

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

**IMPORTANCIA DE LA DESCENTRALIZACIÓN DEL REGISTRO GENERAL DE LA  
PROPIEDAD CONFORME LO ESTABLECE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA  
REPÚBLICA DE GUATEMALA**

**JUAN FRANCISCO DE LEÓN LANDAVERRY**

**GUATEMALA, AGOSTO DE 2011**

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

**IMPORTANCIA DE LA DESCENTRALIZACIÓN DEL REGISTRO GENERAL DE LA  
PROPIEDAD CONFORME LO ESTABLECE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA  
REPÚBLICA DE GUATEMALA**

**TESIS**

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**JUAN FRANCISCO DE LEÓN LANDAVERRY**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

Guatemala, agosto 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. Mario Ismael Aguilar Elizardi

**VOCAL III:** Lic. Luis Fernando López Díaz

**VOCAL IV:** Br. Modesto José Eduardo Salazar Diéguez

**VOCAL V:** Br. Pablo José calderón Gálvez

**SECRETARIO:** Lic. Avidán Ortiz Orellana

**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. JOSE ALFREDO AGUILAR ORELLANA*  
*ABOGADO Y NOTARIO*  
*7ª. AV. 10-17 ZONA 1.*  
*Teléfono: 5308-6080*



Guatemala, 03 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 -USAC-**



**Licenciado Castillo Lutín:**

En cumplimiento a lo dispuesto por esa Unidad, he procedido al asesoramiento del trabajo de tesis elaborado por el Maestro de Educación Primaria Urbana Juan Francisco De León Landaverry, del tema intitulado **“IMPORTANCIA DE LA DESCENTRALIZACIÓN DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD CONFORME LO ESTABLECE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA”**. En el desarrollo del trabajo, se hicieron las observaciones pertinentes sobre la temática y metodología, las cuales fueron satisfechas, por ello me permito manifestar:

1. El tema es significativo, desde el ámbito técnico práctico y mediante el trabajo de investigación, el autor realiza un análisis científico y técnico dentro del marco jurídico guatemalteco con una sustentación constitucional, aportando informaciones valiosas y científicas acerca del Registro General de la Propiedad.
2. En el desarrollo del trabajo se evidencia la utilización de métodos y técnicas de investigación adecuadas, como el método científico en la recolección de información y comprobación de la hipótesis, los métodos inductivo y analógico, desarrollando de forma sistemática y ordenada el contenido de la tesis, mediante las técnicas de investigación apropiadas.

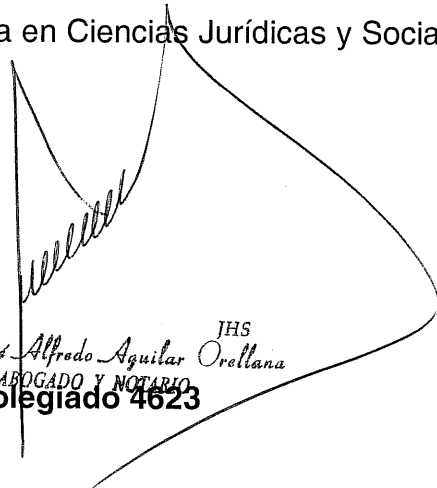
LIC. JOSE ALFREDO AGUILAR ORELLANA  
ABOGADO Y NOTARIO  
7ª. AV. 10-17 ZONA 1.  
Teléfono: 5308-6080



3. En cuanto a la orientación y forma de redacción del contenido de la tesis, la misma contiene una exposición crítica, razonada y sistemática de cada uno de los temas abordados por parte del sustentante, utilizando un lenguaje técnico jurídico aceptable.
4. Cada tema y subtema del cuerpo del trabajo de la tesis, constituyen una contribución científica en cuanto a nuevas aportaciones de acuerdo con el criterio personal del sustentante, las cuales son válidas y aplicables para el conocimiento doctrinario de los demás.
5. En el trabajo de tesis se ha arribado a conclusiones válidas y su vez se proponen soluciones y recomendaciones para llevar a cabo la descentralización del Registro General de la Propiedad.
6. La bibliografía utilizada en el trabajo de investigación es congruente con cada uno de los temas desarrollados, que incluyen autores nacionales e internacionales de reconocida experiencia y trayectoria

En virtud de lo anterior emito dictamen favorable, opinando que el trabajo de tesis cumple con los requisitos exigidos por el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

Atentamente:

  
JHS  
Lic. José Alfredo Aguilar Orellana  
ABOGADO Y NOTARIO  
Colegiado 4623

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, diecisiete de mayo de dos mil diez.

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A) MANUEL ARTURO ESCOBAR MARTÍNEZ, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante JUAN FRANCISCO DE LEÓN LANDAVERRY, Intitulado: "IMPORTANCIA DE LA DESCENTRALIZACIÓN DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD CONFORME LO ESTABLECE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA".

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

  
LIC. MARCO TULIO CASTILLO LUTÍN  
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS



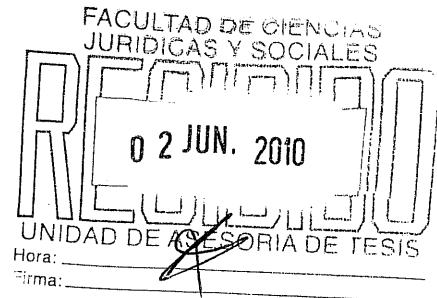
cc. Unidad de Tesis  
MTCL/sllh.

**LIC. MANUEL ARTURO ESCOBAR MARTÍNEZ**  
**ABOGADO Y NOTARIO**  
**6ª. CALLE 4-17 ZONA 1, EDIFICIO TIKAL**  
**OFICINA 514, TORRE NORTE, 5TO. NIVEL**  
**Teléfono: 5865-2661**



Guatemala, 02 de junio de 2010.

**Licenciado**  
**Marco Tulio Castillo Lufín**  
**Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis**  
**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**  
**Universidad de San Carlos de Guatemala -USAC-**



**Licenciado Castillo Lufín:**

En atención a la resolución de fecha diecisiete de mayo de dos mil diez, respetuosamente le informo que procedí a revisar el trabajo de tesis que tiene por título **“IMPORTANCIA DE LA DESCENTRALIZACIÓN DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD CONFORME LO ESTABLECE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA”**, que elaboró el Maestro de Educación Primaria Urbana Juan Francisco De León Landaverry.

- a) Se trata un tema importante como el Registro General de la Propiedad que puede verse desde una perspectiva simple o compleja, en virtud que la propiedad inscrita goza de mayor seguridad que la propiedad no inscrita en la medida que permite oponer el derecho inscrito frente a terceros, lo cual advierte el autor en el contenido del mismo, mediante el análisis científico y técnico.
- b) La metodología y técnicas de investigación utilizadas ayudaron al autor a estudiar la situación presente del Registro General de la Propiedad, pudiendo formar un criterio propio, partiendo de lo particular a lo general, realizando comparaciones y estableciendo semejanzas con los Registros de la Propiedad a nivel centroamericano.

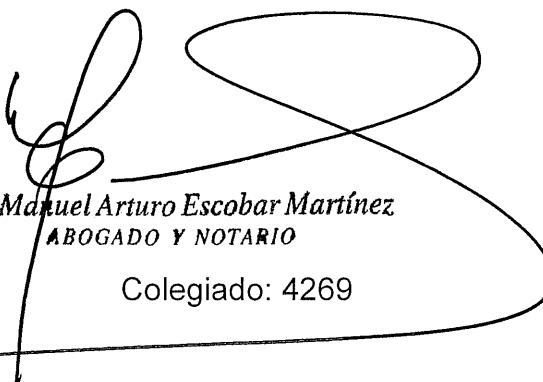
**LIC. MANUEL ARTURO ESCOBAR MARTÍNEZ**  
**ABOGADO Y NOTARIO**  
**6ª. CALLE 4-17 ZONA 1, EDIFICIO TIKAL**  
**OFICINA 514, TORRE NORTE, 5TO. NIVEL**  
**Teléfono: 5865-2661**



- c) En cuanto a la redacción del autor en el contenido de la tesis, se refleja la seriedad y modestia con que se llevó a cabo la investigación, haciendo uso de un amplio y apropiado léxico jurídico, con discernimientos y apreciaciones concretas.
- d) La investigación fue desarrollada con propiedad y sin duda alguna constituye una contribución científica para el enriquecimiento doctrinario y bibliográfico del país, y especialmente para la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala.
- e) Las conclusiones y recomendaciones son acordes a cada uno de los temas tratados, las cuales son el resultado de la opinión personal del autor.
- f) Pude comprobar que se hizo uso de una bibliografía actualizada para analizar la información, con doctrina nacional y extranjera.

Por consiguiente, el trabajo reúne los requisitos de forma y fondo contenidos en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público. Por las razones expuestas, OPINO que el trabajo realizado debe aceptarse como tesis de graduación.

Atentamente:

  
**Lic. Manuel Arturo Escobar Martínez**  
**ABOGADO Y NOTARIO**

Colegiado: 4269



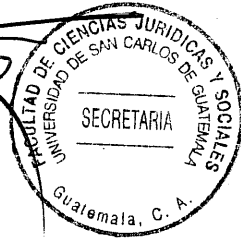
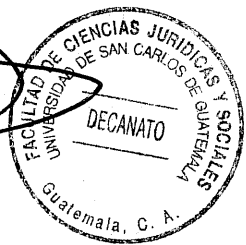


DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, seis de junio del año dos mil once.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante JUAN FRANCISCO DE LEÓN LANDAVERRY, Titulado IMPORTANCIA DE LA DESCENTRALIZACIÓN DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD CONFORME LO ESTABLECE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA. 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 Y LA VIRGEN MARÍA:** Por darme la vida y concederme una familia maravillosa, siendo mi fortaleza, protectores y fuentes de inspiración y sabiduría.

**A MIS PADRES:** A la memoria de mi señora abuela y madre (Doña Delia) con todo mi amor, respeto y admiración, por sus sabias enseñanzas y ejemplo de vida y decencia; a mi señor padre por su comprensión, confianza y ejemplo de humildad, respeto y honradez.

**A MI ESPOSA E HIJOS:** Lizy; por su amor y comprensión; a mis hijos Diana, Diego y Didier, por su ternura e inspiración de mi vida, a nuestro bebe recién concebido a quien esperamos con fe y alegría.

**A MIS HERMANOS:** Por su apoyo y aprecio incondicional, con quienes comparto este momento especial de mi vida, deseando ser modelo de motivación para que alcancen sus metas y sueños.



**A MIS TIOS Y TIAS:** Víctor Hugo (Q.E.P.D.), Elizabeth, Gladis e Ingrid, por su apoyo y ejemplo de vida.

**A LOS PROFESIONALES:** José Alfredo Aguilar Orellana, Manuel Arturo Escobar Martínez, Miguel Ángel Bermejo Betancourt y Daniel Matta Consuegra, por su motivación y compartir su tiempo y conocimientos.

**A MIS AMIGOS Y**

**COMPAÑEROS:** Por compartir las gratificaciones de tan loable carrera, ha todos, gracias.

**A TODOS USTEDES:** Muchas son las personas especiales a quienes me gustaría agradecer su afecto en las diferentes etapas de mi vida, por que de alguna manera forman parte de ella, especialmente a las familias Ponce Aldana, Miranda Aldana, Howard Yang y Lorena Velásquez.

**A:** La admirada y tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala, especialmente a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, fuente de sabiduría y formación académica de la persona humana en los ideales de libertad, igualdad, justicia y paz social.



## ÍNDICE

	<b>Pág.</b>
Introducción .....	i

### CAPÍTULO I

1. Derecho registral.....	1
1.1. Terminología .....	1
1.2. Origen.....	2
1.3. Definición.....	4
1.4. Naturaleza jurídica .....	5
1.5. Autonomía .....	7
1.6. Objeto del derecho registral .....	9
1.7. Sujetos de la relación registral .....	9
1.8. Características.....	14
1.9. Relación del derecho registral con otras ramas del derecho.....	15
1.10. Sistemas registrales .....	18
1.11. Otras clasificaciones.....	27
1.12. Sistema registral utilizado en Guatemala .....	29
1.13. Principios registrales .....	31

### CAPÍTULO II

2. Registro de la Propiedad.....	45
2.1. Antecedentes históricos del registro público .....	45
2.2. Clases de registro públicos .....	47
2.3. Registro General de la Propiedad en Guatemala.....	50
2.3.1. Origen .....	50
2.3.2. Concepción de registro de la propiedad .....	54
2.3.3. Naturaleza.....	56



	<b>Pág.</b>
2.3.4. Finalidad .....	56
2.3.5. Organización y funcionamiento.....	57
2.3.6. Servicios que presta el Registro General de la Propiedad.....	60
2.4. Modernización del Registro General de la Propiedad .....	61
2.5. Registrador de la Propiedad.....	64
2.5.1. Naturaleza.....	65
2.5.2. Nombramiento y remoción.....	65
2.5.3. Incompatibilidad .....	65
2.5.4. Retribución.....	66
2.5.5. Fianza .....	67
2.5.6. Responsabilidad .....	67
2.6. La función calificadora del registrador.....	69
2.6.1. Definición .....	69
2.6.2. Naturaleza.....	70
2.6.3. Requisitos .....	71
2.6.4. Efectos.....	71
2.7. Los recursos registrales .....	72
2.7.1. El ocurso.....	73
2.7.2. El amparo.....	73
2.8. La fe pública registral .....	75
2.9. La jurisprudencia registral .....	76

### CAPÍTULO III

3. Los registros de la propiedad inmueble en Centroamérica.....	79
3.1. República de El Salvador .....	79
3.2. República de Honduras .....	82
3.3. República de Nicaragua .....	85
3.4. República de Costa Rica .....	88
3.5. República de Panamá .....	93

## CAPÍTULO IV

4.	Importancia de la descentralización del Registro General de la Propiedad conforme lo establece la Constitución Política de la República de Guatemala.....	97
4.1.	El Registro General de la Propiedad en la administración pública .....	97
4.2.	Autonomía del Registro General de la Propiedad .....	98
	4.2.1. Concepto de autonomía.....	99
	4.2.2. Autonomía administrativa.....	100
4.3.	Entidades autónomas de orden constitucional y legal.....	102
4.4.	Definición del término descentralización .....	103
4.5.	Modalidades de la descentralización.....	106
	4.5.1. Desconcentración .....	107
	4.5.2. Delegación .....	107
	4.5.3. Privatización.....	108
4.6.	Preceptos constitucionales y ordinarios de la descentralización .....	109
4.7.	Centralización del Registro General de la Propiedad .....	110
4.8.	Descentralización del Registro General de la Propiedad .....	113
4.9.	Formas de descentralizar el Registro General de la Propiedad .....	115
	<b>CONCLUSIONES</b> .....	119
	<b>RECOMENDACIONES</b> .....	121
	<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	123



## INTRODUCCIÓN

Con la finalidad de obtener el grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales, me fue aprobado el trabajo de tesis titulado “Importancia de la descentralización del Registro General de la Propiedad conforme lo establece la Constitución Política de la República de Guatemala”, el cual nace de la necesidad propia de registrar un derecho de posesión de un bien inmueble ubicado en el Municipio de El Estor del Departamento de Izabal, con el afán de calificar a un crédito bancario hipotecario.

Es importante saber de buena tinta que si se requiere de un crédito bancario con garantía hipotecaria, es indispensable que el bien a hipotecar, esté debidamente inscrito en el Registro General de la Propiedad. El problema acá deviene que cuando se tiene solamente un derecho de posesión y el bien inmueble se encuentra en el interior del país, el costo para registrarlo es muy oneroso, por razón de la distancia, tiempo y trámites engorrosos.

El Artículo 230 Constitucional invoca que el Registro General de la Propiedad deberá ser organizado a efecto que cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio registro y el respectivo catastro; existiendo en la actualidad el Registro General de la Propiedad de la Zona Central, con sede en la ciudad de Guatemala y el Segundo Registro de la Propiedad con sede en la ciudad de Quetzaltenango.

El objeto de la investigación pretende poner de manifiesto los problemas generados por la centralización de un servicio público tan esencial, que tiene como objetivo legitimar a poseedores y garantizar a propietarios de bienes inmuebles, muebles identificables y demás derechos reales, sus derechos y transacciones sobre los mismos a través de su debida inscripción en el registro.

El marco teórico se inicia con el primer capítulo abordando el tema del derecho registral, exponiendo como dicha rama se relaciona con el Registro de la Propiedad y otras ramas del derecho; el segundo capítulo versa sobre el Registro de la Propiedad, con el objeto de indicar su origen, concepto, naturaleza y finalidad; en el tercer capítulo, se analizan los registros de la propiedad inmueble en Centroamérica, con el propósito de hacer un estudio comparado acerca de las similitudes y diferencias de la actividad registral Centroamérica; finalmente, el capítulo cuarto, expone el análisis de fondo de la descentralización del Registro General de la Propiedad y para tal efecto, se desarrollan los temas relacionados con su ubicación dentro de la administración pública, autonomía, efectos de su centralización y formas para llevar a cabo la descentralización.

En la elaboración del presente trabajo se empleó el método científico, sin embargo, al realizar el análisis comparado de los registros de la propiedad inmueble en Centroamérica, se aplicaron los métodos analítico y sintético, que permitieron analizar por separado cada uno de los registros de la propiedad inmueble de las repúblicas de Centroamérica. También se emplearon los métodos inductivo y deductivo, para extraer las inferencias pertinentes, además, se hizo uso de las distintas técnicas de investigación, principalmente la bibliográfica y jurídica, útiles para la obtención de los elementos teóricos y jurídicos relacionados con el tema; durante el trabajo de campo se empleó la técnica de la entrevista, habiendo conversado con operadores y usuarios del registro, así como con profesionales del derecho que se desenvuelven en la actividad registral.

Los efectos de la centralización de un servicio tan esencial como el que presta el Registro General de la Propiedad, son perjudiciales para la sociedad guatemalteca, ya que no existe igualdad de condiciones en la inscripción y registro de la propiedad privada y desde el punto de vista comercial, desprotege los actos civiles sobre el tráfico de los bienes muebles e inmuebles de la mayoría de los guatemaltecos, además de incumplir un precepto constitucional que impone que cada departamento o región del país, tenga su propio Registro de la Propiedad.





## CAPÍTULO I

### 1. Derecho registral

Es parte del ordenamiento jurídico relacionado al Registro de la Propiedad y regula las relaciones entre individuos acerca de los actos civiles relativos al tráfico de bienes muebles e inmuebles y sus efectos con motivo de las inscripciones practicadas en él.

Su existencia se justifica generalmente desde el punto de vista comercial de la seguridad del adquirente y en la protección de las transacciones inmobiliarias y en general, de los derechos privados sobre bienes muebles e inmuebles.

#### 1.1. Terminología

El derecho registral en cuanto a su terminología no ha sido unánime en la doctrina ni en las distintas legislaciones. Entre las diferentes denominaciones que ha recibido puedo citar el término utilizado por los españoles, **derecho hipotecario**. ¿Por qué esta manera de llamarlo?, pues a simple vista hace pensar que se trata de derechos reales de hipoteca; pero para ello existe una razón, esta consiste en que para los españoles la ley esencial que tienen en cuenta cuando se trata del derecho registral, es la Ley de Hipoteca.

También se le conoce con otras denominaciones como derecho real de hipoteca, derecho inmobiliario, derecho del registro de la propiedad, derecho notarial registral y derecho registral, entre otras. Ninguna de estas denominaciones esgrima con la doctrina, pues han sido los autores los que han decidido llamarle de forma diferente atendiendo a sus propias regulaciones legales.

En Guatemala algunos autores y estudiosos del derecho le han denominado derecho registral y derecho registral inmobiliario.

## **1.2. Origen**

En cuanto al origen de este derecho, se ha relacionado desde sus inicios con el derecho civil, pues en un principio esta rama del derecho se encargó de regular todo lo relativo a los bienes, de ello que algunos connotados autores como Carral y de Teresa ha definido al derecho registral como una rama del derecho civil.

De acuerdo con el trabajo de tesis de la licenciada Ana Beatriz Fernández Molina, "...Su antecedente es el derecho romano, que nos llegó por medio del Código de Napoleón. Remontándonos a tal antecedente, podemos afirmar que el derecho romano clásico hizo una distinción entre bienes muebles e inmuebles; la cual alcanzó gran importancia económico-social en el derecho medieval. Actualmente, si bien persiste tal división, es con el objeto de conocer qué bienes son susceptibles de identificación indubitable y, consecuentemente pueden inscribirse en un Registro. Esta posibilidad en un principio se observó particularmente para los bienes inmuebles, dando lugar a que

surgiera una nueva rama del derecho: EL DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL.

Con el tiempo tal concepto evolucionó, en el entendido que no sólo los bienes inmuebles son susceptibles de inscripción registral, sino los bienes muebles identificables e incluso derechos personales e intelectuales; por lo que en nuestros tiempos esta rama del derecho se conoce simplemente como DERECHO REGISTRAL.”<sup>1</sup> (sic)

En mí opinión, la denominación de derecho registral, debe comprender lo referente a los registros en general, pues recordemos que dentro de la estructura administrativa del Estado, existen varios registros públicos que contemplan dentro de sus actividades propias, el registro de la materia o asuntos a inscribir. De tal cuenta, en Guatemala tenemos el Registro Nacional de las Personas; Registro Mercantil General; Registro del Mercado de Valores y Mercancías; Registro de la Propiedad Intelectual; Registro de Procesos Sucesorios; Registro Electrónico de Poderes; Registro de Garantías Mobiliarias; Registro Civil de las Personas; Registro de las Personas Jurídicas; Registro de Ciudadanos; Registro Fiscal de Vehículos; Registro de Información Catastral y Registro General de la Propiedad, entre otros. En el caso de éste último, debe entenderse que su materia u objeto comprende el registro de bienes muebles e inmuebles, por lo que su denominación debiera ser Derecho Registral Mobiliario e Inmobiliario.

---

<sup>1</sup> Fernández Molina, Ana Beatriz. **La legitimidad de la función calificadora del registrador de la propiedad de inmueble.** Pág. 1.

### 1.3. Definición

Diversas son las acepciones que existen respecto a éste tema, razón por la que solo se aportan las que considere son más importantes y acordes con nuestra legislación.

“Es la Rama del derecho que estudia todo lo relativo a los Registros Públicos, en el caso del inmobiliario, específicamente al Registro de la Propiedad, institución a quien corresponde, llevar cuenta y razón de los bienes inmuebles, derechos reales y gravámenes, desde su creación hasta su extinción.”<sup>2</sup>

“Es la rama del Derecho que regula la registración de los actos de constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas y ciertos derechos que las afectan, así como los efectos derivados de dicha registración. La palabra registración incluye todos los asientos que puedan practicarse en el Registro...”<sup>3</sup>

“Conjunto de normas de derecho público que regulan la organización del Registro Publico de la Propiedad, el procedimiento de inscripción, y los efectos de los derechos inscritos.”<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Muñoz, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldán. **Derecho registral inmobiliario guatemalteco**. Pág. 3.

<sup>3</sup> Palacios Echeverría, Iván. **Manual de derecho registral**. Pág. 13.

<sup>4</sup> Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. **Derecho registral**. Pág. 66.

De tal cuenta puedo aseverar que el derecho registral es el conjunto de normas, principios y sistemas que tienen por objeto regular la estructura y funcionamiento de los registros públicos en general, como entes encargados de registrar los hechos, actos, contratos, derechos y obligaciones de las personas individuales o jurídicas, sean estas de derecho público o privado, teniendo como finalidad la publicidad registral, para hacer notorio ante todos determinadas situaciones jurídicas de tutela de derechos inscritos en los registros.

Ahora bien, para el tema objeto del presente trabajo, debe distinguirse que cuando se habla de la función de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes muebles e inmuebles, se refiere a la rama del derecho que regula al Registro de la Propiedad. Es decir, que el derecho registral en sentido amplio es el género y la especie el derecho relacionado.

#### **1.4. Naturaleza jurídica**

Controversias suscita la naturaleza jurídica del derecho registral, en lo que se refiere a si pertenece a la esfera del derecho público o del derecho privado. En tal sentido creo que no resulta lícito encuadrarlo en una u otra categoría.

Para algunos autores estudiosos del tema, la naturaleza jurídica del derecho registral puede estudiarse o versar en dos sentidos, uno adjetivo y otro sustantivo.



Se dice que por varias de sus características, es de naturaleza adjetiva, pues constituye una mera formalidad, en cuanto que regula el modo y forma de llevar el registro, su organización y estructura de sus asientos; por otra parte, se le considera de naturaleza sustantiva, al afirmar que otorga efectos sustantivos a lo registrado, es decir, priva de algunos derechos de esos efectos, cuando no han sido inscritos.

“... Por ejemplo, se constituye dueño a una persona por presentar su título antes que cualquier otra persona que pudiera haber comprado el mismo bien, pues lo formal produce efectos jurídicos no procesales, sino de fondo, como en este caso, la constitución de carácter de propietario.”<sup>5</sup>

Doctrinariamente, existen dos posiciones:

Los que afirman que pertenece al derecho privado, sostienen que persigue intereses particulares, pues responde a la inscripción de instituciones privadas y consideran su origen como un desenvolvimiento del derecho civil.

Los que opinan que pertenece al derecho público, manifiestan que la actividad registral está más relacionada con el derecho administrativo, en virtud que el registro es una institución de carácter público, la cual está estructurada y organizada por el Estado, que cuenta con un funcionario público investido de la fe pública registral.

---

<sup>5</sup> Palacios Echeverría. **Ob. Cit.** Pág. 13.

Existe otro sector de la doctrina moderna que no coloca al derecho registral en ninguna de las ramas relacionadas, pues responde a ambas categorías jurídicas, por lo que le consideran un derecho mixto.

Puedo concluir sintetizando que la importancia teórica acerca de esta controversia, es cada vez menor, pues la tendencia actual muestra que en el ordenamiento jurídico moderno surgen fenómenos de interacción de influencias y modificaciones reciprocas, que permiten situarlo en ambas categorías que tradicionalmente en el pasado se encontraban profundamente divididas, lo cual le hace un derecho especial con características y principios propios.

Es menester aclarar que en Guatemala el derecho registral, es parte del derecho civil y otros cuerpos legales, razón por la cual aún no ha obtenido su autonomía como tal.

### **1.5. Autonomía**

Tal como ya se refirió, en Guatemala no existe el derecho registral como una rama autónoma, ya que forma parte del derecho civil, al estar regulado en el Libro IV del Decreto Ley 106, siendo necesario emitir una ley específica que regule esta materia y de esa cuenta convertirlo en un derecho autónomo.

Guerrero Gálvez en su tesis de grado citando a Dex Lacone manifiesta: “que en realidad, no hay que afirmar o negar la autonomía del Derecho Registral porque es evidente que forma parte de todo Derecho Objetivo vigente en un Estado. Se trata de un Derecho Especial y no precisamente de una rama autónoma o no, ya que a mayor complejidad de la ciencia o evolución de ella, es más difícil abarcarla; por lo que a fin de estudiarlas con detalle surgen ramas jurídicas especiales”.<sup>6</sup>

En la doctrina moderna, se sostiene que para que una rama del derecho adquiriera la categoría de tal, es menester que comprenda tres aspectos fundamentales de la autonomía que son:

- a) **Autonomía científica:** Consiste en tener un objeto propio de estudio apartado de su disciplina troncal, que cuenta con métodos propios y con personas especializadas en la materia.
- b) **Autonomía didáctica:** Se da cuando abarca un conjunto de principios e instituciones propias que adquieren un campo suficientemente extenso que hacen necesario un estudio en forma independiente.
- c) **Autonomía legislativa:** Se da cuando una rama del derecho tiene sus propias leyes, independientes de otros cuerpos legales, es decir, que tenga su propia legislación jurídica.

---

<sup>6</sup> Guerrero Gálvez de Wohlers, Ester Noemí. **La necesidad de implementar un registro de la propiedad en la región de Alta Verapaz, Baja Verapaz y el Petén.** Pág. 4.





En atención a los criterios enunciados, puedo aseverar que el derecho registral en Guatemala no goza de autonomía absoluta, pues es un derecho especial con cierta autonomía, en cuanto a que algunos profesionales del derecho se han dedicado al estudio y desarrollo del mismo; de ahí que en algunas de las universidades del país ya se incluye al derecho registral dentro del pensum de estudios de las carreras de abogacía y notariado y se cuenta con doctrina de autores guatemaltecos sobre el tema.

En cuanto a la autonomía legislativa, la misma aún no se ha dado, puesto que encontramos normas registrales dentro del Código Civil, Código Procesal Civil y Mercantil, Código de Comercio de Guatemala, Código de Notariado, entre otras.

#### **1.6. Objeto del derecho registral**

Es dar seguridad jurídica a los distintos actos, contratos y derechos de las personas (individuales-jurídicas) que de acuerdo con la legislación vigente de cada país, sean susceptibles de inscripción.

#### **1.7. Sujetos de la relación registral**

La relación jurídico registral está conformada por elementos que intervienen en los actos y contratos susceptibles de inscripción en el registro, siendo estos personales, reales u objetivos y formales o legales.

## **1) Elementos personales**

Son los sujetos que intervienen en la relación jurídica registral, como funcionarios, operadores, profesionales, personas individuales y jurídicas, entre otras, de las cuales expongo las más importantes que la doctrina reconoce.

### **a) El registrador**

Uno de los sujetos de la relación jurídica registral es el registrador, quien es el funcionario que dirige y tiene a su cargo un registro público, depositario por ley de la fe pública registral.

### **b) El titular registral**

Es toda persona individual o jurídica (usuario), que inscribe en el registro los actos o negocios jurídicos en los cuales interviene, a quien se le atribuyen el dominio o derecho real sobre los bienes inscritos (inmuebles-muebles).

### **c) El tercero**

Tal como lo indican Nery y Rodrigo Muñoz, “con respecto al tercero debemos distinguir entre tercero en el orden civil y el tercero registral”.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Ob. Cit. Pág. 42.

Pérez Fernández del Castillo, citado por éstos autores, explica que: “Al estudiar la noción de tercero se distingue entre tercero en el orden civil puro y en el orden para los efectos del Registro. El primero es completamente extraño o ajeno a un acto o contrato, por no haber tenido relación jurídica con ninguna de las partes, y sólo tiene un deber general de respeto o abstención respecto a dicho acto. Existe además en el mismo orden civil el tercero adquirente quien ha entrado en relación jurídica con alguna de las partes de un contrato, respecto de lo que es materia u objeto del mismo, como sería el caso de la celebración de un nuevo contrato. Estos terceros son los causahabientes, llamados también adquirentes a título singular o subadquirentes. En cambio tercero para los efectos del Registro es el tercero adquirente ya mencionado, frente a una situación inscrita en el Registro Público de la Propiedad, es decir, frente a un determinado contenido registral.”<sup>8</sup> (sic).

El tercero adquirente en el orden civil, al realizar una adquisición derivativa, queda en la misma posición respecto a su adquisición que la que ostentaba la persona por la cual adquirió mientras que el tercero registral adquiere la propiedad tal y como consta en el registro. Es decir, frente a un determinado contenido registral.

En virtud de lo anteriormente relacionado, para los efectos del registro, debe entenderse por tercero, al titular de derechos reales que estén debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad.

---

<sup>8</sup> **Ibid.** Pág. 42.



El Código Civil guatemalteco en su Artículo 1148 establece: "... Por tercero se entiende el que no ha intervenido como parte en el acto o contrato."

**d) Tercero registral o protegido (de buena fe)**

El problema jurídico que genera esta situación consiste en determinar si la ley protege al verdadero propietario despojado, o a quien adquirió de buena fe, al amparo de la fe y publicidad registral.

Es del conocimiento público que en Guatemala se puso de moda el traspaso de propiedades teniendo como origen cédulas falsas, escrituras falsas, firmas falsas, alteración de papel especial de protocolo, presentación de testimonios compulsados o transcritos que no coinciden con la escritura pública, utilización de papel de protocolo de notarios fallecidos o ausentes, creando así un problema jurídico, pues los jueces tienen que determinar si la ley protege al verdadero propietario que fue despojado o al tercer adquirente, quien supuestamente adquirió de buena fe al amparo de la fe registral.

Al respecto, la legislación guatemalteca protege al tercero adquirente de buena fe, quien debe desconocer la invalidez o ineficacia del registro.

Respecto a esto hay que hacer dos puntualizaciones, pues la buena fe ha de ser subjetiva y objetiva.

- **Subjetiva:** En tanto que el adquirente debe creer en el derecho de disposición del transmitente o ignorar la falta de dicho derecho.
- **Objetiva:** Porque debe fundarse en situación de apariencia que razonablemente permita aquella convicción.

Claro está, que la buena fe debe presumirse en tanto no se demuestre que conoció o debió conocer la inexactitud del registro.

## 2) Elementos reales u objetivos

Los elementos reales u objetivos que integran la relación jurídica registral son diversos, siendo los más significativos:

### a) El objeto o asunto a inscribir

Se refiere al derecho, contrato, acto o negocio jurídico existente, que es susceptible de registro para que cobre eficacia jurídica.

Ejemplo: derechos reales de la propiedad, posesión, usufructo, uso, habitación, prenda, hipoteca, etc.



## **b) El documento o título**

Se refiere al título o documento autorizado por un notario u otro funcionario donde consta el objeto o asunto a inscribir.

## **3) Elementos formales o legales**

Lo formal se refiere a la forma, en cuyo significado para el derecho se opone a esencial o de fondo, en cuanto a la observancia de las prescripciones de la ley en un acto jurídico que deba surtir efectos legales.

Es el conjunto de disposiciones legales y reglamentarias que indican o regulan la forma de llevar tanto el registro público, como la inscripción misma.

### **1.8. Características**

Se pueden señalar como características del derecho registral guatemalteco las siguientes:

1. Es un derecho especial, pues está integrado con normas y principios de derecho público y privado.
- **Público:** Porque los registros son parte de la estructura administrativa del Estado.

- **Privado:** Pues como quedo apuntado, su origen se remota al derecho civil y es dentro del Código Civil guatemalteco donde encontramos su regulación. Constituye una rama del derecho no autónoma.
  
- 2. Tiene por objeto el desarrollo de la actividad registral y proporcionar la certeza jurídica en el tráfico de los bienes y demás derechos reales inscribibles.
  
- 3. Rige el principio de publicidad registral (verdad oficial) mediante la cual se da seguridad jurídica en el tráfico de bienes muebles e inmuebles.
  
- 4. Lo inscrito en él, produce efectos jurídicos y es oponible frente a terceros.
  
- 5. Establece las formas de organización del registro, así como los procedimientos de inscripción y criterios de calificación registral.

### **1.9. Relación del derecho registral con otras ramas del derecho**

Es oportuno señalar que existe ausencia de doctrina sobre este tópico, pero es conveniente hacer un estudio de la relación con las diferentes ramas del derecho, tales como el derecho constitucional, administrativo, notarial, civil, catastral y procesal.



### **1) Derecho constitucional**

La Constitución Política de la República de Guatemala garantiza a sus habitantes la seguridad, el acceso a los registros estatales y la propiedad privada, (Artículos 2, 31 y 39).

Bajo este orden de ideas, es evidente que existe una relación con el derecho registral, pues a través del registro se debe garantizar la seguridad jurídica en cuanto a los derechos reales de propiedad, posesión, usufructo, uso y habitación, servidumbre, hipoteca y prenda, a través del principio de publicidad registral.

### **2) Derecho administrativo**

Los registros en su mayoría pertenecen a la estructura administrativa del Estado y Guatemala no es la excepción, pues el Registro General de la Propiedad está ubicado administrativamente dentro de la esfera del Ministerio de Gobernación, encontrando su definición legal en el Artículo 1124 del Decreto Ley 106.

### **3) Derecho notarial**

El notario al igual que el registrador, están investidos por la fe pública, el primero para hacer constar y autorizar actos y contratos en que intervenga por disposición de la ley o a requerimiento de parte y el segundo reviste de seguridad jurídica las operaciones



registrales de inscripciones, anotaciones y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, los cuales son autorizados por un notario.

El autor Carral y de Teresa, escribe que: “El Derecho Notarial como el Derecho Registral, persiguen la seguridad jurídica, razón por la cual no deben estar separados, ya que entre ellos existen vínculos y dependencias recíprocas.”.<sup>9</sup>

#### **4) Derecho civil**

“El Derecho Registral sirve al Derecho Civil, pues hace posible y facilita la publicidad que deben revestir ciertos contratos, actos y negocios jurídicos de naturaleza civil, para la debida seguridad jurídica.”.<sup>10</sup>

#### **5) Derecho catastral**

Con la aprobación del Congreso de la República de Guatemala del Decreto número 41-2005, que contiene la Ley del Registro de Información Catastral -RIC-, nace dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco una nueva rama del derecho, como una institución del Estado, autónoma, de servicio, con personalidad jurídica, recursos propios y patrimonio.

---

<sup>9</sup> Carral y de Teresa, Luis. **Derecho notarial y registral**. Pág. 210.

<sup>10</sup> **Ibid.**

Esta institución está íntimamente ligada al Registro General de la Propiedad, pues recopila información relacionada con los derechos reales sobre las fincas, contenidas en archivos físicos y digitales.

## **6) Derecho procesal**

El derecho registral produce un efecto jurídico en la registración de un derecho real, el cual se constituye en un medio de prueba privilegiado dentro de un proceso.

Dentro de las resoluciones de determinados juicios civiles, se generan situaciones que deben registrarse, tal es el caso de la anotación de embargo, regulada en el Artículo 308 del Decreto Ley 107.

### **1.10. Sistemas registrales**

Nery y Rodrigo Muñoz, manifiestan que: “Debemos entender por sistema registral, la técnica de llevar el registro en un determinado ordenamiento, que conlleva la publicidad registral y el medio para efectuarla.”<sup>11</sup>

Por su importancia dentro del derecho registral, me permito realizar un análisis de los distintos sistemas registrales en el derecho comparado, con el objeto de encontrar similitudes y establecer las diferencias entre cada uno.

---

<sup>11</sup> **Ob. Cit.** Pág. 7.



Dentro de la doctrina encontramos los sistemas registrales siguientes:

**a) Sistema australiano**

Los antecedentes del derecho registral australiano cabe encontrarlo en la pretérita distinción entre dos clases de propiedades. Por una parte, existía la propiedad derivada de un derecho que provenía de la corona y que tenía eficacia erga omnes, es decir, era inatacable e indiscutible.

Por otra parte, la adquisición de la propiedad podía adquirirse vía mortis causa o por acto inter vivos. Frente a la seguridad que mostraban los bienes adquiridos de la corona, estos últimos no predicaban precisamente de esta seguridad, pues podrían darse casos en los que el bien transmitido no perteneciera al transmitente.

Sin embargo, esta dualidad en la concepción derivativa de la propiedad y el grado de diferenciación entre la seguridad de la misma, en función de su procedencia, no era del agrado de algunos diputados. Así el diputado Robert Richard Torrens, propuso que los adquirentes de una finca tuvieran su derecho proveniente del Estado, de manera que su titularidad estuviera en idénticas condiciones de intocabilidad que la concedida a los titulares ex novo, consiguiendo así, el sistema más perfecto de publicidad inmobiliaria registral, conocido popularmente como el Sistema del Título Torrens o Acta Torrens.

Las ventajas del Sistema Torrens fueron reconocidas e introducidas en diversas colonias de Australia y fuera de ella, en países como Inglaterra, Canadá, Nueva Zelanda, Filipinas, Guyana Británica, Jamaica, Brasil, Túnez, Uganda, Argelia y República Dominicana, entre otros.

El Registro General de Australia, es una oficina estatal dependiente del Departamento de Justicia y Seguridad Ciudadana, establecida en el año 1993, pues parte de la concepción de considerar al Estado como propietario de todas las tierras del país; no se habla de propiedad sino de tenencias, ya que la corona es dueña de todos los inmuebles de Australia. Por ello, no se habla tampoco de títulos sino de certificados de título. Este sistema se aplica a inmuebles sobre los que ya se ha obtenido su inscripción inicial o inmatriculación, de forma que la delimitación, medición y comprobación de la existencia de la finca son previas a la inscripción.

El registro se lleva mediante el folio real, por fincas. El libro-registro se forma compilando los certificados de título y las concesiones de la Corona.

Existe un procedimiento de inmatriculación de fincas que consiste en presentar en el registro el título que demuestra que es propietario, adjuntando además un plano de la misma; si el título coincide con el plano de la finca, se inscribirá por duplicado un certificado de titularidad, un ejemplar se archiva en el registro y otro se entrega al propietario, con el fin de que pueda usarlo posteriormente cuando pretenda inscribir otra clase de documento, ya que contiene la historia de la finca, con su número y registro particular.



El procedimiento de ingreso de la finca en el registro es bastante riguroso, ya que se comprueban minuciosamente los datos físicos del inmueble y su titularidad jurídica, para unificarlos en un título que se depositará en la oficina correspondiente.

Este certificado tiene una función probatoria, consignándose en él todos los cambios que se produzcan, además de mencionar todos los derechos reales que gravan el fundo y de incluir un plano de éste comprobado por los topógrafos oficiales. Una vez se ha inmatriculado, el titular puede registrar cualquier tipo de acto traslativo del dominio de inmuebles o constitutivo, traslativo, modificativo o extintivo de derechos reales inmobiliarios.

Para que el título tenga valor, tiene que coincidir con el registro y en caso de discordancia prevalece el registro, rigiendo así la llamada prioridad registral determinada por la presentación de los documentos. Sin embargo, el hecho de que concuerde con él no implica que sea un verdadero título real. Algún sector doctrinal niega su valor, pues según ellos, la propiedad no se transfiere por tener ese certificado, sino por inscribirlo en el registro.

Asimismo, otro sector de la doctrina considera que el certificado no es un título real necesario para enajenar un inmueble por tradición, sino que se requiere un negocio jurídico, de manera que el único modo de transmitir, modificar o extinguir un derecho real inmobiliario es mediante la inscripción.

Para que se transmita perfectamente la propiedad debe coincidir el título que él transmitente presenta al adquirente con el que se encuentra registrado.

Algo relevante en este sistema y digno de ser tenido en cuenta, es el seguro, pues si a una persona se le priva de su propiedad o derecho sobre ella, se establece un fondo de seguro para indemnizar económicamente con un determinado porcentaje a los propietarios, quienes deben pagar una prima en el momento de inmatricular su finca. Así, en el caso de que el propietario pierda la finca o sea privado de ella, se le reembolsa su valor. El perjudicado debe dirigirse primero contra el que ocasione el perjuicio y luego contra el fondo de seguro.

El principal efecto sustantivo del registro se encuentra en el principio de invulnerabilidad, del que se deducen cuatro presunciones iuris et de iure.

- Presunción de validez del derecho inscrito y del negocio de transmisión;
- Presunción de integridad del registro (lo que no está inscrito no existe);
- Presunción de exactitud del certificado y
- Presunción de posesión del derecho inscrito.

## **b) Sistema alemán**

El sistema germánico es el que rige en Austria y Suiza. Se caracteriza a grandes rasgos por un Registro de la Propiedad llevado según el sistema de folio real, en el que la inscripción tiene carácter constitutivo y la única realidad es la registral.

La base física del registro está constituida por la descripción de la finca en el catastro, de tal forma que aunque los datos contenidos en los libros catastrales carecen de valor jurídico, al considerarse el mapa catastral como parte integrante del registro, en todo lo referente a la localización de las fincas o a la determinación de sus lindes, es la cartografía catastral la que tiene plena eficacia probatoria ante los tribunales.

La finca tiene una realidad jurídica de la que responde el registro y una realidad física de la que responde el catastro. Esto supone que los datos físicos que constan en el registro son los mismos que constan en el catastro y los datos jurídicos que constan en el catastro son los mismos que en el registro.

No puede ocurrir en ningún caso lo que sucede en España, que tanto la descripción física como la jurídica de la finca pueden diferir en el registro y en el catastro. Este sistema es considerado de lo más perfecto y se presenta como modelo de un buen sistema registral.

Dentro de este sistema podemos enunciar las siguientes características:

- “La inscripción tiene valor constitutivo, antes se da la fase del acto causal y el acuerdo real (negocio y consentimiento), previa a la inscripción, las tres constituyen el negocio jurídico real;
- Se legitima con la inscripción y fe pública registral;

- Hay una amplia calificación de los documentos registrales;
- Existe una agrupación de asientos por fincas, en folio real;
- Se realiza la inscripción por medio del sistema de encasillados, en el cual el Registrador toma del título los datos esenciales llevándolos a la correspondiente casilla;
- Existe una plena correspondencia con el Catastro;
- Hay prioridad por el orden de presentación de los títulos y
- El tracto sucesivo rige el orden riguroso de inscripciones.”<sup>12</sup>

### **c) Sistema francés**

El sistema registral francés se caracteriza por ser un sistema registral facultativo, en el cual los derechos reales se constituyen antes de la inscripción, con el acuerdo de los contratantes. Al igual que el Código Napoleón de 1804, la legislación hipotecaria francesa ha influido en el derecho positivo de muchos Estados. La transcripción no es constitutiva en el sistema registral francés, y se protege al tercero registral que actúa de buena fe, cuando su adquisición ha sido a título oneroso.

---

<sup>12</sup> Palacios Echeverría. **Ob. Cit.** Pág. 15.



En este sistema se archiva el título transcrito y el contenido de las transcripciones se presume exacto. Los derechos reales se constituyen fuera del registro y la transcripción en el registro tiene como finalidad surtir efectos contra los terceros civiles en cada contrato. Algo que denota atención es que no todas las personas pueden acceder al contenido de las transcripciones, ya que se contempla en el mismo el Sistema de Publicidad Incompleta.

Dentro de este sistema podemos enunciar las siguientes características:

- “La transmisión se hace por vía consensual sin necesitar registración;
- Los notarios y otros funcionarios públicos que otorgan títulos registrales, están obligados a presentarlos al registro en un plazo preestablecido;
- Hay una clasificación limitada de los documentos registrales;
- La registración no convalida los títulos nulos o anulables;
- Se transcribe literalmente el documento y se solicita un duplicado para archivo;
- Existe un índice alfabético de persona y otro por finca, encuadrados en orden cronológico;

- La prioridad u orden de preferencia entre los títulos presentados determina la registración, dando la prioridad el día, no la hora, por lo que si existen documentos presentados el mismo día, tendrá preferencia la fecha del otorgamiento y
- Existe una coordinación con el Catastro.”<sup>13</sup>

#### **d) Sistema español**

El sistema registral hispánico nace en el año 1861, fecha en que se sancionó la denominada Ley Hipotecaria, que organizó de manera efectiva los registros de la Propiedad, perfilando el sistema que pese a algunas modificaciones posteriores (1869, 1909, 1944-1946), permanece sustancialmente en vigencia hasta hoy.

“... En él adquieren gran importancia los principios de FE PÚBLICA REGISTRAL y LEGITIMACIÓN. A todo adquirente de buena fe, le concede la garantía que podrá apoyarse en el título que está inscrito aunque fuese nulo; cuando el título está inscrito, no puede ejercitarse contra él la Acción Reivindicatoria, sin embargo, el verdadero dueño sí puede hacer valer su derecho por medio de una Acción de Daños y Perjuicios o bien, una acción de Enriquecimiento sin causa.”<sup>14</sup> (sic)

Dentro de este sistema podemos enunciar las siguientes características:

---

<sup>13</sup> **Ibid.**

<sup>14</sup> Fernández Molina. **Ob. Cit.** Pág. 9.

- “La transmisión inmobiliaria se da por el título más la tradición, el otorgamiento de la escritura equivale a la entrega de la cosa;
- La inscripción es voluntaria y meramente declarativa, exceptuando la hipoteca;
- Hay legitimación de la apariencia jurídica en beneficio del tercero registral. El asiento se presume cierto;
- Existe un tracto sucesivo ya que todos los títulos anteriores deben de estar enlazados.
- Hay agrupación de asientos por fincas, dejando espacio en cada finca, para asientos posteriores y
- No hay correlación con el Catastro.”<sup>15</sup>

### **1.11. Otras clasificaciones**

Matta Consuegra en su obra derecho sucesorio y registral guatemalteco refiere una clasificación de tres sistemas relacionados a la organización y formas de llevar los registros en Guatemala, siendo estos:

---

<sup>15</sup> Palacios Echeverría. **Ob. Cit.** Pág. 17.

**a) Sistema difuso:**

“Es descentralizado, por regiones. Consiste en establecer registros en todas las jurisdicciones en donde existan autoridades locales, bajo la guardia y custodia de secretarios de los ayuntamientos o municipalidades.

“Este sistema es similar al adoptado por nuestra legislación en relación al Registro Civil, cuyo funcionamiento está encargado a los Secretarios de las Municipalidades, excepto en la capital y en las cabeceras departamentales en los que el Registrador debe ser Abogado y Notario.

Un claro ejemplo de este sistema, son los registros civiles, los cuales fueron trasladados al Registro Nacional de las Personas, bajo el nombre de Registro Civil de las Personas, estando a cargo de un Registrador Civil investido de fe pública.

**b) Sistema medio:**

“Se establecen Registros en las capitales de los Distritos o cabeceras Departamentales, con jurisdicción sobre todo el departamento y con supervisión a nivel nacional. También se asimila al sistema que quiso adoptar la Constitución Política de la República en su Artículo 230, respecto al Registro General de la Propiedad al establecer que tal registro deberá ser organizado en cada departamento o región, que la ley específica determina.



**c) Sistema concentrativo:**

“Consiste en reunir en una sola oficina o institución, varias cabezas de distrito o cabeceras departamentales bajo la misma organización y con recursos comunes. Quizá los ejemplos en nuestro medio de este sistema lo constituyan los Registros de Poderes, Mercantil y de la Propiedad Industrial, pues todos los mandatos, actos de comercio y de Propiedad Industrial que se verifican en la República se inscriben en una sola oficina con sede en la capital. El Registro de la Propiedad actualmente adopta este sistema, aunque el mandato constitucional es que se rija dicha institución por el sistema medio.”<sup>16</sup>

**1.12. Sistema registral utilizado en Guatemala**

Luego de haber analizado cada uno de los principales sistemas registrales, se establece que más de alguna característica de ellos es aplicada en el sistema guatemalteco, ya sean en combinación de unos con otros.

Dentro de las características del sistema aplicado en Guatemala, me permito citar las señaladas por Nery y Roberto Muñoz:

- “La utilización del folio real, eso hace que cada finca esté individualizada por su propio número y en el mismo folio constan todas sus operaciones, incluso las

---

<sup>16</sup> Matta Consuegra, Daniel. **Derecho sucesorio y registral guatemalteco**. Pág. 114.

canceladas. El folio real es de suma importancia, ya que se conoce todo el historial de la finca desde su creación hasta su cancelación o extinción;

- Es declarativo, ya que los derechos nacen, se modifican, transmiten y extinguen fuera del registro, sólo surten efectos ante tercero cuando se inscriben;
- Las inscripciones se hacen a petición de parte,
- La forma de los asientos registrales es por inscripción, es decir que cada operación, lleva un resumen de la operación, no se transcribe total o literalmente el documento, tampoco se encasilla, aunque un duplicado del documento se conserva en el Registro, que es la base de la inscripción;
- La inscripción tiene fuerza convalidante y la inscripción da plena protección a los derechos adquiridos por la fe pública registral, pero el negocio ya existe antes de llegar al Registro;
- Se reconoce y distinguen entre las partes y terceros,
- Todo lo inscrito es público y
- Rigen los principios registrales, algunos de ellos regulados en la misma ley.”.<sup>17</sup> (sic)

---

<sup>17</sup> Ob. Cit. Pág. 16.

### **1.13. Principios registrales**

La expresión principio proviene del latín principium, dentro del derecho significa norma no legal supletoria de ella y constituida por doctrina o aforismos que gozan de general y constante aceptación de jurisconsultos y tribunales.

No todos los principios jurídicos son aplicables a todas las ramas del derecho, pues claro está que existen los principios generales del derecho y principios generales específicos, siendo los primeros aplicables al derecho en general y los segundos aplicables a alguna rama del derecho, como lo es el derecho registral.

Los principios registrales son los que determinan o caracterizan el sistema registral de un Estado y son de mucha importancia en la integración del derecho cuando se presentan problemas que no se encuentren regulados en el derecho positivo registral; es decir, lagunas del derecho.

Los principios registrales son las orientaciones y criterios básicos que sirven y orientan a un determinado sistema registral, para la solución de los problemas jurídicos que se presenten.

Dentro del sistema registral guatemalteco se consagran los siguientes principios:



## 1) Principio de inscripción (asiento de inscripción)

En sentido amplio inscripción, equivale al asiento registral, esto es la constatación o expresión formal y solemne hecha en los libros del registro de los actos y contratos que por su naturaleza puedan tener acceso al mismo.

En esos términos el Código Civil guatemalteco en su Artículo 1125 estipula que en el registro se inscribirán:

- 1º. “Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos;
- 2º. Los títulos traslativos del dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructos, uso habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- 3º. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido;
- 4º. Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos;



- 5°. Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales;
- 6°. Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año;
- 7°. Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obra pública de índole semejante, así como los buques, naves aéreas y los gravámenes que se impongan sobre cualquiera de estos bienes;
- 8°. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes;
- 9°. Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas;
- 10°. La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial;
- 11°. La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente;

- 12°. La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o a la libre disposición de los bienes;
- 13°. Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmontadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas y
- 14°. Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.”.

## **2) Principio de especialidad**

Con este principio se persigue obtener una claridad absoluta en las manifestaciones del registro, es preciso que la inscripción pueda publicar con toda exactitud el titular de cada derecho, la finca sobre que recae, el contenido del derecho y la proporción en la que al titular corresponde. Otros autores le denominan como principio de determinación, luego que la publicidad registral exige determinar con precisión el bien objeto de los derechos. Se encuentra regulado en el Artículo 1131 del Código Civil guatemalteco.



### **3) Principio de rogación**

La iniciación del procedimiento registral ha de ser siempre y en todo caso rogada. Acá no se actúa de oficio, pues daría lugar a la arbitrariedad del registrador. Su función es rogada, ya que si él legitimado no acude al registro ha inscribir un acto o contrato que sea del conocimiento del registrador, éste no puede proceder de oficio.

También se le conoce como principio de instancia, por tanto que todas las inscripciones en los registros públicos son a solicitud de parte; la rogatoria es necesaria para iniciar una inscripción registral.

Dicho principio se encuentra regulado en el Artículo 1127 del Código Civil guatemalteco, que establece “La inscripción en el Registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir...”.

### **4) Principio de legalidad o calificación**

Este principio consiste en que el registrador realiza un juicio de crítica jurídica de los documentos que se le presentan para su inscripción, los cuales luego de ser examinados en cuanto a su existencia y validez de acuerdo con los requisitos legales del ordenamiento jurídico, desemboca en su resolución de denegación, suspensión, cancelación o inscripción del asiento solicitado.

El registrador califica el título como presupuesto del principio de legalidad, pues de otro modo los títulos solo servirían para engañar al público. Los registradores deben de negarse a inscribir cuando no se den los presupuestos materiales y formales para la inscripción del título.

Dentro de la Declaración de la Antigua suscrita en el Encuentro Iberoamericano de Sistemas Registrales celebrado en la ciudad de La Antigua, Guatemala, entre los días 17 y 21 de febrero del año 2003; al tratar el principio de calificación definen que debe cumplir con los siguientes aspectos:

- a) **“Extensión:** Dado que la autorización de un asiento implica necesariamente la atribución, modificación o, en su caso, extinción de un derecho, el registrador debe cerciorarse de que tanto el documento como el derecho que en él se recoge, reúnen los requisitos necesarios para que la inscripción pueda autorizarse. Ningún aspecto debe de quedar excluido de su calificación, ni la legalidad de las formas extrínsecas, ni los que se refieren a la capacidad de las partes, ni los que afecten o puedan hacerlo a la validez del acto o negocio, ni la trascendencia real del derecho en cuestión, ni los obstáculos que resulten del registro, ni los que afecten a la descripción e identidad de la finca, ni la expresión de todas las circunstancias que las leyes exigen que han de hacerse constar en la inscripción.

- b) **“La independencia:** La necesidad de generar una confianza absoluta en las decisiones de los registradores obliga a que el ordenamiento jurídico les dote de las mismas garantías de independencia e inamovilidad de jueces y magistrados. Asimismo y por las mismas razones su elección debe fundarse un sistema de concurso público, basado en los principios de igualdad, mérito y capacidad.
- c) **“La imparcialidad:** La asignación de derechos que los asientos del registro implican y su eficacia *erga omnes* determinan la existencia de una pluralidad de interesados en la extensión de cada uno, todos los cuales podrían resultar perjudicados en el caso de que las partes violaran normas imperativas, las cuales, por definición, son las que establecen los límites que el sistema institucional marca a la autonomía privada. Por ello, no debe de confundirse el procedimiento registral con el que es utilizado para la documentación de los actos y contratos. Mientras que, en éste, el interés de las partes que los otorgan es el prevalente, en el primero lo son los de todos los que resultan afectados por sus pronunciamientos. El correcto funcionamiento del sistema registral obliga a impedir que quienes están interesados en eludir o influir en la decisión registral puedan hacerlo, lo que excluye la elección del registrador, ya que, de admitirse, deberían participar en la misma no sólo las partes que han otorgado el documento sino también los terceros que resultarían afectados por la decisión que se adoptara.”<sup>18</sup> (sic)

---

<sup>18</sup> Encuentro Iberoamericano de Sistemas Registrales. **Declaración de la Antigua.** Pág. 5.

Este principio se encuentra regulado en los Artículos 1128 y 1175 del Código Civil guatemalteco.

#### **5) Principio de tracto sucesivo**

Los asientos registrales no se llevan por saltos de unos a otros y sin que cada uno no se apoye en el anterior, de modo que en las hojas registrales pueda seguirse el historial completo.

El tracto sucesivo exige que el folio registral aparezca ininterrumpido. Este principio se encuentra regulado en los Artículos 1130 y 1134 del Código Civil guatemalteco.

#### **6) Principio de consentimiento**

Para que en los asientos del Registro de la Propiedad se pueda inscribir un acto o contrato constitutivo, realizar un cambio o modificación, es necesaria la voluntad del titular registral; es decir, quien aparezca con derecho para hacerlo.

En sentido negativo, nadie puede ser dado de baja en el Registro sin su consentimiento tácito o expreso. Para todo acto o negocio jurídico, es necesaria la expresión de voluntad de consentimiento de las partes.



## 7) Principio de prioridad

Este principio se contiene en la expresión de la regla romana prior in tempore, potior in iure. Debe entenderse que no se trata del primero en tiempo en realizar el acto o contrato, sino, el primero en realizar la inscripción.

Dentro del ámbito jurídico guatemalteco, es usual escuchar la frase, primero en registro, primero en derecho.

En virtud de este principio, el rango de los derechos reales que sean compatibles y recaigan sobre un mismo bien inmueble se determina con arreglo a su orden de acceso al registro. Por otro lado, en el supuesto de que fueren incompatibles, el que primero ha accedido al registro excluye a los que han ingresado con posterioridad.

El principio de prioridad, según afirma Ángel Montes, “Es aquel por virtud del cual el acto registrable que primero ingresa al Registro se antepone o deviene de rango superior, a cualquier otro acto registrable, que incompatible o perjudicial al ya inscrito, no hubiere tenido todavía acceso al Registro, aunque fuese de fecha anterior.”<sup>19</sup>

Este principio está regulado en los Artículos 1141 y 1142 del Código Civil guatemalteco y el Artículo 6 del Reglamento de los Registros de la Propiedad.

---

<sup>19</sup> Montes, Ángel Cristóbal. **Introducción al derecho inmobiliario registral**. Pág. 271.



## 8) Principio de legitimación

“El principio de legitimación consiste, por un lado, en atribuir a los asientos registrales la presunción de veracidad, que subsiste y se mantiene hasta que no se ponga en duda y se verifique la falta de coincidencia entre lo que expresa el registro y lo que obra en la realidad jurídica o extraregstral. Por otro lado, también consiste en que solamente el titular del derecho inscrito, puede disponer libremente del mismo, por estar plenamente legitimado.”<sup>20</sup>

“Lo legitimo es lo que está conforme a las leyes, siendo genuino y verdadero.”<sup>21</sup>

## 9) Principio de fe pública registral

El principio de fe pública registral, opera en beneficio de los terceros que dentro del tráfico jurídico-comercial, adquieren un bien de quien, aparentemente, se encontraba facultado para hacerlo, y/o a través de un negocio jurídico desprovisto, también en apariencia, de toda causa que lo pudiera tornar ineficaz.

La fe pública registral se basa en las presunciones de legalidad y de legitimación que, como consecuencia de la calificación realizada por el registrador, la ley atribuye a los asientos del registro.

---

<sup>20</sup> Guerrero Gálvez. **Ob. Cit.** Pág. 40.

<sup>21</sup> Carral y de Teresa. **Ob. Cit.** Pág. 251.



Dado que no son susceptibles de presunción para reforzar la certeza de los hechos sobre los que recaen los derechos objeto de la fe pública registral, la descripción de las fincas se asentará en unas bases físicas y gráficas fiables.

“En virtud del principio de fe pública registral, el contenido del registro se reputa siempre exacto en beneficio del tercero que adquiera en condiciones previstas por la ley, el cual, por tanto, queda completamente seguro de su adquisición en los términos que el Registro manifiesta.”<sup>22</sup>

De acuerdo con el Artículo 186 del Código Procesal Civil y Mercantil guatemalteco, los documentos autorizados por notario o por funcionario o empleado público en ejercicio de su cargo, producen fe y hacen plena prueba, salvo el derecho de las partes de redargüirlos de nulidad o falsedad. Es por tanto una presunción que prevalece hasta que se demuestre la inexactitud o ineficacia del asiento.

## 10) Principio de publicidad

El principio de publicidad es el principio registral por excelencia y se refiere a la presunción iure et de iure de que lo que obra en los asientos del registro surte efecto erga omnes, generándose en consecuencia la premisa de que lo inscrito en el registro vincula a todo el mundo.

---

<sup>22</sup> Montes. **Ob. Cit.** Pág. 244.

El registro es público para todos los que tienen interés legítimo en conocer la información que sus asientos contienen y corresponde al registrador la exactitud de la publicidad que se emite y de la custodia de los archivos que obran a su cargo.

“La publicidad no tiene como fin único, resguardar la propiedad, sino también poner en conocimiento de todo el mundo, que sus derechos terminan donde principian los de los demás, y nadie puede argumentar como defensa el haber desconocido los datos inscritos, aún en el caso de que verdaderamente tal circunstancia sea cierta. Aquí la publicidad se presenta como una excepción al principio de secreto profesional.”<sup>23</sup>

Este principio se encuentra consagrado en la Constitución Política de la República de Guatemala, en los Artículos 29, 30 y 31 y en la Ley de Acceso a la Información Pública, Decreto número 58-2009 del Congreso de la República de Guatemala, la cual instituye que toda persona, natural o jurídica, debe tener acceso a la información que se encuentre en los registros.

#### **11) Principio de autonomía financiera**

“La trascendencia atribuida a los asientos del Registro de la Propiedad, así como la responsabilidad que deriva de su autorización, junto con la necesidad de que el Registro cumpla su función con la mayor eficiencia y eficacia posibles, aconsejan dotar al sistema registral de autonomía en la gestión de los recursos necesarios. Los

---

<sup>23</sup> Guerrero Gálvez. **Ob. Cit.** Pág. 35.

recursos financieros deben ser generados por el propio sistema. El nivel de los precios registrales debe fijarse en función de las necesidades del servicio no de las necesidades presupuestarias del Estado y en la cuantía suficiente para que el sistema incurra en los menores costes implícitos posibles. La estructura de los precios debe ser racional, evitando subvenciones cruzadas y su utilización como instrumento de política distributiva, la cual, siendo deseable, debe quedar reservada a las leyes fiscales...

“Lo deseable sería que los registros gestionaran autónomamente la totalidad de los recursos que ingresan, como es lógico, ello implicaría una adecuación de los precios que los interesados deben satisfacer a los costes del servicio...

“... Su aplicación les permitiría satisfacer únicamente las cantidades que resulten necesarias para la tutela de sus derechos. En este sentido, resulta especialmente desaconsejable la utilización de los ingresos derivados de la protección que el registro presta para financiar otras áreas que carecen de relación con él.”<sup>24</sup>

En conclusión, al referirnos al derecho registral ha de entenderse que se trata de una rama del derecho que regula las formas de llevar los registros y sus asientos, con normas, sistemas y criterios que sirven y orientan el ordenamiento jurídico registral.

---

<sup>24</sup> **Declaración de la Antigua.** Pág. 7.



## CAPÍTULO II

### 2. Registro de la propiedad

Es un ente público en el cual se hace constar el verdadero estado de la propiedad inmueble, mueble y demás derechos reales sobre los mismos, mediante la toma de razón (inscripción) de todos los títulos traslativos relativos al dominio.

#### 2.1. Antecedentes históricos del registro público

Tal como lo manifiesta Manola Ortega Pivaral en su trabajo de tesis, “De acuerdo con las investigaciones históricas más calificadas, ya en el Imperio Babilónico existían archivos documentales y catastros inmobiliarios, en los que se registraban los actos de enajenación de fincas.”<sup>25</sup>

En la antigua Grecia, surge la figura jurídica de hipoteca, en contraposición del ignominioso apremio personal, pues con esta nueva figura el deudor debía pagar con sus bienes. Esta figura se fundamentaba en el aforismo del filósofo griego Plutarco; aquel que se obliga, obliga lo suyo.

---

<sup>25</sup> Ortega Pivaral, Manola. **Funcionamiento del registro general de la propiedad. Su modernización y reforma.** Pág. 1.

La figura del apremio personal que impero en esa época, consistía en que el deudor para satisfacer la deuda, debía pagar con la pena corporal o capital, es decir, con su vida, castigo que se considero una injusticia, siendo esta pena desproporcionable con la obligación pactada.

Esto dio lugar a la creación de la figura de la hipoteca, pues a través de ella se podían satisfacer las obligaciones contraídas mediante la ejecución de las garantías de hipoteca o prenda, que constituían un medio racional para solucionar los problemas contractuales, tomándose como fundamento el honor y los pactos celebrados entre el deudor y el acreedor.

Es preciso explicar también, que se ha pretendido encontrar como antecedente remoto del registro público, las instituciones creadas en la antigua Roma, como la *mancipatio* y la *in jure cessio*.

**a) La *mancipatio*:** Era una forma contractual, caracterizada por un acentuado formalismo, complementado por solemnidades que permitían el perfeccionamiento de la operación, para que adquiriera los efectos legales deseados. Las partes intervinientes eran, el transferente (*mancipio dans*), el adquirente (*mancipio accipiens*), un agente público (*libripens*) y cinco testigos (*testis classicis*). La operación se realizaba estando presentes los sujetos, y quedaba a cargo del agente público la observación del ritual acostumbrado (*nuncupatio*) de acuerdo con el tipo de cosa que era objeto de la enajenación.

b) **La in jure cessio:** En cambio, era una especie de juicio reivindicatorio, en donde el actor comparecía, al igual que el demandado (in jure cedens), frente a un magistrado y como el vindicaus confesaba la demanda, el órgano jurisdiccional pronunciaba sentencia, declarando el derecho de propiedad para el demandado o reindicante.

Posteriormente, sus orígenes se remontan al derecho germánico de la Edad Media; se pretendió equiparar las formas adoptadas ante el thinx de la mancipatio, a las observadas ante el Auflassung en la in jure cessio, en donde para la transmisión de los inmuebles se observaban formalismos solemnes, en un principio oral y más tarde escritos. Primeramente los actos se inscribían en los archivos judiciales o en los municipales y después en libro especiales.

## 2.2. Clases de registros públicos

Según lo manifiesta Fernández Molina “En doctrina existen diversas clasificaciones que tratan de agrupar a los distintos Registros Públicos de acuerdo con su contenido, así como a sus implicaciones...”<sup>26</sup>

Dentro de las clases de registro distingue la clasificación realizada por Peralta Méndez, citado por el licenciado Daniel Matta Consuegra.

---

<sup>26</sup> Ob. Cit. Pág. 16.

- a) **“Registros de hechos.** El Registro Civil es un típico registro de hechos. Se inscriben en el, hechos históricos de gran trascendencia, como el nacimiento y la muerte. Si en nuestro medio el notario tuviera la obligación de coleccionar todas las actas notariales que autoriza, tendríamos un autentico registro de hechos. Las características de este tipo de registros, es que sus efectos son muy limitados frente a tercero. Por el contrario en el registro inmobiliario puede ser afectada por operaciones de fecha anterior que no hubieran sido inscritas. La verdad legal es la que aparece inscrita en el Registro de la Propiedad al momento que el tercero inscribe. Constituyen los registros de hechos un medio idóneo de prueba, así como un título de estado o posesión de derechos y dan lugar a la presunción juris tantum de existencia de los derechos establecidos por la ley. Baste decir que la filiación comprueba con el certificado de nacimiento.
- b) **“Registro de derechos.** A diferencia de las legislaciones latinas, el Código Civil alemán ha limitado taxativamente el número y naturaleza de los derechos reales. Sistema de números clausus versus el números apertus, en que el derecho real puede ser modelado por la voluntad de las partes, aún cuando fuere condicionado tanto en su configuración como en su vigencia. La inscripción de derechos reales se da sólo bajo el imperio del Código Civil alemán y sólo tienen acceso al registro inmobiliario, el domino, la hipoteca, las servidumbres prediales, el derechos de usufructo.



- c) **“Registro de actos y contratos.** Son de naturaleza pública los registros en que la declaración de voluntad de las partes es prestada ante el funcionario encargado del registro y surte efectos legales desde ese momento. Es un registro de consentimientos. El Registro Notarial o protocolo, es un registro de actos o contratos. En nuestro sistema institucional el notario autoriza el acto o contrato y lo envía al Registro de la Propiedad en forma de título.
- d) **“... Registro de títulos.** Muy relacionado con el registro de actos y contratos, se diferencia, sin embargo, marcadamente de éste en la las declaraciones de voluntad no se hacen ante el registrador, sino que deben llegar ya perfeccionados al Registro en forma de títulos. Este es el sistema de Registro de la Propiedad. El título principal que pone en movimiento nuestro Registro de la Propiedad y por lo tanto, nuestro régimen de publicidad inmobiliaria, es un instrumento público, esto es, el autorizado por el notario. El notario es por ello una institución importante frente al registro. Seguidamente podrá consistir el título en un documento judicial, específicamente para la inscripción de anotaciones preventivas, modificaciones o cancelaciones de asientos. Y en último términos llegarán al registro títulos de concesiones y otros derechos que consten en documentos expedidos por la administración pública. El documento privado está proscrito del régimen registral inmobiliario (salvo una excepción que existe en el Código Civil y veremos más adelante). En esencia puede afirmarse que el título ya se le considere como documento o como acto jurídico causal, es el método idóneo admisible para efectuar las inscripciones correspondientes. Por el hecho de la inscripción, el derecho real que ha sido perfeccionado por la voluntad de las partes ante el Notario, adquirirá su plena

validez y eficacia erga omnes. En otras palabras, el derecho real pleno que perjudicara a tercero en virtud de la publicidad del registro, llega a éste siempre en forma de título.”<sup>27</sup> (sic)

### **2.3. Registro General de la Propiedad en Guatemala**

Debe concebirse al Registro General de la Propiedad como una institución pública que tiene por objeto la salvaguardia de la propiedad mueble e inmueble y demás derechos reales que recaigan sobre ellos, con el objeto de dar información fiable a los ciudadanos, para que puedan confiar en lo inscrito en él, al momento de realizar contratos que impliquen disposición sobre los bienes inscritos.

#### **2.3.1. Origen**

El origen y antecedentes históricos del Registro de la Propiedad se remota a la época de la colonia, cuando Guatemala se encontraba bajo el dominio de la corona española.

##### **a) Época colonial.**

En Guatemala el antecedente más cercano al Registro de la Propiedad lo encontramos en la época colonial, en los documentos de propiedad expedidos por los reyes de España.

---

<sup>27</sup> Matta Consuegra. **Ob. Cit.** Pág. 90.

Existió un registro de hipotecas el cual se fundó en 1768 por el Rey Carlos III, que se denominó Oficio de Hipotecas, el cual era un registro de gravámenes reales sobre los inmuebles. Al proclamarse la independencia de Centro América en 1821, las operaciones propias de un registro se realizaban en las provincias que conformaban la entonces Capitanía General del Reino de Guatemala.

#### **b) Época post colonial.**

“Es importante tomar en cuenta que durante esta época impera el régimen feudal, cuyo orden económico y social en la propiedad revistió un carácter de tipo político, en vista de que los reyes disponían de la tierra como parte de su propio desarrollo patrimonial...

“Luego, al proclamarse la independencia de Centro América y más tarde realizarse la división de la capitanía en cinco Estados independientes, en Guatemala, previo a la creación del Registro de la Propiedad de Inmueble, correspondía a las Jefaturas Políticas de cada departamento, controlar todas aquellas inscripciones, anotaciones y demás operaciones propias de un Registro.”

“Durante el periodo colonial los títulos registrables eran los expedidos por el Rey de España, lo que se prolongó durante los primeros años de la vida independiente, aunque más tarde, sólo se reconocían los autorizados por el Gobierno de la República, pero en su inmensa mayoría derivados de los primeros.”.<sup>28</sup> (sic)

---

<sup>28</sup> Ortega Pivaral. **Ob. Cit.** Pág. 5.

c) **Época de la revolución liberal de 1871.**

“El movimiento revolucionario encabezado por los generales Miguel García Granados y Justo Rufino Barrios, éste último notario de oficio, provocó significativos cambios en todos los órdenes de la vida nacional, rompiendo las arcaicas estructuras de entonces, para dar vida a las nuevas instituciones con su legislación reformadora.”<sup>29</sup>

De esa cuenta, el comienzo y funcionamiento del Registro General de la Propiedad en Guatemala datan de la época del General Justo Rufino Barrios, quien promulgó el primer Código Civil el 15 de septiembre del año 1877, fundando el Registro de la Propiedad bajo el nombre de **Toma de Razones Hipotecarias**.

“Desde sus inicios, en la legislación se contemplaba el funcionamiento de Registros de la Propiedad en varios departamentos de la República y se llevo a la practica a través de los Acuerdos de fecha 30 de abril y 27 de mayo, ambos del año de 1898, dividiendo en seis Registros que se encargarían de la inscripción de los inmuebles ubicados en los departamentos cercanos a los mismos. Los registros fueron ubicados en los departamentos de Guatemala, Quetzaltenango, Jalapa, Zacapa, Cobán y San Marcos.”<sup>30</sup>

---

<sup>29</sup> **Ibid.**

<sup>30</sup> **Ibid.** Pág. 6.



**d) Época moderna.**

La época moderna del Registro General de la Propiedad se inicia con la promulgación y vigencia del Código Civil del año 1933, bajo el nombre de Registro de la Propiedad Inmueble. En este cuerpo legal se establece que son objeto de inscripción registral no solo los bienes inmuebles, sino también los bienes muebles susceptibles de inscripción y anotación. En 1963 durante el gobierno de Enrique Peralta Azurdia, se emite el actual Código Civil guatemalteco, en donde se autoriza el registro de lo relativo a bienes muebles identificables y por consiguiente el registro de prendas.

A través de los años y atendiendo las necesidades de cada época, se fueron creando registros en otros departamentos y a su vez eliminando registros de otros, hasta llegar hoy en día, más de 132 años de su creación, a tener dos registros: El Registro General de la Zona Central, con carácter de Registro General, con sede en la ciudad de Guatemala y el Segundo Registro de la Propiedad con sede en Quetzaltenango, el cual esta bajo el control y vigilancia del Registro de Guatemala.

Desde el año de 1976 el Registro General de la Propiedad se encuentra ubicado en el edificio situado en la 9ª Avenida 14-25 de la zona 1 de la capital de Guatemala, edificio que albergó por muchos años a la Corte Suprema de Justicia y que tiene como objetivo realizar las inscripciones y el resguardo de la información registral de bienes muebles e inmuebles para los departamentos de Guatemala, Sacatepéquez, Chimaltenango, Santa Rosa, Jutiapa, Jalapa, Zacapa, Chiquimula, El Progreso, Izabal, Escuintla, Petén, Alta Verapaz y Baja Verapaz.

En tanto el Segundo Registro de la Propiedad ubicado en la ciudad de Quetzaltenango, está a cargo de los departamentos de Retalhuleu, Suchitepéquez, Totonicapán, Huehuetenango, Sololá, Quiché, San Marcos y Quetzaltenango.

### 2.3.2. Concepción de registro de la propiedad

Etimológicamente la palabra registro se deriva del latín *registatorum* y significa el lugar donde se puede registrar o ver algo.

Axel Barrios Carrillo, lo define como: “la institución fundamental en la protección del dominio y demás derechos reales, reflejada en los libros y asientos correspondientes, donde se anota o inscribe lo relacionado con la creación, modificación, transmisión y extinción de tales derechos; confiando a un funcionario público denominado Registrador de la Propiedad”.<sup>31</sup> (sic)

Fernández Molina, lo define como: “institución pública que además de representar documentalmente los bienes y derechos reales allí inscritos, brinda garantía y seguridad en su tráfico jurídico; se trata de una institución pública que cuida de mantener el equilibrio entre los intereses individuales y generales, a través de la protección al dominio y demás derechos reales inscritos, en el sentido que por su inscripción se hacen oponibles frente al resto de la sociedad; la inscripción es lo que hace que surtan efectos hacia terceros”.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> Barrios Carrillo, Axel. **Aspectos fundamentales de los registros en Guatemala**. Pág. 48.

<sup>32</sup> **Ob. Cit.** Pág. 23.

Autores como Nery Muñoz y Rodrigo Muñoz Roldan, lo definen como: “una institución mediante la cual se produce la publicidad jurídica, siendo el objeto principal de su organización la inscripción en los libros, que lleva consigo la publicidad material o sustantiva”.<sup>33</sup>

En atención a los distintos criterios enunciados por autores guatemaltecos, colijo al Registro de la Propiedad como el órgano administrativo de carácter público que garantiza la seguridad de los derechos reales adquiridos de conformidad con la ley, mediante su inscripción, anotación y cancelación, haciéndolos oponibles al resto de la sociedad, basado en el principio de publicidad registral, siendo su principal función dar información fiable a los ciudadanos de lo inscrito en él.

Su definición legal la encontramos en el Libro Cuarto, Título I (De la inscripción en general), Capítulo I (De los títulos sujetos a inscripción), Artículo 1124 del Código Civil guatemalteco, que textualmente se transcribe a continuación:

“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, con excepción de las garantías mobiliarias que se constituyan de conformidad con la Ley de Garantías Mobiliarias.”.

---

<sup>33</sup> Ob. Cit. Pág. 62.



### **2.3.3. Naturaleza**

El Registro General de la Propiedad encuentra su fundamento jurídico en la Constitución Política de la República de Guatemala, en el Artículo 230 que dispone: “El Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal.”.

La descentralización de esta institución como lo manda la Constitución, no se ha llevado a cabo, lo más cercano es la apertura de oficinas registrales. Nuestra legislación lo sitúa administrativamente dentro de la esfera del Ministerio de Gobernación, pero la inspección técnica corresponde al Organismo Judicial, (Artículos 1217 y 1219 del Código Civil guatemalteco).

### **2.3.4. Finalidad**

Pérez Fernández del Castillo, citado por la licenciada Vega Morales en su trabajo de tesis, dice: “... es proporcionar seguridad jurídica al tráfico de inmuebles mediante la publicidad de la constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción y gravamen de los derechos reales y posesión de bienes inmuebles, dando una apariencia jurídica de legitimidad y fe pública a lo que aparece asentado y anotado en el registro público. De no existir el Registro no habría certeza de la titularidad de un bien inmueble, pues se tendrían que investigar sus antecedentes más remotos para verificar



si hay concatenación entre el primer y último título o poseedor, la llamada prueba del diablo”.<sup>34</sup>

La finalidad del registro no es hacer público el patrimonio de las personas, sino la titularidad de bienes concretos y los gravámenes que pesan sobre ellos, brindando seguridad y certeza de la titularidad de los bienes inmuebles inscritos en el.

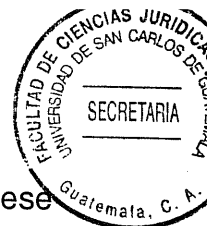
### 2.3.5. Organización y funcionamiento

El Registro de la Propiedad tiene su sede física en una oficina en la que se conserva el archivo con los libros donde se practican las inscripciones de los derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. En Guatemala actualmente existen dos Registros en todo su territorio, el Registro General de la Propiedad de la Zona Central, que presta todos los servicios, tanto de pago como de entrega de títulos, se efectúa la operación registral, se entregan los documentos procesados y se extienden las certificaciones registrales y el segundo registro con sede en la ciudad de Quetzaltenango.

Cuenta con otras oficinas como las ubicadas en el Edificio Ruth, situado en la 9ª Avenida 13-24 zona 1, de la ciudad de Guatemala, donde se encuentra el Departamento de Archivo de Duplicados, que resguarda la copia de los títulos

---

<sup>34</sup> Vega Morales, Viviana Nineth. **Efectos jurídicos de la nulidad instrumental, negocial y registral.** Pág. 81.

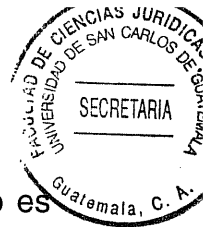


notariales; presta los servicios de consulta y de emisión de fotocopias. Además, en ese mismo edificio funcionan: Las clínicas médica y dental para el personal.

Existe otra oficina ubicada en la 9ª Avenida 14-34 Zona 1, de la ciudad de Guatemala, en donde se brinda el servicio de registro y extensión de certificación de existencia de testamentos.

Actualmente cuenta con seis sedes regionales que prestan los servicios de recepción de documentos ubicadas en:

- 1) Cobán, Alta Verapaz: En la 1ª calle 3-13 zona 1, local No. 6, Edificio San Bartolomé de las Casas.
- 2) Santa Elena, Petén: En la 6ª avenida 8-50, zona 2, Plaza Real, local No. 8.
- 3) Teculután, Zacapa: En la 6ª avenida 2-66, zona 1, Edificio Galerías de Oriente, 1er. Nivel.
- 4) Escuintla, Escuintla: En la 1ª calle y 1ª avenida, zona 2, local No. 70. Centro Comercial "Plaza Palmeras".
- 5) Mazatenango, Suchitepéquez. En la 4ª avenida 3-55, zona 1 de Mazatenango.
- 6) Coatepeque, Quetzaltenango. En la 5ª calle 5-38, zona 1 de Coatepeque.



De conformidad con el Artículo 1220 del Código Civil guatemalteco, en el Registro es obligatorio llevar los siguientes libros principales:

1°. “De entrega de documentos.

2°. De inscripciones.

3°. De cuadros estadísticos.

4°. De índices por orden alfabético de apellidos de los propietarios y poseedores de inmuebles.”.

También se llevarán los libros que sean necesarios para las inscripciones especiales y los demás que determine el reglamento respectivo.

En el Reglamento del Registro, contenido en el Acuerdo Gubernativo número 30-2005, en su Artículo 3 enumera los libros siguientes:

1. “De prenda: común, agraria, ganadera, agrícola-industrial y de bienes muebles;
2. De Propiedad Horizontal;
3. De inscripciones especiales;



4. De vehículos motorizados;
5. De naves y aeronaves;
6. De minas;
7. De concesiones otorgadas por el Estado para la explotación de cualquier recurso natural renovable o no renovable;
8. De avisos notariales de testamentos y donaciones por causa de muerte;
9. Libro de entrega de documentos y
10. Cualquier otro que sea necesario para el buen funcionamiento de la institución.”.

#### **2.3.6. Servicios que presta el Registro General de la Propiedad**

- a) La consulta electrónica en sus oficinas centrales, que por medio de fotocopias, sin valor legal, proporciona al usuario imágenes de las inscripciones y estado de alguna finca para efectos informativos;
- b) Certificaciones, mediante las cuales deja constancia, con efectos legales, de la situación de las fincas registradas;

- c) Registro de Testamentos, que recibe los avisos notariales, registra testimonios de testamentos y extiende informe de existencia de avisos;
- d) Consulta de libros físicos acerca de inscripciones anteriores a 1996;
- e) Consulta, en el Archivo de Duplicados, de las copias de los títulos que sirvieron de base para efectuar las inscripciones;
- f) Consulta vía internet en la página [www.registro-propiedad.org.gt](http://www.registro-propiedad.org.gt)

#### **2.4. Modernización del Registro General de la Propiedad**

Modernizar al Registro General de la Propiedad, implica reconocer que se encuentra fuera de época; no es congruente con los tiempos modernos donde el internet, el correo electrónico y la firma electrónica, monopolizan la comunicación entre los seres humanos, olvidándose del mundo del papel y de la firma autógrafa y dada esta actualización, no necesariamente se puede asegurar su consecuente mejoría técnica.

Mejorar técnicamente al Registro, implica hacer más buenos sus procesos de manera que con los elementos actuales, se produzca una inmediatez en la respuesta a la solicitud de sus servicios y con una mejor calidad, no necesariamente adoptando los medios tecnológicos actuales.

El proceso de modernización del Registro General de la Propiedad de la ciudad de Guatemala, dio inicio en el año de 1996 con la implementación de un sistema de operación electrónico y la digitalización de los libros físicos, puesto que anteriormente contaba con una infraestructura y sistema operacional que venía acarreado desde el siglo XIX, con instalaciones y equipo de trabajo obsoleto y totalmente inadecuado para que el Registro cumpliera eficazmente con su función. El sistema de llevar a cabo las operaciones relacionadas con fincas era un sistema manual, las operaciones de los documentos presentados eran lentas y el proceso de presentación, operación y devolución de un documento podía durar meses.

Este proceso de modernización sufrió una interrupción entre los años 2000 a 2004, luego de enfrentar la crisis informática de mayo de 2003, las autoridades del Registro General de la Propiedad decidieron iniciar la construcción de una plataforma tecnológica robusta que permitiera el restablecimiento de los servicios afectados y el aseguramiento de los datos existentes, acorde al tipo de información que administra, por lo que en el 2004 se dio inicio a una serie de modificaciones estructurales y la implementación de nueva tecnología informática que ofrece hoy en día servicios más ágiles, rápidos y certeros.

Con anterioridad una compraventa en promedio tomaba tres meses en ser inscrita, hoy en día toma ocho días.

“La automatización del Registro General de la Propiedad se basa en un conjunto de componentes de hardware, software y servicios dentro de un concepto integral, que comprende el sistema automatizado de las operaciones registrales que son propias del Registro; los servicios de conservación y almacenamiento seguro de la información relacionada con los libros de inscripciones que se operan en el Registro, a efecto de facilitar su acceso a través de imágenes; y los servicios de mantenimiento y soporte de la administración de sistemas, así como el servicio de garantía y servicio técnico de cada componente.”<sup>35</sup>

El costo de las inscripciones registrales se mantuvo estable los últimos 10 años, pero ha sido reajustado de manera notoria en el año 2005, mediante el Arancel General para los Registros de la Propiedad, creado a razón del Acuerdo Gubernativo número 325-2005, de fecha 18 de julio de 2005, con el objeto de generar recursos destinados a financiar su funcionamiento, mantenimiento, continua modernización, desarrollo y mejora de los medios tecnológicos empleados.

El Segundo Registro de la Propiedad ubicado en la ciudad de Quetzaltenango, aún no ha iniciado el proceso de modernización.

Considero que las acciones que han implementado las distintas autoridades del Registro General de la Propiedad, han sido procesos de modernización y desconcentración de algunos servicios hacia las sedes regionales existentes.

---

<sup>35</sup> Matta Consuegra. **Ob. Cit.** Pág. 118.

Es menester indicar que dichas sedes no son registros independientes, sino una derivación del principal para descongestionar algunos servicios y así facilitar el acceso a nivel departamental atendiendo a la distancia.

Dichos esfuerzos de regularización de procesos y procedimientos registrales y modernización de los sistemas de registro, son necesidades a consecuencia del desarrollo tecnológico de nuestros días que solo benefician a un sector determinado de la población que tiene los medios y el acceso a los dos registros existentes.

## **2.5. Registrador de la propiedad**

Es el funcionario público encargado de la inscripción de los actos y contratos relativos a la propiedad y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

Para el connotado tratadista Cabanellas: “REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD: Es un funcionario público encargado de calificar, anotar, inscribir, certificar y demás tareas concernientes a los actos y contratos que puedan constar en el Registro de la Propiedad, con relación a los inmuebles y derechos reales, de acuerdo con la demarcación territorial correspondiente, conforme las normas legales que en cada país rijan.”.<sup>36</sup> (sic)

---

<sup>36</sup> Cabanellas de Torres, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. Pág. 346.





### **2.5.1. Naturaleza**

El Registrador de la Propiedad es un jurista investido de funciones públicas, pero, no es un funcionario en sentido estricto, pues no puede ser considerado como tal el que cobra por arancel. Tampoco es solo un profesional liberal pues realiza funciones públicas. (Art. 1241 Código Civil guatemalteco).

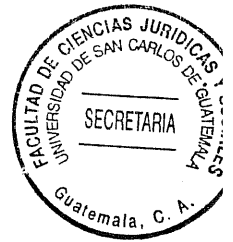
### **2.5.2. Nombramiento y remoción**

En Guatemala el Registro está a cargo de un registrador propietario, que es nombrado por el Presidente de la República mediante Acuerdo Gubernativo a través del Ministerio de Gobernación. (Art. 1225 Código Civil guatemalteco).

Los Registradores en el desempeño del cargo en el Registro de la Propiedad, no son inamovibles, pues su permuta, traslado o cesación se da de la misma forma que su nombramiento, es decir, que el Presidente de la República lo puede remover en cualquier momento, pues su cargo es de carácter político.

### **2.5.3. Incompatibilidad**

La incompatibilidad es el impedimento legal para ejercer una función determinada. El cargo de Registrador es incompatible con el ejercicio de las profesiones de abogado y notario y con todo empleo o cargo público. (Art. 1227 Código Civil guatemalteco).



#### 2.5.4. Retribución

De conformidad con el Artículo 1241 del Código Civil guatemalteco, el registrador percibe una retribución por el ejercicio de sus funciones, pero a diferencia de casi todos los funcionarios públicos, ésta no es precisa y con cargo al presupuesto general del Estado, sino que consiste en la obligación de los usuarios del Registro, de abonarle los honorarios devengados según arancel. Con dichos honorarios se retribuye al registrador y se costean los gastos ordinarios de oficina, que incluyen la provisión y conservación de los libros del Registro.

La norma en referencia, resulta regla en vigor, pero no derecho positivo, pues no tiene ninguna aplicación en la actualidad, ya que el arancel vigente no regula honorarios para el Registrador.

Al respecto Nery y Rodrigo Muñoz, manifiestan que: “Antes de 1993, el Registrador tenía derecho a percibir honorarios del 40% de los ingresos, otro 40% se repartía entre los operadores registrales y el 20% era para gastos del Registro. Este privilegio fue suprimido por el Artículo uno del Acuerdo Gubernativo 317-93 del dos de julio de 1993, que estableció. “Suspensión de privilegio. Se dejan sin efecto el sistema privilegiado de repartir los honorarios de los Registros Públicos, especialmente en los Registros de la Propiedad, entre registradores, asesores, operadores y demás empleados, quienes en lo sucesivo serán remunerados de acuerdo con su función y su capacidad, en la forma

salarial que determinará el Registrador General de la Propiedad, a propuesta de la Comisión Nacional de Reforma Registral.”.<sup>37</sup> (sic)

### 2.5.5. Fianza

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, ejerciendo con diligencia las funciones de su cargo. (Art.1228 Código Civil guatemalteco).

### 2.5.6. Responsabilidad

Los registradores en el ejercicio de su cargo pueden incurrir en responsabilidad administrativa, civil, penal y fiscal.

- a) “La responsabilidad administrativa, es porque puede ser sancionado administrativamente independientemente de las responsabilidades en que incurra como servidor público. Dentro de la organización administrativa existe un poder jerárquico de los superiores hacia los inferiores que entre otros, trae implícito el poder de vigilancia y disciplinario...”<sup>38</sup>

---

<sup>37</sup> Ob. Cit. Pág. 51

<sup>38</sup> Ibid. Pág. 54.

- b) La responsabilidad civil ocurre por los daños y perjuicios producidos en su función calificadora por omisión (como no asentar en el libro, no inscribir o no anotar preventivamente en plazo legal un título presentado) o por error o inexactitud (en los asientos o en las certificaciones) que no tengan su origen en el título inscrito, sea por error, malicia o negligencia.
  
- c) Los registradores pueden incurrir en responsabilidad penal por la comisión de algún hecho previsto y penado en el Código Penal guatemalteco como delito, cometido por los funcionarios públicos en el ejercicio de su cargo.
  
- d) En virtud que los registradores tienen la facultad, obligación y responsabilidad de aplicar los honorarios que fija el arancel respectivo sobre los derechos de inscripción de un documento, no pueden exonerar a ninguna persona de la obligación o gravamen inscrito, pues estarían incurriendo en responsabilidad fiscal. (Ver Art. 1236 Código Civil guatemalteco).

Al respecto es menester traer a colación lo que exponen Nery y Rodrigo Muñoz, al referirse que la responsabilidad fiscal del registrador en Guatemala “no se ajusta a la de otros países, pues debido a la autonomía financiera que goza el Registro de la Propiedad, sus fondos son privativos y no van al fisco”.<sup>39</sup>

---

<sup>39</sup> **Ibid.** Pág. 55.



## 2.6. La función calificadora del registrador

Todo acto de formalización o inscripción registral, requiere que revistas de las formalidades y requisitos exigidos en las leyes y reglamentos, por lo que el funcionario del registro, debe verificar y examinar la legalidad del acto o negocio jurídico que pretende su inscripción en el registro; es decir, es una función inherente a su cargo, que le facultad aceptar, suspender o denegar su inscripción en el registro, indicando las razones lógicas y normas en que se fundamenta.

### 2.6.1. Definición

Mazín Cáceres, citado por el licenciado Matta Consuegra, define esta función como “el instrumento jurídico por medio del cual el Registrador de la Propiedad, verifica, examina y analiza la legalidad, tanto de fondo como de forma de los documentos presentados al Registro para su inscripción, con el objeto de aceptarlos, suspenderlos o denegarles el acceso al Registro, indicando en estos dos últimos casos, los motivos y la ley en que se funda”.<sup>40</sup>

En mí opinión, es la función esencial de los registradores, pues supone la verificación y correcta aplicación del principio de legalidad a que están sujetos todos los actos y contratos susceptibles de inscripción en el registro.

---

<sup>40</sup> Ob. Cit. Pág. 107.

Son producto del conocimiento jurídico y de la experiencia de los registradores, quienes bajo su responsabilidad examinan y califican los documentos que pretenden su inscripción en el registro y que deben tener una idoneidad formal y jurídica.

### **2.6.2. Naturaleza**

La naturaleza de la función calificadora del registrador descansa en tres teorías que son:

- 1. “Teoría que la asimila a la función judicial:** La calificación registral, no comparte las características de la función judicial, considerada en sentido estricto, ya que el registrador no resuelve a través de ella un conflicto de intereses de relevancia jurídica ni declara la existencia de un derecho controvertido, sino solamente se concreta a determinar la legalidad de fondo y de forma de los documentos que pretenden su inscripción registral y como consecuencia los mismos son suficientes para inscribir, anotar, o dejar sin efecto legal alguno, un acto o contrato relacionado con el dominio y demás derechos reales sobre bienes, tanto inmuebles como muebles identificables.
- 2. “Teoría que le adjudica una naturaleza administrativa:** Es claro que aunque el registro es un órgano administrativo, no está instituido para administrar. Las decisiones del registrador trascienden del campo de una simple función administrativa, ya que no sólo reafirman la autenticidad del acto y el documento sino

promueven en forma determinante el desarrollo de las relaciones jurídicas y fomentan como consecuencia la certeza de que están investidos los asientos registrales donde las decisiones se reflejan produciendo efectos erga omnes.

3. **“Teoría que afirma que encuadra en jurisdicción voluntaria:** Es la que prevalece al indicar que la función calificadora tiene la naturaleza propia de los actos de jurisdicción voluntaria con peculiaridades propias.”<sup>41</sup>

### 2.6.3. Requisitos

Entre los requisitos de la función calificadora se mencionan los siguientes:

- a) **Subjetivos:** Se enumeran las actuaciones calificadoras del Registrador titular y del sustituto.
- b) **Objetivos:** Entre estos están las calificaciones que se hacen de los documentos presentados al Registro, para su inscripción y que consisten en la idoneidad formal, jurídica y de fondo.

### 2.6.4. Efectos

Dentro de los efectos de la función calificadora están:

---

<sup>41</sup> **Ibid.** Pág. 108.



- a) Aceptación del documento o título para su inscripción;
- b) Suspensión del título por motivo de requisitos de forma o de fondo y
- c) Rechazo del registro solicitado

## **2.7. Los recursos registrales**

La función de calificación de los actos y contratos por parte de los registradores sobre la procedencia o improcedencia de una inscripción, está sujeta en última instancia con exclusividad a los órganos jurisdiccionales, puesto que la calificación, en un caso concreto, está sometida a la fiscalización de dichos órganos, siempre, desde luego, que medie inconformidad del interesado hecha valer por la correspondiente vía judicial.

Los recursos registrales son el medio de defensa o impugnación contra una calificación registral en la que se suspenda o rechace la inscripción de un título.

La calificación registral puede tener efectos negativos en la inscripción de un título, que son la suspensión o rechazo, ante esta situación el usuario en el caso de la suspensión puede subsanar dicha deficiencia según el caso y en cambio con el rechazo, la deficiencia no es subsanable.



“En la práctica guatemalteca, cuando un documento es suspendido o rechazado y el usuario considera injusta la suspensión o rechazo, usualmente recurre al Registro, solicitando la reconsideración del caso, o una recalificación. La cual puede ser verbal o por escrito, presentando nuevamente el documento. Si esta no prospera, entonces se ve obligado a plantear el Ocurso.”<sup>42</sup>

### **2.7.1. El ocurso**

El Ocurso está regulado en el Artículo 1164 del Código Civil guatemalteco que establece: “El interesado que no estuviere conforme con la denegatoria, suspensión de la anotación, cancelación o inscripción de los documentos presentados al Registro, podrá ocurzar en la vía incidental al registrador ante Juez de Primera Instancia del ramo civil de la circunscripción departamental donde tenga su cede el Registro.”.

### **2.7.2. El amparo**

En Guatemala la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad, establece que: “...No hay ámbito que no sea susceptible de amparo y procederá siempre que los actos, resoluciones, disposiciones o leyes de autoridad lleven implícitos una amenaza, restricción o violación a los derechos que la Constitución y las leyes garantizan.”.

---

<sup>42</sup> Muñoz, Nery y Muñoz Roldán, Rodrigo. **Ob. Cit.** Pág. 106.

En cuanto a este recurso jurisdiccional tan importante, Nery y Rodrigo Muñoz hacen las siguientes apreciaciones:

“En los últimos años, la figura de El Amparo en materia registral ha alcanzado auge, tomando en cuenta que en Guatemala, no hay materia que no sea susceptible de Amparo...

“El amparo se ha interpuesto con resultados positivos, cuando han resultado fincas e inscripciones sin respaldo, es decir, fincas falsas, que aparecen inscritas en los libros espuriamente, con mala fe, suplantando titulares, instrumentos públicos, notarios, etc.

“Desde antes de la reforma registral empezaron a aparecer fincas falsas, con la reforma aparecieron más, por el estudio que se hacía a cada finca.

“Aparecieron muchas inscripciones sin respaldo en fincas reales, en donde su titular nunca vendió ni hipotecó; además folios robados y sustituidos por otros, cambiando a los titulares o creando una finca diferente ubicada en otro lugar.

“En estos casos, el recurso no funcionaba debido a la existencia de terceros, supuestamente de buena fe, a quienes no se les podía localizar. Ya que al hacer una operación fraudulenta, usualmente la finca pasa por dos o tres dueños, para que el último, en forma supuesta o verdadera, reclame ser el tercero de buena fe.

“Tampoco daba resultado el juicio ordinario, porque no había en contra de quien entablarlo, usualmente las personas que quedan en medio de las operaciones son inexistentes o no son localizables.”<sup>43</sup>

Debido a la inscripción de fincas falsas en el Registro General de la Propiedad, en las que de mala fe, se suplantan a los titulares, mediante la presentación de documentos falsos o alterados, en los cuales se vulnera el derecho de propiedad constitucionalmente reconocido, los usuarios que se han visto afectados en ese sentido, tienen el derecho de poder plantear el amparo para que se restauren sus derechos violentados.

## 2.8. La fe pública registral

Fe, expresa Joaquín Escriche citado por el autor guatemalteco Gracias González, “es la creencia que se da a las cosas por la autoridad del que las dice...” “es la creencia que se tiene de algo que no hemos percibido por nosotros mismos, en un hecho que no se realizó en presencia nuestra. La calificación de la fe como pública significa que el Estado establece a los administrados la obligación de tener por cierto lo que consta en un documento, sin haberlo presenciado”<sup>44</sup>

---

<sup>43</sup> Ob. Cit. Pág. 108.

<sup>44</sup> Gracias González, José Antonio. **Código de Notariado, concordado, comentado y anotado.** Pág. 2.

“Por la fe pública registral, todo lo que consta en los libros del Registro, se tiene como cierto y autentico, esta investido de verdad. Así también los documentos que emanan del Registro, como por ejemplo las certificaciones tienen fe pública.”<sup>45</sup>

La fe pública registral se basa en las presunciones de legalidad y de legitimación que, como consecuencia de la calificación realizada por el registrador, la ley atribuye a los asientos del registro.

La fe pública registral en Guatemala, la ostentan los Registradores de los diferentes registros que existen en nuestro ordenamiento jurídico. La fundamentación legal de la fe pública del Registrador de la Propiedad, se encuentra en los Artículos 1179, 1180, 1183, 1223 y 1225 del Código Civil guatemalteco.

## **2.9. La jurisprudencia registral**

Se entiende por jurisprudencia a las reiteradas interpretaciones que hacen los tribunales de justicia en sus resoluciones de las normas jurídicas, y puede constituir una de las Fuentes del Derecho, según el país. En la legislación guatemalteca la jurisprudencia es una fuente formal de escasa importancia, pues sirve para complementar la ley. (Ver Art. 2, Ley del Organismo Judicial guatemalteco).

---

<sup>45</sup> Muñoz, Nery y Muñoz Roldán, Rodrigo. **Ob. Cit.** Pág. 56.

“Cuando nos referimos a jurisprudencia registral, nos referimos a fallos dictados judicialmente por las Cortes en materia de Registro en casos sometidos a su conocimiento.”<sup>46</sup>

La jurisprudencia registral dice Marroquín Herrera en su tesis de grado: “Es la interpretación que hacen los registradores del ordenamiento jurídico registral, para aplicarla a todos aquellos actos y contratos inscribibles en los registros públicos.”<sup>47</sup>

De acuerdo con los dos criterios enunciados, para algunos autores la jurisprudencia registral comprende los fallos dictados por las Cortes (Corte Suprema de Justicia y Corte de Constitucionalidad) en materia registral; para otros, es la interpretación que los registradores realizan del ordenamiento jurídico registral.

Dado el criterio de estas dos posiciones y atendiendo al ordenamiento jurídico guatemalteco, conviene aclarar que en materia Procesal Civil y Mercantil, se entiende por doctrina legal (jurisprudencia), la reiteración de cinco fallos de casación pronunciados en un mismo sentido, en casos similares, no interrumpidos por otro en contrario y que hayan obtenido el voto favorable de cuatro magistrados por lo menos. (Ver. Artículos 621 y 627 del Código Procesal Civil y Mercantil guatemalteco).

---

<sup>46</sup> **Ibid.** Pág. 93

<sup>47</sup> Marroquín Herrera, Mario Stuardo. **Importancia de la hipoteca en la reforma registral guatemalteca.** Pág. 78.

En materia procesal penal se utilizan las expresiones jurisprudencia y doctrina legal, debiéndose llenar los mismos requisitos legales, con la diferencia que el voto de los magistrados debe ser unánime.

Finalmente, en materia de amparo puede también sentarse jurisprudencia, especialmente en la interpretación de las normas de la Constitución y de otra leyes constitucionales en las sentencias de la Corte de Constitucionalidad, que debe respetarse por los tribunales al haber tres fallos contestes de la misma Corte; sin embargo, la de Constitucionalidad podrá separarse de su propia jurisprudencia, razonando la innovación, la cual no es obligatoria para los otros tribunales, salvo que lleguen a emitirse tres fallos sucesivos contestes en el mismo sentido.

Con afán conciliador, estimo que ambos enfoques no están desposeídos de certidumbre, pues a diferencia de lo que sucede en otros países, Guatemala en materia registral no tiene un ente administrativo jerárquico que uniforme los juicios de valor que emiten los registradores en el desempeño de su cargo; sin embargo, existe doctrina legal sobre la materia, de fallos emitidos por la Corte de Constitucionalidad y de la Corte Suprema de Justicia.

En conclusión conviene razonar que existe jurisprudencia registral cuando en materia de registro las Cortes conocen y emiten fallos de forma uniforme y que los razonamientos que en el ejercicio de sus funciones realizan los registradores, son los llamados criterios de calificación registral.



## CAPÍTULO III

### 3. Los registros de la propiedad inmueble en Centroamérica

Por versar el presente trabajo sobre la descentralización del Registro General de la Propiedad y siendo su actividad de naturaleza pública, denota importancia establecer un modelo de transformación del Registro General de la Propiedad en un organismo descentralizado de la administración pública, con personalidad jurídica, patrimonio propio, autonomía financiera, normativa y técnica, tomando en cuenta la experiencia y visión de los sistemas de organización y funcionamiento de los registros de la propiedad inmueble en los países Centroamericanos.

#### 3.1. República de El Salvador

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas nacieron a la vida jurídica el 26 de mayo de 1881, con la Ley Hipotecaria. Esta ley ordena jurídicamente la inscripción de documentos de la propiedad y de obligaciones hipotecarias.

El 15 de abril de 1991 fue creado el Registro Social de Inmuebles, según Decreto Legislativo número 734, como dependencia del Ministerio de Justicia, teniendo como competencia la inscripción de los instrumentos que transfieren el dominio, derechos reales y otros actos inscribibles.

En la República de El Salvador, durante la década de los 90, una de las mayores preocupaciones era la seguridad jurídica sobre la propiedad; debido a esto y con el apoyo del Órgano Legislativo, el Estado decidió crear la instancia adecuada que pudiera garantizar este servicio a la población salvadoreña, de esa cuenta nace el Centro Nacional de Registros -CNR-, como una unidad descentralizada adscrita al Ministerio de Justicia. Se fusionó entonces la Dirección General de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Registro Social de Inmuebles, Instituto Geográfico Nacional, Registro de Comercio y el Catastro Nacional. Esto permitió consolidar las funciones registrales en una sola institución.

Para el año de 1999, por medio del Decreto Ejecutivo número 06 de fecha 01 de junio de 1999, se determinó que el Centro Nacional de Registros debía ser una unidad descentralizada adscrita al Ministerio de Economía, teniendo autonomía administrativa y financiera, cuyo Director Ejecutivo a partir de ese momento es nombrado por el Presidente de la República.

### **3.1.1. Organización y funcionamiento**

En la República de El Salvador, el Centro Nacional de Registros está conformado por cuatro dependencias; siendo estas: Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Instituto Geográfico y del Catastro Nacional, Registro de la Propiedad Intelectual y el Registro de Comercio.





El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas garantizan la seguridad jurídica en la propiedad y posesión de la tierra, mediante la inscripción de las transacciones sobre inmuebles, en estricta aplicación de los principios registrales internacionalmente reconocidos. El Registro lleva 128 años de servicio a la población salvadoreña.

El Instituto Geográfico y del Catastro Nacional -IGCN-, tiene a su cargo las investigaciones y estudios geográficos que comprende la elaboración de mapas cartográficos y catastrales siendo responsable de mantener actualizada la información de los productos geocartográficos, plasmados en mapas, planos y textos e información de las propiedades.

El Registro de la Propiedad Intelectual vela por la protección de los derechos de la propiedad intelectual mediante un sistema de calidad que garantiza la seguridad jurídica en cumplimiento a los tratados internacionales y leyes nacionales vigentes.

Por último, el Registro de Comercio, brinda seguridad jurídica y publicidad registral a los actos o contratos que por ley se deban inscribir, contribuyendo a fomentar la actividad comercial y las inversiones nacionales y extranjeras.

### **3.1.2. Organización territorial**

La república de El Salvador está dividida administrativamente en 14 departamentos y estos a su vez se agrupan en cuatro zonas o distritos.



El Centro Nacional de Registros tiene presencia en 11 departamentos en todo el país, siendo estos en Ahuachapán, Santa Ana, Sonsonate (zona occidental), Usulután, San Miguel, La Unión (zona oriental), La Libertad, Chalatenango, San Salvador (zona central), La Paz y San Vicente (zona paracentral).

### **3.2. República de Honduras**

El Registro de la Propiedad en la República de Honduras nace como institución a partir de 1881, con la promulgación del Código Civil y como apéndice del mismo, con la obligatoriedad para toda persona que poseía bienes inmuebles, de inscribirlos en él, pues con anterioridad la titularidad de las tierras era concedida por el Estado a través del Presidente y se inscribía en el Archivo Nacional.

Las técnicas registrales utilizadas desde 1881 hasta la fecha fueron: De 1881 a 1898 se utilizó la técnica del conservador; de 1898 a 1906 se utilizó la técnica de inscripciones o folio real; de 1906 a 1975 se utilizó la técnica personal y de 1975 a la fecha, se utiliza la técnica provisional de inscripciones.

Mediante Decreto número 171 de fecha 30 de diciembre de 1974 se adoptó una nueva ley del Registro de la Propiedad, en la cual se adopta la técnica del folio real como inscripción registral; sin embargo, por varias razones incluyendo la falta de un catastro la Corte Suprema de Justicia emitió el Acuerdo número 50 de fecha 16 de marzo de 1975, que contenía el Reglamento del Sistema Temporal de Inscripciones, que dejó en suspenso los artículos referentes al folio real y a la relación registro-catastro.

En el año 2002 la Corte Suprema de Justicia dejó sin efecto el reglamento referido y puso en vigencia la Ley del Registro de la Propiedad, autorizando entre otras cosas que se fuera implementando la técnica del folio real en forma gradual.

Históricamente el Registro de la Propiedad de Inmueble ha sido una dependencia de la Corte Suprema de Justicia y la fe pública registral como la notarial la otorga el Estado por medio del poder judicial. A partir del 2004, a razón del Decreto Legislativo número 82-2004, se crea el Instituto de la Propiedad, como un ente desconcentrado de la Presidencia de la República, con personalidad jurídica y patrimonio propio, funcionando con independencia técnica, administrativa y financiera, ejerciendo sus funciones en todo el territorio de Honduras.

### **3.2.1. Organización y funcionamiento**

El Instituto de la Propiedad cuenta con las siguientes Direcciones Generales: Dirección General de Registro, Dirección General de Catastro y Geografía, Dirección General de Regularización Predial y Dirección General de Propiedad Intelectual.

La Dirección General de Registros, dirige, coordina y da seguimiento a las diversas actividades que desarrollan los registros bajo su responsabilidad; garantiza la seguridad jurídica y hace cumplir las leyes, reglamentos y disposiciones registrales; evita riesgos relacionados con el resguardo, la mora y sanidad de los registros; propone soluciones para satisfacer eficientemente las funciones técnicas, jurídicas y registrales de su área de responsabilidad.

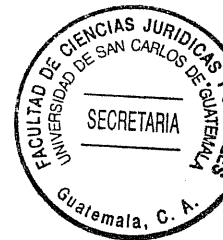


La Dirección General de Catastro y Geografía tiene como función principal la de inscribir, mantener, organizar, proveer y custodiar toda la información autorizada que resulte de los levantamientos catastro registrales por cada predio con su clave catastral individualizada.

El Catastro debe estar vinculado con la información contenida en el Registro de la Propiedad y debe haber concordancia entre el contenido de registro catastral y la realidad jurídica registral para producir los efectos de la seguridad jurídica, que es objeto de la fe pública catastral.

La Dirección General de Regulación Predial, está a cargo de la implementación del proceso de regularización predial de la propiedad inmueble, solucionando conflictos sobre la posesión y tenencia de la tierra, la titulación, la suscripción y su incorporación al catastro nacional.

La Dirección General de Propiedad Intelectual tiene como función administrar y atender los servicios relativos a proteger las obras artísticas, literarias, marcas de fabrica, de servicio o de productos, signos distintivos, como: Nombres comerciales, expresiones, señales de propaganda, emblema, rótulos, indicaciones geográficas, denominación de origen, secretos industriales y competencia desleal, patentes de invención, modelo de utilidad y diseño industrial.



### **3.2.2. Organización territorial**

La República de Honduras está dividida en 18 departamentos, cada departamento tiene su cabecera departamental o capital, a cargo de cada uno de ellos esta un gobernador designado directamente por el Presidente de la República. El Instituto de la Propiedad cuenta con registros a nivel nacional en cada una de las cabeceras departamentales.

### **3.3. República de Nicaragua**

El primer registro que se tuvo en la República de Nicaragua, fue por las Cédulas Reales del 9 de mayo de 1778 y 16 de abril de 1783, los Oficios de Hipotecas españoles se extendieron a las colonias españolas en América y fue en León, entonces cabecera de la Provincia, donde por primera vez se estableció una Notaría de Hipotecas u Oficios de Hipotecas.

El registro se llevaba en libros foliados y encuadernados, la toma de razón se hacía dentro de los encasillados, registrándose hipotecas, imposiciones y venta de censos y tributos, fundación de mayorazgos y obras pías, liberación de censos, tributos y demás gravámenes. La Notaría de Hipoteca u Oficios de Hipotecas, representó para la época de su vigencia un gran avance en materia de publicidad, a pesar de sus limitaciones en cuanto a los derechos inscribibles y al número de ellas.



En enero de 1867 se sancionó el primer Código Civil, en el Libro II, Título VI, Capítulo III, el cual dio vida al segundo registro conocido como Registro del Conservador y en junio de 1877 se aprueba el Reglamento del Registro del Conservatorio.

Con el nacimiento de éste registro, se llena un gran vacío en materia registral, aplicando dos grandes principios: La publicidad y la especialidad. Este sistema, viene a cerrar las puertas a las hipotecas ocultas, dando lugar a que ingresen al registro, el dominio de los inmuebles y demás derechos reales constituidos sobre ellos.

El Código Civil de 1867, siguió la teoría del título y el modo, además, consagró y reglamentó la tradición como modo de adquirir el dominio de las cosas.

El Registro del Conservador y su reglamento, siguieron la técnica del folio personal. Se estableció en cada cabecera departamental y el funcionario público titular se llamaba Conservador. El registro se efectuaba en libros escritos a mano, foliados, numerados y empastados, se llevaban tres Registros:

1. Registro de la Propiedad;
2. Registro de Hipotecas y Gravámenes y
3. Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar.

Además, había el libro de índice general conteniendo el índice general de los escritos en los registros parciales y el libro repertorio, al que hoy se le llama diario.



Es en el año 1904, que entró en vigencia el Código Civil que actualmente rige en Nicaragua, que en el Tomo II, Libro III, Título XXV regula las disposiciones sobre el Registro Público y el Reglamento del Registro Público anexo al código que fuera promulgado por el poder legislativo, disposiciones legales inspiradas directamente en la Ley Hipotecaria de España de 1861 y su reforma de 1869.

Este registro, abandonó la vieja técnica del sistema de folio personal sustituyéndola por el sistema de folio real. El Registro Público por mandato legal ha sido una dependencia del poder judicial de Nicaragua, con facultades de organismo supervisor y de control administrativo, con responsabilidad de nombrar y destituir a los Registradores Públicos.

El Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil está adscrito orgánica y administrativamente al poder judicial, por mandato de la Ley sobre los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble y Mercantil, Ley número 80 del 12 de marzo de 1990.

### **3.3.1. Organización y funcionamiento**

Los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble y Mercantil son órganos auxiliares de poder judicial.

El Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil, es la institución que se encarga de regular la inscripción del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y los efectos que ésta produce mediante la aplicación de las normas del Derecho Registral, así como darle vida legal a los actos mercantiles de una persona natural o jurídica. Dota de seguridad jurídica al tráfico inmobiliario y mercantil.

### **3.3.2. Organización territorial:**

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

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

### **3.4. República de Costa Rica**

Los antecedentes históricos de un Registro de Hipotecas en la República de Costa Rica se localizan a partir del año 1778.



El Código General de Carrillo de 1841, es el primero que hace referencia a un Derecho Hipotecario y la creación de un registro. En 1850 se reglamentó el Oficio de Hipotecas, con el Decreto número 94, en el Gobierno del Presidente Juan Rafael Mora.

Sin embargo, no será sino hasta 1865 cuando, tomando como base la Ley Hipotecaria Española, se crea el Registro Público, institución que comienza a funcionar desde septiembre de 1867, día en que recibe el primer testimonio de escritura pública y cuya primera inscripción se efectúa el 4 de septiembre del mismo año.

La Oficina de Catastro General, anexa al Registro de la Propiedad, es creada por la Ley sobre Formación del Catastro, Ley número 70 de 1916.

En razón del desarrollo científico que había logrado el régimen registral, se pensó en unificar la dirección de los registros existentes, dictándose entonces la Ley de Bases del Registro Nacional número 4384 de fecha 25 de agosto de 1969, se crea el Registro Nacional como dependencia del Ministerio de Gobernación.

En el año 1975 a partir de la promulgación de la Ley de Creación del Registro Nacional número 5695 de fecha 28 de mayo de 1975, se deroga la ley anterior en su totalidad y define el ordenamiento jurídico básico que permite enfocar la actividad registral del país de una manera integral y además se establece que el Registro Nacional estará dirigido por una Junta Administrativa, la cual tendrá personalidad jurídica y sus funciones se establecen en el Artículo 3 de dicha ley.

No es sino hasta el año de 1978, con la separación de Justicia del Ministerio de Gobernación, que el Registro Nacional pasa a formar parte del Ministerio de Justicia y Gracia.

A partir de mayo de 1979 empieza a funcionar el nuevo sistema de inscripción registral, denominado folio real, basado en el trípode creado por la memoria de un computador, la microfilmación y la representación gráfica del folio real.

### **3.4.1. Organización y funcionamiento**

El Registro Nacional de Costa Rica está conformado por el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, Registro de la Propiedad de Bienes Muebles, Registro de Personas Jurídicas, Registro de la Propiedad Industrial, Registro de Derechos de Autor y Derechos Conexos y Catastro Nacional.

El Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles tiene como función dar seguridad jurídica del tráfico de la propiedad y derechos reales a través de la publicidad registral, así como dar celeridad en los procesos de calificación e inscripción de los derechos reales. Presta los servicios de certificaciones (fincas, gravámenes, índice y planos), copias (escrituras y planos), informes registrales, consultas (planos, propiedades, gravámenes, documentos).



El Registro de la Propiedad de Bienes Muebles tiene como finalidad el inscribir y dar publicidad a los documentos donde se constituyan, se modifiquen, se declaren o se extingan derechos reales sobre bienes muebles inscribibles, especialmente los referidos a vehículos automotores, buques, aeronaves, maquinaria y otros afines, así como anotar al margen de su inscripción los documentos expedidos por autoridades competentes, tales como demandas, embargos, infracciones y demás providencias cautelares relativas a esos bienes, e inscribir y dar publicidad a los gravámenes prendarios que los afecten.

El Registro de Personas Jurídicas tiene como fin la inscripción y publicidad de ciertos actos y contratos relacionados con la existencia, vigencia y representación de diferentes clases de personas jurídicas, así como de ciertos actos y afectaciones relativos a personas físicas.

El Registro de la Propiedad Industrial es la autoridad administrativa responsable de la inscripción y el registro de los derechos en materia de Propiedad Industrial.

El Registro de Derecho de Autor y Derechos Conexos tiene como objetivos primordiales la inscripción de las obras literarias y artísticas, de los demás actos y contratos relacionados con los derechos de autor y derechos conexos.

El Catastro Nacional tiene como finalidad la representación y descripción gráfica, numérica, literal y estadística de todas las tierras comprendidas en el territorio nacional

de la República de Costa Rica, así como el calificar e inscribir los planos de agrimensura, producto del ejercicio liberal de los profesionales autorizados por ley.

### **3.4.2. Organización territorial**

La división territorial de la República de Costa Rica está organizada por ley en tres tipos de entidad sub-nacional: Provincias, éstas en Cantones y éstos en Distritos.

El Registro Nacional dispone de siete oficinas regionales ubicadas en Liberia, Puntarenas, Limón, Ciudad Quesada, Pérez Zeledón, San José Oeste y Alajuela; amplias zonas de concentración de usuarios. Dentro de los parámetros establecidos para la apertura de estas Oficinas Regionales, se tomaron en cuenta, el alto volumen de concentración de la población; la alta demanda en los servicios por parte de notarios y usuarios de las zonas elegidas; la distancia que los separa de la Sede Central, que en algunos casos ocasionaban erogaciones significativas de dinero e inversión de su valioso tiempo en el traslado hasta San José.

Dentro de las normas legales que regulan la actividad registral están las leyes, decretos y criterios jurídicos registrales. Estos últimos son los criterios de calificación registral que realizan los registradores de aquellos documentos que no puede ser estudiados junto con el grupo de documentos que se califican en forma regular y habitual, que por razón de su contenido deban ser consultados y valorados de forma adicional con los asesores registrales.



Tiene su fundamentación en la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, Reglamento del Registro Público y el Reglamento de Documentos complejos presentados en el Registro Público de la Propiedad Inmueble.

### **3.5. República de Panamá**

El Registro Público de la República de Panamá se creó mediante Ley número 13 de 27 de enero de 1913 como una dependencia de la Secretaria de Gobierno y Justicia, durante la primera administración del Doctor Belisario Porras.

El primer Director del Registro Público de Panamá, que antes se llamaba Registrador General de la Propiedad, fue el licenciado Benjamín Quintero Álvarez, quién ocupó el cargo por 15 años consecutivos desde 1913 hasta 1928.

En 1999 mediante Ley número 03 del 6 de enero de 1999, se crea como entidad autónoma denominada Registro Público de Panamá caracterizándose por contar con personalidad jurídica, patrimonio propio y autonomía interna tanto administrativa, funcional, presupuestaria y financiera.

#### **3.5.1. Organización y funcionamiento**

El Registro Público de Panamá comprende las secciones de Propiedad Inmueble, Horizontal, Hipotecas y Anticresis, Bienes Muebles, Persona Mercantil y Naves.

Esta sujeto únicamente a las políticas, orientación e inspección del Órgano Ejecutivo y a la fiscalización de la Contraloría General de la República.

El Registro Público de Panamá tiene a su cargo la inscripción de los documentos que requieran tal formalidad de conformidad con la ley, el Reglamento del Registro Público y otras disposiciones legales. Ejerce sus funciones en el territorio de la república o en el extranjero, a través de funcionarios autorizados.

Toda actuación que exija la formalidad registral, debe efectuarse en forma escrita, magnética u óptica, o a través de cualquier medio telemático compatible con la tecnología registral vigente, legalmente autorizada.

Dentro de sus objetivos, finalidades y políticas podemos citar las siguientes:

- Brindar seguridad, calidad y eficiencia en la prestación de los servicios registrales;
- Servir de medio de constitución y de transmisión de los bienes inmuebles y de otros derechos reales sobre ellos establecidos;
- Dar eficacia y publicidad a los actos y contratos que le imponen gravámenes o limitaciones al dominio de esos bienes;
- Establecer de modo fehaciente todo lo relativo a la capacidad de las personas jurídicas, a toda clase de mandatos generales y todas las representaciones legales;

- Dar mayores garantías de autenticidad y seguridad a los documentos, títulos o actos que deben registrarse;
- Permitir la inscripción y trámite de documentos que incluyen los sujetos a registro, expedición de certificaciones de los actos inscritos y calificaciones a nivel nacional y
- Suministro de información de disponibilidad de índices de sociedad, naves, aeronaves, propiedad inmueble, propiedad horizontal y fundaciones de interés privado, entre otros.

### **3.5.2. Organización territorial**

En la actualidad, la República de Panamá comprende 9 provincias, 3 comarcas indígenas con nivel de provincia y 2 comarcas indígenas con nivel de corregimiento.

El Registro Público de Panamá, cuenta con una sede central en Ciudad de Panamá y ocho regionales a nivel nacional, siendo estas: Bocas del Toro, Colón, Coclé, Chiriquí, Chorrera, Herrera, Las Tablas y Veraguas.

Del estudio de cada uno de los registros de la propiedad de los países centroamericanos, en mi opinión el origen y antecedentes del derecho registral y de los registros de la propiedad en Centroamérica, datan de la corona española mediante los Oficios de Hipotecas que se extendieron a las colonias españolas en América a razón de las denominadas Cédulas Reales.



Como ha quedado apuntado, la denominación de los registros ha sido variada en cada época y país, pues se les ha dado el nombre de Notaría de Hipotecas u Oficios de Hipotecas; Registro del Conservador; Registro de Hipotecas; Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas; Registro de la Propiedad Horizontal, Hipotecas y Anticresis; Registro Social de Inmuebles; Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles y Registro Público de la Propiedad, entre otros.

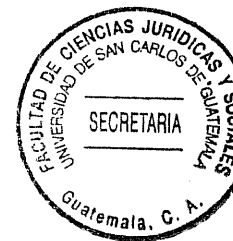
Las técnicas registrales utilizadas a lo largo del devenir histórico han sido variadas, tales como la técnica del conservador, folio real y personal. En la actualidad todos los países centroamericanos utilizan la técnica del folio real.

Desde sus inicios los Registros de la Propiedad han sido dependencias de Organismos y Ministerios de Estado, dentro de los que cabe mencionar el Ministerio de Justicia y Ministerio de Economía (El Salvador), Corte Suprema de Justicia (Honduras), Poder Judicial (Nicaragua), Ministerio de Gobernación y Ministerio de Justicia y Gracia, (Costa Rica) y, Secretaria de Gobierno y Justicia, (Panamá).

La relación registro-catastro se da en cada uno de los países centroamericanos.

He de concluir afirmando que la mayor parte de los países de Centro América a excepción de Nicaragua, han realizado esfuerzos significativos creando instituciones descentralizadas que garanticen a sus habitantes la prestación de los servicios que prestan los registros de la propiedad inmueble, contribuyendo al desarrollo integral de cada país, además de garantizar la propiedad privada.





## CAPÍTULO IV

### **4. Importancia de la descentralización del Registro General de la Propiedad conforme lo establece la Constitución Política de la República de Guatemala.**

Dentro del sistema jurídico guatemalteco, es preciso inscribir en el Registro General de la Propiedad los actos y contratos relativos a bienes inmuebles, muebles identificables y demás derechos reales, esto con el objeto de dar certeza jurídica a los propietarios y garantizar el tráfico comercial de los mismos, razón por la cual dichos servicios deben estar al alcance de toda la población del país. De esa cuenta la importancia y necesidad de descentralizar el Registro de la Propiedad en cada departamento o región del país, tal como lo contempla la Constitución Política de la República de Guatemala en su Artículo 230.

#### **4.1. El Registro General de la Propiedad en la administración pública**

El Registro General de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables.

Está ubicado dentro de la administración pública, como dependencia del Ministerio de Gobernación y tal como ya lo referí, corresponde al Presidente de la República el nombramiento, permuta, traslado y cesación del cargo de Registrador.



Su regulación y funcionamiento se encuentra establecido en el Código Civil guatemalteco, Decreto Ley 106, el Reglamento de los Registros de la Propiedad y disposiciones especiales de otras leyes, reglamentos y acuerdos.

El Registro General de la Propiedad es un órgano del Estado que ejerce una actividad administrativa, consistente en otorgar seguridad jurídica a los actos y contratos relativos al dominio y tenencia de la propiedad mueble e inmueble, mediante la inscripción, publicidad y fe pública registral.

#### **4.2. Autonomía del Registro General de la Propiedad**

Dentro de la estructura administrativa del Estado de Guatemala, existen entidades autónomas e independientes, algunas de ellas por mandato constitucional y otras por creación legal; es decir, creadas por el Congreso de la República de Guatemala.

La Constitución Política de la República de Guatemala en su Artículo 230 hace referencia del Registro General de la Propiedad, afirmando que deberá ser organizado de modo que en cada departamento o región, se tenga un registro de la propiedad; lo cual hace comprender que su organización y funcionamiento dentro de la administración pública, es de orden constitucional.

Ahora bien, esto no significa que el Registro General de la Propiedad sea una entidad autónoma por mandato constitucional, pues dentro de la norma en referencia no se le confiere la autonomía como tal, sino que únicamente precisa que su organización debe ser descentralizada. Para poder comprender mejor esta premisa, es necesario analizar el concepto y definición de autonomía, así como sus formas que la caracterizan en la doctrina.

#### **4.2.1. Concepto de autonomía**

Cuando se habla de autonomía es preciso acotar que no hay que confundir los términos de autonomía territorial con la institucional, pues sus alcances son totalmente distintos. Para ello me remito a lo que expresa la Real Academia Española.

- “Potestad que dentro de un Estado tienen municipios, provincias, regiones u otras entidades, para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios.”.
- “Condición de quien, para ciertas cosas, no depende de nadie.”.

De las definiciones anteriormente referidas, se colige que el vocablo autonomía es un concepto amplio, pues existe la autonomía territorial que se otorga a los municipios, provincias o regiones y otra institucional que se le concede a determinadas entidades u organismos de Estado.

No obstante lo expuesto, en Guatemala no existe una autonomía plena, lo que hay son las mal denominadas autonomías limitadas o semiautónomas, ya que en el caso de los municipios, éstos actúan por delegación del Estado y deben coordinar su política, con la política del gobierno; además, reciben asignaciones presupuestarias del Estado y están sujetos al acatamiento y cumplimiento de las leyes generales. Lo mismo sucede con las entidades autónomas y descentralizadas.

A través de la historia, el centralismo estatal ha caracterizado al sistema de gobierno de Guatemala, en detrimento de un desarrollo económico ecuánime, pues la elaboración de políticas, ejecución de obras, los recursos financieros, los bienes y servicios, se concentran en la cúspide del gobierno con estructura jerárquica, donde se encuentra concentrado todo el poder de mando y decisión, generando una burocracia ineficiente, pues la mayoría de las oficinas administrativas se ubican en la capital, volviendo a la administración ineficaz para el resto de la población del país.

#### **4.2.2. Autonomía administrativa**

“Los entes autónomos administrativos son aquellos que tienen sus propias leyes y se rigen por ellas. Se considera como una finalidad de actuar de una forma independiente y además tienen la facultad de darse sus propias instituciones, que le regirán y lo más importante el autofinanciamiento, sin necesidad de recurrir al presupuesto general del Estado.”<sup>48</sup>

---

<sup>48</sup> Samayoa Palacios, José Luis. **Manual de derecho administrativo**. Pág. 115.

La autonomía administrativa se refiere a la capacidad que tienen algunas entidades de manejarse por sí misma, con lo cual se busca una mayor agilidad y tecnificación en el servicio que prestan.

Entre las clases de autonomías administrativas podemos citar:

- a) **“Autonomía Territorial:** se basa en el territorio y puede adoptar diversas formas de organización: regiones, zonas, divisiones, circunscripciones o bien territorios. La principal autonomía territorial conocida en Guatemala es la de los municipios.
  
- b) **“Autonomía Institucional:** se basa en los servicios públicos o en las funciones técnicas a cargo de las organizaciones autónomas. Esta autonomía no toma en cuenta los intereses de los departamentos o de los municipios sino el interés del servicio o de la función que debe estar a cargo del Ejecutivo, pero se traslada a una organización autónoma con la finalidad de satisfacer necesidades económicas, sociales y culturales.
  
- c) **“Autonomía por Colaboración:** se basa en funciones administrativas propias del Estado y que se trasladan a organizaciones autónomas privadas, que trabajan con entera independencia del Ejecutivo.”<sup>49</sup>

---

<sup>49</sup> **Ibid.** Pág. 116.

d) “**Autonomía funcional**, término acuñado por la Constitución Política, identifica a ciertas organizaciones públicas con funciones autónomas en el papel, y paradójicamente dependen del Ejecutivo, directamente, por medio de asignaciones presupuestarias y nombramientos. Es una autonomía incompleta, puramente operativa, limitada y dependiente del Ejecutivo...”<sup>50</sup>

#### 4.3. Entidades autónomas de orden constitucional y legal

En Guatemala el ordenamiento constitucional concede autonomía a los municipios de la República y a la vez reconoce la autonomía de ciertas entidades gubernamentales, tales como la Escuela Nacional Central de Agricultura, la Universidad de San Carlos de Guatemala, la Confederación Deportiva Autónoma de Guatemala, el Comité Olímpico Guatemalteco, el Instituto Guatemalteco de Seguridad Social, el Banco de Guatemala, entre otras

Dentro de las entidades autónomas de creación reciente por parte del Congreso de la República de Guatemala están: Registro de Información Catastral -RIC-, creada mediante el Decreto número 41-2005 y Registro Nacional de la Personas -RENAP-, creada a razón del Decreto número 90-2005.

---

<sup>50</sup> Castillo González, Jorge Mario. **Derecho administrativo guatemalteco**. Pág. 270.

El Registro de Información Catastral, fue instituido como una institución del Estado, autónoma y de servicio, con personalidad jurídica, patrimonio y recursos propios y actúa en coordinación con el Registro General de la Propiedad.

El Registro General de las Personas, es una entidad autónoma, de derecho público, con personalidad jurídica, patrimonio propio y plena capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones.

Es importante señalar que en ambas entidades, los directores no son nombrados por el Presidente de la República, sino por sus concejos directivos, es decir, órganos colegiados.

#### **4.4. Definición del término descentralización**

Es mi criterio, dicho concepto corresponde a una transformación institucional de un Estado, dirigida a mejorar la gobernabilidad y la prestación de los servicios públicos a través de la transferencia de responsabilidades del gobierno central a otros ámbitos de gobierno, que comprende la transferencia de la administración, planificación, obtención y asignación de recursos del gobierno.

Esta forma política de descentralización, se da a través de los distintos organismos y entidades públicas, instituciones autónomas y en algunos casos la participación del sector privado en la prestación de algunos servicios públicos en forma parcial o total mediante la denominada privatización.

La descentralización es un grado de la autonomía, la cual es creada por el legislador común o constitucional, por ello que la estructura y administración del Estado, son obra de la ley. El Estado a su vez, constituye competencias dentro de la administración, que en algunos casos implica la creación de entes de derecho público, otorgándoles cierta libertad de acción, si quebrantar el principio de unidad estatal, pues en la mayoría de los casos, se reserva el nombramiento de los altos cargos de dirección.

En Guatemala, la descentralización es una innovación de la Constitución Política de la República, en la que se establece la división administrativa del Estado y se instituye que la administración debe ser descentralizada.

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



El comentario que me merece el precepto transcrito, gravita en que a nueve años de la creación de dicha norma, la misma constituye un derecho positivo no vigente, es decir, existe la norma que fue elaborada de acuerdo con todos los procesos legislativos formalmente validos, pero, no han sido aplicados, cumplidos y desarrollados por el Organismo Ejecutivo.

Por otra parte, el poder de decisión, la competencia, las funciones y recursos financieros, son un derecho reconocido constitucionalmente que no necesita una regulación legal ordinaria; en cuanto a la participación ciudadana, esto corresponde a una forma de intervención de los ciudadanos en la priorización de los proyectos de infraestructura que más les convenga y el control social en la gestión gubernamental, es querer hacer transparente el manejo de los fondos públicos.

“La descentralización administrativa constituye una forma de administración en que se reconoce personalidad jurídica propia a los entes estatales y el poder de decisión que se les asigna corresponde ejercerlo a funcionarios que no están sometidos al poder disciplinario del órgano central y tampoco están subordinados jerárquicamente al mismo, es decir, no reciben órdenes del poder central. Estos entes son personas jurídicas dotadas de poder para administrarse a sí mismas y tienen fines públicos específicos que cumplir.”<sup>51</sup>

---

<sup>51</sup> Samayoa Palacios, **Ob. Cit.** Pág. 112.

Para el autor guatemalteco Jorge Mario Castillo González, “La verdadera descentralización, se caracteriza por cortar el cordón umbilical del Ejecutivo y redistribuir autoridad, y que ésta se ejercite sin consulta y autorización previa.”<sup>52</sup>

De los argumentos esgrimidos, se colige que la descentralización es una forma de reformar el poder de un Estado, la cual deviene de decisiones políticas con el objeto de procurar eficientemente la demanda de servicios públicos, creando para ello en algunos casos entes de derecho público o dotando de poderes de decisión a los ya existentes, sin que ello represente una pérdida del control y poder de mando absoluto del poder ejecutivo, pues están supeditadas por el principio de jerarquía, en virtud del cual reciben directrices, instrucciones y recursos del Estado.

#### **4.5. Modalidades de la descentralización**

El traslado de responsabilidades y recursos implica diferentes relaciones entre la administración central y los órganos a los cuales se hace la transferencia.

La naturaleza de estas relaciones y los objetivos de ellas determinan la forma de descentralización.

Por ello, es válido distinguir las siguientes tres formas principales:

---

<sup>52</sup> Ob. Cit. Pág. 248.



#### **4.5.1. Desconcentración**

El objetivo fundamental puede ser el mejorar la eficiencia productiva de la administración, siendo la mejora en los efectos de los servicios prestados una segunda prioridad. Esto puede ser logrado mediante la introducción de cambios administrativos dentro de las estructuras existentes, con el objeto de lograr una mejor distribución del trabajo, desplazando sus actividades y recursos desde las oficinas centrales a otras locales o periféricas.

La prestación y el financiamiento público coinciden dentro de la misma administración, aplicando las políticas de personal, de compras y de suministros del gobierno central.

La desconcentración asigna funciones y tareas específicas antes desempeñadas por el personal de la sede central al personal ubicado en localidades vecinas.

#### **4.5.2. Delegación**

Objetivos similares con relación a la eficiencia en la producción o en la asignación, pueden también ser alcanzados a través de la separación entre la producción o la prestación y el financiamiento de un servicio público específico, introduciendo una modificación en la estructura de la administración.

La responsabilidad y los recursos para la ejecución de tareas específicas y la prestación de ciertos servicios se transfieren a un organismo público o empresa estatal, empresa privada o una organización no gubernamental -ONG-, la cual se establece mediante acuerdos gubernativos o contratos.

Un ejemplo claro de este tipo de arreglos es la delegación que se hace mediante acuerdo gubernativo a las municipalidades de país para el control y regulación del tránsito dentro de su jurisdicción.

#### **4.5.3. Privatización**

Si el Estado está dispuesto a abandonar la intervención directa en la formulación y el control de las políticas, puede intentar lograr los objetivos de eficiencia tanto productiva como en la asignación de recursos, transfiriendo la propiedad y/o el control de los recursos del servicio público al sector privado, en este caso, la descentralización toma la forma de privatización.

La privatización también implica que los servicios se asignan a través de los mecanismos del mercado, en los que el consumidor paga por el servicio que se le presta. Sin embargo, el Estado puede subvencionar o establecer impuestos sobre ciertos servicios, para lograr sus objetivos.

La privatización puede darse a través de la venta total o parcial de los activos del Estado. Como ejemplos se pueden citar la privatización de los servicios públicos de telefonía, electricidad y sistema ferroviario.

#### **4.6. Preceptos constitucionales y ordinarios de la descentralización**

Dentro de la cúspide del ordenamiento jurídico guatemalteco, se encuentra la Constitución Política de la República como ley suprema, en ese orden le siguen las leyes de carácter ordinario, de esa cuenta que la descentralización se encuentra regulada en ambos tipos de ordenamientos.

**a) Constitución Política de la República de Guatemala:** El Artículo 119 literal b) instituye que es obligación fundamental del Estado: “Promover en forma sistemática la descentralización económica administrativa, para lograr un adecuado desarrollo del país.”. En el Artículo 134 se reconoce la descentralización de entidades públicas y la autonomía de los municipios, quienes actúan por delegación del Estado. El Artículo 224 en su segundo párrafo establece que: “La administración será descentralizada y se establecerán regiones de desarrollo con criterios económicos, sociales y culturales que podrán estar constituidos por uno o más departamentos para dar un impulso racionalizado al desarrollo integral del país.”.

**b) Ley General de Descentralización:** Esta ley nace derivado del mandato constitucional de promover en forma sistemática la descentralización, siendo sancionada por el Congreso de la República de Guatemala a razón del Decreto número 14-2002 de fecha 11 de abril de 2002, la cual en su Artículo 1 establece que: “La presente ley tiene por objeto desarrollar el deber constitucional del Estado de promover en forma sistemática las descentralización económica en forma progresiva y regulada, para trasladar las competencias administrativas, económicas, políticas y sociales del Organismo Ejecutivo al municipio y demás instituciones del Estado.”. El Organismo Ejecutivo mediante Acuerdo Gubernativo número 312-2002, estableció el Reglamento de la Ley General de Descentralización designando como órgano de gobierno responsable de la programación, dirección y supervisión de ejecución de la descentralización a la Secretaria de Coordinación Ejecutiva de la Presidencia.

El comentario que merecen las normas en cuestión, es que no han tenido ningún alcance, pues la administración sigue siendo centralizada, hace falta complementarlas a través de decisiones políticas y estrategias públicas.

#### **4.7. Centralización del Registro General de la Propiedad**

En el presente capítulo, he analizado las normas legales que reconocen la autonomía y descentralización dentro de la estructura administrativa del Estado, así como la ubicación del Registro General de la Propiedad dentro de la misma.

De ello se concluye que dicho registro es una institución que no goza de autonomía y que su organización y funcionamiento es totalmente centralizado en perjuicio de la población del área rural del país. Esto se debe a la falta de visión y conciencia política por parte de las autoridades de gobierno, en no realizar cambios orgánicos dentro del Estado, con el fin de conservar centralizado el poder de mando, decisión, subordinación, nombramientos y control político de las instituciones públicas.

Dentro de los efectos perjudiciales que conlleva la centralización del Registro General de la Propiedad están:

- a) Incumplimiento al precepto constitucional de organizar al Registro General de la Propiedad en cada departamento o región del país;
- b) Inseguridad jurídica de los derechos de posesión de la propiedad privada, pública y colectiva;
- c) Promueve la burocracia ineficiente y politización del registro, concentración de trabajo, trámites engorrosos y aumenta los costos de inscripción para los ciudadanos del interior de la república;
- d) Hace menos autofinanciable al registro, pues al no tener un acceso rápido y fácil a los servicios que se prestan, no se obtienen los ingresos que estos servicios generan;

- e) La concentración de la actividad registral en dos departamentos, limita la oportunidad de trabajo y desarrollo profesional de los abogados y notarios del interior del país;
- f) No estimula la inscripción de la propiedad y promueve la compra y venta informal de la propiedad inmueble, pues las transacciones se realizan en documentos privados de ventas de derechos de posesión;
- g) Propicia la ocupación, invasión y apropiación ilegal de tierras ociosas de carácter público y privado en el área rural del país;
- h) Ha dado lugar a inscripciones registrales de forma anómala de los derechos de propiedad;
- i) No estimula la inversión de capitales extranjeros para un desarrollo económico integral en el interior del país;
- j) Carecer de un título de propiedad, dificulta el acceso a créditos hipotecarios en las distantes entidades financieras del país y
- k) No permite la integración del registro-catastro, produciendo dificultades en la identificación de los inmuebles, que producen duplicidad y superposiciones de derechos, creando inseguridad jurídica.





#### 4.8. Descentralización del Registro General de la Propiedad

En términos generales, la descentralización es sinónimo de desarrollo, ya que juega un papel trascendental como una herramienta del desarrollo económico local. La descentralización promueve el desarrollo empresarial, productivo y social en cada ámbito territorial, con el fin de lograr un mejor aprovechamiento de los recursos internos, favoreciendo a la generación de mayor riqueza, empleo, pero sobre todo, acerca los servicios públicos a la población.

En cuanto a la importancia de la descentralización del Registro General de la Propiedad, han de tenerse en cuenta dos premisas.

**Primero:** Por mandato constitucional el Registro General de la Propiedad ha de ser organizado, a efecto de que en cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal.

A efecto de interpretar los alcances del precepto constitucional, es menester señalar que está comprendido dentro del conjunto normativo que integra el régimen administrativo del Estado, el cual para su administración divide el territorio de la república en departamentos y estos en municipios; ordenando que la administración sea descentralizada, estableciendo regiones de desarrollo con criterios económicos,

sociales y culturales que podrán estar constituidos por uno o más departamentos para dar un impulso racionalizado al desarrollo integral del país.

Dado el contexto de la norma en asunto, -claro está- la obligación del Estado de establecer en cada departamento o región del país, un Registro de la Propiedad con su respectivo catastro. Este es un precepto constitucional de organización que no requiere una regulación legal ordinaria para que cobre efectividad inmediata.

En cuanto al párrafo que indica (que la ley específica determine), se han vertido variados puntos de vista, pues para algunos estudiosos del tema, se refiere a la Ley Registral y para otros a la Ley Preliminar de Regionalización.

En mi opinión, ninguno de estos criterios son desmesurados, pues el legislador constitucional no definió claramente a que ley específica se referían. Sin embargo, hace falta una ley registral que regule la actividad de cada uno de los registros públicos, pues todos son expresión de la actividad de la administración y todos están mediatizados por la publicidad y fe pública registral, brindando seguridad jurídica.

**Segundo:** Los derechos de propiedad de los guatemaltecos, se aseguran legalmente mediante su inscripción en el Registro General de la Propiedad, los cuales debidamente inscritos contribuyen al crecimiento económico del país, debido a que incentivan al propietario a invertir, cuidar y defender su propiedad; es decir, se logra un mejor aprovechamiento productivo de este recurso y derecho, reduciendo los costos de transacción y genera seguridad jurídica de la propiedad.



Por ello, es importante para el país que el Registro General de la Propiedad sea un ente descentralizado, que se convierta en el motor del desarrollo del área rural de Guatemala y que ayude a resolver los grandes problemas en la tenencia de la tierra, pues es innegable que la tenencia de la tierra y los derechos de propiedad son indispensables no solo para el desarrollo económico, la reducción de la pobreza, y la gobernabilidad, sino también para dar apoyo a una serie de prioridades como la protección del medio ambiente y alianzas con el sector privado para promover el desarrollo rural.

La descentralización del Registro General de la Propiedad, traerá desarrollo y progreso económico, estimulará la inversión tanto nacional como extranjera y, sobre todo, garantizará los derechos de propiedad en las áreas rurales del país, generando seguridad jurídica.

#### **4.9. Formas de descentralizar el Registro General de la Propiedad**

Derivado del mandato constitucional, el proceso de descentralización del Registro General de la Propiedad puede hacerse no solo de la eventual conveniencia de que cada departamento del país cuente con su propio registro, sino también a través de las regiones con las que ya se encuentra organizado territorialmente el país, puesto que debe tomarse en cuenta la disponibilidad financiera que un objetivo como este requeriría.



Mediante el Decreto número 70-86 del Congreso de la República de Guatemala se sancionó la Ley Preliminar de Regionalización, teniendo como propósito mejorar las condiciones de vida a nivel nacional, contribuyendo a la equidad social y territorial de los habitantes de la nación. Esta ley da los parámetros para que la descentralización del Registro General de la Propiedad pueda procurarse de manera regional.

En la actualidad, la República de Guatemala se encuentra dividida política y administrativamente en 22 departamentos, 333 municipios y 8 regiones de desarrollo que agrupan a los 22 departamentos de la siguiente manera:

### **1. Región I - Metropolitana**

- Guatemala

### **2. Región II - Norte**

- Alta Verapaz
- Baja Verapaz

### **3. Región III - Nororiental**

- Chiquimula
- El Progreso
- Izabal
- Zacapa



#### **4. Región IV - Suroriental**

- Jalapa
- Jutiapa
- Santa Rosa

#### **5. Región V - Central**

- Chimaltenango
- Escuintla
- Sacatepéquez

#### **6. Región VI - Suroccidental**

- Retalhuleu
- San Marcos
- Sololá
- Suchitepéquez
- Totonicapán
- Quetzaltenango

#### **7. Región VII - Noroccidental**

- Huehuetenango
- El Quiché



## 8. Región VIII - Petén

- Petén

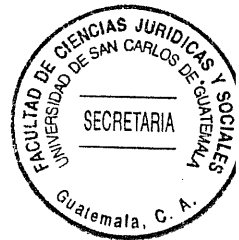
La esquematización anterior, es para ilustrar que si se tiene la voluntad y visión política de iniciar la descentralización del Registro General de la Propiedad, la misma puede hacerse a través de las regiones identificadas anteriormente, pues claro está que un proceso de tal naturaleza requeriría de la contratación y capacitación del recurso humano, infraestructura, dotación de equipo y sobre todo, la asignación de recursos financieros que permitan llevar a cabo dicho proceso, siendo necesario buscar a través del Organismo Legislativo, la normativa ordinaria que confiera al Registro General de la Propiedad, su autonomía, personalidad jurídica, patrimonio propio, independencia técnica, administrativa y financiera, para ejercer sus funciones en todo el territorio nacional.

La descentralización del Registro General de la Propiedad mediante la regionalización debe ser considerada como una innovación constitucional, la cual debe llevarse a cabo conforme la doctrina del derecho administrativo, debiendo tomar en cuenta la experiencia que se ha tenido en la región centroamericana sobre dicho tema.



## CONCLUSIONES

1. El Derecho Registral dentro de la legislación guatemalteca, se encuentra disgregado en una variedad de leyes e instituciones públicas que en su mayoría tienen centralizada la actividad registral.
2. La Constitución Política de la República de Guatemala, reconoce e instituye que el Registro General de la Propiedad debe ser organizado de manera que cada departamento o región del país cuente con su propio Registro de la Propiedad; situación que en la actualidad no se cumple, pues únicamente existen dos registros para cubrir 22 departamentos y 333 municipios de la República.
3. La descentralización del Registro General de la Propiedad conforme cada una de sus formas de expresión, conlleva a la flexibilización de la actividad registral, así como la prestación de servicios en iguales condiciones para todos, ahorrando costos de desplazamiento y tiempo, contribuyendo a agilizar el tráfico inmobiliario, disminuyendo la incertidumbre jurídica en la tenencia y disposición de los bienes muebles e inmuebles y demás derechos reales sobre los mismos.
4. En la actualidad, el nombramiento o cesación del cargo del Registrador del Registro General de la Propiedad, es a total discrecionalidad del Presidente de la República, lo que incide en el nombramiento de profesionales sin el conocimiento y experiencia para el ejercicio de tan esenciales funciones, situación que en nada fortalece el Estado de Derecho y la democracia participativa y representativa del país.



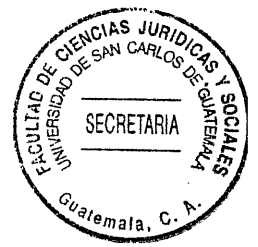




## RECOMENDACIONES

1. El Organismo Legislativo en el ejercicio de la potestad legislativa, debe emitir una ley que regule y unifique el ejercicio de la función registral de todos los registros del país, con la finalidad que exista unidad de criterios y procedimientos en los asientos registrales, simplificando y modernizando la función registral.
2. El Estado de Guatemala debe llevar a cabo la descentralización del Registro General de la Propiedad conforme lo establece el Artículo 230 de la Constitución Política de la República, debiendo adoptar las medidas que sean necesarias para que cada departamento o región del país tenga su propio Registro de la Propiedad.
3. El Organismo Ejecutivo debe presentar al Congreso de la República de Guatemala una iniciativa de ley mediante la cual se otorgue al Registro General de la Propiedad, su autonomía, para que pueda tener personalidad jurídica, patrimonio propio, independencia administrativa y financiera, con presencia en todo el territorio nacional.
4. El Organismo Legislativo modifique el Artículo 1225 del Decreto Ley 106, de tal manera que cree el Concejo Directivo del Registro General de la Propiedad como órgano superior, integrado por el Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial, El Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, Corte Suprema de Justicia y un representante del Organismo Ejecutivo, quienes deberán nombrar al Registrador General de la Propiedad, mediante convocatoria pública.





## BIBLIOGRAFÍA

- BARRIOS CARRILLO, Axel Estuardo Alfonso. **Aspectos fundamentales de los registros en Guatemala.** Tesis de grado. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala. Ed. Impresos Industriales. 1981.
- CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental.** 16a. ed.; actualizada, corregida y aumentada; Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, 2003.
- CARRAL Y DE TERESA, Luis. **Derecho notarial y registral.** 3a. ed.; México: Ed. Porrúa, S.A., 1976.
- CASTILLO GONZÁLEZ, Jorge Mario. **Derecho administrativo guatemalteco.** 2t.; 18a. ed.; actualizada; Guatemala: Ed. Impresiones Gráficas, 2006.
- CRACIAS GONZÁLEZ, José Antonio. **Código de Notariado, concordado, comentado y anotado, con referencias legales y doctrinarias.** 4a. ed.; Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, 2009.
- FERNÁNDEZ MOLINA, Ana Beatriz. **La legitimidad de la función calificadora del registrador de la propiedad inmueble.** Tesis de grado. Facultad de Derecho de la Universidad Francisco Marroquín de Guatemala. 1999.
- GUERRERO GÁLVEZ DE WOHLERS, Ester Noemí. **La necesidad de implementar un registro de la propiedad en la región de Alta Verapaz, Baja Verapaz y el Peten.** Tesis de grado. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Mariano Gálvez de Guatemala. 2001.
- MUÑOZ, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldan. **Derecho registral inmobiliario guatemalteco.** Guatemala: Ed. Imprenta B.G., 2005.
- MATTA CONSUEGRA, Daniel. **Derecho sucesorio y registral guatemalteco.** 2a.; ed.; segunda reimpresión; Guatemala: Ed. Mayté, 2009.



MARROQUÍN HERRERA, Mario Stuardo. **Importancia de la hipoteca en la reforma registral guatemalteca.** Tesis de grado. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Mariano Gálvez de Guatemala. 1992.

MONTES, Ángel Cristóbal. **Introducción al derecho inmobiliario registral.** España: Ed. Librería General, 1986.

ORTEGA PIVARAL, Manola. **Funcionamiento del registro general de la propiedad. Su modernización y reforma.** Tesis de grado. Facultad de Derecho de la Universidad Francisco Marroquín de Guatemala. 1997.

PALACIOS ECHEVERRÍA, Iván. **Manual de derecho registral.** 2a. ed.; Costa Rica: Ed. Investigaciones Jurídicas, S.A., 1994.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. **Derecho registral.** 2a. ed.; México: Ed. Porrúa, S.A., 1991.

SAMAYOA PALACIOS, José Luis et. al. **Manual de derecho administrativo.** Girona – Catalunya. España: Ed. Marqués Tallers Grafics, 2002.

VEGA MORALES, Viviana Nineth. **Efectos jurídicos de la nulidad instrumental, negocial y registral.** Tesis de grado. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala. 1992.

#### **Legislación:**

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

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

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



**Código de Notariado.** Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 314, 1946, año tercero de la revolución.

**Ley Preliminar de Regionalización.** Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 70-86, 1986.

**Ley de los Consejos de Desarrollo Urbano y Rural.** Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 11-2002, 2002.

**Ley General de Descentralización.** Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 14-2002, 2002.

**Reglamento de la Ley General de Descentralización.** Presidencia de la República de Guatemala, Acuerdo Gubernativo número 312-2002, 2002.

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

**Arancel General para los Registros de la Propiedad.** Ministerio de Gobernación de Guatemala, Acuerdo Gubernativo número 325-2005, 2005.