nuestros sentidos. Ejemplo: una mesa, un libro, etcétera.
- Los Bienes Incorpóreos: Son los que aun no teniendo existencia física tienen una manifestación concreta y tangible, producen efectos jurídicos Ejemplo: El derecho de autor.

2.4. Por su determinación

Genéricos, son aquellos que se les identifica por una naturaleza común Ejemplo: Un escritorio, una computadora, un carro, etcétera.



Específicos, son los que se particularizan por elementos de exclusiva pertenencia según su propia naturaleza. Ejemplo: Un automóvil Toyota Yaris, modelo 2,010.

2.5. Por la posibilidad de su fraccionamiento

Divisibles, son los bienes que se pueden utilizar cada una de sus partes en forma independiente.

Indivisibles, los que no permiten el tipo de utilización en forma independiente.

2.6. Por la posibilidad de su uso repetido

Consumibles, son aquellos en que se altera su sustancia a través de su uso, impidiéndose, en consecuencia, su ulterior aprovechamiento. En otras palabras, se destruyen desde el primer uso; ejemplo: alimentos, medicina, gasolina, cereales, etcétera.



Los no consumibles, son los que no se destruyen ni se extinguen con el uso, permitiéndose una utilización prolongada, sin que los mismos desaparezcan; la no consumibilidad implica la factibilidad que ofrecen ciertos bienes de mantener intacta su naturaleza, pese al uso que de ellos se haga. Este tipo de bienes está sujeto a la depreciación económica.

2.7. Por la existencia en el tiempo

Presentes, son todos los que gozan de una existencia real o física.

Los futuros, son los bienes que no existen en el momento actual, pero puede tenerse, racionalmente, la esperanza de que existan en el futuro. Ejemplo: Una cosecha, la herencia.

Pueden venderse las cosas futuras, antes de que existan en especie, y también una esperanza incierta.



2.8. Por la posibilidad de su sustitución

Los fungibles, son los que no teniendo una individualidad propia precisa y concreta, pueden ser sustituidos por otros de la misma especie, calidad y cantidad. Ejemplo: el dinero, granos básicos, etcétera.

Los no fungibles, son aquellos que no se pueden sustituir por otros de la misma especie, calidad y cantidad.

2.9. Por la relación a la posesión actual de los bienes

Los bienes muebles, son fungibles si pueden ser sustituidos por otros de la misma especie, calidad y cantidad: y no fungibles, es todo lo contrario no pueden ser reemplazados por otros de las mismas cualidades.



2.10. Por la relación de pertenencia o apropiación

Dentro del comercio son aquellos, susceptibles de tráfico comercial dentro de las relaciones privadas.

Fuera del comercio son aquellos que por su propia naturaleza no pueden ser apropiados por un particular.

Cosas apropiables: Pueden ser, objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del tráfico comercial ya sea por su naturaleza o por disposición de ley.

Cosas fuera del comercio: Están fuera del comercio por su naturaleza, las que no pueden ser poseídas exclusivamente por ninguna persona, y por disposición de la ley, que ella declara irreductibles a propiedad particular.



2.11. Por la relación de conexión entre unas cosas y otras

Los singulares, son aquellas que poseen una individualidad propia. Los universales son los que forman un bloque económico jurídico. Los principales son aquellos que tienen una existencia propia sin que dependan de otros bienes. Los accesorios son aquella existencia depende de un bien principal. Por ejemplo: Los balcones, vidrios. Los mostrencos son aquellos muebles que se encuentran abandonados o perdidos y cuyo dueño se ignora. Los vacantes son aquellos bienes cuyo titular falleció sin dejar testamento ni herederos legales, por lo que dichos bienes pasaran a formar parte del patrimonio del Estado y de las Universidades del país.

Los bienes Inmuebles pueden ser: inmuebles propiamente dichos, los inmuebles por incorporación y los inmuebles por su destino.

2.12. Los bienes inmuebles propiamente dichos

Los propiamente dichos, comprenden:

- El suelo, el subsuelo, el espacio aéreo, marítimo, las minas, mientras no sean extraídas y las aguas que se encuentran en la superficie o dentro de la tierra;



- Los árboles y plantas, mientras estén unidos a la tierra y los frutos no cosechados;
- Las construcciones adheridas al suelo de manera fija y permanente;
- Las cañerías conductoras de agua, gas o electricidad, incorporadas al inmueble;
- Los ferrocarriles y sus vías; las líneas telegráficas y telefónicas, y las estaciones radiotelegráficas fijas.
- Los muelles, diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados, por su objeto y condiciones, a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa; y
- Los viveros de animales, palomares, colmenares, estanques de peces y criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos de modo o permanente a la finca.



2.12.1. Inmuebles por incorporación

Son aquellos cuya naturaleza originalmente es la de un bien mueble, pero al adherirse de manera permanente al suelo, se convierte en un bien inmueble.

2.12.2. Inmuebles por su destino

Son aquellos que siendo de naturaleza móvil o mueble, al destinarse de manera permanente a una finca, se consideran inmuebles.

2.12.3. Inmuebles por analogía

Son aquellos bienes incorpóreos que por constituir derechos sobre inmuebles, se asimilan a éstos. Ejemplo: La hipoteca.

Como ayuda podemos enfatizar lo que nos expresa, en relación a los bienes inmuebles lo regulado en el Código Civil guatemalteco, en su Artículo 446 establece: "Se



consideran inmuebles para los efectos legales, los derechos reales sobre inmuebles y las acciones que los aseguran”.

Se puede decir que la ley trata de explicarnos en formas simple y concisa, que los bienes inmuebles son todos aquellos derechos reales de disposición, de goce y de garantía.

2.13. Derechos reales y personales

Es toda disposición inmediata que tiene un sujeto sobre un bien o un derecho inherente a una persona por el hecho de ser creador o propietario, lo cual tiene la facultad disponer dicho derecho, dentro del margen de ley.

Interesa hacer la distinción entre estas clases de derechos, que en su conjunto, según Calixto Valverde y Valverde, que es citado por Püig Peña: “son denominados derechos patrimoniales, entendiendo que unos tienen por objeto las cosas del mundo exterior (derechos reales) los otros, ciertos actos de los hombres (derechos personales). Se les denomina derechos patrimoniales porque tienen un valor pecuniario. En los derechos reales, el titular tiene una relación y poder jurídico, está referida al titular que tiene una



relación y poder jurídico inmediato sobre la cosa”.¹⁸ En el derecho personal, la relación es a otra persona. Así, por ejemplo, el derecho de propiedad sobre un bien inmueble, se concibe directamente sobre el mismo.

En cambio, si una persona adeuda a otra, una determinada cantidad de dinero, la relación jurídica que deviene por el surgimiento de un derecho, solo existe de persona a persona. En los derechos reales se hace énfasis en la cosa, para resaltar el poder o facultad sobre la misma. En los derechos personales, se hace énfasis en la relación jurídica.

Según Ossorio, “A todo derecho, entendiendo el vocablo, en su sentido de derecho subjetivo, corresponde a una obligación. Cada vez que un sujeto goza de una facultad jurídica, significa que puede exigir de otro, un determinado comportamiento. Ahora bien, la obligación correlativa a un derecho subjetivo puede referirse a un sujeto determinado (como en el caso de las obligaciones) o referirse a todos los sujetos sometidos al orden jurídico (como en el caso de las propiedades, en que todas están obligadas a respetarla). En el primer caso, hablamos de derechos personales; en el segundo, por contraposición, de derechos reales, cuando se refieren a una cosa y de derechos *erga omnes*, para la generalidad de tales cosas”.¹⁹

¹⁸ Puig Peña. *Ob. Cit.* Pág. 131.

¹⁹ Ossorio, *Ob. Cit.*; pág. 314.



Podemos encontrar otro elemento diferente de estos de dos tipos de derechos subjetivos: mientras que los derechos reales se ejercen directamente sobre las cosas, los derechos personales son más bien, derechos a las cosas por medio de una conducta obligada.

Se puede decir que en base a lo manifestado por citados autores, podemos concluir que la norma tiene como fin reconocer contra terceros la protección de los bienes patrimoniales, y además hacer valer los derechos como propietarios, del cumplimiento de ciertas obligaciones que la ley las reconoce como tal.

2.14. Elementos de los derechos reales

Se distinguen, generalmente, dos elementos: un elemento interno, el más intenso, que consiste en el poder inmediato que cierto derecho otorga a una o más personas sobre la cosa; y un elemento externo, que consiste en lo absoluto de ese derecho en relación con las demás personas. En el derecho de hipoteca, por ejemplo, el acreedor tiene un poder de garantía sobre el bien inmueble objeto de la hipoteca; y ese poder se refleja en lo absoluto del derecho, al tener el primer acreedor hipotecario prioridad de garantía sobre los demás.



Manifiesta los autores Planiol y Ripert, los siguiente: “El derecho real debe concebirse como una relación obligatoria, en la cual el sujeto activo es simple y está representado por una sola persona, mientras que el sujeto pasivo es ilimitado en número y comprende a todas aquellas personas que entran en relación con el sujeto activo”.²⁰

La certeza de los autores anteriores, nos da la claridad absoluta de la relación jurídica que existe entre el sujeto activo y el pasivo, enfocando como el derecho absoluto de uno de exigir por el simple hecho de la libre disposición legal sobre derecho real y la obligación de otros de cumplir lo pactado.

2.15. Definición de derechos reales

Se puede decir, es la facultad o disposición que tiene un sujeto en forma inmediata sobre uno o varios bienes que la ley reconoce como titular de los mismos, pudiendo clasificarlos como: Derechos reales de disposición, de goce y de garantía.

Para precisar la definición de derecho real, han surgido diversos criterios que los tratadistas agrupan en tres teorías, a conocer:

²⁰ Planiol Marcel y Ripert Jorge, **Tratado de derecho civil español**, pág. 104.



2.15.1. Teoría clásica

Expresa Canovas, con precisión los fundamentos de esta teoría: “la concepción clásica del derecho real es aquella que lo concibe como un señorío inmediato sobre una cosa que puede hacerse valer *erga omnes*, (para todos los hombres); el titular del derecho real ostenta un poder inmediato sobre la cosa; hay por tanto, una relación directa entre persona y cosa”.²¹

Dos son las características más esenciales del derecho real, según esta teoría: la inmediatividad del poder sobre la cosa, es decir, la relación directa y sin intermediario entre persona y persona, y su eficacia *erga omnes*, por la cual el titular puede perseguir la cosa donde quiera que esté y contra cualquiera que la posea. Concebido de esta suerte, el derecho real aparece como figura contrapuesta al derecho de obligación o personal, ya que éste consiste en una relación entre dos personas por la que una de ellas (deudor), tiene que realizar una prestación (dar, hacer o no hacer), y la otra (acreedor), puede exigirle que realice esta prestación.

Por referirse esta teoría a la distinción, ya expresado, entre derechos reales y personales, en la actualidad a la misma se le resta o niega importancia, en razón que todo derecho relaciona a personas entre sí, no existiendo, en su esencia, como relación de persona a cosa. No obstante, la mayoría de tratadistas, se inclinan por mantener la

²¹ Canovas, Diego, **Manual de derecho civil español**, pág. 1.

distinción, no tanto por su basamento jurídico sino por utilidad en la sistemática de la legislación civil influenciada aún por el derecho romano.



2.15.2. Teoría personalista o anteclásica

Surgió en Europa, como resultado del estudio crítico de la teoría clásica. Por ello, más que de una teoría, se trata de un conjunto de criterios doctrinarios fundamentalmente, que parten del siguiente punto de vista: las relaciones jurídicas sólo existen de persona a persona, no entre personas y cosas; apartándose así del criterio clásico sobre el derecho real (señorío directo sobre la cosa), dando vida a la idea de una relación personal entre el titular del derecho real y todas las demás personas, que por razón de la existencia de ese vínculo, están obligados a un no hacer consistente en la abstención de perturbar al titular del derecho en relación a la cosa objeto del mismo (obligación pasiva universal).

Los distintos criterios en que se basa esta teoría, coinciden en afirmar que existen ciertas diferencias entre el derecho real y el derecho personal, esencialmente en lo que concierne a la oponibilidad, contra todos en el primero, contra una persona, generalmente en lo segundo.



2.15.3. Teoría ecléctica

Federico Püig Peña, sintetiza esta teoría en los términos siguientes: "frente a las posiciones extremas, representadas por las teorías clásica y personalista, observando que ambas teorías incurren en exageraciones y defectos, llegan a soluciones armónicas, que, talvez, se aproximen más a la verdad".²²

En efecto, se hace una doble crítica a dichas teorías: a la clásica se le achaca su insuficiencia al desconocer que todo derecho se da entre los hombres, y a la personalista, se le imputa el error de confundir el deber jurídico general con la obligación patrimonial, al reducir el derecho real a una obligación pasiva universal.

Sobre esta base crítica, se construye la teoría ecléctica que por primera vez formula Berker. El derecho real, se afirma, tiene un lado externo y otro interno, constituido éste por el poder sobre la cosa y aquél por su oponibilidad *erga omnes*. Así como la teoría clásica no destacó suficientemente el lado externo, la teoría obligatoria, en cambio, desconoció el lado interno. Estos aspectos son, en realidad, propios de todo derecho, si el bien en algunas se destaca más que alguna de ellas.

²² Püig Peña. *Ob. Cit.* pág. 15.



Así, la eficacia *erga omnes*, característica del derecho real, existe también en la obligación, sólo que resalta más en aquél. Por tanto, las diferencias entre los derechos reales y personales existen, pero no deben ser exagerados, como hicieron algunos partidarios de la teoría clásica. A nuestro juicio, esta posición armónica, es la exacta: Ni cabe desconocer el aspecto personal de toda relación jurídica, ni encierra identificar el deber general de abstención de todas las personas con la obligación patrimonial.

Se determina que cada teoría es su época ha sido importante, como iniciación cabe mencionar la manera que Canovas, trata de definir los derechos reales, aunque de una forma muy general y sin mayor esencia, sirvió como inspiración a las demás teorías, lo cual llegó a crear una teoría ecléctica, en donde Peña, concatena la clásica y la personalista, tratando de hacer ver que ambas no pueden subsistir de la otra, de lo contrario la figura de derecho real no existiría.

2.16. Clasificación de los derechos reales

En realidad, las clasificaciones que se han hecho de los derechos reales, son:

Distinguió el derecho real sobre la cosa propia (derecho de propiedad), y el derecho sobre las cosas ajenas (servidumbre, usufructo etc.) o bien, partiendo del derecho de

propiedad, se distinguen entre derechos reales similares al dominio (por ejemplo la posesión), y derechos reales limitativos del dominante (por ejemplo las servidumbres).



En conjunción de la doctrina italiana y alemana, se afirma que los derechos reales pueden clasificarse en derechos de goce y disposición (propiedad), derechos de goce (usufructo), derechos de garantía (la hipoteca), y derechos reales de adquisición (la opción y el tanteo).

2.17. Derechos reales en el Código Civil

El Código Civil, trata de la materia en el libro II, título I, capítulo I, de los bienes de la propiedad y demás derechos reales. No la desarrolla conforme a un esquema de clasificación, concretándose a hacer y desarrollar una enumeración de los mismos. Así, como base, trata de los bienes, en el título I, para ocuparse, en el título II, de la propiedad en sus diversos aspectos; en el título III, del usufructo, uso y habitación, en el título IV, de las servidumbres; y en el título V, de los derechos de garantía, incluyendo como tales la hipoteca y la prenda en sus diversas modalidades.



El Código Civil, en cuanto a los derechos reales, sigue fundamentalmente el desarrollo del Código Civil de 1893, aunque con variantes, como por ejemplo, no dedicar un título especial a la posesión y a la accesión, como lo hizo dicho Código.

2.18. Enumeración de los derechos reales

En apego al criterio seguido por el Código Civil, puede hacerse la siguiente enumeración de los derechos reales:

2.18.1. Propiedad

Como derecho real por excelencia, que otorga un poder amplio e inmediato (de goce, disposición y persecución) sobre la cosa.



2.18.2. Posesión

Que no implica la mera tenencia temporal de la cosa, sino el animo de aprovecharse de ésta, téngase o falta de título sobre la misma. Por su especial naturaleza, algunos autores tratan de la posesión antes que de la propiedad.

2.18.3. Usucapión

Entendida como la prescripción adquisitiva, que se basa necesariamente en la previa posesión, para que por el transcurso del tiempo se transforme en propiedad.

2.18.4. Accesión

Que deviene en complemento de la propiedad en cuanto los frutos naturales y civiles que la cosa produce, pertenecen al propietario.



2.18.5. Usufructo, uso y habitación

Que respectivamente, en razón del aprovechamiento de los frutos y del goce de la cosa, producen respecto al titular de esos derechos una relación inmediata y directa sobre aquélla.

2.18.6. Servidumbre

Que crean una relación directa de dependencia entre dos o más bienes inmuebles, o parte de éstos a favor y en beneficio de otro u otros inmuebles.

2.18.7. Hipoteca y prenda

La primera, recae sobre bienes inmuebles y la segunda, sobre bienes muebles para garantizar la obligación con preferencia respecto a cualquier acreedor, anterior o posterior en el tiempo que no hubiere inscrito similar derecho con antelación.

Ciertas legislaciones, como la española, reconocen la calidad de derecho real a otros derechos, como el de tanteo (preferencia a una persona para adquirir la cosa cuando el

dueño decida enajenarla) y el de la opción (facultad que se da a una persona para adquirir determinado bien bajo las condiciones estipuladas).



En materia de discusión doctrinaria, determinar la conveniencia o inconveniencia de que la legislación civil fije o no taxativamente el número de los derechos que la misma reconoce como reales.

Otras, por el contrario, dan la calidad de derechos reales a los que con esa denominación enumeran. Este criterio, seguido por el Código Civil de Guatemala, es el que ahora tiene mayor aceptación, por evitar que la voluntad de las partes pueda erróneamente crear con carácter de real un derecho que no es.

Como análisis final de derechos reales, se puede decir que la legislación guatemalteca, es clara en la forma como los define y clasifica dicho tema, pudiendo ver la evolución que se ha dado por cada época, para poder adaptar todos los elementos y necesidades legales a la actualidad y plasmándolos en dicha normativa civil. Y así tener los instrumentos necesarios para aplicarlos en los casos concretos dentro del ámbito profesional. Y a la vez teniendo un panorama transparente, sobre la naturaleza jurídica de cada clasificación de los bienes, dependiendo el tráfico comercial de los mismos.

CAPÍTULO III



3. El derecho registral guatemalteco

Rama del derecho privado, donde se estudia la relación profesional administrativa entre un particular y un registro público, en base a ciertos principios generales que hacen cumplir y garantizar una actividad jurídica.

3.1. Concepto

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

3.1.1. Otras acepciones del derecho registral



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

3.1.2. Derecho inmobiliario

El tratadista Manuel Ossorio, indica que: “El estudio de la tendencia, ciertamente discutible, de establecer múltiples divisiones dentro de cada una de las ramas del derecho, especialmente en lo que al civil se refiere, es de uso corriente hablar de derecho inmobiliario haciendo referencia a las normas positivas que rigen el nacimiento, adquisición, modificación, transmisión, y extinción de los derechos de propiedad y sus desmembraciones y gravámenes sobre bienes inmuebles; y en especial, la publicidad necesaria para completar los negocios jurídicos sobre los derechos anteriores”.²³

Es de hacer notar, que el tratadista analiza el hecho de estudiar el Derecho Registral, como un derecho inherente a la propiedad siendo esta inmueble o mueble, es lo que demuestra con la definición anterior, en relación al tema.

²³ Ossorio, *ob Cit.* Pág. 224.

Por lo que en la antigüedad, distinguían claramente al Derecho Registral de la manera.



Mientras que Guillermo Cabanellas, dice al respecto: “tomando parte del derecho civil consagra a las relaciones jurídicas provenientes de los bienes inmuebles, el conjunto de normas doctrinales o positivas referentes a los actos y contratos que regulan el nacimiento, modificación, transmisión y extinción de la propiedad y los restantes derechos reales sobre inmuebles”.²⁴

Como se puede analizar Cabanellas, toma como cierta la denominación del derecho registral en el campo de los bienes inmuebles, existiendo una mutua relación en donde se crean figuras jurídicas, conformé a la libre disposición de los bienes por parte del los propietarios.

3.1.3. Derecho hipotecario

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

²⁴ Cabanellas, **Ob Cit**; Pág. 318.



El jurista Manuel Ossorio, define al respecto que: “el derecho hipotecario en enfoque histórico, el derecho inmobiliario o relacionado con El Registro de la Propiedad”.²⁵

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

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

3.1.4. Derecho registral

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

²⁵ Ob. Cit; Pág. 123.

3.2. Características



José Luis Pérez Lasala, señala que el tema en materia, posee tres características básicas:

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

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

Formalista: Es un derecho esencialmente formalista, en doble sentido, exigiendo que los actos y contratos registrables consten, en principio en títulos públicos y prescribiendo en la redacción de los asientos circunstancias, cuya omisión acarrea su nulidad.”²⁶

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

²⁶ Pérez Lasala, José Luis. **Derecho inmobiliario registral**. Pág. 9.



“Material o Sustantivo: Consiste en el estudio de los derechos inscribibles.

Formal o adjetivo: Comprende la regulación del procedimiento de inscripción.

Orgánico: Que es el que regula todo lo relativo a la organización de El Registro de la Propiedad.”²⁷

Por otra parte Ramón Roca Sastre, nos da otra clasificación, carente de subjetividad; en el sentido de que no es una disciplina independiente, ya que esté simplemente forma parte del derecho civil, siendo esta:

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

Material y formal: El derecho registral tiene un carácter formal ya que se encuentra regulado por el derecho civil, mientras que su carácter material radica en el grado de alcance con que se han regulados los principios de fe pública y legitimación.”²⁸

²⁷ Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo. **Derecho registral**. Pág. 66.

²⁸ Roca Sastre, Ramón. **Derecho hipotecario**. Pág. 13.



En relación, a las clasificaciones expresadas por las citas anteriores, los autores demuestran las características esenciales del tema en materia, dando la importancia de un registro especialista en la protección de bienes, garantizando que las inscripciones de estos, se harán conforme a su naturaleza jurídica de los mismos.

3.3. Sistemas registrales

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

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

Los sistemas registrales, se analizan según los tipos de eficiencia jurídica que persiguen, considerando también el punto de vista de la forma en que se lleva.



Estos sistemas son estudiados de una forma acertada, por el jurista guatemalteco, Hermenegildo Díaz, por lo que se mencionaran algunos de sus aportes a este tema.

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

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

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

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



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

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

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

El sistema francés: Es necesario examinar, todos los sistemas analizando primero la forma en que se llevan el registro y después, el fondo, o sea de los efectos jurídicos que produce.

- La forma: El Registro Francés, fue de transcripción hasta mil novecientos veintiuno (1921). Actualmente se rige por el Decreto-ley del cuatro de enero de mil novecientos cincuenta y cinco y por el Decreto del catorce de octubre de mil novecientos cincuenta y cinco.



Antiguamente, el conservador de hipotecas copiaba íntegramente el acto; pero desde el año de mil novecientos veintiuno, el conservador que es el registrador, encuaderna uno de los dos ejemplares que hay obligación de exhibirle del acto, en el lugar que le corresponde, devolviendo el otro con mención de haber sido registrado. Los documentos se encuadernan por orden de entrada y se anotan en un índice que se lleva por riguroso orden cronológico.

Además, se lleva lo que se denomina: fichero inmobiliario, que es doblar la inscripción a través de:

- El fichero personal, que consiste en llevar una ficha por cada propietario o titular de derecho real. En ella se menciona todos los inmuebles o los derechos reales de cada propietario o titulas;
- El fichero real o sea unas fichas que se llevan en relación con las fincas. Las fichas parcelarias se llevan una por cada finca, y están ligadas con el Catastro. Sólo se han establecido donde el Catastro ha sido renovado y está completamente al día; las fichas especiales con las que se llevan para los inmuebles urbanos. En ellas se establecen las características de dichos inmuebles, así como los derechos de propiedad y gravámenes sobre ellos. En el derecho francés se tiene la precaución de identificar a las personas de los otorgantes, así como a las fincas que han de ser objeto de registro. Por eso se

exige que el documento al inscribirlo tenga forma auténtica siendo, naturalmente, el básico, el documento notarial.



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

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

- La forma: En Alemania, rige el sistema de folio real, o sea que cada finca posee su propia hoja. La hoja, es un cuaderno donde se inscriben las relaciones reales (no las obligatorias o personales); la hoja o folio tiene tres secciones destinadas:



La primera, a las relaciones de propiedad; la segunda, a las cargas y limitaciones y la tercera a las hipotecas, gravámenes, etc.

- El fondo: La inscripción determina el rango, y tiene una doble eficacia: primeramente, se presume que los derechos inscritos existen tal como están registrados pero en el proceso de que hemos hablado, cabe la prueba en contrario, aunque ello es sin perjuicio de la consolidación del protegido por la fe pública; en segundo lugar, la inscripción es plenamente eficaz a favor de cualquier adquirente de buena fe pues aunque luego resulte que no coincide con la realidad, jurídica, el adquirente se convierte en verdadero titular. En Alemania, la discordancia es más rara y lejana, dada la abstracción del negocio jurídico y por se la inscripción constitutiva de éste. La protección del registro alemán no se extiende ni a la circunstancia de hecho de las fincas ni a las circunstancias personales de los contratantes.

Sistema suizo: El sistema registral, es muy parecido al alemán, pues se lleva también el registro por el sistema de folio real y es constitutivo. Se exige un plano oficial, para lograr una concordancia con la realidad. Se requiere el consentimiento del dueño de la finca para que pueda efectuarse algún cambio en el derecho sobre ella; y en las cancelaciones, basta la firma del acreedor puesta en el libro registral, para que pueda extinguirse el derecho.



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

Para in matricular, se sigue un procedimiento consistente en presentar una solicitud al Registro, a la que se acompañan planos, títulos y además documentaciones necesarias. Esa solicitud y sus anexos se someten al examen de peritos: unos de ellos son juristas y los otros son ingenieros topógrafos. De esa manera se busca una gran perfección tanto desde el punto de vista legal, como desde el punto de vista físico.

Seguidamente, de acuerdo con el examen, se hace una publicación que contiene todos los elementos del caso y de individualización de la persona y de la finca, fijándose un



término para que pueda presentarse una oposición por cualquier interesado; vencido el cual, se hace el registro, o sea se inmatricula la finca y se redacta el certificado del título.

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

3.4. Fuentes del derecho registral guatemalteco

Son las bases de origen, en relación al tema, lo cual ha permitido en base al análisis, interpretaciones y enfoques jurídicos, evolucionar y crear las figuras legales, acorde a la necesidad registral.

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



Por el hecho de su influencia, aunque sea en forma indirecta, a través del español, en el sistema guatemalteco y porque la doctrina lo acepta como ejemplo de buen sistema, es importante hacer notar la principal característica del sistema Alemán: Se inspira en la técnica contable universal.

En Guatemala, el ingreso de un documento como primer control; la recepción del mismo, asignándole un número único electrónico que lo identifica, aparte de otros procedimientos, la calificación registral y luego la realización de la inscripción.

En vez, de llevar el registro de personas, folio, personal, se lleva el registro de fincas, folio real, se abre un folio para cada inmueble y en sus diversas columnas se asienta toda anotación, modificación y cancelación que le afecte.

En cuanto al sistema español, también se consideraron ya algunos de sus rasgos, particularmente, luego de indicar que el pertenece al grupo de sistemas en los que la inscripción perfecciona la transmisión, su fundamento radica en la teoría medieval del título y el modo, en que se van puntualizando efectos sustantivos de la inscripción perfecciona la transmisión, su fundamento radica en la teoría medieval del título y el modo, se puntualizan los efectos sustantivos de la inscripción se reputa exacta juris et jure, a favor del tercero adquirente.

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



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

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

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



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

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

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

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

No contemplaba la obligación de la inscripción, ya que esta por regla general es voluntaria; el sistema español cuando menos en sus principio fue fundamentalmente

estructurado sobre bases provenientes de las leyes alemanas y otras fuentes europeas suiza, y belga pero en el transcurso de los años llego a ser solo una inscripción registral.



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

- a. Existencia de gran número de llamadas hipotecas legales o preconstituidas por la ley, para la protección de diversos derechos, llegaron a seis introducidas por la vía de la interpretación analógica esto obviamente implicaba la existencia de un gran vicio que hacia incierta en muchos casos la libre disposición de los bienes o dudosa la capacidad para responder de la obligaciones convencionales; Existencia de bienes sobre los cuales pesaban gravámenes hipotecarios de no inscripción de dominio, que frecuentemente se daban.

- b. Presencia de bienes sobre los cuales pesaban gravámenes hipotecarios no inscritos, que frecuentemente se daban.



En general, por tantos vicios y deficiencias, era impostergable la abrogación y sustitución de las caducas instituciones coloniales que, a través de España, habían venido del antiguo Derecho Romano.

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

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

El proyecto, fue elaborado en el período comprendido de mediados de febrero de 1871 al 29 de abril de 1873; El ponente tomó como fuente los principios reconocidos como más elevados en el momento: la Ley Hipotecaria española del 8 de febrero de 1861 y su primera reforma (del 21 de diciembre de 1869); el proyecto del Código Civil español de 1851; el proyecto de Ley del Cantón de Ginebra (ahora Ginebra) de 1830, que tanto en su estructura como en su parte científica había sido considerado como uno de los mejores proyectos; la Ley sobre el Registro (ahora Registro) de la Propiedad de Chile (emitida como complementaria al Código Civil); De la cual fueron tomadas algunas disposiciones; y, finalmente importante número de publicaciones crítico jurídicas



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

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

Hace lo que a su vez hicieron los españoles: Adaptar el sistema del folio real a nuestra idiosincrasia: Introduce categóricamente la obligatoriedad de la inscripción registral; reduce únicamente a tres el existente gran número de las llamadas hipotecas legales (de que se habla en las líneas anteriores); suprime enteramente las denominadas hipotecas judiciales, las cuales sustituyen por las anotaciones preventivas y, tecnifica notablemente los asientos de registro, y al efecto los ha dividido en secciones separadas según la especial naturaleza de aquellos, de manera que al mismo tiempo que facilite su inspección al interesado en consultarlos, puedan los registradores actuar con mayor expedición (ahora expedición) y acierto; y previo recabar la opinión de las



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

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

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

Entre los cambios, merece citarse el Decreto-Ley número 124-85, que contiene varias reformas al Código Civil, en la parte relativa al Registro de la Propiedad y que entró en vigencia a los ocho días de su publicación en el órgano oficial Diario de Centroamérica del 2 de diciembre de 1985.



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

En vista de la supresión del libro de diario o de asientos a que más adelante se hace referencia, prevé que si el documento presentado no fuere inscribible, ello se hará constar en un libro especial y en el propio documento, expresando (entre otros requisitos) la ley en que se funda la suspensión o denegatoria. El libro especial estaba destinado a ser uno de asientos de rechazos, pero no se está llevando en la actualidad; Art. 3º. Del Decreto Ley 124-85, que modifica el 1128 del Código Civil. Ampliado y modificando fundamentalmente lo concerniente a la definición y efectos suscritos de la primera inscripción del dominio o de la posesión, además de mejorar la redacción al emplear los términos (resolución judicial firme) en vez de (providencia judicial), contempla otras alternativas para los efectos de la modificación, ampliación o enmienda de tales inscripciones; Art.4º Del Decreto Ley 124-85, que modifica el 1130 del Código Civil.

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



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

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

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

el interesado inconforme impugne lo actuado por vía del ocurso, conforme lo establecido en el Artículo 1164 del Código Civil.



Además de mejorar el texto en precisión, lo torna más completo; particularmente, para el caso en que se dé el supuesto de que se convierta en definitiva la inscripción el Registrador deberá cancelar las inscripciones de fecha posterior, a solicitud escrita de quien la hubiere obtenido; Art.8° del Decreto Ley 124-85, que modifica el 1162, Del Código Civil.

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



3.4.1. Características fundamentales del sistema guatemalteco

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

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

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

Al igual que ya se dijo ello del jurisconsulto guatemalteco Manuel Ubico, los nombres que se citan en el párrafo anterior, a éste, corresponden a distinguidos letrados también guatemaltecos, por supuesto, quienes obviamente tienen un relevante sitio en la evolución legislativa- institucional del país;



Llevó a cabo, la llamada Reforma Civil de 1877 con un sentido verdaderamente nacionalista, que la indujo a la toma de decisiones que dieron por resultado un Código Civil muy diferente o aparte de la legislación española que sustancialmente había sido su antecedente o modelo.

En materia registral, además de las características que al principio del presente apartado se puntualizan, en esta oportunidad es importante destacar tres que constituyen verdaderas diferencias del sistema registral guatemalteco, de su antecedente español: integración al Código Civil, obligatoriedad del Registro y teoría del título y el modo.

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

De lo anterior se deduce que la Comisión Codificadora, adoptó acertada decisión de no emitir una ley especificara reformar lo relativo al sistema registral guatemalteco; y el autor de esta tesis estimo que tal decisión fue muy acertada, toda vez que la ubicación



de la legislación registral en el Código Civil, permite mantener la necesaria unidad jurídica en todas las materias del orden civil (naturaleza que obviamente tiene la materia registral). Además, no se ha visto aún en Guatemala la conveniencia de reconocer autonomía a la normatividad registral (derecho registral); y en países (como España) en que existen leyes registrales específicas, han surgido conflictos entre éstas y la legislación civil.

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

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



Los factores básicos que originaron la aludida decisión, fueron:

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

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



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

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

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



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

3.5. Principios

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

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

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



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

La ley escrita, no puede abarcar todas las posibilidades o eventos que en la vida se presentan; de ahí que, en la aplicación de las normas jurídicas a casos concretos, se advierten lagunas legales que dejan al juzgador en la necesidad de acudir a otras



fuentes, para resolver el litigio sometido a su jurisdicción; ya que no cabe el hecho de abstenerse de pronunciar un fallo su pretexto del silencio de la ley. A falta de un precepto expresamente aplicable habrá que valerse de la analogía, y, a falta de ésta, serán de aplicación los principios generales del derecho.

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

3.5.1. Clasificación de los principios

La doctrina alemana, clasifica los principios en formales y materiales. Arthur Nussbaum, dentro de esta orientación considera como: "Principios formales, los siguientes; rogación, consentimiento y tracto sucesivo. Y principios materiales como: convalidación, especialidad, consentimiento, presunción de veracidad y fe registral".²⁹

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

²⁹ Nussbaum, Arthur. *Tratado de derecho hipotecario alemán*. Pág. 6.



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

Por otro lado, se clasifica los principios registrales como materiales, formales y mixtos. Dentro de los materiales se encuentran el de inscripción y especialidad.

Los formales están constituidos por el de rogación, legalidad y tracto sucesivo.

Mientras que los mixtos están formados por: publicidad, legitimación, fe pública y prioridad.

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



- **Principio de especialidad**

El principio de la especialidad, descansa en la finca inmatriculada, a cada finca un folio, en el derecho o derechos inscritos sobre la misma y en el titular de ellos.

En relación a éste, no solamente es importante para la eficacia legal de las inscripciones registrales, sino para la labor organizada administrativa de los registros públicos.

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

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



- **Principio de determinación**

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

- **Principio de folio real**

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

En la legislación guatemalteca, no aparece tácitamente el hecho de que Guatemala haya adoptado el sistema de folio real, sin embargo es reconocido por algunos juristas de la época en que se promulgó el Código Civil, principalmente por las características en el mismo código. Por ello es que en el Artículo 1130, del Código Civil establece: La



primera inscripción será la del título de propiedad o de posesión y sin ese requisito no podrá inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien; y no podrá ser modificada, ampliada o enmendada sino por providencia judicial.

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

Columna de derechos reales: Se inscriben en riguroso orden cardinal las inscripciones de anotaciones, dominio, desmembraciones y cancelaciones de derechos reales.

Columna de hipotecas: En esta columna se inscribe lo referente a las inscripciones de anotaciones, gravámenes y las respectivas cancelaciones de los mismos.

Columna de anotaciones: En esta columna se inscribirán las anotaciones de demanda y embargo de orden judicial.



Columna de dominio: En esta columna se inscribirán todos los contratos traslativos de dominio, así como los que afectan y recaen directamente sobre las fincas, tales como usufructo vitalicio, servidumbres, arrendamientos y demás limitaciones al dominio.

Columna de las desmembraciones y cancelaciones: En esta columna se inscribirán todo lo relacionado con las segregaciones de fracciones que se hacen en virtud de documentos que contienen actos traslativos de dominio, cuyas áreas pasan a formar fincas nuevas independientes, con su número, folio y libro por separado así como su debida cancelación cuando sea solicitada.

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



3.6. Sistema de publicidad

Son todos los métodos o formas que tiene una institución pública, para que el usuario o interesado tenga acceso a toda información legal de lo que se realiza ya de interés particular o general.

3.6.1. Principio de publicidad

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

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



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

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

Es el principio que le da seguridad jurídica al folio, por ser este principio el que hace que todo acto que se realice con las propiedades sea público, no se presta a realizar actos, sin el conocimiento del propietario, que su transcripción sea en el ámbito de presunción de exactitud de contenido del Registro en el que confían los terceros adquirentes en su protección.

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



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

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

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



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

3.7. Principio de fe pública

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

- Presenciar el acto.
- Dar constancia del acto.
- Para efectuar los hechos jurídicos a que el instrumento contrae.
- Constituye la razón de ser del Registro, en su función específica de asegurar el tráfico jurídico inmobiliario, mediante la protección a los terceros registrales.



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

Núñez Lagos, manifiesta: “La ley española parte del hecho indiscutido de que en España es posible la existencia legal fuera del Registro de toda clase de Derechos Reales, a excepción del de hipoteca, para el cual la inscripción es necesaria sin necesidad de acudir a lo probatorio por la fe pública impregnada”.³⁰

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

³⁰ Núñez Lagos, Rafael. **Estudio del derecho registral español**. Pág. 326.



3.8. Tercero registral

Es aquel sujeto, que tiene una relación indirecta, ya sea por el hecho de ser empleado de la institución o por tener un interés a causa de exigir un cumplimiento de una obligación sobre el bien inmueble o mueble.

La doctrina reconoce tres clases de terceros:

Tercero interno: Es el que tiene acceso directo al Registro, siendo un sucesor (adquirente o subadquirente) del contrato inscrito, resultando un titular registral.

Este tercero realizará la operación notarial que le permitirá, siempre que pueda enterarse previamente de la situación jurídica de la finca respectiva. Es decir confía en los datos del Registro y adquiere el derecho de ser protegido.

Tercero externo: Es el sujeto que no tiene relación alguna con la inscripción inmediata anterior, y entra al Registro indirectamente, como titular de una anotación preventiva de demanda o embargo, mediante el ejercicio de una acción que no ha tenido protección

Registral. También es el tercero con igual o mejor derecho a que se refiere las leyes procesales, que estando en tiempo pretende su inscripción hereditaria.



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

3.9. Sistema de inscripción

Es todo método, que se utiliza para hacer constar una creación de un bien sujeto a propiedad, y además cualquier otro movimiento relaciona al mismo.

3.9.1. Principio de inscripción

El principio de inscripción en los sistemas de fuerza formal de registro, la inscripción es el elemento básico para que se produzca la constitución, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales sobre los bienes inmuebles.



En los sistemas de trascrición, la inscripción no es factor esencial o constitutivo para que los derechos reales se produzcan, a excepción del de hipoteca.

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

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

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



3.9.2. Principio de tracto sucesivo

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

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

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



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

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

El principio de tracto sucesivo, en materia de principio registral, del derecho registral guatemalteco y lo citado por la norma, se conforma que en las hojas particulares abiertas para cada finca consten debidamente enlazadas varios actos de transmisión o adquisición que se sucedan respecto de la finca inscrita en el Registro, pues no acepta que las inscripciones se produzcan sin continuidad, dejando tractos interrumpidos en la sucesión de los diferentes titulares en el tiempo.



3.9.3. Correlación con el catastro

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

Catastro jurídico, es aquel que establece la prueba de la existencia física de los fundos y al mismo tiempo la del Derecho de Propiedad y supone la absorción del Registro Inmobiliario.

Catastro fiscal, procura la fijación de la base imponible gravada por la contribución territorial sobre la que este impuesto recae en régimen de cuota, dejando para el Registro Inmobiliario todo lo relativo a la determinación de los derechos privados retrayentes sobre al finca y de su validez civil entre partes y frente a terceros.

3.9.4. Principio de legalidad

El principio de legalidad es el que exige a los registradores, bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de los que se solicite su



inscripción, la capacidad de los otorgantes, la validez de las obligaciones contenidas en las escrituras públicas, suspender o negar la anotación o inscripción de los documentos. Es decir, tiene que someter a examen o calificación los documentos que sólo tengan acceso al registro.

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

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

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



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

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

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

El Artículo 1132, del Código Civil, se refiere que: todo documento se presentará por duplicado al Registro; la copia se extenderá en papel sellado del menor valor y se



conservará con la clasificación del caso en la oficina. De los documentos otorgados al extranjero, se presentará por duplicado certificación notarial.

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

3.9.5. Principio de prioridad

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

Es decir, en el caso típico de doble venta, el primero que registra excluye los derechos que pudiera haber adquirido el otro comprador. Al respecto de este principio menciona Ramón Roca Sastre: “Es el principio hipotecario en virtud del cual el acto registrable que primeramente ingrese en el Registro de la Propiedad, se antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango a cualquier otro acto registral que siéndole incompatible o perjudicial, no hubiere sido presentado al registro o lo hubiere sido con posterioridad, aunque dicho acto fuese de fecha anterior”.³¹

³¹ Ob. Cit; Pág. 148.

El que es primero en tiempo es primero en derecho, es lo que trata de explicar Roca, en su cita, tal como se actúa en el Registro de la Propiedad en relación a la presentación del documento a su oficina, a través de lo que consta en su control de ingresos, que para ello especialmente se lleva en el Registro de la Propiedad.



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

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

Si fueren presentados, a un mismo tiempo los documentos que deben ser inscritos, tendrá la preferencia el que sea anterior en fecha, y siendo de la misma fecha, el registrador anotará ambos, dará parte al Juez que haya ordenado el embargo y le remitirá los documentos respectivos. Estas anotaciones no podrán ser canceladas sino

por orden judicial. El Artículo 1143, expone: Si al hacerse una inscripción o anotación resultare del título algún otro Derecho Real no inscrito anteriormente, el Registrador procederá a hacer acto continuo la inscripción separada a tal derecho.



Esta inscripción desde su fecha, producirá efecto contra tercero.

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

3.9.6. Principio de rogación

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



3.10. El Registro General de la Propiedad

Institución pública, encargada de garantizar y velar por la certeza jurídica de las inscripciones registrales relacionadas con el dominio, limitación o gravamen de un bien inmueble o mueble.

3.11. Antecedentes

El Registro de la Propiedad de Guatemala data del año 1776, el cual nació con el nombre de Registro Hipotecario. Actualmente dicha Institución tiene su fundamento constitucional en el Artículo 230 de la Carta Magna. Se encuentra ubicado en la 9ª avenida y 14 calle de la zona 1. Por excelencia, se encarga del Registro de las propiedades; sin embargo, existen otras Instituciones que manejan información de propiedades, como una función de control, pero las mismas no se constituyen como oficinas de registro propiamente dichas. Encontramos por ejemplo:

- Departamento de Bienes del Estado, en el Ministerio de Finanzas Públicas: Este lleva un control de los bienes adscritos a los diferentes ministerios.



- El DICABI (Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles): control inmobiliario para determinar el valor de los bienes para efectos fiscales, y controlar que la inscripción de los bienes concuerden con las medidas físicas de los mismos.
- Catastro Municipal: Este se encuentra en todas las municipalidades del país, para efectos también fiscales, es decir, del pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles.
- Ocret (Oficina de Control de las Reservas del Estado): Está encargada de dar en arrendamiento bienes ubicados en áreas de reserva de la Nación.
- Fondo de Tierras: Es una entidad descentralizada del Estado, cuya función principal es facilitar el acceso a la tierra en propiedad, a personas carentes de recursos. Lleva un control de las fincas rústicas, con vocación agropecuaria, forestal e hidrobiológica, inscritas a favor del Estado; de tierras rurales que no estén inscritas a favor de particulares y tierras que se adquieran por la venta de excesos.

3.11.1. Competencia del Registro General de la Propiedad



Los Departamentos de Guatemala, Sacatepéquez, Chimaltenango, Santa Rosa, Jutiapa, Jalapa, Zacapa, Chiquimula, El Progreso, Izabál, Escuintla, El Petén (con actual agencia), Alta Verapaz y Baja Verapaz. Tendrá a su cargo el Registro de las demás zonas que no lo tengan propio y como Registro General, el control y vigilancia de los demás Registros de la Propiedad.

En la Ciudad de Guatemala, se le conoce como registro de zona central, por su ubicación, ya que las funciones de los Registros están determinadas por su territorio, no por su importancia y manejo de la información registral, pues la información que se maneja en la ciudad capital, no es de conocimiento del Registro de Quetzaltenango y viceversa.

Son entidades autónomas e independientes, tanto así que el Registro Central, se encuentra en estos momentos modernizado y en el Registro de Quetzaltenango, todavía se opera manualmente. El segundo Registro, con sede en la ciudad de Quetzaltenango, abarca una zona registral territorial que cubre los Departamentos de Retalhuleu, Suchitepéquez, Totonicapán, Huehuetenango, Sololá, Quiché, San Marcos y el propio Quetzaltenango.

3.11.2 Obligaciones



El Registro de la Propiedad, como lo indica nuestro actual Código Civil, es una Institución pública, la cual tiene a su cargo toda anotación, cancelación e inscripción de todos aquellos actos relativos al dominio y demás derechos reales sobre inmuebles y muebles identificables. La primera obligación que surge a raíz de la creación del Registro de la Propiedad es la necesidad de designar a la persona idónea que ejercite su cargo con toda honorabilidad y, es por tal razón, que cada Registro debe de contar con un Registrador:

- a. ¿Quién tiene a su cargo el nombramiento del Registrador? El Presidente de la República, mediante un Acuerdo Gubernativo, a través del Ministerio de Gobernación.
- b. ¿Qué características debe de reunir el Registrador y cuál es su función? Se requiere ser guatemalteco de origen, Abogado y Notario activo. El cargo de Registrador es incompatible con el ejercicio de las profesiones de abogado y notario, al igual que con todo empleo o cargo público. Como característica importante de los Registradores, encontramos que es obligación, antes de iniciar su cargo, garantizar las responsabilidades en que pudieren incurrir.
- c. ¿Quién efectúa las inspecciones en el Registro de la Propiedad? El Artículo 1217 del Código Civil en su parte conducente establece: "La inspección de cada

Registro la tendrá a su cargo el juez de Primera Instancia de lo Civil, designado anualmente por la Corte Suprema de Justicia...”.



El objetivo de estas inspecciones es observar la marcha de las oficinas, del estado en que se encuentra la información que es procesada, la actividad y competencia del personal. Esto lo harán constar en acta, la cual contendrá todas aquellas observaciones, enviará posteriormente una copia de dicha Acta a la Corte Suprema de Justicia, para que si fuera el caso, dicte todas aquellas medidas que considere necesarias.

d. ¿Qué libros deben de llevarse en el Registro de la Propiedad? El Registro de la Propiedad debe de llevar los siguientes libros principales:

- De entrega de documentos
- De inscripciones
- De cuadros estadísticos
- De índices, por orden alfabético de apellidos de los propietarios y poseedores de inmuebles.



Además de los libros ordenados por el Código Civil, según el Artículo 4 del Reglamento del Registro General de la Propiedad (Acuerdo Gubernativo 359-87), el Registro llevará los siguientes:

- Libros de Prendas: Común, agraria, ganadera, agrícola-industrial, de vehículos motorizados y de prendas de bienes muebles por adquirir.
- De propiedad horizontal;
- De inscripciones especiales;
- De vehículos motorizados;
- De naves y aeronaves;
- De minas;
- De concesiones otorgadas por el Estado para la explotación de cualquier recurso natural renovable o no renovable;
- De avisos notariales de testamentos y donaciones por causa de muerte; y
- Cualquier otro que sea necesario para el buen funcionamiento de la Institución.



Todos los libros que se lleven en los Registros, serán rayados y foliados de manera uniforme y los que se lleven en forma electrónica deberán tener las mismas características.

3.11.3. Evolución y modernización

La evolución del Registro General de la Propiedad, ha sido muy lenta y sin mayor trascendencia desde que se estableció, al extremo que hasta 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 lo que anteriormente parecía un proceso interminable, hoy por hoy parece una odisea. Se afirma que el presente siglo deja como legado al siguiente, una nueva era: la era de la información. Todos reconocemos que el presente siglo ha sido un período de múltiples avances en el campo de la tecnología, la cual encuentra su base en la obtención, manejo, 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 se pretende lograr 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 cual se pretende salvaguardar la información más eficazmente y así evitar el gran problema de extravío de información y de esta manera lograr llevar un historial exacto de todo lo inscrito en el Registro.



Los cambios se iniciaron a mediados del año 1993, pero no es sino 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 para el pago de honorarios de trabajadores y un mínimo para 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 mas bien 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 creado. Todo esto provocó que el sistema registral empezara a colapsar y se hiciera cada día mas 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 de dicha Institución, el cual dejaba mucho que desear para el cumplimiento de sus funciones.



No fue sino hasta el período presidencial del licenciado Ramiro de León Carpio que se apoyó la Comisión Nacional de Reforma Registral, la cual estaba encargada de la modernización del Registro. Dicha Comisión fue inaugurada en noviembre de 1995. El Acuerdo Gubernativo 317-93, en su Artículo primero 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 llegaron a implementar la forma en que los honorarios del Registro deberían ser distribuidos, teniendo en cuenta que la modernización era más que necesaria. Se le asignó un sueldo fijo al Registrador, con lo que se eliminó un privilegio y se fijó porcentajes de los ingresos para la modernización de la Institución.

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 de Quetzaltenango. Sin embargo, la Oficina está facultada para dar información y certificaciones necesarias a los usuarios. Se recalca que esta Agencia no es un registro independiente, si no una derivación del principal, para descongestionar y facilitar el uso de información a nivel departamental, máxime por la distancia a la que se encuentra el Departamento de 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 esta sea la encargada de procesar toda la información proporcionada y asentarla donde sea pertinente, esto es parte del proyecto de descentralización previsto. Responde, en parte, al hecho de 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; aun 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:

- El título inscribible debe 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.
- El documento debe ser perceptible para el hombre sin la intervención de fuentes externas, en este caso, las computadoras.



- No cumple con los requisitos de forma que la ley requiere para poder inscribir un título.
- Los documentos electrónicos no prueban por sí su autenticidad (carece de firmas o por lo menos no constituyen 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, la cual 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. Por otro lado, 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.



3.12. Definición

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. Nuestra administración pública lo sitúa dentro de la esfera del Ministerio de Gobernación; (Artículo 19 de la Ley del Organismo Ejecutivo), pero la inspección técnica corresponde al Organismo Judicial. (Artículos 1217 y 1219 del Código Civil). El derecho Civil, en su parte correspondiente, rige el tráfico de bienes (eminentemente inmuebles) y que opera a través del Registro de la Propiedad, se le denomina derecho inmobiliario. El cual se define como el conjunto de normas que regulan los derechos reales inscribibles que determinan los efectos que las acciones personales adquieren contra terceros, por su inscripción y fijan la prohibición de disponer.

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 Código Civil actual en el libro IV (del Registro de la Propiedad), Título Primero (De la Inscripción en General), Capítulo I (De los Títulos Sujetos a Inscripción), nos brinda un concepto de Registro de la Propiedad, el cual establece textualmente "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 inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus

documentos, libros y actuaciones”. 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 quince 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 satisfacía 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 del año 1877 (Decreto Número 175), fue el que dio vida al Registro de la Propiedad existente. Sin embargo, éste carecía de los requisitos indispensables para su funcionamiento y aplicación. Por tal razón este Decreto quedó derogado por el Decreto-Ley Número 106, del año 1964, que en su parte considerativa, manifiesta lo siguiente: “**CONSIDERANDO:** Que desde hace varios años se ha sentido la urgente necesidad de reformar la legislación civil para adaptarla a los avances de la ciencia y a la natural evolución de las costumbres y demás relaciones sociales reguladas por esta rama del Derecho”.

Se puede determinar, la importancia de la adaptación de los sistemas registrales a la actualidad, dando como resultado la variedad de reformas en relación a la materia, y así poder garantizar la confianza en los propietarios, y a todos aquellos que realizan un



negocio jurídico, teniendo la certeza que dichas actuaciones, quedan plasmadas dentro de la protección legal registral.

3.13. Fines

La finalidad última del Registro, es la seguridad y garantía del 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 encontramos:

- Fines estadísticos: Estos 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 la obligación de que en el Registro se lleve un libro de cuadros estadísticos que debe de ser enviado al Ministerio de Gobernación.



- Fines Fiscales: El Registro, es un contralor fiscal indirecto, ya que el mismo colabora con el Estado, mediante la información que le proporciona, para que lleve a cabo la recaudación de impuestos. (Impuesto Único Sobre Inmuebles).

3.14. Documentos inscribibles

En Guatemala, el Registro de la Propiedad, es un registro de títulos, es decir, que estos constituyen el objeto directo e inmediato de la inscripción. Ahora bien, es importante señalar que no sólo son inscribibles los títulos que contengan actos y negocios jurídicos celebrados entre particulares y sometidos a las normas del Derecho Privado, si no también los actos de “Derecho Público procedentes de los órganos del Estado o de la Administración Pública”. Es por ello que también son títulos inscribibles: los que contengan actos de naturaleza administrativa y judicial. Para que un título sea inscribible, se requiere que: a) Determine efectos de carácter jurídico-real; b) Contengan actos y contratos susceptibles de inscripción, de conformidad con la ley; c) Reúnan los requisitos de fondo y forma estipulados por el ordenamiento jurídico vigente; d) Estén revestidos de autenticidad y hagan fe por sí mismos o con otros complementarios.

De conformidad con la legislación vigente, en Guatemala son títulos inscribibles los siguientes:

- Testimonios o copias simples de escrituras públicas autorizadas por Notario.



- Facturas legales, esto es para la inscripción de bienes muebles identificables.
- Resoluciones de índole administrativa y judicial, las cuales deben de constar por escrito y deben de contener todos los requisitos que la ley establezca, según su naturaleza.

Es por ello, que nuestro país, aún cuando se le concede un valor probatorio, el documento electrónico no es susceptible de inscripción. La firma digital no se encuentra regulada aún, a pesar de que la misma es utilizada en “espacios abiertos” como elemento necesario para dar seguridad a la contratación electrónica producto del desarrollo del comercio nacional e internacional.

La responsabilidad registral, aún cuando no se encuentra expresamente regulada en nuestro ordenamiento jurídico como tal, encuentra su sustento en las disposiciones legales que norman tales como:

- En relación con las partes: el acto o contrato contenido en el título inscribible;
- En relación con el Notario que autoriza: la obligación de éste de advertir a las partes de la necesidad de registrar el título si procediera, de conformidad con la ley;



- En relación con terceros: la oponibilidad *Erga Omnes*;
- En relación con el Registrador: la obligación de prestar garantía por los daños y perjuicios que pudiera causar.

Como ya se ha mencionado con anterioridad, en Guatemala el objeto directo e inmediato de la inscripción en el Registro de la Propiedad es el título, considerado tanto desde el punto de vista material (hecho, acto o negocio jurídico por virtud del cual un sujeto deviene titular de un derecho), como formal (documento en el cual queda inserto o plasmado el título material). El instrumento público, es el título por excelencia que pone en movimiento el sistema registral guatemalteco y le siguen en importancia los documentos judiciales y los expedidos por la Administración Pública.

Deben de determinar efectos de carácter jurídico Real, con lo que se excluyen obligaciones de carácter puramente personal, a excepción de aquellos actos en que la protección legal de un grupo específico se superpone a la protección del Registro, como por ejemplo los arrendamientos.



3.15. El Registrador General de la Propiedad

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

Se puede decir, que el Registrador de la Propiedad, es el funcionario público cuyo rol es de garantizar y asegurara el estado jurídico de los bienes muebles e inmuebles inscritos en el Registro de la Propiedad, para la cual estampa su firma en cada acto que allí ser realice, ahora firma autógrafa y sello según Decreto cuarenta y dos guión dos mil seis del Congreso de la República. (Decreto 42-2006).

3.15.1. Requisitos para ser registrador general de la propiedad

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

- Ser guatemalteco de origen,
- Notario y abogado colegiado activo,



- Prestar garantía,
- No estar comprendido en las incompatibilidades.

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

El requisito de prestar garantía, no se encuentra regulado en el mismo artículo, sin embargo es necesario en virtud a que el tiene que responder a cualquier resultado de que incurriere en alguna responsabilidad, esto según lo que regula el Artículo 1228, en que regula que los registradores antes de entrar a ejercer sus cargos, garantizarán las responsabilidades en que pudieren incurrir, con hipoteca o fianza. El Ministerio de Gobernación, fijará el Importe de la garantía atendiendo a la importancia del Registro entre mil y diez mil quetzales.

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



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

3.15.2. Forma de nombramiento del registrador

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



3.16. Registrador sustituto

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

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

3.17. Registradores auxiliares

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

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



Cada registrador auxiliar, tendrá las mismas calidades del registrador propietario, es decir que será guatemalteco de origen y de profesión abogado y notario colegiado activo, estará sujeto a las mismas limitaciones ósea que no podrá ejercer la profesión liberal y garantizará las responsabilidades en que pudiere incurrir, con hipoteca o fianza.

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

3.18. Operadores

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



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

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

3.19. Funciones del Registro General de la Propiedad

La función calificadora, es la base del principio de legalidad registral el cual encomienda al Registrador la verificación, censura y comprobación, de los supuestos necesarios para proceder a la inscripción de documentos. En el sistema jurídico Guatemalteco la función calificadora la ejerce el Registrador General de la Propiedad y su función queda circunscrita comprobar si el título presentado para su inscripción reúne todas las especificaciones del Artículo 29 del Código de Notariado.



3.19.1. Naturaleza jurídica de la función calificadora

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

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

Función administrativa: El criterio de la función administrativa hace una distinción entre el campo de la jurisdicción voluntaria y el campo del servicio administrativo.



El que ejerce la jurisdicción voluntaria, desenvuelve su actividad como órgano imparcial e independiente del Estado, mientras el que desempeña el servicio administrativo persigue fines e intereses suyos propios de carácter público. Por otra parte la actividad administrativa propiamente, constituye la actividad desplegada por el Estado para la satisfacción de intereses públicos que el Estado asume como fines propios, pues todo órgano estatal es portador de intereses del estado. Sin embargo la doctrina científica se inclina por considerar que la función calificadora del Registrador es más bien la propia de los actos de jurisdicción voluntaria, y no participa de la naturaleza del acto administrativo.

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



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

3.19.2. Importancia de la función calificadora

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

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

3.19.3. Contenido de la calificación



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

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

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

Formalidades extrínsecas del título: El estudio de estas formalidades abarcan los siguientes aspectos:

Cumplimiento de los requisitos formales de carácter esencial que las leyes exigen en el otorgamiento de las escrituras públicas.



La legitimación, legalización y demás requisitos referentes a la autenticidad de la de la escritura pública presentada al registro.

Uso de papel especial para protocolo y constancia relativa al pago de los impuestos que deba incluirse atendiendo al tipo de documento.

Capacidad de los otorgantes y representados en el título: En esta materia el registrador debe de examinar la aptitud para ser sujeto de una relación jurídica como la capacidad de obrar, incluyendo aquí las incapacidades, las prohibiciones o restricciones legales y administrativas.

Validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas: La calificación de esta materia se refiere al contenido del acto o negocio jurídico que ha sido presentado para su inscripción.

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



De los documentos judiciales: Competencia del juzgado o tribunal y formalidades extrínsecas del documento presentado: El Registrador, puede calificar los requisitos de formalización y autenticidad del documento presentado para su inscripción, además su facultad calificadora se amplía a la competencia, tanto por razón de la cuantía como de la materia.

La congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado la resolución judicial: El Registrador, puede calificar lo concerniente a la congruencia del mandato judicial con el procedimiento o juicio que se sigue. En el aspecto de calificación registral de resoluciones judiciales hay que señalar que los registradores no pueden calificar el orden riguroso del procedimiento que da lugar a los actos registrables, pero lo que debe de verificar que se hayan practicado las notificaciones correspondientes al titular del derecho inscrito.

De los documentos administrativos: En principio los documentos administrativos, deben de ser tratados en sus funciones calificadoras, de la misma forma que los documentos judiciales. Entre estos documentos se puede señalar los trámites por expropiación forzosa y procedimientos de apremio fiscal.

Documentos complementarios: Estos documentos generalmente son certificaciones de acuerdos sociales, autorizaciones de administrativas, certificaciones del registro civil,



etc. Esta clase de documentos son calificados por el Registrador conforme a las normas generales de calificación.

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

3.19.4. Calificación registral

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

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

La incompatibilidad personal surge, en aquellas inscripciones en las que el Registrador o sus parientes tienen interés directo en los documentos presentados mientras que la incompetencia por razón de la materia ocurre cuando se presenta al registro un documento que no tiene ninguna relación con el derecho inmobiliario registral.



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

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

De esta cuenta, se puede establecer que el registrador no tiene la facultad de dar intervención a persona o entidad, cualquiera que esta sea, para que determine el valor de los tributos que deben de ser cancelados, ya que la doctrina y la ley prevén que el registrador únicamente debe de tomar en cuenta para la calificación de un documento,

el propio documento y la ley, sin permitir la intervención de un tercero que aporte nuevos datos de los cuales dependerá la inscripción o el rechazo del documento.



3.19.5. Independencia y responsabilidad en la función calificadora.

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

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

3.19.6. Efectos de la calificación registral

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



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

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

3.19.7. Calificación positiva y favorable

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

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



3.19.8. Calificación negativa o desfavorable

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

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

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

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



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

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

3.19.9. Efectos jurídicos de la inscripción de documentos

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

- Oponibilidad frente a terceros desde la fecha de entrega al Registro del documento respectivo.
- Inscrito el derecho, las acciones rescisorias o resolutorias no perjudican al tercero que haya inscrito su derecho.



- La inscripción produce efectos declarativos no constitutivos, ya que el derecho nace extra registro.
- Determina la preferencia del derecho, ya que en base a la hora y fecha de su presentación el Registro determina a quien le corresponde la prioridad en la inscripción, prior tempore prior jure.
- Constituye prueba material del estado que conserva el inmueble. Otorga la presunción de legitimación, es decir presume que el derecho registrado existe.

3.20. Responsabilidad

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



3.20.1. Responsabilidad civil

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

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



3.20.2. Responsabilidad administrativa

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

3.20.3. Responsabilidad fiscal

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

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

3.20.4. Responsabilidad penal



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

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

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

Además el Artículo 1235 del Código Civil establece, que contra los registradores se puede deducir responsabilidades en juicio por abusos cometidos en el ejercicio de sus funciones. Esta clase de procesos y los de daños y perjuicios que se promuevan contra



el registrador, deberán ventilarse en el juzgado de primera instancia donde se haga su asiento el registro.

Por otro lado, cuando el registrador exonere indebidamente de alguna obligación o gravamen escrito a un particular estos serán solidariamente responsables, debiendo el registrador responder por los daños y perjuicios ocasionados, tal y como lo establece el Artículo 1236 del Código Civil. No obstante, las infracciones que los registradores causen al Código Civil y a los reglamentos relativos al registro serán sancionados con Multa, sin perjuicio de las condenas que procedan por la trasgresión de la ley penal.





CAPÍTULO IV

4. Necesidad de reformar el Artículo 7 del Reglamento del Registro General de la Propiedad, en cuanto al principio de oficiosidad

Enfocados en realidad del que hacer notarial, es necesario acoplar la norma a la realidad, para sí poder garantiza y dar certeza jurídica a la propiedad privada, tal como lo establece la Constitución Política de la Republica de Guatemala.

4.1. Cuestiones preliminares

La investigación que se realizara el ponente, iniciará con conceptos básicos y fundamentales de los cuales se ira presentado el desarrollo de los general a lo particular.



- **Registro de la propiedad**

Etimológicamente la palabra registro, se deriva del latín *registatorum* y significa el lugar donde se puede registrar o ver algo. En cuanto a la definición propiamente de registro de la propiedad se puede decir que este es la Institución destinada a inscribir la titularidad y condiciones del dominio de un bien inmueble determinado, a efectos de la contratación sobre él y como garantía para las partes contratantes, no sólo en lo que se refiere al bien en sí mismo, sino también a las circunstancias personales del propietario (inhibiciones, embargos, promesas de venta etc.). Se inscriben asimismo en el Registro los derechos reales que pesan sobre el inmueble.

Es el centro público en el cual se hace constar el verdadero estado de la propiedad inmueble, por la toma de razón de todos los títulos traslativos de su dominio y de los derechos reales que afectan, y aún en cuanto modifica la capacidad de bienes.

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



La razón de ser de los registros públicos, radica en la necesidad de a) garantizar al propietario o a un acreedor privilegiado, la prueba inmediata y cierta de su derecho respaldada por la fe pública, contra cualquier usurpador o persona que aduzca igual o mejor derecho sobre determinado bien. b) de facilitar a terceros (terceras personas) la consulta y el pronto conocimiento de quien es el propietario del bien de que se trate, y cual es la situación jurídica del mismo.

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

- **La informática y el registro de la propiedad**

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



- El sistema automatizado de operación registral, que comprende todas las funciones y operaciones propias de registro las cuales consisten en recepción de documentos, control y flujo de documentos presentados, calificación de documentos, inscripción u operación registral, administración de caja y proceso de registro y generación de la información en un medio de almacenamiento diferente al papel.
- Los servicios de conservación que consisten en un proceso de almacenar, por un medio seguro, confiable y de fácil acceso, las imágenes e información relacionadas con los libros de inscripciones que opera el registro, iniciándose con los libros correspondientes a bienes inmuebles. Dichos servicios de conservación los conforman los procesos de microfilmación de libros, revelado de rollos de microfilm, indexación de imágenes de cada página, por finca y folio.
- Los servicios de mantenimiento y soporte de la administración de sistemas, los cuales incluyen el servicio de garantía y servicio técnico de mantenimiento para cada componente. La garantía y el mantenimiento incluyen la reparación y/o sustituciones de los equipos repuestos y partes. El servicio de soporte de la administración del sistema consiste en la asignación de personal administrativo para la operación y el soporte del sistema de operación registral.



- **Instrumento público**

El autor Nery Muñoz, lo define como: “Es el documento notarial autorizado a instancia de parte, en el que consta un hecho jurídico o una relación de derecho”.³²

Lo que se entiende por lo anterior es, que toda función notarial se plasma en un documento, el cual el notario por la fe pública en que está investido, hace que nazca a la vida jurídica.

- **Protocolo**

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

Según Oscar Salas, quien es citado por Muñoz, menciona la clasificación siguiente: “La nulidad formal está sometida a tres principios fundamentales:

- a. Principio de excepcionalidad

³² Muñoz, Nery Roberto. *Introducción al estudio del derecho notarial*. Pág. 99.



b. Principio de finalidad

c. Principio de subsanabilidad”.³³

- **Escritura pública**

Continua diciendo el citado autor, que: “Es la autorizada por notario en el protocolo a su cargo, a requerimiento de parte, en la que se hacen constar negocios jurídicos y declaraciones de voluntad, obligándose sus otorgantes en los términos pactados”.³⁴

- **Notario**

“Es el funcionario público, que jerárquicamente organizado y obrando por delegación del poder del Estado, y por el mismo, revestido de plena autoridad en el ejercicio de su función, autentica las relaciones jurídicas normalmente creadas por la libre voluntad de las personas jurídicas, dándoles carácter de verdad, certeza y permanencia, previo el estudio, explicación y aplicación del derecho positivo, a cada uno de los actos jurídicos de carácter normal en los cuales interviene.”³⁵

³³ **ibid.** Pág. 99.

³⁴ **ibid.** Pág. 99.

³⁵ **ibid.** Pág. 99.



En ración a la citas dadas por Nery Muños, se puede identificar la relación que existe entre las definiciones anteriores, en virtud que ambas son la esencia fundamental del Derecho Notarial, el cual existe un contacto directo con la norma Registral, atreves del Registro General de la Propiedad, dando una amplia claridad de la función y su derivados del notario

- **Inscripciones que se realizan en el Registro General de la Propiedad**

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

- **Instancia contralora de la actividad registral**



El Registro General de la Propiedad, esta organizado por el sistema del llamado Folio Real, que consiste en abrir una cuenta corriente a cada finca perfectamente individualizada. Este sistema de folio real, fue tomado de la Ley Hipotecaria Española, de fecha 8 de febrero de 1961, y fue así como el primer asiento del Registro de Hipotecas que se hizo en Guatemala, ocurrió el 24 de abril de 1867.

- **Seguridad jurídica**

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

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



Un matutino refiere: “Que los guatemaltecos poseen los documentos originales de sus bienes inmuebles no garantiza que sus propiedades se encuentren registradas actualmente a su nombre. En eso concluyen las autoridades del Registro General de la Propiedad, así como notarios y personas que han experimentado el robo de sus inmuebles. En Guatemala la inscripción de bienes inmuebles en el Registro no asegura la legalidad de los mismos, reconoce el Registrador, quien admite los altos índices de corrupción que se cometen en la dependencia a su cargo. Aunque desde mil novecientos noventa y seis se haya iniciado la modernización del Registro, mediante la incorporación de archivos computarizados, el problema se mantiene vigente, pues cualquiera puede presentar una escritura falsa para realizar una operación de traspaso, gravamen, sin que nadie se preocupe de verificar la autenticidad de las firmas de quienes suscriben el documento. El Registrador reconoce que existen pocas posibilidades para detectar un documento falso, pues las técnicas modernas de las computación permiten cierta facilidad para suplantar sellos de notarios y firmas de compradores y vendedores”.³⁶

En relación a lo referido por el medio de comunicación escrito, se puede identificar la vulnerabilidad en el sistema registral guatemalteco, es por eso que los Registros Generales de la Propiedad, han unido esfuerzos y han creado sistemas más seguros,

³⁶ Pérez, Leslie y Mario Ramos, *Siglo veintiuno*, 04 de marzo 2002, Pág. 2 y 3.



tanto electrónicos, como capacitar a sus recursos humanos, teniendo la necesidad de reformar toda norma en relación a la materia, tal como se intenta con el presente trabajo.

4.2. Análisis de las normas nacionales

El Artículo siete último párrafo, Del Reglamento del Registro General de la propiedad, el que establece lo referente al presente trabajo de tesis, el cual literalmente expresa: “Cuando en la conservación se consigna datos erróneos relativos a los titulares o al inmueble, aquellos deberán ser rectificadas de oficio al momento de evidenciarse el error, por el operador que motivó el mismo o por quien en su defecto, Secretaría General designe. Lo anterior, siempre que no se haya adquirido derechos por parte de terceros, sustentándose en los datos de la conservación, en cuyo caso las partes deberán atenerse a lo que contempla el artículo 1245 del Código Civil”.

Se puede decir, que ésta: Es una norma que no esta siendo utilizada como tal ya que, en la mayoría de los casos de rectificaciones que llegan al departamento de rectificaciones del registro, son los usuarios quienes deben de presentar una solicitud, para que el operador que formó el error y problema para los usuarios, pueda entrar a modificar el registro respectivo y esto no entonos los casos de error por parte de operadores, ya que cuando se ve afectada áreas o algunos otros datos de los



instrumento públicos, estos obligatoriamente deben ser solicitados por el usuario interesado, caso contrario no son rectificadas los mismos, con lo cual se ve vulnerado el principio de oficiosidad que se encuentra inmerso dentro de esta norma.

Artículo 1245 del Código Civil, esta norma tiene dos supuestos los cuales son, primero lo pueden hacer las parte interesadas cuando lo decidan así, y el segundo supuesto, se establece que el registrador puede subsanar los errores, (de oficio), siempre y cuando pueda corregirlos con la información que obtenga de la conservación de los registro del o de los inmuebles.

4.3. Efectos por la inoperancia

- No hacer efectiva la norma que debe aplicarse.
- Las rectificaciones carecen de certeza jurídica.
- No se aplica el principio de oficiosidad.
- Se tienen normas que ya no se aplican a la realidad.

4.4. Ventajas y desventajas de la aplicación del principio de oficiosidad



Ventajas:

- Que los usuarios, no tengan problemas cuando quieran hacer uso de sus propiedades, ya que si en caso existió algún error este fue corregido de oficio por el registro, siempre y cuando este no sea imputable al usuario.
- Existe, una efectiva certeza jurídica de los actos registrados en esta institución, los cuales no podrán ser redargüidos de ninguna clase de nulidad por errores no subsanados.

Desventajas:

- Que en algunos casos se corrijan supuestos errores, los cuales no lo son, y que de todas formas el usuario acuda al registro a solicitar la corrección de su documento.
- Que los operadores, dejen al tiempo la corrección, ya que no existe documento ingresado el cual deba ser devuelto en un tiempo estipulado.

4.5. Anteproyecto de reforma a la norma relacionada como propuesta de solución al problema



En tal sentido se propone lo siguiente:

MINISTERIO DE GOBERNACIÓN

“Acuérdese emitir la reforma del reglamento de los registros de la propiedad”

ACUERDO GUBERNATIVO _____

Guatemala, ____ febrero del 2010

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO

Que para reordenar el funcionamiento de los Registros de la Propiedad se hace necesaria la emisión de un nuevo reglamento que desarrolle el contenido del Libro IV del Código Civil y que contenga, además disposiciones que permitan aplicar la mejor tecnología, así como sus respectivas reformas.

CONSIDERANDO



Que es conveniente crear una Comisión Nacional Registral para coadyuvar a obtener una óptima administración de los Registros de la Propiedad y asegurar que se realicen en los mismos las convenientes inversiones para su modernización, la conservación de los documentos históricos y la certeza jurídica.

POR TANTO

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 183, inciso e) de la Constitución Política de la República de Guatemala.

ACUERDA

REFORMAR EL
REGLAMENTO DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD

TITULO I

CAPÍTULO I

De los Registros

La siguiente:



REFORMA DEL ARTÍCULO 7 DEL REGLAMENTO

ARTÍCULO 1. Se reforma el artículo 7 en su último párrafo, el cual queda así:

ARTÍCULO 7. En los procesos de traslado de la información de los libros físicos a medios electrónicos, los bienes inscritos en el Registro conservarán el mismo número de finca, folio y libro. Al inicio de la información electrónica se asentará, en el dominio, una inscripción que contendrá el estado de conservación de dicho bien, el cual resultará de todas las inscripciones vigentes. Esta conservación o consolidación no interrumpirá la numeración ordinal de las inscripciones de dominio.

Cuando en el estado de conservación se consigne datos erróneos relativos a los titulares o al inmueble, en especial a errores de área superficial, aquellos deberán ser rectificadas a petición o requerimiento del propietario (os) al momento de evidenciarse el error. Debiendo el Registro proporcionar los duplicados de los instrumentos o documentos para no requerírseles a los interesados, o bien subsanar el error a petición de parte cuando el error no sea imputable al Registro incorporando el solicitante los documentos con que acredite el error a rectificar. Lo anterior, siempre que no se hayan adquirido derechos por parte de tercero, sustentándose en los datos de la conservación, en cuyo caso las partes deberán atenerse a los contempla el artículo 1245 del Código Civil.

ARTÍCULO 2. El presente acuerdo entrará en vigencia ocho días siguientes de su publicación en el Diario Oficial.



COMUNÍQUESE

ALVARO COLOM

Presidente

Como comentario final, se puede decir que la importancia que conlleva este análisis, es depurar la legislación guatemalteca en materia, en virtud que existe diversidad de normas vigentes que no se aplican o encuadran en la realidad de la profesión notarial, y además cada día existen nuevas necesidades para proteger los bienes de los particulares dando como compromiso al Registro General de la Propiedad, el cumplimiento del mandato constitucional, de garantizar la propiedad privada. Y además como institución evitar cualquier acción legal en contra de ella, en vista que por las lagunas legales, es vulnerable a un recurso o amparo.

CONCLUSIONES



1. La norma que regula las rectificaciones, no está adecuada al procedimiento administrativo actual en el Registro General de la Propiedad en virtud que al momento de efectuar un trámite en dicho departamento, es diferente al que se encuentra regulado en la ley.
2. El departamento encargado de las rectificaciones en el Registro General de la Propiedad, no cumple con el principio de oficiosidad; en vista que, quien solicita la rectificación es el usuario, aunque éste no haya tenido injerencia en el error.
3. No existe procedimiento proteger los derechos de los usuarios y, a su vez, el Registro obtenga también una protección jurídica; en virtud que la norma que regula tal situación, contempla que el Registro, de oficio tiene que realizar las rectificaciones de las conservaciones cuando el usuario o propietario, no tiene la culpa del error a rectificar, por lo consiguiente se necesita reformar el Artículo siete del Registro General de la Propiedad.



4. El Reglamento no posee proceso específico para que exista una efectiva certeza jurídica cuando se rectifica una conservación registral, ya que en la actualidad, por costumbre, se hacen muchas rectificaciones y no con fundamento en la norma como tiene que ser.

5. El Registro de la Propiedad se encuentra vulnerable en materia de recurso o amparo, en virtud que existe un descuido en el cumplimiento del reglamento de dicha instrucción.

RECOMENDACIONES



1. El Registro General de la Propiedad debe garantizar su función de dar certeza jurídica a los actos rectificadas por éste, creando los procedimientos administrativos adecuados para facilitar el ejercicio de la procuración notarial.
2. Es necesario que el Registro General de la Propiedad, reforme el Artículo 7 del Reglamento, en relación al principio de oficiosidad, para que toda solicitud de rectificación, sea a petición del propietario o interesado, y así evitar cualquier acción legal en contra de la institución.
3. Al reformar el Artículo 7 del citado reglamento, el mecanismo de rectificación de documento, cuando el error es del operador y no del usuario, el empleado del Registro General de la Propiedad a través del Departamento de Rectificaciones, debería ser el que, realice la gestión en base a la reforma, para que exista una efectiva certeza jurídica, que los documentos antes de ser retirados estén debidamente rectificadas conforme a ley, y que para el efecto con esta acción se ve resguardado el principio de legalidad.



4. La garantía que genera el principio de oficiosidad, con la implementación de un sistema de rectificación automático, cuando el error sea por parte de operador, debería ser con la simple información registral o del usuario, sin que éste deba solicitarlo, en vista de que no es imputable a su persona. O, en su defecto, realizar las reformas pertinentes a la norma específica para obtener el sustento legal de la práctica en la actualidad.

5. Que se aplique el Reglamento del Registro General de la Propiedad, acorde a la realidad notarial, para que no se vea quebrantado o exista una errónea aplicación de la norma registral, al momento de realizar una rectificación.

BIBLIOGRAFÍA



- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, 2001.
- BODENHEIMER, Edgar. **Teoría del derecho**. Fondo de cultura económica. 8°. Reimpresión, México; 1983.
- BONNECASE, Julien, **Tratado elemental de derecho civil**, 2t., 2vols.; Ed. Oxford, 2001.
- CÁNOVAS, Diego. **Manual de derecho civil español**. 1vols.; Parte General; 7ª. ed.; Ed. Revista de derecho privado, Madrid, 1979.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. Ed. HELIASTA SRL. Buenos Aires, Argentina, 1994.
- CAPITANT, Henri. **Vocabulario jurídico**. 8ª ed. Ed. Desalma; Buenos Aires. Argentina 1986
- CAMUS, E.F. **Curso de derecho romano: doctrina del negocio jurídico**. 2ª. ed. Ed. Universidad de la Habana 1943.
- CIFUENTES, Santos. **Elementos de derecho civil**. 4ª ed. Ed. Astrea S.A. Buenos Aires, Argentina, 1995.
- CONTRERAS ORTIZ, Rubén Alberto. **El negocio jurídico en el código civil de Guatemala**. Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial. Boletín número 4 segunda época. Guatemala, febrero 1997.
- CARRAL y de TERESA, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**. 7ª. ed.; Ed. Porrúa, S. A., México 1983.



CHICO ORTIZ, José María, D. Manuel. **Temas de derecho notarial y calificación registral del instrumento público.** 3ª. ed.; Ed. Montecorvo; Madrid, España, 1972.

GIMENEZ ARNAU, Enrique. **Derecho notarial.** (s.e) Ed. Universidad de Navarra, Sociedad Anónima; Pamplona, España, 1976.

GHERSI, Carlos Alberto. **Contratos civiles y comerciales.** 2ª ed. Ed. Astrea Argentina 1992.

GUGLIELMI, Enrique A. **Instituciones de derecho civil.** 2ª ed. Ed. Universidad; Buenos Aires, Argentina, 1980.

LÓPEZ AGUILAR, Santiago. **Introducción al estudio del derecho.** Cooperativa de consumo integral, Guatemala, 1991.

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

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

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

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

NUÑEZ LAGOS, Rafael. **Estudio del derecho registral español.** (s.e); Caracas, Venezuela: (s.E), 1996.

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

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



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

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español.** 2ª. ed.; Madrid, España: Ed. Arazandi, 1974.

PLANIOL, Marcel y RIPERT, Jorge. **Tratado de derecho civil español.** 2ª. ed.; Puebla, Mexico: Ed. José M. Carija, 1946.

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

Legislación:

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

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

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

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

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

Reglamento de los registros de la propiedad. Oscar Berger, Presidente de la República de Guatemala, Acuerdo Gubernativo 30-2005.