

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

The seal of the University of San Carlos of Guatemala is a circular emblem. It features a central figure of a man on horseback, holding a staff. Above him is a crown with a cross on top. To the left and right are lions and castles. The entire scene is set against a background of mountains. The Latin motto "ACADEMIA COACTEMALENSIS INTER CAETERA SORBIS CONSPICUA" is inscribed around the perimeter of the seal.

**LA NO APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE OFICIOSIDAD CONTENIDO EN EL ARTÍCULO  
1224 DEL DECRETO LEY 106 DEL CÓDIGO CIVIL, CON RELACIÓN A LA REPOSICIÓN  
DE FOLIOS EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE LA ZONA CENTRAL**

**CARLOS ALBERTO VÁSQUEZ**

**GUATEMALA, AGOSTO DE 2011**

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

**LA NO APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE OFICIOSIDAD CONTENIDO EN EL ARTÍCULO  
1224 DEL DECRETO LEY 106 DEL CÓDIGO CIVIL, CON RELACIÓN A LA REPOSICIÓN  
DE FOLIOS EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE LA ZONA CENTRAL**

TESIS

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

**CARLOS ALBERTO VASQUEZ**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

y los títulos profesionales de

**ABOGADO Y NOTARIO**

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 Dieguez
VOCAL V:	Br. Pablo José Calderón Gálvez
SECRETARIO:	Lic. Avidán Ortiz Orellana

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera Fase:**

Presidente:	Lic. Luís Alfredo González Ramila
Vocal:	Lic. Guillermo Diaz Rivera
Secretaria:	Licda.Rosa Orellana Arévalo

**Segunda Fase:**

Presidente:	Lic. Roberto Samayoa
Vocal:	Licda. Eloísa Mazariegos Herrera
Secretaria:	Licda. Rosa Herlinda Acevedo Nolasco de Zaldaña

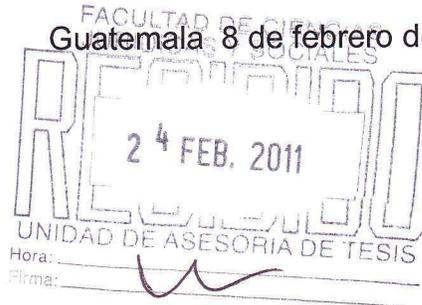
**RAZÓN:** “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis.” (Artículo 43 del Normativo para la Elaboración de tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, y del Examen General Público).



Lic. Héctor David España Pinetta.  
Colegiado 2802



Guatemala 8 de febrero del 2011.



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

Con base en la resolución de fecha ocho de noviembre del dos mil diez, en donde se me nombra como asesor del trabajo de investigación intitulado **“La aplicación del principio de oficiosidad, con relación a las inscripciones, anotaciones y cancelaciones de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables que se encuentren destruidos o deteriorados, de tal manera que sea difícil su consulta en los Registros Públicos de la Propiedad de Inmueble de Guatemala”**, propuesta por el estudiante **Carlos Alberto Vásquez**, y con fundamento en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, me permito informar lo siguiente:

- a) Durante la investigación, se consideró necesario modificar algunos subtemas, como el título de la tesis quedando de la siguiente manera: **La no aplicación del principio de oficiosidad contenido en el artículo 1224 del Decreto Ley 106 Código Civil, con relación a la reposición de folios en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central.**
- b) El trabajo de mérito, cumple con los aspectos técnicos y científicos exigidos, para las investigaciones de esta naturaleza, los cuales aportan en el ámbito Jurídico Registral un excelente estudio del Folio Real y los Principios Registrales.
- c) Para poder llevar a cabo tal comprobación, debió hacer uso del método deductivo, conduciendo todo el contenido de la investigación de lo general a lo particular, y luego, por medio de método de inducción, generar juicios de aplicación general de un caso particular.

---

7ave 1-20 Edificio Torre Café Zona 4 Oficina 205  
Teléfono: 46106878



Lic. Héctor David España Pinetta.  
Colegiado 2802



- d) En relación a la redacción utilizada por el estudiante se determinó que la misma es satisfactoria, en vista que utiliza la terminología jurídica adecuada.
- f) En cuanto al aporte científico de la investigación, se observó que el autor expresa que lo primordial es garantizar la certeza jurídica por parte del Registro General de la Propiedad, para resguardar la información en los folios, y proteger la propiedad de todos los guatemaltecos.
- g) Las conclusiones y recomendaciones más importantes del trabajo consisten en la necesidad de reformar el Artículo 1224 del Decreto Ley 106, Código Civil, en relación a que el propietario o cualquier persona con interés en la reposición del folio pueda tramitar la autorización judicial correspondiente.
- h) Contiene, asimismo, abundante cita de autores y tratadistas del derecho civil que sustentan los fundamentos jurídicos del tema, siendo ésta la bibliografía adecuada.
- i) Determinando que el trabajo cumple con todos los requisitos, resulta procedente emitir el **Dictamen Favorable**, sobre el tema de tesis titulado: **La no aplicación del principio de oficiosidad contenido en el artículo 1224 del Decreto Ley 106 Código Civil, con relación a la reposición de folios en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central.**

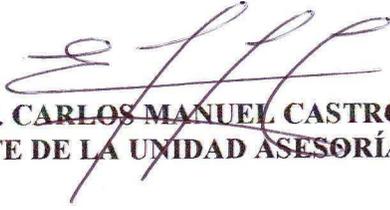
  
Héctor David España Pinetta  
ABOGADO Y NOTARIO  
Lic. Héctor David España Pinetta.  
Colegiado 2802



**UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.** Guatemala, veintiocho de febrero de dos mil once.

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A) HAROLDO GARCÍA ROMÁN, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante CARLOS ALBERTO VÁSQUEZ, Intitulado: "LA NO APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE OFICIOSIDAD CONTENIDO EN EL ARTÍCULO 1224 DEL DECRETO LEY 106 CÓDIGO CIVIL, CON RELACIÓN A LA REPOSICIÓN DE FOLIOS EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE LA ZONA CENTRAL."

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

  
**LIC. CARLOS MANUEL CASTRO MONROY**  
**JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS**

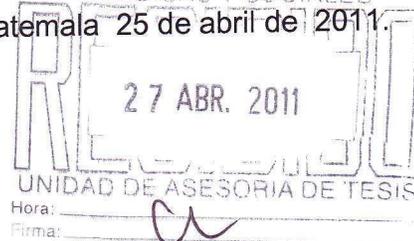
cc.Unidad de Tesis  
CMCM/Cpt

**Lic. Haroldo García Román.**  
**Abogado y Notario**



Guatemala 25 de abril de 2011.

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



En atención a la designación de la unidad, según resolución de fecha veintiocho de febrero del año dos mil once, de la manera más atenta y respetuosa me permito comunicarle que he cumplido con la función de revisor de tesis del bachiller **CARLOS ALBERTO VÁSQUEZ**, denominada **LA NO APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE OFICIOSIDAD CONTENIDO EN EL ARTÍCULO 1224 DEL DECRETO LEY 106 CÓDIGO CIVIL, CON RELACION A LA REPOSICIÓN DE FOLIOS EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE LA ZONA CENTRAL**, la cual a mi criterio se adecua y cumple con los requisitos y formalidades que exige el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, opinando lo siguiente:

- I. Dentro del contenido científico y técnico de la tesis en mención, se pudo observar por parte del estudiante, la dedicación de darnos a conocer la realidad de la reposición de folios, dentro del ámbito registral, demostrándonos la necesidad de reformar el artículo precitado, y brindando mecanismos prácticos y apegados a derecho, y perfectamente cotejados con nuestro ordenamiento jurídico, para con ello facilitar la reposición de un folio en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central.
- II. Los métodos utilizados en la investigación fueron los adecuados, tales como: El dialéctico, inductivo, deductivo, analítico y el método jurídico. Y además el apoyo con las técnicas utilizadas, las cuales acopló a la necesidad de la investigación, siendo la más importante: la técnica de fichas bibliográficas.
- III. Se pudo establecer que en el trabajo realizado por el estudiante, utilizó los términos acordes al tema jurídico propuesto, dando una facilidad de comprensión y análisis, lo que constituye que la redacción utilizada es la correcta.

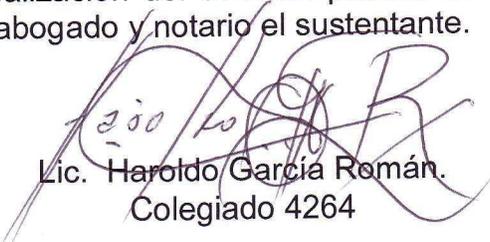


**Lic. Haroldo García Román.**  
**Abogado y Notario**

---

---

- IV. Como contribución o aporte científico del tema registral propuesto, es de gran beneficio no solo para los propietarios de los inmuebles, y para cualquier persona que tenga interés en la reposición del folio, en virtud que en dicha tesis se proponen guías en base a fundamentos legales, que agilizarán el trámite sin dejar por un lado la seguridad registral, sobre dichos bienes.
- V. En relación a las conclusiones y recomendaciones del trabajo, se opina que las primeras, han llevado a la problemática esencial de la reposición de folios en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central, el cual consiste que el Registro deja desprotegidos a los propietarios o personas con interés en la reposición de folios. Y las segundas abarcan fundamentalmente, la necesidad de reformar el artículo antes citado y con el agregado de lineamientos o guías prácticas para que los usuarios de manera práctica y rápida puedan obtener la resolución judicial correspondiente para reponer el folio.
- VI. La bibliografía utilizada en el desarrollo del trabajo, ha sido suficiente y adecuada, ya que ha existido diversidad de autores especialistas en derecho en el ámbito nacional y extranjero.
- VII. En virtud de lo anterior expuesto el trabajo antes citado, cuenta con todos los requisitos necesarios, como consecuencia, resulta procedente emitir el **DICTAMEN FAVORABLE** correspondiente, previo a la realización del examen público de tesis, para obtener los títulos de abogado y notario el sustentante.

  
Lic. Haroldo García Román.  
Colegiado 4264

Lic. Haroldo García Román  
Abogado y Notario

---

**Condominio Novicentro Zona Cinco**  
**Local 44 "B", 2do Nivel Zona 5, Tel 23349406**  
**Lic Haroldo García Román**



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, once de julio del año dos mil once.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante CARLOS ALBERTO VÁSQUEZ, Titulado LA NO APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE OFICIOSIDAD CONTENIDO EN EL ARTÍCULO 1224 DEL DECRETO LEY 106 CÓDIGO CIVIL, CON RELACIÓN A LA REPOSICIÓN DE FOLIOS EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE LA ZONA CENTRAL. 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: Al creador de todo y la luz en mi camino durante toda mi vida.
- A MI MADRE: Adela Vásquez Castro, quien con sacrificio, esfuerzo y valor me enseñó a forjar el camino del éxito aun frente a la adversidad.
- A MI PADRE: Sebastián Vásquez Castro, quien sin ser mi padre biológico, ha sido ejemplo en mi vida y apoyo incondicional para mi madre.
- A MIS HIJOS: Sebastián Alejandro Vásquez Cartagena y Nicolás Emilio Vásquez Cartagena, inspiración y motivos de mi existir.
- A MIS TÍOS: Alba González de Vásquez, quien ha sido como una madre para mi persona, a mi tío Alfonso Enrique Mazariegos, apoyo incondicional en momentos difíciles, a mi tía Antonia Vásquez Castro, apoyo en todo momento, a mi tío Pedro Vásquez Castro, ejemplo de disciplina y de bondad para mi persona.
- A MI ABUELO: Luciano Vásquez (Papa Chano), con quien compartí momentos muy agradables, y de quien aprendí los valores mas grandes de la vida, el amor al trabajo y la honradez..

## ÍNDICE

Pág.

Introducción.....I

### CAPÍTULO I

1. El Registro General de la Propiedad.....	1
1.1. Antecedentes.....	1
1.2 Qué es el Registro General de la Propiedad.....	4
1.3 Naturaleza y utilidad del Registro de la Propiedad.....	9
1.4 Funciones del Registro de la Propiedad.....	16
1.4.1 De las inscripciones que se realizan en el Registro General de la Propiedad..	16
1.4.2 De las cancelaciones que se realizan en el registro general de la Propiedad	19
1.5 El registrador general de la propiedad.....	22
1.5.1 Requisitos para ser registrador general de la propiedad.....	23
1.5.2 Forma de nombramiento del registrador.....	25
1.6 Registrador sustituto.....	25
1.7 Registradores auxiliares.....	26
1.8 Operadores.....	27
1.9 Función calificadora del Registro General de la Propiedad.....	27
1.9.1 Naturaleza jurídica de la función calificadora.....	28
1.9.2 Importancia de la función calificadora.....	30
1.9.3 Contenido de la calificación.....	31
1.9.4 Calificación registral: una función obligatoria.....	33

	Pág.
1.9.5 Elementos que el registrador debe tener en cuenta, al realizar la calificación...	35
1.9.6 Independencia y responsabilidad en la función calificadora.....	36
1.9.7 Efectos de la calificación registral.....	36
1.9.8 Calificación positiva y favorable.....	37
1.9.9 Calificación negativa y desfavorable.....	37
1.9.10 Efectos jurídicos de la inscripción de documentos en el registro...	39
1.10 Responsabilidad del registrador.....	39
1.10.1 Responsabilidad civil.....	40
1.10.2 Responsabilidad administrativa.....	41
1.10.3 Responsabilidad fiscal.....	41
1.10.4 Responsabilidad penal.....	42

## **CAPÍTULO II**

2. El derecho registral guatemalteco.....	45
2.1. Conceptos.....	45
2.2. Otras acepciones del derecho registral.....	45
2.2.1 Derecho inmobiliario.....	46
2.2.2 Derecho hipotecario.....	47
2.2.3 Derecho registral.....	48
2.3 Sistemas registrales.....	48
2.3.1 Clasificación de los sistemas registrales.....	49
2.4 Otros sistemas registrales.....	50
2.4.1 El sistema francés.....	51
2.4.2 Sistema alemán.....	53

	Pág.
2.4.3 Sistema suizo.....	54
2.4.4 Sistema australiano.....	54
2.5 Características del derecho registral.....	56
2.6 Fuentes del derecho registral guatemalteco.....	58
2.6.1 Influencia germánica y española.....	58
2.6.2 Características fundamentales del sistema guatemalteco.....	68
2.7 El Derecho a la propiedad.....	71
2.7.1 Marco histórico.....	74
2.7.2 Características de la propiedad.....	76
2.7.3 Facultades del titular de la propiedad.....	77
2.7.4 Limitaciones del derecho de la propiedad.....	80
2.7.5 Función social de la propiedad.....	83

### **CAPÍTULO III**

3. Principios Regístrales.....	85
3.1 Clasificación de los principios.....	87
3.2. Sistema del folio real.....	88
3.2.1 Principios de especialidad.....	88
3.2.2 Principio de determinación .....	89
3.2.3 Principio del folio real.....	89
3.3 Sistema de publicidad.....	92
3.3.1 Principio de publicidad.....	92
3.3.2 Principio de fé pública.....	95
3.3.3 Tercero registral.....	96
3.4 Sistema de inscripción.....	97

	Pág.
3.4.1 Principio de inscripción.....	97
3.4.2 Principio de tracto sucesivo.....	99
3.4.3 Correlación con el catastro.....	100
3.4.4 Principio de legalidad.....	101
3.5. Principio de prioridad.....	103
3.6. Principio de rogación.....	105
3.7. Principio de oficiosidad.....	106

#### **CAPÍTULO IV**

4. Análisis jurídico de la no aplicación del principio de oficiosidad en la reposición de folios, específicamente en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central .....	107
4.1. Antecedentes.....	107
4.2 Registro de la Propiedad.....	108
4.3. Títulos que se inscriben en el registro general de la propiedad.....	111
4.4. Inscripciones que se realizan en el Registro de la Propiedad.....	115
4.5. Principios rectores del Registro de la Propiedad.....	116
4.6. Visión del Registro General de la Propiedad.....	120
4.7. El valor de la seguridad registral.....	121
4.8. Folio real.....	123
4.9. Estructura del folio real.....	127
4.10. El folio real en el derecho inmobiliario registral.....	129
4.11. Modificación del Artículo 1224 del Decreto Ley 106 Código Civil.....	133
CONCLUSIONES.....	137
RECOMENDACIONES.....	139
BIBLIOGRAFÍA.....	141

## INTRODUCCIÓN

El Código Civil, Decreto Ley 106, en el Libro V, de dicho cuerpo legal, el Artículo 1224 hace referencia a la reposición de folio en los diversos registros públicos; sin embargo, con el Artículo referido se resuelven situaciones que en el mismo no se previeron, en virtud que sólo hace referencia a reponer libros, no así a cada uno de los folios que dicho libro contiene; de igual manera sólo establece que se repongan libros destruidos o deteriorados, sin contemplar ninguna otra situación, como por ejemplo la pérdida, hurto, robo del libro o de algún folio en específico, y cuando se repone el folio el juez únicamente manda a que se reponga el folio, dejando por un lado que el Registrador debe reponer, tanto el folio como las inscripciones que poseía dicho folio; no obstante lo anterior, lo más complicado es que el Artículo precitado únicamente establece que es el Registrador previa autorización judicial, quien repondrá el libro destruido o deteriorado.

Derivado de lo anterior, el objetivo de la investigación es comprobar la hipótesis planteada en el plan de investigación, con relación a que no se aplica el principio de oficiosidad contenido en el artículo precitado, ya que en la práctica y en la actualidad, el Registrador no es quien procura el trámite de reposición de folio. Sino, por el contrario, el que realiza la procuración ante el órgano jurisdiccional competente, es el propietario del inmueble, previo trámite administrativo agotado.

En virtud de lo antes expuesto, se realiza esta tesis, estableciendo en el primer capítulo, la historia del Registro; en el segundo, el derecho registral guatemalteco; en el tercero, los principios registrales y, por último, en el capítulo cuarto se analiza jurídicamente el Artículo precitado.

En la esta tesis se utilizaron los métodos: dialéctico, inductivo, deductivo, analítico y el jurídico, así como la técnica relativa a fichas bibliográficas. Por lo que en este trabajo se tratan puntos modulares, que son pilares del derecho registral más moderno, en virtud que hoy en día no se debe dejar al azar o sin sustento jurídico ninguna situación que conlleve consigo derechos que afecten a propietarios o de terceros que realicen negocios jurídicos de buena fe.

En este análisis se cumple con los objetivos planteados en el plan de investigación, como determinar que no se aplica el principio de oficiosidad, y que el registro debe colaborar en la reposición del folio real; también se exponen recomendaciones que solucionan el problema que tiene inmerso el Artículo aludido; y se citan las conclusiones a las cuales se han llegado con la investigación del tema descrito.

Es de importancia establecer que en este trabajo se analizaron las leyes vigentes, consecuencia de ello y partiendo del punto netamente jurídico, se realizaron las consultas pertinentes, inclusive a nivel institucional (Registro General de la Propiedad de la Zona Central). Por lo que la presente investigación es de gran valor jurídico para los usuarios del Registro de la Propiedad y para la propia institución.

# CAPÍTULO I

## 1. El Registro General de la Propiedad

### 1.1 Antecedentes

La necesidad de que cada titular de un inmueble tuviera la certeza de ser propietario del mismo dio como resultado el nacimiento del Registro. Pues, es en un principio el Registro tenía una finalidad simplemente administrativa sin propósito de publicidad, ya que no se había descubierto la necesidad de esta. La predicha publicidad, fue manifiesta cuando la clandestinidad de las cargas y gravámenes que recaían sobre los inmuebles hizo imposible conocer la real y verdadera situación de los mismos.

El Registro que nació en un principio para llevar cuenta de cada titular en forma administrativa, se convirtió en un Registro con el fin de dar publicidad, lo que significa que el Registro nació como un verdadero medio de seguridad del tráfico jurídico en general.

El Registro de la Propiedad de Inmueble fue fundado en 1877 bajo el nombre de Toma de razones hipotecarias y su primer director fue Enrique Martínez Sobradl. Esta institución nunca fue del interés de los gobiernos.

Hasta antes de 1877, cuando no existía El Registro de la Propiedad propiamente dicho era el rey el encargado de emitir los títulos de propiedad. Las jefaturas políticas anteriores a ese año y después de la independencia, eran quienes tenían a su cargo, hacer la anotación y asiento del registro en sus respectivos archivos.

El ex presidente Reyna Barrios, que tenía como punto de principal de desarrollo la arquitectura y el urbanismo, se dio cuenta de la necesidad que tenía la institución de un local propio que garantizara al público el resguardo de los archivos, mandando entonces a diseñar un edificio que tuviera todo tipo de seguridad contra el agua, fuego, pérdidas y deterioro de tan valiosos documentos.

Fue en el barrio de Santa Rosa donde se eligió un terreno que había sido utilizado por el Colegio Tridentino como huerta. Exactamente ubicado en la cuadra No. 79, actual novena calle y décima avenida zona uno. Sector de mucha importancia económica, cultural y política en la época. Después del terremoto del año 1976 fue trasladado al antiguo edificio de la Corte Suprema de Justicia en donde se encuentra actualmente.

En la época colonial y post colonial con anterioridad a la creación de El Registro General de la Propiedad, al promulgarse el Código Civil de 1877, en la administración

del ex presidente Barrios, correspondía las jefaturas policíacas, llevar el Registro de la Propiedad de Inmueble, situación que predominó en la época de la Colonia y aún en la época de la independencia en sus inicios. En esas épocas los títulos registrables eran aquellos expedidos por el Rey de España.

En la época de la revolución liberal de 1871 la legislación de la revolución 1861, trajo como consecuencia que en el año de 1877, se promulgara un nuevo código civil, y dentro de lo regulado en el citado cuerpo jurídico, se crea una institución encargada de las inscripciones para que se inscribieran los bienes inmuebles de los guatemaltecos, a la referida institución se le denominó Registro de la Propiedad de Inmueble, siendo una innovación beneficiosa para la seguridad jurídica en materia de inmuebles.

En los inicios de El Registro de la Propiedad hubo registros en varios departamentos de la república, pero actualmente únicamente existen dos Registros, el de la zona central, con sede en la ciudad capital y el segundo Registro, con sede en la ciudad de Quetzaltenango.

En la época moderna, el Registro General de la Propiedad, inicia con la promulgación y la entrada en vigencia del Código Civil en el año de 1933, en este código son objeto de

inscripción registral otra clase de bienes; es decir, ya no sólo de bienes inmuebles; abriendo con ellos nuevo campo al derecho registral.

En la época actual, el Código Civil, Decreto Ley 106, regula todo lo relativo al Registro General de la Propiedad en el libro cuarto, con la novedad de creación del registro de bienes muebles susceptibles de inscripción y de anotación, como lo son a manera de ejemplo, los vehículos, maquinaria agrícola e industrial.

La razón de ser de los Registros Públicos radica en la necesidad de:

- Garantizar al propietario o acreedor privilegiado la prueba inmediata y cierta de su derecho.
- Respalda por la fe pública, contra cualquier usurpador o persona que aduzca igual o mejor derecho sobre determinado bien;
- Facilitar a terceros la consulta y pronto conocimiento de quien es el propietario del bien de que se trate, y cual es la situación jurídica del mismo.

## **1.2 Qué es el registro de la propiedad:**

El Artículo 1124 del Código Civil vigente, nos presenta el concepto legal de Registro de la Propiedad, señalando que: “El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos

relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables”. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones.

De lo anteriormente citado; se puede establecer que el Registro tiene por objeto publicar la situación jurídica de las fincas y de los bienes en general. Además garantiza la propiedad de un inmueble y mueble o los derechos reales que se puedan tener, como el usufructo o una servidumbre.

De conformidad con lo establecido por el Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, 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. A la fecha la citada norma constitucional vigente ha sido positiva, específicamente en cuanto a las oficinas regionales del Registro de la Propiedad.

Como lo establece el Artículo 1225 del Código Civil, cada registro estará a cargo de un registrador propietario, nombrado por el Presidente de la República, mediante acuerdo gubernativo a través del Ministerio de Gobernación. Su permuta, traslado o cesación serán acordados en la misma forma. Cada Registro podrá contar con uno o varios registradores auxiliares, designados por el registrador propietario bajo su responsabilidad, quienes firmarán las razones, documentos, asientos, inscripciones, anotaciones y cancelaciones que determine dicho funcionario.

En el Registro General de la Propiedad, opera los títulos que deben llegar ya perfeccionados de conformidad con las prescripciones legales. El título principal que pone en movimiento esta institución y, por lo tanto, el régimen de publicidad inmobiliaria, es un instrumento público autorizado por notario; podrá también consistir el título en un documento judicial, especialmente para la inscripción de anotaciones preventivas, de modificaciones o de cancelaciones de los asientos; y en último término, llegarán al Registro los títulos de concesiones y otros derechos que consten en documentos expedidos por la Administración Pública.

En esencia, puede afirmarse que el título, ya se le considere como documento o como acto jurídico causal, es el medio 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 que perjudicará a tercero en virtud de la publicidad del registro, llega a éste siempre en forma de título.

El fin esencial del derecho inmobiliario registral, es establecer un sistema de publicidad que dé seguridad al tráfico jurídico inmobiliario y garantía a los derechos reales inscritos, evitando la clandestinidad de gravámenes y limitaciones que puedan afectar a terceros.

Después de los diversos conceptos expuestos, podríamos crear una definición, que pudiera ser aplicable al derecho que regula en Guatemala El Registro de la Propiedad, diciendo que es “el conjunto de normas y principios que regulan la publicidad registral de los actos de constitución, transformación, modificación y extinción del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables.”<sup>1</sup>

El Registro General de la Propiedad es la institución destinada a hacer constar, por medio de la inscripción, los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica, grava o extingue el dominio, la posesión y los demás derechos reales sobre inmuebles; todos los documentos relativos a actos o contratos susceptibles de tener alguna repercusión en la esfera de los derechos reales, tiene por objeto dar publicidad a los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de dominio y derechos reales sobre fincas, además de facilitar el tráfico jurídico inmobiliario y unifica las propiedades territorialmente en una o varias oficinas, desde donde funciona.

El Registro de la Propiedad es una entidad de la administración pública que tiene como función dar publicidad sobre la propiedad y los derechos reales. En esta institución deben de inscribirse los títulos por los cuales se crean, declaran, reconocen, adquieren, transmiten, modifican, limitan, gravan o extinguen el dominio, posesión y los demás derechos reales sobre inmuebles, la constitución de patrimonio familiar; los contrataos

---

<sup>1</sup> Carlos Enrique Peralta Méndez. **El registro de la propiedad, doctrina guatemalteca.** Pág. 8

de arrendamiento de bienes inmuebles en los casos estipulados en la ley, las fianzas y embargos; dándole apariencia jurídica de de legitimidad y fe pública a lo que aparece asentado y anotado en el Registro de la Propiedad.

En consecuencia, permite conocer en cualquier momento quién es el propietario de una finca, así como establecer cuál es su condición actual. Es necesario para la comprensión y estudio de El Registro General de la Propiedad, que este se desarrolle desde tres puntos de vista distintos el primero como institución, el segundo como oficina y el tercero como conjunto de libros.

- El Registro de la Propiedad como institución: El Registro como institución tiene por objeto la publicidad de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción del dominio y derechos reales sobre las fincas. El fin último que el Registro como institución busca es la legitimación, que supone establecer una presunción *juris tantum* a favor del contenido de las inscripciones registrales. Además se ha determinado que el Registro como institución constituye el único mecanismo adecuado para conseguir la publicidad de los derechos reales que faciliten el tráfico jurídico
- El Registro de la Propiedad como oficina: El Registro se puede unificar territorialmente en una sola oficina u organizarse en varias. La regla general es la admisión de múltiples registros, conforme a circunscripciones territoriales. El único

caso de excepción es el sistema australiano. El registro se divide a su vez en secciones, dependiendo de las necesidades.

- El Registro de la Propiedad como conjunto de libros: En cada sección se llevan los libros donde se inscribirán las inscripciones correspondientes. El Registro o toma de razón de los actos que tienen entrada en el Registro puede efectuarse por medio de inscripciones y anotaciones preventivas.

### **1.3 Naturaleza y utilidad del registro de la propiedad**

Como institución constituye la seguridad jurídica de los bienes inmuebles y muebles, inscritos, entre otras razones, porque las negociaciones o transacciones realizadas por los habitantes del país, adquieren certeza jurídica a través del principio de publicidad que caracteriza a dichas instituciones, cuyo fundamento está contenido en la propia Constitución Política de la República.

En cuanto a la naturaleza jurídica propiamente dicha existe unanimidad de criterios, en cuanto a que el Registro General de la Propiedad es una entidad con personalidad jurídica propia; no obstante que muchos autores consideran que no es una entidad de derecho público sino de derecho privado.

Por tal razón, debe de establecerse la diferencia entre lo que es un derecho público y un derecho privado. Se entiende como derecho público el conjunto de normas jurídicas irrenunciables e inmodificables, y como derecho privado el conjunto de normas jurídicas renunciables y modificables por los particulares en donde rige el principio de la autonomía de la voluntad.

Tal y como lo manifiesta el tratadista alemán Hans Kelsen en su obra *El Contrato y El Tratado*, es bastante común encontrar normas de derecho público en el derecho privado y, aunque el Registro General de la Propiedad sea regulado por el Derecho Civil que pertenece al derecho privado, éste pertenece al derecho público ya que sus normas no pueden ser renunciadas ni modificadas por los particulares, operando en forma inflexible en donde los particulares no pueden convenir, excluyendo aquí el principio de la autonomía de la voluntad. Se negaría la seguridad jurídica si las normas que regulan al Registro General de la Propiedad, pudieran ser consideradas de derecho privado.

En virtud que se está tratando de establecer cual es la naturaleza jurídica de El Registro General de la Propiedad, es importante tener presente que la legislación guatemalteca establece que son personas jurídicas, entre otras, el Estado, las municipalidades, las iglesias de todos los cultos, la Universidad de San Carlos y las demás instituciones de Derecho Público creadas o reconocidas por la ley. Tal y como fue expuesto en el

párrafo anterior, El Registro General de la Propiedad, es una institución de derecho público creada y reconocida por la ley.

Fue creado mediante el Código Civil de 1877 en el que su Artículo 2064 establecía que en cada capital de departamento se ubicara, un Registro Público de la Propiedad Inmueble situada en el mismo departamento”, y de acuerdo a lo establecido por el actual Código Civil, la personalidad de una institución pública se deriva de la creación legal o de su reconocimiento por la propia ley.

Actualmente, y desde el Código Civil de 1933, se define El Registro de la Propiedad, legal y expresamente como una entidad de derecho público. La Constitución Política de la República, al referirse al Registro General de la Propiedad, solamente establece que éste deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley determine se establezca uno.

Se sostiene la teoría que también es una entidad autónoma y descentralizada. Para lo cual es preciso estudiar un poco sobre la organización de la administración y entenderla. El régimen jurídico del Estado se fundamenta en la Constitución Política de la República que contiene las disposiciones jurídicas de más alta jerarquía en el

ordenamiento jurídico nacional y de la que se derivan las leyes ordinarias dentro de las que podemos encontrar las referentes a la organización del Estado.

Dentro de la organización del Estado se encuentra la administración pública que es coordinada a través del organismo ejecutivo para poder cumplir con los fines del Estado, ésta se divide en centralizada y descentralizada, y éstas a su vez admiten muchas variantes.

Por medio de la organización centralizada, las instituciones del Estado u órganos locales están desprovistos de personalidad jurídica propia, son dependencias creadas o reconocidas por el organismo Ejecutivo; Artículo 15 del Código Civil, Decreto Ley Número 106 y Constitución Política de la República de Guatemala, Artículo 230; quien interviene en la designación o separación de sus autoridades o funcionarios, su poder de decisión está limitado al órgano superior y asigna todas o la mayor parte de servicios públicos mediante: a) la concentración del poder público y la coacción (dictar disposiciones ejecutivas y hacerlas ejecutar de oficio); b) concentración de los nombramientos de los agentes (el nombramiento de los funcionarios lo absorbe íntegramente el poder central –llamada desconcentración administrativa y se distingue de la centralización pura-); y c) concentración del poder de decisión. Cuando el poder de decisión se concentra en una persona existe la centralización. Por su parte es importante hacer notar que El Registro General de la Propiedad, es nombrado por el

Presidente de la República mediante acuerdo gubernativo a través del Ministerio de Gobernación y los Registradores auxiliares son nombrados por éste bajo su responsabilidad personal.

La descentralización constituye una forma de administración pública por medio de la cual se reconoce la personalidad jurídica a los entes estatales y el poder de decisión de sus funcionarios no quedan subordinados al poder central, las instituciones descentralizadas se encuentran dotadas de poder para administrarse a sí mismas.

Las entidades descentralizadas se caracterizan por tener personalidad jurídica propia de derecho público, autonomía financiera y un fin público específico. Por su parte, la autonomía es una cualidad de la descentralización y se produce cuando una entidad descentralizada tiene facultad de emanar normas jurídicas con carácter obligatorio por medio de las cuales se gobierna. Su poder de autoformación es su característica. En estas instituciones, sus titulares deben de ser elegidos por los propios interesados, ya que en el nombramiento de éstos está la piedra angular de la descentralización.

La descentralización puede ser semiautónoma cuando el poder de decisión se transmite en el sentido más amplio pero manteniéndose un fuerte control sobre la institución y, puede ser autónoma cuando el poder de control se transfiere de forma

total y con un control mínimo. En este contexto, el Registro General de la Propiedad es una institución descentralizada semiautónoma, en virtud de que se encuentra regido internamente por su Reglamento el cual fue emitido mediante Acuerdo Gubernativo número treinta guión dos mil cinco (30-2005) por el Presidente de la República, por lo que el poder de control sobre él no le ha sido transferido en forma total.

También existen los órganos desconcentrados, que son aquellos servicios de la administración central a órganos o funcionarios de la misma con sede en provincias o regiones. Ésta se produce cuando el poder de decisión se traslada limitadamente a otros órganos inferiores, manteniéndose un fuerte control.

De acuerdo con el ordenamiento jurídico, para que una entidad se considere autónoma y descentralizada debió de haber sido creada por el voto favorable de las dos terceras partes del Congreso de la República, como se ha establecido, el Registro General de la Propiedad fue creado mediante una ley ordinaria, sin que ésta siquiera mencione el hecho de ser autónoma o descentralizada.

El Estado, por medio del Registro General de la Propiedad, busca realizar sus fines mediante la anotación y registro de bienes, objetos y actos; es decir que tiene un fin público específico. Es necesario referirse al Registro General de la Propiedad como

institución, en razón de que la génesis de su creación es la de cumplir con determinados fines del Estado.

Siendo uno de los fines de esta institución el hacer cumplir el derecho, y en este orden de ideas se debe tener en cuenta que el derecho consta de sujeto, objeto y acto. Al Registro General de la Propiedad no le interesan, los sujetos ya que nada tiene que ver con ello y en materia registral esto le compete por poner un ejemplo al Registro Civil o al Registro de Ciudadanos; actualmente Registro Nacional de las Personas (RENAP) sin embargo, El Registro General de la Propiedad se encuentra íntimamente ligado a lo que es objeto y acto.

Se encuentra íntimamente ligado al objeto, ya que en éste se inscriben todos los derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables y asimismo, se encuentra ligado al acto porque también es objeto de inscripciones, anotaciones o cancelaciones de actos, por ejemplo un embargo, una anotación de demanda, un arrendamiento que dure mas de tres años, un contrato de promesa de compraventa, etcétera.

Por lo anterior, antes de entrar a buscar una adecuada definición, se puede iniciar este capítulo asegurando que El Registro General de la Propiedad es una verdadera

institución desconcentrada y descentralizada de derecho público con personalidad jurídica propia, y aquí radica precisamente su naturaleza jurídica.

## **1.4 Funciones del Registro de la Propiedad**

### **1.4.1 De las anotaciones que se realizan en el registro general de la propiedad**

Siendo el ordenamiento jurídico guatemalteco vigente derivación de la legislación española, conviene hacer referencia a algunos aspectos de la obligatoriedad del registro en la Península Ibérica.

Por norma general El Registro Español es voluntario; en España se ha considerado generalmente como actitud de sabia prudencia legislativa la determinación de no hacer obligatoria la inscripción. Se tenía en cuenta que la diversidad del régimen de la propiedad en las distintas regiones españolas hacía muy difícil o casi imposible someter a todas a un régimen hipotecario único establecido coactivamente. Era preciso dejar libertad a los particulares para acogerse o no al régimen del registro armonizando así la uniformidad necesaria del sistema hipotecario con las dificultades que su implantación tendría en algunas regiones.

Para el desarrollo del Registro guatemalteco no se vislumbraron los obstáculos mencionados, lo que permitió al legislador dar el sentido de obligatoriedad a la

inscripción de todos los actos y contratos registrales, para los efectos legales frente a terceros.

El fin primordial de seguridad que se propone el registro queda así reforzado en gran medida. Según el Artículo 1125 del Código Civil, 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 de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualquiera 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.
- 5o. Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales;
- 6o. 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;
- 7o. Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualesquiera de estos bienes;

- 8o. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes;
- 9o. Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas;
- 10o. La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial;
- 11o. La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente;
- 12o. 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 la libre disposición de los bienes:
- 13o. Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas; y
- 14o. Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.”

El Título II, del Libro IV del Código Civil, determina el registro de las inscripciones especiales, siendo éstas:

- De prenda agraria,
- De testamentos y donaciones por causa de muerte,
- De propiedad horizontal,
- De finas inmovilizadas,
- De buques y aeronaves,

- ❖ Canales,
- ❖ Muelles,
- ❖ Ferrocarriles y otras obras de índole semejante,
- ❖ De minas e hidrocarburos,
- ❖ De muebles identificables
- ❖ Y otros que establezcan leyes especiales.
- ❖ De la prenda común,
- ❖ De la prenda ganadera, industrial y comercial, cuyas modalidades serán objeto de disposiciones especiales.

#### **1.4.2 De las cancelaciones que se realizan en el Registro General de la Propiedad**

La ley le da la facultad a los registradores de la propiedad, para realizar las cancelaciones, como lo establece el Artículo 1124 del Código Civil, al indicar: El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto, entre otros, la cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables.

En el Artículo 1127 del mismo cuerpo legal, se deduce que si cualquier persona que tenga interés puede pedir la inscripción de sus derechos, también puede pedir la cancelación de los mismos.

El Artículo 1150 del relacionado Código Civil, establece que las anotaciones que procedan de orden judicial, en los casos de los incisos 1º, 2º, 4º y 6º del Artículo anterior, las hará el registrador al recibir el despacho que deberá librar el tribunal respectivo; en consecuencia, si el registrador en base a orden judicial, puede realizar anotaciones, también podrá realizar cancelaciones siempre que sean emanadas de orden judicial en los mismos casos citados.

En el caso establecido en el Artículo 1157 de la ley referida, impone al registrador la obligación de realizar la cancelación de oficio, aun cuando haya sido decretada judicialmente.

En el caso de las inscripciones posteriores a la anotación preventiva, que se hubiere realizado cuando se haya presentado título cuya inscripción no puede hacerse definitivamente por faltas que sean subsanables en el término de treinta días, pasados los cuales la anotación se tendrá por cancelada de hecho; y si esa inscripción se convierte en inscripción definitiva de un derecho, a solicitud escrita de quien la hubiere obtenido, el registrador cancelará las inscripciones de fecha posterior.

El Artículo 1165, establece que la anotación preventiva pierde sus efectos a los treinta días de efectuada o al vencimiento de la prórroga que se hubiere otorgado y, será cancelada de oficio por el registrador, si durante ese plazo no se hubiere presentado el documento que subsane la omisión. También deberá ser cancelada a solicitud escrita de quien la obtuvo, del propietario del bien o derecho anotado o mediante la presentación del despacho judicial que así lo disponga. En todo caso, el registrador pondrá razón al margen del libro correspondiente de toda cancelación o prórroga de anotación preventiva que inscriba.

El Artículo 1169, señala: Podrá pedirse la cancelación total de las inscripciones y anotaciones:

- Cuando se extingue por completo el inmueble objeto de la inscripción o el derecho real inscrito;
- Cuando se declare la nulidad del documento en cuya virtud se haya hecho la inscripción; y,
- Cuando se declare la nulidad de la inscripción a consecuencia de lo dispuesto en el Artículo 1145.

Así mismo el Artículo 1170, determina: El Registrador, a solicitud escrita de parte interesada, cancelará:

- Las inscripciones hipotecarias con plazo inscrito, cuando hubieren transcurrido diez años después de haber vencido éste o su prórroga y, por el transcurso de dos años, los demás derechos reales sobre inmuebles.

- ❖ Las inscripciones de derechos sobre bienes muebles identificables, cuando hubieren pasado tres años desde el vencimiento del plazo o de la prórroga inscritos;
- ❖ Las anotaciones de demanda y de embargo después de cinco años de su fecha; y,
- ❖ La prenda agraria después de dos años del vencimiento del plazo fijado en el contrato.

El Artículo 1174 del cuerpo legal tantas veces citado, preceptúa que “Toda cancelación contendrá los requisitos siguientes:

- ❖ La clase de documento en cuya virtud se haga la cancelación;
  - ❖ La fecha del documento y la de entrega en el Registro;
  - ❖ La designación del juez que hubiere expedido el documento o del notario ante quien se haya otorgado;
  - ❖ Los nombres de los interesados en la cancelación; y
  - ❖ La inscripción o anotación que se cancele.
- El Artículo 1175 de la ley citada, establece que el registrador, bajo su responsabilidad, suspenderá o denegará la cancelación conforme a lo dispuesto para las inscripciones.

### **1.5 El registrador general de la propiedad**

Registrador es un funcionario que tiene a su cargo algún registro público. Por antonomasia el que dirige un Registro de la Propiedad.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Ossorio, Manuel. **Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales.** Pág. 654

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

### **1.5.1 Requisitos para ser el registrador general de la propiedad**

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

- Ser guatemalteco de origen,
- Notario y abogado colegiado activo,
- Prestar garantía,
- No estar comprendido en las incompatibilidades.

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

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

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

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

### **1.5.2 Forma de nombramiento del registrador**

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

### **1.6 Registrador sustituto**

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

Este será nombrado por el ejecutivo a propuesta y bajo responsabilidad del Registrador General de la Propiedad, este debe tener las mismas calidades que se requieren para ser registrador general en razón de que para que haga las veces de este en los casos de ausencia, enfermedad o incompatibilidad en el desempeño de sus funciones, el

sustituto tendrá las mismas calidades que el propietario si excediere de un mes el tiempo de la interinidad el sustituto deberá presentar garantía en los mismos términos que el propietario, esto según lo que regula el Artículo 1233 del Código Civil.

### **1.7 Registradores auxiliares**

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

Estos registradores auxiliares son quienes firmarán las razones, documentos, asientos, inscripciones, anotaciones y cancelaciones que determine dicho funcionario, tendrá las mismas calidades del registrador propietario, es decir que será guatemalteco de origen y de profesión abogado y notario colegiado activo, estará sujeto a las mismas limitaciones ósea que no podrá ejercer la profesión liberal y garantizará las responsabilidades en que pudiere incurrir, con hipoteca o fianza.

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

## **1.8 Operadores**

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

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

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

## **1.9 Función calificadora del registro general de la propiedad**

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

### 1.9.1 Naturaleza jurídica de la función calificadora

Existen 2 criterios opuestos que desarrollan la naturaleza de la función calificadora, uno es de función judicial y el otro de función administrativa. Previo a desarrollar los criterios, se debe realizar una depuración de ambas concepciones y entenderse de la siguiente forma, el de función judicial debe de eliminar de su noción todo lo que pertenezca a la jurisdicción contenciosa, mientras que de la función administrativa debe desaparecer de este campo todo lo que se refiera al servicio público de tipo administrativo propiamente dicho.

- **Función Judicial:** Este criterio ha quedado casi en desuso debido a que se considera inadmisibles mezclar la jurisdicción contenciosa, con el proceso de inscripción registral, ya que no hay nada dentro de la inscripción y calificación registral que se asemeje o parezca a la jurisdicción contenciosa. La función calificadora se encomienda al Registrador de la Propiedad ofreciendo la particularidad de que ésta, es ejercida por un órgano administrativo y no jurisdiccional. El Registrador de la Propiedad no pertenece a la clase de Jueces, pues es un funcionario administrativo.
- **Función Administrativa:** El criterio de la función administrativa hace una distinción entre el campo de la jurisdicción voluntaria y el campo del servicio administrativo. El que ejerce la jurisdicción voluntaria desenvuelve su actividad como órgano imparcial e independiente del Estado, mientras el que desempeña el servicio administrativo persigue fines e intereses suyos propios de carácter público. Por otra parte la actividad administrativa propiamente, constituye la actividad desplegada por el

Estado para la satisfacción de intereses públicos que el Estado asume como fines propios, pues todo órgano estatal es portador de intereses del estado. Sin embargo la doctrina científica se inclina por considerar que la función calificadora del Registrador es más bien la propia de los actos de jurisdicción voluntaria, y no participa de la naturaleza del acto administrativo.

La función calificadora del Registrador asume la naturaleza propia de los llamados actos de jurisdicción voluntaria. Esta función esta encomendada a un funcionario administrativo. La calificación registral, por lo general, posee un procedimiento especial para su aplicación, no tiene por objeto declarar la existencia o inexistencia de un derecho dudoso o controvertido entre partes contendientes, si no simplemente publicar, mediante su inscripción, un derecho real o situación jurídica inmobiliaria.

La calificación registral esta limitada a practicar la inscripción o a rechazarla, es decir que el fin de la calificación, se reduce a determinar si un titulo es o no inscribible. La calificación registral recae en materias de carácter civil o privado. La calificación del registrador no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los tribunales sobre la validez o nulidad del título.

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

### **1.9.2 Importancia de la función calificadora**

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

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

### 1.9.3 Contenido de la calificación

La extensión de la calificación ejercida por el registrador respecto de los títulos presentados para su inscripción en el registro abarca varios extremos, dentro de los cuales podríamos mencionar los requisitos que establece el Código de Notariado, y los que establece el Código Civil dependiendo el Negocio Jurídico, e inclusive algunos aspectos que establece el Código Municipal por mencionar algunos.

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

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

- Cumplimiento de los requisitos formales de carácter esencial que las leyes exigen en el otorgamiento de las escrituras públicas.
- La legitimación, legalización y demás requisitos referentes a la autenticidad de la copia de la escritura pública presentada al registro.
- Uso de papel especial para protocolo y constancia relativa al pago de los impuestos que deba incluirse atendiendo al tipo de documento.
- Capacidad de los otorgantes y representados en el título: En esta materia el registrador debe de examinar la aptitud para ser sujeto de una relación jurídica como

la capacidad de obrar, incluyendo aquí las incapacidades, las prohibiciones o restricciones legales y administrativas.

- ✚ Validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas: La calificación de esta materia se refiere al contenido del acto o negocio jurídico que ha sido presentado para su inscripción.
- ✚ Documentos judiciales y administrativos: Dentro de este rubro se examinarán los siguientes títulos: los judiciales, los administrativos y los documentos complementarios.

De los documentos judiciales:

- ✚ Competencia del Juzgado o tribunal y formalidades extrínsecas del documento presentado: El Registrador puede calificar los requisitos de formalización y autenticidad del documento presentado para su inscripción, además su facultad calificadora se amplía a la competencia, tanto por razón de la cuantía como de la materia.
- ✚ La congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado la resolución judicial: El Registrador puede calificar lo concerniente a la congruencia del mandato judicial con el procedimiento o juicio que se sigue. En el aspecto de calificación registral de resoluciones judiciales hay que señalar que los registradores no pueden calificar el orden riguroso del procedimiento que da lugar a los actos registrables, pero el Registrador debe de verificar que se hayan practicado las notificaciones correspondientes al titular del derecho inscrito.

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

Documentos complementarios: Estos documentos generalmente son certificaciones de acuerdos sociales, autorizaciones de administrativas, certificaciones del registro Civil, etc. Esta clase de documentos son calificados por el Registrador conforme a las normas generales de calificación.

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

#### **1.9.4 Calificación registral: una función obligatoria**

El registrador se encuentra obligado en todo momento a cumplir con la función de la calificación registral, salvo que exista una razón fundada para que le impida ejercer dicha función. El registrador debe de dictar la resolución que estime procedente y no

podrá abstenerse de calificar, pues debe decidir si inscribe, suspende o deniega el título presentado. Sin embargo, existe la excepción a la regla y en casos específicos puede abstenerse de calificar por motivos fundados de incompatibilidad personal y de incompetencia por razón de la materia.

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

### **1.9.5 Elementos que el registrador debe de tener en cuenta, al realizar la calificación**

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

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

De esta cuenta se puede establecer que el Registrador no tiene la facultad de dar intervención a persona o entidad, cualquiera que esta sea, para que determine el valor de los tributos que deben de ser cancelados, ya que la doctrina y la ley prevén que el Registrador únicamente debe de tomar en cuenta para la calificación de un documento, el propio documento y la ley, sin permitir la intervención de un tercero que aporte nuevos datos de los cuales dependerá la inscripción o el rechazo del documento.

### **1.9.6 Independencia y responsabilidad en la función calificadora**

La función calificadora debe de ser ejercida por el registrador con total independencia y produciendo como consecuencia directa que esta se ejercite bajo su responsabilidad.

La calificación independiente se practica sin perjuicio de los recursos que puedan interponerse conforme a la ley contra la calificación, en caso haya sido suspendida o denegada.

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

### **1.9.7 Efectos de la calificación registral**

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

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

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

#### **1.9.8 Calificación positiva y favorable**

- El Registrador realizará el asiento respectivo, dentro del plazo establecido por la ley y lo autorizará con su firma.
- Los interesados en una inscripción, anotación preventiva o cancelación podrán exigir que al realizarla en el libro, la misma sea objeto de revisión y depuración.

#### **1.9.9 Calificación negativa o desfavorable**

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

En esta circunstancia se muestra el carácter patriarcal del Registrador, ya que instruye y aconseja a los interesados sobre lo que se debe de hacer. El Registrador esta obligado en caso de denegación o suspensión a tener a disposición de los interesados, para su devolución el título calificado.

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

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

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

### **1.9.10 Efectos jurídicos de la inscripción de documentos en el registro**

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

- ❖ Oponibilidad frente a terceros desde la fecha de entrega al Registro del documento respectivo.
- ❖ Inscrito el derecho, las acciones rescisorias o resolutorias no perjudican al tercero que haya inscrito su derecho.
- ❖ La inscripción produce efectos declarativos no constitutivos, ya que el derecho nace extra registro.
- ❖ Determina la preferencia del derecho, ya que en base a la hora y fecha de su presentación el Registro determina a quien le corresponde la prioridad en la inscripción, prior tempore prior jure.
- ❖ Constituye prueba material del estado que conserva el inmueble.
- ❖ Otorga la presunción de legitimación, presume que el derecho registrado existe.

### **1.10 Responsabilidad del registrador**

El Registrador es un servidor Público auxiliar de la función registral, y en virtud de la función que ejerce examina y califica documentos registrables y autoriza las

inscripciones en que se materializa su registro pueden derivarse responsabilidades de índole Civil, administrativa, penal y fiscal.

### **1.10.1 Responsabilidad civil**

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

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

### **1.10.2 Responsabilidad administrativa**

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

### **1.10.3 Responsabilidad fiscal**

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

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

#### **1.10.4 Responsabilidad penal**

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

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

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

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

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

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



## **CAPÍTULO II**

### **2. El Derecho registral guatemalteco**

#### **2.1 Concepto**

El derecho registral, es un derecho de orden privado, por ser directamente la persona o el profesional del derecho, el interesado en realizar las inscripciones que la ley establece, son diversos los individuos que definen al derecho registral.

El Derecho Registral puede definirse como aquel conjunto de normas jurídica que regulan la actividad de registral y encargada de llevar un orden lógico de una actividad que emana de una obligación jurídica.

#### **2.2 Otras acepciones del derecho registral**

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

### 2.2.1 Derecho inmobiliario

El tratadista Manuel Ossorio indica: “El estudio de la tendencia, ciertamente discutible, de establecer múltiples divisiones dentro de cada una de las ramas del derecho, especialmente en lo que al civil se refiere, es de uso corriente hablar de derecho inmobiliario haciendo referencia a las normas positivas que rigen el nacimiento, adquisición, modificación, transmisión, y extinción de los derechos de propiedad y sus desmembraciones y gravámenes sobre bienes inmuebles; y en especial, la publicidad necesaria para completar los negocios jurídicos sobre los derechos anteriores”<sup>3</sup>

Es de hacer notar, que el tratadista analiza el hecho de estudiar el derecho registral, como un derecho inherente a la propiedad siendo esta inmueble o mueble. Por lo que en la antigüedad distinguían claramente al Derecho Registral de esa manera.

Guillermo Cabanellas manifiesta al respecto: “tomando parte del derecho civil consagra a las relaciones jurídicas provenientes de los bienes inmuebles, el conjunto de normas doctrinales o positivas referentes a los actos y contratos que regulan el nacimiento, modificación, transmisión y extinción de la propiedad y los restantes derechos reales sobre inmuebles”<sup>4</sup>.

---

<sup>3</sup> Ibid. Pág. 124.

<sup>4</sup> Cabanellas, Guillermo. **Diccionario de Derecho Usual**. Pág. 318.

Como se puede analizar Cabanellas toma como cierta la denominación del derecho registral en el campo de los bienes inmuebles.

### **2.2.2 Derecho hipotecario**

Como se analizó el Derecho Registral es concebido según su entorno histórico, es por eso que en la época medieval se habla de derecho hipotecario, por ser la función que le impregnaban al derecho registral, se convertía en un registro de las hipotecas. El jurista Manuel Ossorio define al respecto que: “el derecho hipotecario en enfoque histórico, el derecho inmobiliario o relacionado con El Registro de la Propiedad”<sup>5</sup>.

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

---

<sup>5</sup> Ob. Cit; Pág. 123.

### **2.2.3 Derecho registral**

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

### **2.3 Sistemas registrales**

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

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

Los sistemas registrales, se analizan según los tipos de eficiencia jurídica que persiguen, considerando también el punto de vista de la forma en que se lleva. Estos sistemas son estudiados de una forma acertada, por el jurista guatemalteco, Hermenegildo Díaz, por lo que se mencionaran algunos de sus aportes a este tema.

### **2.3.1 Clasificación de los sistemas registrales:**

Para el mejor estudio de los sistemas registrales, algunos juristas se han tomado el tiempo de realizar algunas clasificaciones en cuanto a este tema, dentro de los cuales se encuentran los siguientes:

- **Sistemas registrales según la forma:**

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

- Sistema de transcripción: En este sistema el documento se archiva o se copia íntegramente en los libros del Registro.
- Sistema de folio personal: El sistema de folio personal es aquel en el que los libros se llevan por índices de personas, o sea de propietarios o de titulares de derechos reales;

- Sistema de folio real: Es aquel en el que los libros se llevan por fincas, a cada una de las cuales se la abre folio, en que se inscriben todos los cambios, gravámenes, transmisiones, etc., relacionados con dicha finca.

- **Sistemas registrales según la eficacia a la transcripción.**

Según el efecto que en el registro produce la inscripción, y en este caso tenemos los siguientes efectos:

- Efectos de hecho: Estos efectos son comunes a todos los registros, pues en todos ellos el asiento existe, tiene un carácter informativo, y puede ser consultado por cualquier persona, y existe sin necesidad de producir determinados efectos.
- Efectos probatorios: El Registro es un medio privilegiado de prueba de lo consignado en el asiento, en ciertos casos, como en el caso del Registro Civil, el asiento puede ser aún un medio específico de prueba.

## **2.4 Otros sistemas registrales**

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

### **2.4.1 El sistema francés:**

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

- **La forma**

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

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

Además se lleva lo que se denomina: fichero inmobiliario, que es doblar la inscripción a través de: - El fichero personal, que consiste en llevar una ficha por cada propietario o

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

- **El fondo:**

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

### **2.4.2 Sistema alemán:**

Está contenido en el Código Civil vigente de Alemania desde el año 1900, y en la “ordenanza inmobiliaria”, vigente desde el año de 1936.

- **La forma:**

En Alemania rige el sistema de Folio Real, o sea que cada finca posee su propia hoja. La “hoja, es un cuaderno donde se inscriben las relaciones reales (no las obligatorias o personales); la hoja o folio tiene tres secciones destinadas: la primera, a las relaciones de propiedad; la segunda, a las cargas y a las limitaciones y la tercera a las hipotecas, gravámenes, etc.”

- **El fondo:**

La inscripción determina el rango, y tiene una doble eficacia: primeramente, se presume que los derechos inscritos existen tal como están registrados pero en el proceso de que hemos hablado, cabe la prueba en contrario, aunque ello es sin perjuicio de la consolidación del protegido por la fe pública; en segundo lugar, la inscripción es plenamente eficaz a favor de cualquier adquirente de buena fe pues aunque luego resulte que no coincide con la realidad, jurídica, el adquirente se convierte en verdadero

titular. En Alemania, la discordancia es más rara y lejana, dada la abstracción del negocio jurídico y por se la inscripción constitutiva de éste. La protección del registro alemán no se extiende ni a la circunstancia de hecho de las fincas ni a las circunstancias personales de los contratantes.

### **2.4.3 Sistema suizo:**

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

### **2.4.4 Sistema australiano:**

Es conocido con el nombre de “sistemas torrens”, porque fue ideado por Sir Robert Richard Torrens, quien quiso dar una gran seguridad a los títulos de las propiedades en Australia.

En Australia se habla de dos clases de títulos: El directo que venía inmediatamente de la corona, que era por lo tanto inatacable; y el derivado de ella, al no existir un sistema de registro, se prestaba a toda clase de fraudes pues se movía en un terreno de completa clandestinidad, Torrens procuró que todos los títulos fuesen directos, es decir, como si proviniesen directamente de la corona.

En razón de los hechos antes citados, Torrens, estableció el sistema de matriculación o sea el acceso por primera vez, al Registro Público. La inmatriculación era voluntaria, pero una vez hecha, la finca, quedaba sometida al sistema registral. La inmatriculación tiene por objeto comprobar la existencia de la finca, su ubicación y sus límites, Y acreditar el derecho del inmatriculante, así como hacer inatacable ese derecho. De esta manera se crea un título único y absoluto.

Para Inmuebles sin matricular se sigue un procedimiento consistente en presentar una solicitud al Registro, a la que se acompañan planos, títulos y además documentaciones necesarias. Esa solicitud y sus anexos se someten al examen de peritos: unos de ellos son juristas y los otros son ingenieros topógrafos. De esa manera se busca una gran perfección tanto desde el punto de vista legal, como desde el punto de vista físico. Seguidamente, de acuerdo con el examen, se hace una publicación que contiene todos los elementos del caso y de individualización de la persona y de la finca, fijándose un término para que pueda presentarse una oposición por cualquier interesado; vencido el

cual, se hace el registro, o sea se inmatricula la finca y se redacta el certificado del título.

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

## 2.5 Características del derecho registral

José Luis Pérez Lasala, señala que el Derecho Registral posee tres características básicas<sup>6</sup>:

- Sustantivo y Adjetivo: Es una rama que contiene instituciones de naturaleza sustantiva y adjetiva.
- Limitativo: Es un derecho limitativo, en el sentido de que solamente son restringibles los actos especialmente contemplados en la ley.
- Formalista: Es un derecho esencialmente formalista, en doble sentido, exigiendo que los actos y contratos registrables consten, en principio en títulos públicos y prescribiendo en la redacción de los asientos circunstancias, cuya omisión acarrea su nulidad.

---

<sup>6</sup> Pérez Lasala, José Luis. **Derecho Inmobiliario Registral**. Pág. 9

Una segunda clasificación de las características de Derecho Registral la ofrece Bernardo Pérez Fernández del Castillo<sup>7</sup>, quien las enumera de la siguiente forma:

- Material o Sustantivo: Consiste en el estudio de los derechos inscribibles.
- Formal o adjetivo: Comprende la regulación del procedimiento de inscripción.
- Orgánico: Que es el que regula todo lo relativo a la organización de El Registro de la Propiedad.

Por otra parte Ramón Roca Sastre da otra clasificación, que a continuación se desarrolla<sup>8</sup>:

- Carente de subjetividad: En el sentido de que no es una disciplina independiente, ya que este simplemente forma parte de El Derecho Civil.
- Objetivo y Subjetivo: Es un derecho objetivo pues constituye un conjunto de normas de aplicación a fincas y es subjetivo en cuanto se ocupa de los derecho que tiene una finca por objeto.
- Material y Formal: El Derecho Registral tiene un carácter formal ya que se encuentra regulado por el Derecho Civil, mientras que su carácter material radica en el grado de alcance con que sena regulados los principios de fe pública y legitimación.

---

<sup>7</sup> Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo. **Derecho Registral**. Pág. 66

<sup>8</sup> Roca Sastre, Ramón. Roca Sastre Ramón. **Derecho hipotecario**. Pág. 13

## **2.6 Fuentes del derecho registral guatemalteco**

### **2.6.1 Influencia germánica y española**

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

Por el hecho de su influencia, aunque sea en forma indirecta, claro que a través del sistema Español, en el sistema guatemalteco y porque la doctrina lo acepta como ejemplo de un buen sistema, es importante hacer notar las principales características del sistema Alemán:

Se inspira en la técnica contable universal.

En Guatemala el ingreso de un documento como primer control Libro de Entregas, aparte de otros procedimientos, la calificación registral y luego la realización de la inscripción cuestiones que están contempladas en el sistema Alemán.

En vez de llevar el registro de personas, folio, personal, se lleva el registro de fincas, folio real, se abre un folio por inmueble y en sus diversas columnas se asienta la cuenta detallada de todo lo que le afecta situación que se realiza también en el sistema alemán.

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

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

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

Desde su creación, el régimen del registro de la evolución histórica.

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

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

En materia hipotecaria, hoy registral, el panorama, visto en términos muy generales, acusaba lo siguiente:

El régimen vigente en ese entonces llamado mixto, esto en virtud que por entrañar simultáneamente el principio de publicidad y la clandestinidad de los actos o contratos de que era objeto el derecho de propiedad, y ello se debía a lo siguiente: Porque no era

categoría la obligatoriedad pactada en el Negocio Jurídico, derivado que no existía dominio inscrito de la propiedad, y la inexistencia de una normativa o ley hipotecaria.

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

No contemplaba la obligación de la inscripción ya que esta por regla general es voluntaria; el sistema español cuando menos en sus principios fue fundamentalmente estructurado sobre bases provenientes de las leyes alemanas y otras fuentes europeas, suiza y belga pero en el transcurso de los años llegó a ser solo una inscripción registral.

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

- a)** Existencia de gran número de llamadas hipotecas legales o preconstituidas por la ley para la protección de diversos derechos, llegaron a seis introducidas por la vía de la interpretación analógica esto obviamente implicaba la existencia de un gran vicio que hacia incierta en muchos casos la libre disposición de los bienes o dudosa la capacidad para responder de la obligaciones convencionales;
- b)** Existencia de bienes sobre los cuales pesaban gravámenes hipotecarios de no inscripción de dominio, que frecuentemente se daban.
- c)** Porque no estaba bien definido el dominio de los inmuebles, con todos sus gravámenes y limitaciones;
- d)** Particularmente la institución de la hipoteca presentaba mucha confusión e incertidumbre, en virtud de principios muy incoherentes y disposiciones muy heterogéneas; esto se daba en cuanto a lo siguiente:
- Existencia de gran número de las llamadas hipotecas legales o preconstituidas por la ley para la protección de diversos derechos (ejemplo: del menor bajo tutela); llegaron a existir hasta en un número de veinticuatro y dentro de ellas, seis introducidas por la vía de la interpretación analógica, esto obviamente implicaba la existencia de un gran vicio que hacía incierta en muchos casos la libre disposición de los bienes o dudosa la capacidad para responder de las obligaciones convencionales.
  - Existencia de bienes sobre los cuales pesaban gravámenes hipotecarios no inscritos, que frecuentemente se daban.

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

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

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

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

algunas disposiciones; y, finalmente importante número de publicaciones crítico-jurídicas publicadas por la prensa española;

- El jurista Ubico afirma en su exposición de motivos que se propuso “Como regla invariable mejorar conservando, y no introducir innovaciones que la necesidad o la conveniencia no sanciones”; en las líneas posteriores, explica que “desviándose la comisión (la comisión es él mismo) de la ley que le ha servido de norma (Ley Hipotecaria española del 8 de febrero de 1861 y su primera reforma del 21 de diciembre de 1869), ha introducido en su proyecto numerosas alteraciones justificadas por las diferentes exigencias del país...”;
- Algunas de las principales bondades del proyecto, podrían ser: No derivó en un proyecto de ley “hipotecaria” (que como ya se ha hecho ver varias veces no es el nombre adecuado); sino en un “Proyecto Ley del Régimen Civil de la Propiedad Inmueble”; como una muy completa exposición de motivos, adaptó el sistema del folio real a nuestra idiosincrasia
- Introduce categóricamente la obligatoriedad de la inscripción registral;
- Reduce únicamente a tres el existente gran número de las llamadas “hipotecas legales” (de que se habla en las líneas anteriores);
- Suprime enteramente las llamadas “hipotecas judiciales”, las cuales sustituyen por las “anotaciones preventivas” y,
- Tecnifica notablemente los asientos de Registro, y al efecto los ha dividido en secciones separadas según la especial naturaleza de aquellos, de manera que al mismo tiempo que facilite su inspección al interesado en consultarlos, puedan los registradores actuar con mayor expedición (ahora expedición) y acierto; y

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

Es innegable que a la fecha, aun subsiste en lo fundamental el trabajo efectuado por el jurisconsulto guatemalteco Manuel Ubico, únicamente se han realizado cambios como los contenidos en el Decreto-Ley número 124-85, que contiene varias reformas al Código Civil, en la parte relativa al Registro de la Propiedad, asimismo se han creado nuevos procedimientos, encaminados a mejorar la eficiencia registral incluida la tecnificación de las inscripciones del Registro propone al final del proyecto un diseño de las hojas para los libros, las cuales son casi idénticas a las actuales, ahora especialmente la Reforma Registral.

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

En vista de la supresión del libro de diario o de asientos a que más adelante se hace referencia, prevé que si el documento presentado no fuere inscribible, ello se hará constar en un libro “especial” y en el propio documento, expresando (entre otros requisitos) la ley en que se funda la suspensión o denegatoria. El libro especial estaba destinado a ser uno de asientos de rechazos, pero no se está llevando en la actualidad; Art. 3º. Del Decreto Ley 124-85, que modifica el 1128 del Código Civil.

Ampliado y modificando fundamentalmente lo concerniente a la definición y efectos suscritos de la primera inscripción del dominio o de la posesión, además de mejorar la redacción al emplear los términos “resolución judicial firme” en vez de “providencia judicial”, contempla otras alternativas para los efectos de la modificación, ampliación o enmienda de tales inscripciones; Art.4º Del Decreto Ley 124-85, que modifica el 1130 del Código Civil.

Además de introducir varias mejoras de distinta índole, establece para la primera inscripción de dominio o de la posesión, la exigencia de consignar en ella: no solo el área y las colindancias, sino también las llamadas medidas lineales (medidas por cada rumbo); el número que le corresponde al documento objeto de inscripción y el número de duplicado y también el tomo en que se archivará según el libro de entregas (ello por la aludida supresión de libro de diario o de asientos); y la firma y sello del Registrador, así como el sello del Registro; Art.5º del Decreto Ley 124-85, que modifica el 1131 Del

Código Civil; también modificado por el Art. 1 del Decreto No.42-2006 del Congreso de la República.

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

Introduce varias mejoras y precisiones terminológicas; para los casos de presentación simultánea de despacho contentivo de orden o mandamiento judicial de anotación de demanda embargo y testimonio de escritura pública relativa a acto o contrato que afecte a los mismos bienes o derechos, establece que si la simultaneidad es en cuanto a día, se atenderá a la hora de entrega; y si es en cuanto a la hora, la preferencia será para el documento que sea anterior de acuerdo a la numeración del libro de entregas (libro rediseñado con motivo de las reformas en cuestión). Art.7° del Decreto Ley 124-85, que modifica el 1142, Del Código Civil. Por último, contempla la posibilidad de que el interesado inconforme impugne lo actuado por vía del recurso, conforme lo establecido en el Artículo 1164 del Código Civil.

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

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

### **2.6.2 Características fundamentales del sistema guatemalteco**

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

De lo anterior se deduce que la Comisión Codificadora adoptó acertada decisión de no emitir una ley que especificara reformar lo relativo al Sistema Registral Guatemalteco; y el autor de esta tesis estima que tal decisión fue muy acertada, toda vez que la ubicación de la legislación registral en el Código Civil, permite mantener la necesaria unidad jurídica en todas las materias del orden civil (naturaleza que obviamente tiene la materia registral). Además, no se ha visto aún en Guatemala la conveniencia de reconocer autonomía a la normatividad registral (derecho registral); y en países (como España) en que existen leyes registrales específicas, han surgido conflictos entre éstas y la legislación civil.

- **La obligatoriedad de las inscripciones**

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

Los factores básicos que originaron el surgimiento del Sistema Registral guatemalteco y el rompimiento del sistema español, fueron:

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

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

- **La teoría del título y del modo**

La teoría del título y del modo también fue un gran acierto de la Comisión Codificadora al optar por omitir del Sistema Registral guatemalteco, la teoría del título y del modo (titulum et modus acquirendi), que es una de los puntos de doctrina que ha dado lugar a

mayor debate por un lapso aproximado al del último siglo; especialmente en lo que incide en las áreas del derecho civil y del régimen o Sistema Registral.

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

## **2.7 El derecho a la propiedad**

El derecho a la propiedad el máximo ámbito asignado a la voluntad humana en su actuación material y jurídica sobre una cosa cierta, determinada, existente y en el comercio, por lo que excluye a los terceros de toda capacidad de actuación sobre el mismo objeto.

Es el Derecho Real por excelencia, y se caracteriza por ser un derecho perpetuo, absoluto y pleno, dentro de la organización actual de Derecho. Es perpetuo porque

persiste para el hombre, como vocación a ejercerlo y como realización concreta; si se mira desde el punto de vista del hombre, él siempre tendrá derecho a la propiedad aunque sea como una vocación ha hacerse dueño de las cosas a pesar que actualmente sea un desposeído.

Es absoluto ya que no está sujeto a condición o evento que le ponga fin. Se ejerce en forma absoluta dentro de los límites consagrados por la ley para su ejercicio y dentro de los límites materiales de la cosa. Por último el Derecho de Propiedad es pleno por cuanto reúne todas las facultades que se pueden ejercer sobre algo. El Derecho de Propiedad es el poder de usar una cosa y de aprovechar toda la utilidad que es susceptible de procurar de un exclusivo y perpetuo.

Para lograr un mejor entendimiento de lo que es el derecho de propiedad es importante conocer su significado de forma literal, mismo que se puede descomponer de la siguiente forma:

- Derecho: Es en lo estrictamente jurídico legal, legítimo o justo.
- Propiedad: En general, cuanto nos pertenece o es propio, sea su índole material o no, y jurídica o de otra especie.

La Constitución Política de la República garantiza el derecho a la Propiedad Privada según lo establece el Artículo 39, establece: Se garantiza la propiedad privada como un

derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá de crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos. De acuerdo al contenido del artículo citado no hay una definición de lo que es el derecho.

El Código Civil guatemalteco establece en el Artículo 464 la definición legal de lo que es propiedad y señala que la propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes.

De lo anteriormente enunciado se puede establecer que la propiedad es un derecho real de quien la ostenta, el cual le permite usar la cosa y aprovecharse de ella y sus frutos.

### **2.7.1 Marco histórico**

El mundo occidental actual, se encuentra influenciado por el cristianismo y es por eso que se afirma que la propiedad es un derecho natural. Sin embargo las nuevas doctrinas establecen que el Derecho de Propiedad no es un derecho natural si no un derecho social, pero hay quienes opinan que la propiedad tiene su razón de ser y su existencia se deriva de la exigencia natural de satisfacer las necesidades humanas de carácter económico.

El derecho natural es aquel que el hombre posee como consecuencia de su propia naturaleza, pero el Derecho de Propiedad simplemente surge a consecuencia del reconocimiento que la sociedad hace a este. Sin embargo, para concebir al Derecho de Propiedad como hoy día lo entendemos debemos de comprender que no surgió como un derecho individual si no como resultado de la noción de comunidad y luego fue reducido a principios religiosos domésticos principalmente familiares.

En la antigua Roma los antepasados eran enterrados en el fundo y su memoria era representada por el dios del hogar. Estos dioses eran venerados por las personas que habitaban el lugar, además a las deidades se les llamaba por el apellido familiar. El padre era el sacerdote de este culto privado y único sujeto de derecho es decir propietario de todos los bienes y dueño de la vida y muerte de sus parientes.

Los derechos reales solamente comprendía el dominio y algunas desmembraciones de éste, con la llegada de la Edad Media y con el bloqueo del mar Mediterráneo se genera el fenómeno del feudalismo ya que los reyes adjudicaban la tierra a los señores feudales a cambio de que estos les dieran ayuda política y protección militar.

Este régimen se caracterizaba porque tanto las personas y las cosas quedaban ligadas por la propiedad a la tierra. Es decir en la cúspide de la pirámide se encontraba el señor de señores a quien todos le debían tributo de armas, soldados y provisiones, Mientras que en la escala más baja se encuentra el siervo de la gleba esclavo afecto a una heredad y que se vendía con ella, quien debía al inmueble feudal servicios personales, su papel era el de un accesorio del fundo que se transmitía juntamente con éste. Durante esta época desapareció el carácter puramente religioso de la propiedad y surgió el concepto de propiedad individual.

Después de este período estalló la Revolución Francesa que pretendía lograr la igualdad, libertad y fraternidad entre los hombres. Estos postulados llevaban implícita la igualdad en la vocación para adquirir la propiedad privada, por lo que se afirmó que todos los individuos podrían ser dueños, todos tenían la libertad para adquirir la propiedad y a nadie debía de expropiársele lo que era suyo. Con esto se desconoció el

derecho exclusivo del señor feudal y del rey. Tras la conclusión de este movimiento se fijan las bases que establecen las condiciones bajo las que es posible expropiar:

- ❖ La causa debe de ser de necesidad pública;
- ❖ Justa indemnización y
- ❖ Indemnización previa a la desposesión.

Otra fuente del derecho de propiedad lo constituyen las tradiciones judías, mismas que consideran este derecho como una institución divina, con carácter general y no individualmente como hoy día la conocemos.

### **2.7.2 Características de la propiedad**

Según la doctrina tradicional, el derecho de propiedad se caracteriza por ser absoluto, exclusivo y perpetuo.

- ❖ Absoluto: Es decir que confiere un poder ilimitado sobre la cosa.
- ❖ Exclusivo: Puesto que impide el goce de la cosa por los demás.
- ❖ Perpetuo: Ya que no esta sujeto a ninguna limitación temporal.

Sin embargo, la doctrina moderna niega que pueda caracterizarse al Derecho de Propiedad de esta forma, porque el carácter absoluto se opone a las limitaciones a que está sujeto el dominio por el interés público, la exclusividad es un elemento común a todos los derechos reales y la propiedad no es perpetua si no es un derecho temporal. Además sostiene que el derecho de propiedad se caracteriza por ser general, independiente, abstracto y elástico.

- General: Expresa la amplitud del poder que confiere la propiedad susceptible de abarcar todas las utilidades de una cosa.
- Independiente: Indica el poder autónomo que existe sin apoyarse en ningún otro derecho.
- Abstracto: Denota que existe con independencia a las facultades que comprende.
- Elástico: Significa que puede comprimirse al separar algunas de sus facultades, pero que apenas se extinguen esos derechos limitativos del dominio se reintegran al mismo dichas facultades por la fuerza de atracción que tiene.

### **2.7.3 Facultades del titular de la propiedad**

La doctrina clásica se refiere a la propiedad en sí misma confiriéndole a su titular tres tipos de facultades esenciales, siendo estas: El uso o jus-utendi, el goce o jus-fruendi y el abuso o jus-abutendi. A continuación se explicará cada uno de estas facultades.

- ✚ Uso o *Jus-utendi*: Esta facultad da al titular del dominio el derecho a servirse de la cosa en la forma que mejor lo prefiera. Así el propietario podrá hacer el uso que mejor le convenga para su comodidad o para su explotación económica, siempre y cuando ese uso no atente contra el derecho o los derechos generales de los demás individuos. Esta facultad se encuentra regulada dentro de nuestro Código Civil vigente en el Artículo 464 que establece: La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites (el Derecho de Propiedad de los otros individuos, es una de las principales limitantes) y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes.
- ✚ Goce o *Jus Fruendi*: Tal derecho consiste en la posibilidad que tiene el dueño de la cosa, de hacerla producir otros bienes y apropiarse de ellos. Esto además de constituir un derecho, constituye una obligación social pues la sociedad tiene interés en que la riqueza produzca más riqueza y sea fuente de trabajo. Esta facultad se encuentra regulada dentro del Artículo 471 del Código Civil y establece que el propietario de un bien tiene derecho a sus frutos y a cuanto se incorpora por accesión.
- ✚ Abuso o *Jus Abutendi*: Esta facultad implica el derecho a disponer de la cosa por actos jurídicos tales como la enajenación de la cosa total o parcialmente en cuotas o mediante la enajenación de alguno de los elementos que componen el derecho. La facultad de abusar de la cosa implica también el derecho del dueño a destruirla dentro de las limitaciones impuestas en virtud de la función social ya contempladas. Esta facultad se ve limitada según lo establece el Artículo 465 del Código Civil en la que se señala que el propietario, en ejercicio de su derecho, no puede realizar actos

que causen perjuicio a otras personas y especialmente en sus trabajos de explotación industrial, está obligado a abstenerse de todo exceso lesivo a la propiedad del vecino

Se presentan unas nuevas descripciones genéricas de las facultades del titular del dominio, según esta el propietario esta autorizado para:

- Hacer servir a la cosa en todos los usos compatibles con su naturaleza.
- Celebrar respecto de la cosa todos los actos jurídicos de los que ella es legalmente susceptible.
- Excluir a terceros de toda participación en el uso, goce o disposición material o jurídica de su cosa.

Además los autores señalan que el derecho también comprende:

- La propiedad de los accesorios unidos a ella material o artificialmente.
- La propiedad de los objetos que su cosa produzca en forma espontánea o por el trabajo del hombre.
- En el caso de los inmuebles, la propiedad del suelo y del espacio aéreo.

#### **2.7.4 Limitaciones del derecho de propiedad**

Las limitaciones al derecho de propiedad nacen como consecuencia de la misma naturaleza del derecho y tienen como fin primordial restringir de forma legal el ejercicio de este. Las restricciones de este derecho se aplican casi exclusivamente a la propiedad territorial, ya que las personas tienen un menor acceso a esta propiedad que a la de los bienes muebles, constituyendo una forma más evidente de monopolio, justificando así una reglamentación restrictiva.

Entre estas limitaciones podemos mencionar: Las servidumbres, la expropiación por causa de utilidad pública, las limitaciones por motivos de seguridad y salubridad pública, interés fiscal, economía social e interés de defensa nacional.

Por otra parte, el Código Civil guatemalteco establece algunas limitaciones al Derecho de Propiedad las cuales se enumeran a continuación: Sobre el suelo y subsuelo podrán utilizarse hasta donde sean útiles al propietario, se prohíben las excavaciones que dañen al vecino, el propietario tiene la obligación de cerrar el fundo, la prohibición de construir o plantar cerca de edificios públicos, salvo las disposiciones en los reglamentos respectivos, obligación de los propietarios por donde atraviesan ríos de mantener expeditas las vías de navegación de los ríos, la prohibición de construir a menos de dos metros de las paredes medianeras, sin construir las obras de resguardo

necesarias, la prohibición de realizar actos que dañan estas paredes y la prohibición de sembrar árboles cerca de una heredad ajena.

A continuación se desarrollaran de forma legal y doctrinaria las limitaciones a la propiedad más comunes:

- Las servidumbres según las define el Código Civil guatemalteco, constituyen un gravamen impuesto sobre un predio para uso de otro predio de distinto dueño o para utilidad pública o comunal. La servidumbre consiste en no hacer o tolerar. No obstante, lo que importa señalar de las servidumbres, es que estas producen una desmembración a la propiedad y en efecto es una derogación al orden normal de las cosas, que es la libertad del fundo *contrarice quippe sunt libertas et servitus*. Nuestra legislación Civil sustantiva vigente establece las servidumbres de paso, de acueducto y las voluntarias, refiriéndose de forma clara a las limitaciones de los propietarios con respecto a estas.
  
- Expropiación por causa de utilidad pública: Es una de las más importantes restricciones al Derecho de Propiedad, debido a la facultad que un servicio público tiene, si la utilidad pública lo exige, de privar a un particular de un inmueble que le pertenece, mediante una justa y previa indemnización. En nuestro ordenamiento jurídico la expropiación se prevé por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público debidamente comprobadas, se encuentra regulado en el Artículo 40

de la Constitución Política de la República y en el Código Civil en el Artículo 467 del Código Civil.

- **Motivos de Seguridad y Salubridad Pública:** En este rubro se colocan las leyes y reglamentos municipales y ministeriales que imponen a los propietarios prohibiciones y obligaciones relativas a la alineación, rasante y altura de las construcciones, a la reparación o demolición de los edificios que amenazan con ruina, las prescripciones relativas a los establecimientos peligrosos, incómodos e insalubres, las prescripciones relativas a la construcción de pozos negros, desagües, depósitos de materias inflamables, etc.
  
- **Motivos de Economía Social:** Estas restricciones se refieren a las explotación de las minas, yacimientos, al uso de las aguas a la prohibición de construir dentro de un cierto perímetro de protección alrededor de los bosques y montes sometidos al régimen de protección, las obligaciones impuestas a los propietarios por la clasificación de sus construcciones, como edificios históricos o para la protección de lugares y paisajes. Lo relativo a la propiedad y explotación de las aguas se encuentra regulado dentro del Código Civil, mientras que lo relativo a la construcción cercana a los bosques y a la clasificación de las construcciones se encuentra regulado por leyes de carácter administrativo.

- ❖ Intereses de defensa nacional: A esta clase pertenecen las servidumbres militares o prohibiciones de construir o de plantar dentro de un perímetro alrededor de las plazas o fuertes de guerra.
  
- ❖ Interés Fiscal: Son numerosos los ataques al derecho de propiedad inspirados en esta consideración. Entran en esta categoría las restricciones impuestas al cultivo del tabaco, al derecho de fabricación de alcohol, etc.

### **2.7.5 Función social de la propiedad**

A inicios del siglo XX la propiedad adquirió una función social, esta tónica social ha trascendido a los códigos civiles y encuentra su formulación básica en las normas constitucionales que la fundamentan.

En algunos ordenamientos jurídicos la propiedad es un derecho subjetivo siendo la manifestación más fiel de la autonomía jurídica individual dentro de la sociedad. Siendo un derecho subjetivo este debe de ser ejercitado dentro de los límites del orden social que pueden ser negativos (prohibición abuso del derecho) o positivos (cumplimiento de los deberes que la ley imponga) impregnándole con esto “variabilidad” que constituye la función social en el ejercicio de este derecho.



## **CAPÍTULO III**

### **3. Principios registrales**

En Guatemala se tienen varios Principios Registrales, que son tomados de diversas legislaciones, tanto sajonas como latinas, siendo importante abordar asimismo los Principios Generales del Derecho, considerados como los axiomas o máximas jurídicas recopiladas de las antiguas compilaciones; o sea las reglas del Derecho. Son los dictados de la razón admitidos por el legislador como fundamento inmediato de sus disposiciones, y en los cuales se halla contenido su capital pensamiento.

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

Por su parte en Guatemala se establece la definición de principios generales de Derecho en la Ley del Organismo Judicial en su Artículo 10 el cual establece: “las normas se interpretarán conforme a su texto según el sentido propio de sus palabras, a su contexto y de acuerdo con las disposiciones Constitucionales. El conjunto de una ley servirá para ilustrar el contenido de cada una de sus partes, pero los pasajes oscuros

de la misma, se podrán aclarar, atendiendo el orden siguiente: A la finalidad y al espíritu de la misma; a la historia fidedigna de su institución; a las disposiciones de otras leyes sobre casos o situaciones análogas; al modo que parezca más conforme a la equidad y a los principios generales del Derecho.

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

La ley escrita no puede abarcar todas las posibilidades o eventos que en la vida se presentan; de ahí que, en la aplicación de las normas jurídicas a casos concretos, se advierten lagunas legales que dejan al juzgador en la necesidad de acudir a otras fuentes para resolver el litigio sometido a su jurisdicción; ya que no cabe el hecho de abstenerse de pronunciar un fallo su pretexto del silencio de la ley. A falta de un precepto expresamente aplicable habrá que valerse de la analogía, y, a falta de ésta, serán de aplicación los principios generales del derecho.

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

### **3.1 Clasificación de los principios**

La doctrina alemana clasifica los principios en formales y materiales. Arthur Nussbaum dentro de esta orientación considera como principios formales los siguientes: rogación, consentimiento y tracto sucesivo. Mientras que enumera como materiales: convalidación, especialidad, consentimiento, presunción de veracidad y fe registral.<sup>9</sup>

Otra clasificación la ofrece el tratadista Enneccerus Wolf, quien distingue el derecho inmobiliario formal y el derecho inmobiliario material. Dentro del primero analiza la organización de los registros, el principio de especialidad, rogación, consentimiento, legalidad y tracto sucesivo. En el derecho inmobiliario material analiza convalidación, especialidad, presunción de veracidad y fe registral.

---

<sup>9</sup> Nussbaum, Arthur. **Tratado de Derecho Hipotecario Alemán**. Pág. 6.

Por otro lado, se clasifica los principios registrales como materiales, formales y mixtos. Dentro de los materiales se encuentran el de inscripción y especialidad. Los formales están constituidos por el de rogación, legalidad y tracto sucesivo. Mientras que los mixtos están formados por: publicidad, legitimación, fe pública y prioridad.

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

## **3.2 Sistema del folio real**

### **3.2.1 Principio de especialidad**

El Principio de la Especialidad, descansa en la finca inmatriculada, a cada finca un folio, en el derecho o derechos inscritos sobre la misma y en el titular de ellos. Este principio, no solamente es importante para la eficacia legal de las inscripciones registrales, sino para la labor organizada administrativa de los Registros Públicos.

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

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

### **3.2.2 Principio de determinación**

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

### **3.2.3 Principio de folio real**

Este principio desarrolla la obligación, que tiene el Registro de la Propiedad de abrir, un Folio Real, para cada finca que esta inscrita en la institución, se le denomina real, por ser los Derechos Reales los que aparecen inscritos en dicho folio, evitando la duplicidad de propietarios, debe delimitarse perfectamente la extensión del Derecho que se

inscribe al objeto por una parte de que cualquier interesado pueda conocer la situación real de su finca y, por otra, que su titular pueda optimizar los recursos que puedan derivarse de su Derecho.

En la legislación guatemalteca no aparece tácitamente el hecho de que Guatemala haya adoptado el sistema de Folio Real, sin embargo es reconocido por algunos juristas de la época en que se promulgó el Código Civil, principalmente por las características en el mismo código. Por ello es que en el Artículo 1130, del Código Civil establece: la primera inscripción será la del título de propiedad o de posesión y sin ese requisito no podrá inscribirse otro título o Derecho Real relativo al mismo bien; y no podrá ser modificada, ampliada o enmendada sino por providencia judicial.

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

- Columna de Derechos Reales: Se inscriben en riguroso orden cardinal las inscripciones de anotaciones, dominio, desmembraciones y cancelaciones de Derechos Reales.

- ❖ Columna de hipotecas: En esta columna se inscribe lo referente a las inscripciones de anotaciones, gravámenes y las respectivas cancelaciones de los mismos.
- ❖ Columna de anotaciones: En esta columna se inscribirán las anotaciones de demanda y embargo de orden judicial.
- ❖ Columna de dominio: En esta columna se inscribirán todos los contratos traslativos de dominio, así como los que afectan y recaen directamente sobre las fincas, tales como usufructo vitalicio, servidumbres, arrendamientos y demás limitaciones al dominio.
- ❖ Columna de las desmembraciones y cancelaciones: En esta columna se inscribirán todo lo relacionado con las segregaciones de fracciones que se hacen en virtud de documentos que contienen actos traslativos de dominio, cuyas áreas pasan a formar fincas nuevas independientes, con su número, folio y libro por separado así como su debida cancelación cuando sea solicitada.

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

### **3.3 Sistema de publicidad**

#### **3.3.1 Principio de publicidad**

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

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

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

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

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

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

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

Por publicidad formal se entiende el carácter de oficina pública que se atribuye al Registro General de la Propiedad, cuyos libros están al alcance de cualquier persona que justifique su interés en averiguar el contenido de los libros del Registro, (Artículo 1222, del Código Civil).

La publicidad formal se logra a través del examen directo de los libros que hace el interesado en la oficina especial que para tales efectos existe en la institución, por copias simples que da el Registrador o por una certificación que expide el mismo, del contenido de los libros, regulados en los Artículos 1179 al 1184, del Código Civil; y que son los documentos idóneos para probar la situación jurídica en que se encuentran las fincas, relacionada con los derechos reales, gravámenes y liberación de los mismos, que pesen sobre los bienes, incluyendo los bienes muebles.

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

La publicidad quiere evitar la clandestinidad, abolir los gravámenes ocultos. El Registro es el órgano de notificación por excelencia. La publicidad es una notificación urbi et

orbe, erga omnes. Pero el principio de publicidad es algo más que un aparato de consulta e información: es una regla jurídica; lo inscrito perjudica a todo el mundo, nadie puede alegar ignorancia de lo que consta en el Registro. Este principio se encuentra regulado en el Artículo 1124 del Código Civil.

### **3.3.2 Principio de fe pública**

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

- Presenciar el acto.
- Dar constancia del acto.
- Para efectuar los hechos jurídicos a que el instrumento contrae.

Constituye la razón de ser del Registro, en su función específica de asegurar el tráfico jurídico inmobiliario, mediante la protección a los terceros registrales.

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

Núñez Lagos, indica que: “La ley española parte del hecho indiscutido de que en España es posible la existencia legal fuera del Registro de toda clase de Derechos Reales, a excepción del de hipoteca, para el cual la inscripción es necesaria sin necesidad de acudir a lo probatorio por la fe pública impregnada”.<sup>10</sup>

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

### **3.3.3 Tercero registral**

La doctrina reconoce tres clases de terceros:

- Tercero interno: Es el que tiene acceso directo al Registro, siendo un sucesor (adquirente o subadquirente) del contrato inscrito, resultando un titular registral. Este tercero realizará la operación notarial que le permitirá, siempre que pueda enterarse

---

<sup>10</sup> Núñez Lagos, Rafael. **Estudio del Derecho Registral Español**. Pág. 326.

previamente de la situación jurídica de la finca respectiva. Es decir confía en los datos del Registro y adquiere el derecho de ser protegido.

- Tercero externo: Es el sujeto que no tiene relación alguna con la inscripción inmediata anterior, y entra al Registro indirectamente, como titular de una anotación preventiva de demanda o embargo, mediante el ejercicio de una acción que no ha tenido protección Registral. También es el tercero con igual o mejor derecho a que se refiere las leyes procesales, que estando en tiempo pretende su inscripción hereditaria.
- Tercero en general: Son los ajenos totalmente a los actos o contratos inscritos, contra quienes se opone lo que conste en el Registro y deben respetar las inscripciones. El tercero es la persona que no siendo vendedor ni comprador se ve afectado por tomar parte indistinta en el acto registral.

### **3.4 Sistema de inscripción**

#### **3.4.1 Principio de inscripción**

El Principio de Inscripción en los Sistemas de Fuerza Formal de Registro, la inscripción es el elemento básico para que se produzca la constitución, transmisión, modificación o extinción de los Derechos Reales sobre los bienes inmuebles.

En los Sistemas de Trascricpción, la inscripción no es factor esencial o constitutivo para que los Derechos Reales se produzcan, a excepción del de Hipoteca.

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

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

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

### **3.4.2 Principio de tracto sucesivo**

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

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

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

Este es el mecanismo propio del llamado principio de tracto sucesivo o de continuidad registral, que tiene por objeto mantener el enlace o conexión de las adquisiciones por el orden regular de los titulares registrales sucesivos, a base de formar todos los actos

adquisitivos inscritos una continuidad perfecta en orden al tiempo, sin salto alguno, de suerte que refleje el historial sucesivo de cada finca inmatriculada.

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

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

### **3.4.3 Correlación con el catastro**

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

- ❖ Catastro jurídico es aquel que establece la prueba de la existencia física de los fundos y al mismo tiempo la del Derecho de Propiedad y supone la absorción del Registro Inmobiliario.
- ❖ Catastro fiscal procura la fijación de la base imponible gravada por la contribución territorial sobre la que este impuesto recae en régimen de cuota, dejando para el Registro Inmobiliario todo lo relativo a la determinación de los derechos privados retrayentes sobre al finca y de su validez civil entre partes y frente a terceros.

#### **3.4.4 Principio de legalidad**

El principio de legalidad es el que exige a los registradores, bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de los que se solicite su inscripción, la capacidad de los otorgantes, la validez de las obligaciones contenidas en las escrituras públicas, suspender o negar la anotación o inscripción de los documentos. Es decir, tiene que someter a examen o calificación los documentos que sólo tengan acceso al Registro.

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

Se usa la palabra documento, ya que al Registro son presentados testimonios de escrituras de origen Notarial, y también muchos documentos provenientes de los

tribunales, como despachos para anotar de demanda o embargo las fincas; certificaciones como títulos supletorios y documentos administrativos.

Todo documento debe ser sometido a consideración del Registrador para su calificación, previo análisis de los mismos son anotados, inscritos, suspendidos o rechazados. “el principio de legalidad es el que impone que los títulos que pretendan su inscripción en el Registro de la Propiedad sean sometidos a un previo examen, verificación o calificación, a fin de que en los libros hipotecarios solamente tengan acceso los títulos válidos y perfectos”.<sup>11</sup>

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

Se encuentra en la legislación algunas normas que contienen la existencia de ciertos requisitos que deben llenar los documentos presentados para su inscripción en el Registro: el Artículo 1576, del Código Civil, establece, que los contratos que tengan que

---

<sup>11</sup> Roca Sastre, Ramón. **Ob. Cit**, pág. 239.

inscribirse o anotarse en los Registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública.

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

El Artículo 1132, del Código Civil, se refiere que: todo documento se presentará por duplicado al Registro; la copia se extenderá en papel sellado del menor valor y se conservará con la clasificación del caso en la oficina. De los documentos otorgados en el extranjero, se presentará por duplicado certificación notarial.

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

### **3.5 Principio de prioridad**

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

Es decir, en el caso típico de doble venta, el primero que registra excluye los derechos que pudiera haber adquirido el otro comprador.

Al respecto de este principio dice Ramón Roca Sastre: “Es el principio hipotecario en virtud del cual el acto registrable que primeramente ingrese en el Registro de la Propiedad, se antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango a cualquier otro acto registral que siéndole incompatible o perjudicial, no hubiere sido presentado al registro o lo hubiere sido con posterioridad, aunque dicho acto fuese de fecha anterior”.<sup>12</sup>

El que es primero en tiempo es primero en derecho, actúa en el Registro de la Propiedad en relación a la presentación del documento a su oficina, a través de lo que consta en su libro de entregas que para ello especialmente se lleva en el Registro de la Propiedad.

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

El Código Civil, en el Artículo 1141, expresa: Entre dos o más inscripciones de una misma fecha y relativa a la misma finca o derecho, determinará la preferencia la

---

<sup>12</sup> **Ob. Cit;** Pág. 148.

anterioridad en la hora de la entrega del título en el Registro. El Artículo 1142, dice: Si se presenta en el mismo día orden de mandamiento judicial de embargo y escritura de venta o contrato que afecte los bienes embargados, se atenderá la hora de la entrega. Si fueren presentados a un mismo tiempo los documentos que deben ser inscritos, tendrá la preferencia el que sea anterior en fecha, y siendo de la misma fecha, el registrador anotará ambos, dará parte al Juez que haya ordenado el embargo y le remitirá los documentos respectivos. Estas anotaciones no podrán ser canceladas sino por orden judicial. El Artículo 1143, expone: Si al hacerse una inscripción o anotación resultare del título algún otro Derecho Real no inscrito anteriormente, el Registrador procederá a hacer acto continuo la inscripción separada a tal derecho. Esta inscripción desde su fecha, producirá efecto contra tercero.

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

### **3.6 Principio de rogación**

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

### **3.7 Principio de Oficiosidad**

Se refiere a la facultad dada a la Administración para ordenar y efectuar actos dentro de un procedimiento, aunque éstos no hayan sido expresamente solicitados por alguna de las partes, Por medio de este principio la autoridad administrativa dirige el procedimiento y ordenar la práctica de cuanto sea conveniente para el esclarecimiento y resolución de la cuestión planteada. El principio de oficialidad es el que domina el procedimiento administrativo". "El impulso del procedimiento administrativo se realizará de oficio, sin perjuicio del que puedan darle las partes". En el caso específico de las actuaciones que competen al órgano director, se tiene que este deberá diligenciar el procedimiento administrativo con la clara intención de lograr un máximo de celeridad y eficiencia, evitando cualquier retardo grave e injustificado que pueda eventualmente derechos e intereses del administrado

## **CAPÍTULO IV**

### **4. Análisis jurídico de la no aplicación del principio de oficiosidad en la reposición de folios, específicamente en el registro general de la propiedad de la zona central**

#### **4.1 Antecedentes**

La reposición de un folio real o libros en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central, se deriva de dos formas:

- a) La reposición por la destrucción o deterioro del mismo folio o Libro, en virtud de lo cual no se logra determinar o establecer que información contenía dicho folio o libro, y
- b) por la pérdida, extravió o cualquier situación por la cual no se locro ubicar dicho folio o libro.

De las dos formas antes expuestas la reposición del folio obligadamente se debe realizar mediante autorización judicial.

La norma que es objeto de la presente investigación puede tener alguna clase de intención para la mitigación de los efectos que puedan producirse cuando no se cumple a cabalidad con el Principio de Oficiosidad, cuando no son repuestos los folios de oficio por el Registro General de la Propiedad de la Zona Central.

La investigación que se realizó inicio con conceptos básicos y fundamentales de los cuales se presentaron y desarrolló de general a lo particular.

## **4.2 Registro de la propiedad**

Etimológicamente la palabra registro se deriva del latín *registatorum* y significa el lugar donde se puede registrar o ver algo. En cuanto a la definición propiamente de Registro de la Propiedad se puede decir que este es la "Institución destinada a inscribir la titularidad y condiciones del dominio de un bien inmueble determinado, a efectos de la contratación sobre él y como garantía para las partes contratantes, no sólo en lo que se refiere al bien en sí mismo, sino también a las circunstancias personales del propietario (inhibiciones, embargos, promesas de venta etc.). Se inscriben asimismo en el Registro los Derechos Reales que pesan sobre el inmueble."<sup>13</sup>

Es el centro público en el cual se hace constar el verdadero estado de la Propiedad Inmueble, por la toma de razón de todos los títulos traslativos de su dominio y de los Derechos Reales que afectan, y aún en cuanto modifica la capacidad de bienes

“El desarrollo de la actividad estatal registral (inscripción, anotación y cancelación, generalmente en libros especiales, de ciertos negocios y actos jurídicos, como la de un bien inmueble, de un nacimiento, de una marca industrial) ha dado lugar a la tendencia de crear una rama del Derecho denominada registral, que, por la naturaleza de la

---

<sup>13</sup> Ob. Cit., Pág. 855

función que regula, está más relacionada con el Derecho Administrativo que con el Derecho Privado (civil o mercantil).

La razón de ser de los registros públicos radica en la necesidad de:

a) garantizar al propietario o a un acreedor privilegiado, la prueba inmediata y cierta de su derecho, respaldada por la fe pública, contra cualquier usurpador o persona que aduzca igual o mejor derecho sobre determinado bien.

b) De facilitar a terceros (terceras personas) la consulta y el pronto conocimiento de quien es el propietario del bien de que se trate, y cual es la situación jurídica del mismo.”<sup>14</sup>

El Decreto Ley 106 Código Civil, establece en el Artículo 1124, el cual fue reformado por el Decreto Número 51-207, que El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás Derechos Reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones.

La informática y el Registro de la Propiedad

De acuerdo con la página web que posee el Registro de la Propiedad en la Internet, la automatización del Registro de la Propiedad se basa en un conjunto de componentes de hardware, software y servicios dentro de un concepto de solución total que permite

---

<sup>14</sup> Brañas, Alfonso. **Manual de Derecho Civil**. Págs. 251 y 252

la implementación de un sistema sui generis. La solución total esta dividida en tres vertientes que comprenden:

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

### **4.3 Títulos que se inscriben en el registro general de la propiedad**

Según el Artículo 1125 del Decreto Ley 106, Código Civil el Registro General de la Propiedad inscribirá lo siguiente:

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

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

7). Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualesquiera de estos bienes;

8). Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes;

9). Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas;

10). La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial;

11). La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente;

12). La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes;

13). Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o

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

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

De lo antes descrito se puede observar que el Registro General de la Propiedad inscribirá documentos públicos, provenientes de negocios jurídicos entre particulares, documentos provenientes de la Administración Pública, así como expedientes provenientes de una Resolución Judicial, emitidas por Juez Competente.

- Documentos provenientes de Negocios jurídicos entre particulares podremos ejemplificar los siguientes: Compra Venta total del inmueble, Arrendamientos, Compra Venta con desmembración, Créditos Hipotecarios, Fideicomisos, Permutas, Usufructos Vitalicio, Usufructo con plazo específico, etc, con el agregado que los referidos Negocios Jurídicos para poder ser inscritos en el Registro General de la Propiedad, cualquiera que sea su valor deberán constar en Escritura Pública según lo estipula el artículo 1576 del Decreto Ley 106 Código Civil.
- Documentos provenientes de la Administración Pública; para inscribir ferrocarriles, tranvías, canales, muelles o u obras públicas de índole semejante, así como los buques naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre

cualquiera de estos bienes, también los títulos que constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes, las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas, generalmente estos documentos están autorizados por el Notario del Estado que en el caso en específico sería el Escribano de gobierno como lo establece el Código de Notariado en su artículo 6, numeral 3.

- Documentos provenientes de los órganos jurisdiccionales competentes, los cuales emiten resoluciones Judiciales, las cuales el Registro esta obligado a inscribir siempre y cuando existan derechos a favor del demandado en el Registro de la Propiedad, dentro de estos expedientes podríamos mencionar a manera de ejemplo el Embargo Precautorio, el Embargo Definitivo, las Titulaciones Supletorias, etc.

#### **4.4 Inscripciones que se realizan en el registro general de la propiedad:**

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

#### **▣ Instancia contralora de la actividad registral:**

El artículo 1216, del Decreto Ley 106, Código Civil, establece que el Registro de la Propiedad de la Zona Central con sede en la ciudad capital, tendrá a su cargo el Registro de las demás zonas que no lo tengan propio y como Registro de General, el control y vigilancia de los demás Registros de la Propiedad.

En el Artículo 1217 del mismo cuerpo legal antes citado, se consigna que la inspección de cada Registro la tendrá a su cargo el juez de Primera instancia de lo Civil, designado

anualmente por la Corte Suprema de Justicia, si fueren varios los jueces del departamento en que tenga su sede el respectivo Registro.

La inspección la realizarán los jueces de Primera Instancia Civil, para darse cuenta de la marcha de la oficina, del estado en que se encuentren los libros y archivos del mismo registro y de la actividad y competencia del personal. extenderá acta en la que haga constar sus observaciones y si el despacho se encuentra al día o si sufre retraso; enviando copia de la misma acta a la Corte Suprema de Justicia para que si fuere el caso, dicte las medidas que fueren convenientes.

#### **4.5 Principios rectores del registro de la propiedad**

El Registro Público de la propiedad cuenta con 9 principios rectores que explican el contenido y la función del Registro Público de la Propiedad, así mismo están totalmente vinculados, de manera que no existen en forma independiente, además de que sirven de explicación teórica y práctica de la función del Registro; los principios son los siguientes:

##### **Principio de publicidad**

El Registro Público de la Propiedad se creó para dar seguridad jurídica frente a terceros y publicidad a la propiedad y posesión de todos los inmuebles y aun de algunos muebles y a los gravámenes y otras limitaciones que los restringen.

### **Principio de legitimación**

Es uno de los principios más importantes pues es el que otorga certeza y seguridad sobre la titularidad de los bienes y su transmisión.

### **Principio de rogación**

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad se realiza a petición de parte y nunca de oficio. Este principio está estrechamente ligado con el de consentimiento, pues en la mayoría de los casos, la petición de inscripción debe ser hecha por el titular registral.

### **Principio de consentimiento**

Para que en los asientos del Registro Público de la Propiedad exista una modificación, es necesaria la voluntad del titular registral o de quien lo sustituya.

## **Principio de prelación o prioridad**

La fecha de presentación con día y hora, va a determinar la preferencia y rango del documento que ha ingresado al registro, podría decirse o interpretarse “el que es primero en el registro es primero en derecho”.

## **Principio de calificación**

Se le conoce también como de legalidad y se traduce en que todo documento, al ingresar al Registro Público de la Propiedad, dentro de su procedimiento de inscripción, debe ser examinado por el registrador en cuanto a sus elementos de existencia y validez, es decir si satisface todos sus requisitos legales que para su eficacia señalan los ordenamientos legales, a esta actividad es a lo que se le llama o se le conoce como calificadora.

## **Principio de inscripción**

Para que un asiento o anotación surta sus efectos debe constar en el folio real o libro correspondiente, de esta forma el acto inscrito surte efectos frente a terceros.

### **Principio de especialidad**

Tiene como finalidad determinar perfectamente los bienes objeto de la inscripción, sus titulares así como el alcance y contenido de los derechos.

### **Principio de tracto sucesivo**

Las inscripciones de propiedades de inmuebles que se llevan a cabo en el Registro Público de la Propiedad, se efectúan siguiendo toda secuencia o concatenación entre adquisiciones y transmisiones sin que haya ruptura de continuidad

### **Principio de oficiosidad**

Se refiere a la facultad dada a la Administración para ordenar y efectuar actos dentro de un procedimiento, aunque éstos no hayan sido expresamente solicitados por alguna de las partes, Por medio de este principio la autoridad administrativa dirige el procedimiento y ordenar la práctica de cuanto sea conveniente para el esclarecimiento y resolución de la cuestión planteada. El principio de oficialidad es el que domina el procedimiento administrativo". "El impulso del procedimiento administrativo se realizará de oficio, sin perjuicio del que puedan darle las partes". En el caso específico de las actuaciones que competen al Órgano Director, se tiene que este deberá diligenciar el procedimiento administrativo con la clara intención de lograr un máximo de celeridad y eficiencia, evitando cualquier retardo grave e injustificado que pueda eventualmente derechos e intereses del administrado

## 4.6 Visión del Registro General de la Propiedad

Seguridad Jurídica:

“La seguridad Jurídica es una Condición esencial para la vida y desenvolvimiento de las naciones y de los individuos que la integran. Representa la garantía de la aplicación objetiva de la ley, de tal modo que los individuos saben en cada momento cuáles son sus derechos y sus obligaciones sin que el capricho, la torpeza o la mala voluntad de los gobernantes puedan causarle perjuicio. A su vez, la seguridad limita y determina las facultades y los deberes de los Poderes Públicos. Como es lógico, la seguridad jurídica sólo se logra en los Estados de Derecho, porque, en los de régimen autocrático y totalitario, las personas están siempre sometidas a la arbitrariedad de quienes detentan el poder.”<sup>15</sup>

La tecnología y la utilización de medios informáticos no deben faltar para que se cumplan efectivamente con los principios que caracterizan a una institución como el Registro General de la Propiedad, como lo es la *prioridad* de sus inscripciones, o suspensiones por lo que es preciso buscar los mecanismos necesarios e idóneos para que aun con la utilización de métodos modernos se protejan los derechos de los usuarios que cada día asisten al mencionado Registro y confían sus bienes a este.

---

<sup>15</sup> Ob. Cit., Pág.695.

#### **4.7 El valor de la seguridad jurídica**

En materia de propiedad especialmente en materia de bienes inmuebles, uno de los valores mas importantes es la seguridad jurídica entendida en este caso, como la garantía del buen resguardo e invariabilidad de los registros. Antes de la modernización que ha sido objeto el Registro General de la Propiedad, estuvo expuesto a que por un fosforazo accidental o intencional, en cuestión de minutos hubieran podido desaparecer completamente y reducirse a cenizas, las inscripciones de miles y miles de propietarios, lo que habría producido un caos de imprevisibles consecuencias.

Es digna de mención por parte de la vulnerabilidad y riesgo al que por otras razones estuvieron sujetos durante tanto tiempo, los miles de libros en que se acumularon mas de veinticinco millones de folios escritos a mano, siendo frecuentes las ocasiones en que en el pasado se alteraran inscripciones, modificando o sustituyendo los nombres de los titulares de los bienes; o se cercenaban folios enteros arrancándolos o utilizando tijeras, hojas de afeitar, cuchillos, etc.

Esa precaria situación contrasta con la realidad actual, en la que toda esa información a sido salvaguardada en condiciones de máxima seguridad, en discos ópticos, inalterables de los que existen tres copias celosamente cuidadas: una en cede del registro; otra en la bóveda de uno de los bancos del sistema; y una tercera en el extranjero, por el caso de desastre nacional de grandes proporciones.

Otro aspecto directamente vinculado con la seguridad jurídica, es el relativo a la firma de las inscripciones que se efectúan diariamente, sin la cual dichas inscripciones carecen de valor. Cuando se emprendió el proceso de modernización, la actual administración encontró, alrededor de 18 millones de inscripciones sin firma, de los respectivos registradores, pues estos últimos, en las décadas pasadas se esmeraban solamente por firmar las razones registrales puestas al pie de los documentos inscritos, contra cuya devolución percibían jugosos honorarios, conforme al generoso régimen financiero que prevaleció durante muchos años en la institución que se traducían en que los registradores de la época percibieran millonarias emolumentos, los cuales fueron suprimidos en 1993.

El proceso de modernización como no podía ser de otra manera, también implicó la puesta al día de las firmas, supliendo tan grandes omisiones, hoy por el contrario y desde que se automatizaron las operaciones, las inscripciones electrónicas que se efectúan, quedan firmados tan pronto como los respectivos documentos han sido aprobados por los revisores jurídicos. El nuevo sistema por ende es obvio que brinda a los usuarios certeza y seguridad jurídica.

#### 4.8 Folio real

“El Registro General de la Propiedad esta organizado por el sistema del llamado FOLIO REAL y que consiste en abrir una cuenta corriente a cada finca perfectamente individualizada. Este sistema de FOLIO REAL fue tomado de la Ley Hipotecaria Española, de fecha 8 de febrero de 1861, y fue así como el primer asiento del Registro de Hipotecas que se hizo en Guatemala, ocurrió el 24 de abril de 1867.

Los inmuebles que se encuentran inscritos en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central, están identificados en dicho Registro por Finca, Folio, Libro, y Departamento al cual pertenecen el inmueble, que específicamente serian los de departamentos siguientes:

1. Guatemala
2. Progreso
3. Sacatepequez
4. Chimaltenango
5. Escuintla
6. Santa Rosa
  
15. Baja Verapaz
  
16. Alta Verapaz
  
17. El Peten

18. Izabal

19. Zacapa

20. Chiquimula

21. Jalapa

22. Jutiapa

23. Jalapa-Jutiapa, etc.

Lo anterior le permite al Registrador individualizar cada una de las fincas ahí registradas, por lo que si bien es cierto en algún momento se puede repetir el número de finca inclusive en el mismo Libro, el folio, y Libro con su correspondiente departamento, individualiza la Finca correspondiente.

El folio real registral, es llamado de ese modo en virtud que el elemento principal es el objeto real, que en este caso en específico vendría a ser el inmueble. Además de ello el registrador procede a realizar los asientos del contenido del documento que debe inscribir, sea notarial, como judicial, o inclusive proveniente de la Administración Pública como anteriormente fue comentado.

El método de asignación de la Finca, Folio y Libro se da de diversas maneras entre las cuales podemos o debemos mencionar las siguientes:

- De oficio: Esto se da cuando los Inmuebles registrados con anterioridad al inicio del proceso de Matriculación, que serían los inmuebles que fueron inscritos a principios a finales del siglo 18 y principios del siglo 19, y actualmente se da esta circunstancia con la Titulaciones Supletorias, y cuando existen excesos de propiedades rústicas o urbanas, de conformidad con el artículo 459 del Decreto Ley 106, Código Civil.
  
- A petición de Parte: cuando se inscribe un nuevo inmueble, que surge de una segregación de una finca ya existente en el Registro General de la Propiedad, por lo cual el área desmembrada formara una finca nueva e independiente por lo tanto la finca que ya existía con número de Finca, Folio, y Libro únicamente recibirá el nombre de Finca Matriz, a lo antes descrito en la jerga Registral recibe el nombre de desmembración, el inmueble al cual se le realiza la medida del área también se le realiza una inscripción en la columna de Desmembraciones y cancelaciones, consignado en ella el área que formara la finca nueva, el número de Finca , Folio y Libro que se formara, el nombre del propietario nuevo, que en algunos casos podría ser el nombre del mismo propietario de la finca matriz derivado que el documento que motiva dicha segregación es una desmembración para si mismo, lo cual no tiene nada de ilegalidad. Otra situación es que mientras el inmueble no sufra ninguna segregación o desmembración de área el inmueble siempre conservara su número de Finca Folio y Libro intacto.
  
- Resolución Judicial: Esto se da cuando de una Partición de inmueble de manera forzosa, es decir que el inmueble es pro indiviso, derivado que pertenece a dos

personas o más, por lo que nuestra legislación muy acertadamente da la solución que los inmuebles no permanezcan en copropiedad, y para ello el artículo 492 del Decreto Ley 106, Código Civil, establece que: “Ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común, salvo los casos en que la indivisión esté establecida por la ley, claro que para ello el juez se auxilia del Notario Público, primeramente para que realice el proyecto de partición y posteriormente para que faccione la escritura de Partición, que corresponda de conformidad con el Proyecto de Partición, o si no es posible la división el Juez ordenara la venta del inmueble, esto como lo establece nuestro Decreto ley 107, Código Procesal Civil y Mercantil.

- Título Supletorio: Esto lo establece nuestro ordenamiento Jurídico, específicamente en la Ley de Titulación Supletoria, por lo que de igual manera se debe acudir al órgano Jurisdiccional competente para que de la misma manera emita su resolución correspondiente.

### **Actualmente el registro cuenta con dos métodos de inscripción:**

Folio Real o Físico: El mismo se encuentra asentado de forma mecanográfica en los Libros físicos, en la actualidad no se realizan más inscripciones en los libros físicos esto porque dichos libros ya están microfilmados, y tiene impreso un sello el cual literalmente dice “Folio conservado”, esto quiere decir que las subsiguientes inscripciones que se realicen se harán en el sistema electrónico, según el Reglamento del Registro General de la Propiedad.

Folio Real Electrónico: Este sistema es el actual y se realiza mediante el sistema informático, lo que significa que todos los datos que se imprimen en la Finca correspondiente, se almacenan en una base de datos, lo que permite un mejor acceso al mismo desde el sistema.

#### **4.9 Estructura del folio real**

El Folio Real en el Registro de la propiedad se estructura de la siguiente manera:

En principio esta conformado por dos caras, la primera cara esta conformada por los Derechos Reales, y la otra cara se le denomina de hipotecas que aun cuando siempre son derechos Reales pero de garantía.

Por lo anterior expuesto la primera cara esta compuesta de cuatro columnas, iniciando de izquierda a derecha.

- A la primera se le denomina columna de Cancelaciones de Anotaciones, como por ejemplo Cancelaciones de embargos precautorios, cancelaciones de inmovilizaciones, Cancelaciones de Embargos definitivos, dichas cancelaciones pueden ser por acuerdo de las partes, por prescripción de las mismas como lo establece el artículo 1170 del Decreto Ley 106, Código Civil, y por Resolución Judicial.
- A la otra columna se le denomina Columna de Anotaciones preventivas porque su principal efecto es asentar en ellas las limitantes que posee la finca en la cual se realizan las anotaciones preventivas, por lo que su fin primordial es garantizar

las resulta de un proceso como por ejemplo un embargo precautorio, claro que sus fines no simplemente son para ello en virtud que también se pueden anotar la inmovilización que el propietario desea que su finca, para garantizar que no se enajene o sirva su inmueble para garantizar un crédito, sin que antes sea cancelada la limitación correspondiente a dicha inmovilización, la inmovilización puede ser por un máximo de tres años prorrogables por la misma cantidad de años y puede ser por menos pero no por mas de tres años, dependiendo la conveniencia de propietario.

- La siguiente columna se le denomina Dominio, en la cual consta la primera inscripción de dominio, y subsiguientes inscripciones de traspaso de dominio, así como todos sus Derechos Reales, como Arrendamientos, usufructos o alguna limitación como Patrimonio Familiar, Tutela del Estado, Reserva de Dominio, Servidumbres, etc.
- La columna de desmembraciones y Cancelaciones, en esta columna constan las segregaciones de áreas de la finca que en este caso se le denominara Finca Matriz en virtud que dicha finca sufrirá una segregación en su área, también se le realizan las cancelaciones de Derechos Reales como Cancelaciones de Usufructos, así como también se realizaran cancelaciones de Limitaciones, como Cancelaciones de Patrimonio Familiar, Reserva de dominio, Tutela del Estado, inclusive se asentaran cancelaciones de inscripciones de dominio como Arrendamientos, o cancelaciones de propietario por Resición del Negocio Jurídico que provoco dicha inscripción.

A la otra cara del folio se le denomina lado de hipotecas y en el están las siguientes columnas siguientes:

- La columna de Cancelaciones de Anotaciones Hipotecarias, esta columna esta ubica en la cara derecha del Folio Real, y en dicha columna se cancela las anotaciones que han sufrido los créditos que se han realizado sobre la finca o que garantiza el inmueble.
- La columna de Anotaciones Hipotecarias, esta columna contiene las anotaciones que se le realizan a los gravámenes Hipotecarios por alguna circunstancia por ejemplo el embargo del crédito que tiene a su favor algún acreedor.
- A la otra columna se le denomina de hipotecas y es en la cual constan los derechos de garantía, también se le denominan gravámenes hipotecarios, en virtud que el inmueble garantiza el pago de una deuda o el cumplimiento del Negocio Jurídico.
- Y por ultimo encontramos la columna de Cancelaciones Hipotecarias y es la columna en la cual se cancelan los gravámenes hipotecarios, y esto puede ser parcialmente o totalmente.

#### **4.10 El folio real en el derecho inmobiliario registral**

Sin duda, la finca es el soporte físico o material del dominio y demás derechos reales inscritos. Esto es evidente en la finca normal, por consistir en un trozo de terreno, edificado o no. Pero también el carácter físico o material de la finca tiene lugar en las

fincas especiales, inclusive en el supuesto de concesiones administrativas que tengan radicación territorial.

Más, éste es carácter común a todos los sistemas inmobiliarios registrales, incluso a los llamados de Transcripción, cuyo prototipo es el sistema francés.

Lo que caracteriza al Registro de la Propiedad de inmueble español, así como a los sistemas alemán y suizo y los demás denominados de desenvolvimiento técnico, es que la finca es la base del modo de llevar los Registros de la Propiedad y de los efectos sustantivos que se derivan de aplicar los principios o normas que inspiran el acceso a dichos Registros de la materia registrable.

Por ejemplo en el sistema Francés, la Finca no es tomada en consideración como una unidad registral básica, sino tan sólo como algo completamente a base de ficheros parcelarios y ficheros de inmuebles urbanos. Estos ficheros fueron creados por el Decreto Ley de Publicité Foncière de fecha 4 de enero de 1955, que modifico profundamente la Ley de Transcripciones de fecha 23 de marzo de 1855. Con tales ficheros, existe una tendencia en Francia hacia un sistema de Folio Real. Son sistemas derivados del Francés, el de Bélgica e Italia entre otros.

En Alemania, La finca es la unidad básica del Registro de la Propiedad. A cada una de ellas se le abre un registro donde radica una hoja registral propia, que inicia la inmatriculación o entrada de la finca en el Registro de la Propiedad. Impera, pues, el criterio del folio real, como regla general. Son derivados del sistema alemán, el de Suiza y el de Australia, entre otros.

El sistema Australiano fue instaurado en el sur de Australia por la South Australian Property Act el 27 de enero de 1958, sigue el sistema de folio real, siendo la finca la unidad esencial del Registro inmobiliario y la inmatriculación o ingreso de la misma en el Registro era voluntaria, aunque se tendió a hacerla obligatoria. Este sistema extendido con variaciones a Nueva Zelanda e incluso a Inglaterra y algunos Estados de Norteamérica como California, Colorado, Illinois, Massachusetts, Minnesota, Nueva York, Ohio, etc, tuvo éxito en países todavía en formación, pero actualmente ha perdido parte de su prestigio, debido a una serie de inconvenientes de tipo administrativo.

De lo anterior expuesto se afirma la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 29 de mayo de 1965, que el principio de publicidad Registral exige que el Registro de la Propiedad se asiente sobre la base del elemento de Finca inscrita bajo Folio y número especial, según el artículo 8 de la Ley Hipotecaria, con la finalidad que los terceros puedan enterarse de todo lo que haga referencia al inmueble y les facilite el conocimiento, no sólo de su situación jurídica, sino también de los datos físicos correspondientes, pues aunque estos últimos no aparecen amparados por la fe pública registral, no por ello deja de tener importancia su constancia.

El llevar los Registros por fincas imprime un criterio de orden a la Oficina registral al comunicarle organicidad y estabilidad. En el Registro particular abierto a cada finca se reúne el historial Jurídico producido a través del tiempo respecto de la misma reflejando en el Registro, de suerte que el contenido de éste se encuentra racionalmente distribuido en relación a cada finca inmatriculada y no desperdigado confusamente en

los libros de la oficina. Además, entre los varios elementos intervinientes de la relación jurídica inmobiliaria la finca es la que reviste más permanencia.

Gracias a este sistema, el mecanismo registral puede funcionar de un modo regular, lo que repercute favorablemente en la labor de la propia oficina, en orden a la función calificadora del Registrador, en la práctica de los asientos y en la búsqueda de datos registrales, así como también en relación a la publicidad formal o de consulta del Registro.

En los regímenes de transcripción, el modo de formarse el contenido de los libros del Registro constituye un obstáculo que impide llevar los Registros por fincas, sin perjuicio de que los índices, facilitadores de la búsqueda del tal contenido de los libros, puedan llevarse las fincas. El preámbulo del citado Decreto-Ley de fecha 4 de enero de 1955, sobre la reforma de la publicidad inmobiliaria en Francia, se hace eco de las dificultades que su sistema de transcripción entraña para la efectiva publicidad formal en este país, pues afirma que, al tomar nota, los conservadores de hipotecas (Registradores) en los libros y registros especiales de los actos concernientes a los inmuebles a base del nombre de los sucesivos propietarios, cada vez que se pidan datos sobre la situación de los mismos inmuebles, debe hacerse un examen relativo a los propietarios, examen que puede recaer sobre actos antiguos y numerosos y representan para el requirente un tiempo de espera demasiado largo; inconvenientes que son de lamentar, especialmente en una época en que el ritmo de la vida exige rapidez de las operaciones.

El sistema de llevar el Registro por fincas no sólo no sólo tiene trascendencia para el orden interno de la Oficina registral y la publicidad formal, sino que produce efectos sustantivos en el ámbito del llamando principio de fe pública registral o de protección a terceros.

De los aspectos anteriores se observa que el sistema de llevar los Registros de la Propiedad por fincas o por folio real, resulta la importancia de la finca como unidad registral que sirve de centro o soporte del dominio y demás derechos reales inmobiliarios. La dirección General de los Registros y del Notariado ha destacado reiterada y explícitamente la importancia de la finca en el Derecho español.

Debido a la expresada importancia que la finca a los efectos indicados tiene el Derecho inmobiliario registral español, la doctrina hipotecaria se ha preocupado de precisar el concepto de Finca.

La legislación hipotecaria no da un concepto de finca en un sentido definitorio, lo cual es lógico, ya que las leyes no deben definir sino proporcionar los elementos básicos para que la doctrina pueda formular el concepto que interese, aparte de que en todo caso sería el Código Civil el más indicado para hacerlo.

#### **4.11 Modificación al Artículo 1224 del decreto ley 106 Código Civil**

De lo anterior expuesto se puede deducir y establecer la importancia de la existencia del Registro General de la Propiedad, y en virtud de ello se comprende que Registro de la Propiedad resguarda información que es de invaluable valor, también se entiende que el Registro de la propiedad tiene implementado el sistema de Finca Folio y Libro,

por lo cual es imprescindible que el Registro General de la Propiedad, cuente físicamente con los folios que le corresponden y los libros en los cuales consta la información o historial que ha sufrido la finca desde la primera inscripción de dominio, hasta cualquier otra inscripción que hubiese sufrido, como por ejemplo segregaciones en el área inicial, algún derecho crediticio, o los diferentes dueños que ha tenido la finca, así como también todas las limitaciones que posea la finca como anteriormente se ha descrito.

Si se toma en consideración lo anterior se entiende que para que el Registrador Certifique una finca se hace indudablemente indispensable y sobre todo prioritario la existencia de cada uno de los folios que hacen el historial de la finca que el usuario o cualquier otra persona le requiera al Registrador de la propiedad, y se establece que no solo el propietario del inmueble es quien puede realizar el requerimiento de una certificación ya que cualquier persona que tenga interés aun sin acreditarlo puede solicitar al Registrador del Propiedad la certificación de cualquier finca que tenga en sus Registros.

Del porque anteriormente se hace referencia que cualquier persona puede solicitar una certificación, esto se deriva que toda persona que tenga interés por alguna razón como por ejemplo la enajenación del inmueble, comprobar que el inmueble no tenga gravámenes, anotaciones ni limitaciones vigentes, o inclusive solamente para corroborar alguna circunstancia en el referido inmueble, y como ya se menciona la solicitud la puede realizar cualquier persona tomando en consideración el Principio de Publicidad Registral el cual describimos anteriormente.

De lo expuesto se ve con toda la claridad del caso que el principio de publicidad es de suma importancia pero el principio que atañe y es sobre el cual versa la presente tesis es el principio inmerso en el artículo 1224 del Código Civil, el Principio ahí descrito es el de Oficiosidad, en virtud que el artículo literalmente establece, “los libros que se encuentren destruidos o deteriorados de tal manera que sea difícil su consulta, serán repuestos bajo la responsabilidad del registrador, previa autorización judicial”.

Hecha la transcripción, el registrador cerrará el nuevo libro con una razón en que se haga constar estar confrontadas y conformes con el original todas las partidas transcritas.

En la actualidad y en la práctica el referido principio no se aplica como en la norma jurídica se establece, esto derivado que el Registro nunca a repuesto un folio bajo su responsabilidad, y previa autorización judicial, en virtud que el Registro de la Propiedad en algunos casos ni siquiera pone en conocimiento de las autoridades la falta del folio, únicamente esta dentro de sus faltantes.

Es por ello que se vuelve indispensable que se modifique el artículo aludido derivado que el propietario del inmueble, es quien previamente a agotar la vía administrativa, es quien inicia las diligencias para reponer su folio, y lo que a veces es más complicado una persona que no siendo propietario se vea en la necesidad de la reposición de un folio determinado, esta situación se da cuando la persona otorga un crédito al propietario de un bien inmueble que carece de un folio físico o inclusive cuando un órgano Jurisdiccional competente emite embargo sobre un inmueble que carece de folio.

Otro punto importante a tomar en cuenta es que específicamente el Registro de la Propiedad pierde el sentido de su existencia, derivado que se pierde la certeza y seguridad jurídica que dicho Registro debe brindar a sus usuarios pero aun mas importante e indispensable es la subsanación de la perdida de dicho folio por los motivos que fuesen que no es el tema que se pretende abordar en esta tesis, sino específicamente la manera de subsanar tan importante perdida, y para ello el Registro se vale de articulo 1224 antes citado, y como ya se comento dicho articulo no cumple a cabalidad lo que establece por lo antes expuesto.

Por lo que en esta tesis se propone que se modifique dicho articulo en el sentido siguiente: Que se establezca en dicho artículo lo siguiente: Que los libro que se encuentren destruidos o deteriorados de tal manera que sea difícil su consulta, serán repuesto bajo la responsabilidad del Registrador, previo trámite que deberá realizar el propietario de la finca, o cualquier persona que tenga interés en la reposición.

Para la reposición de dicho libro o folio, el órgano jurisdiccional competente: solicitara al interesado, o al Registrador de la Propiedad que aporte la documentación con la cual se logre establecer todas las partidas transcritas al folio o libro deteriorado o destruido.

## CONCLUSIONES

1. La pérdida de un folio, específicamente en el Registro de la Propiedad, lleva consigo la falta de certeza y seguridad jurídica que debe brindar a los usuarios; pero, aun más complicado, son los gastos en que incurre el propietario o interesado en la reposición de dicho folio, perdiendo con ello, tiempo o la realización de algún negocio jurídico.
2. Cuando el Registro no posee el folio o éste se encuentra deteriorado, el Registro no posee los mecanismos necesarios para resguardar los folios, en la actualidad el sistema electrónico protege esta circunstancia en virtud que el Registro cuenta con imágenes escaneadas de cada uno de los folios que tiene bajo su responsabilidad; e, incluso, hasta de los duplicados que dan sustento a las inscripciones realizadas en cada una de las fincas.
3. En Guatemala impera un sistema de folio real, por lo que se hace imprescindible la conservación y custodia de cada uno de los folios que son en los cuales consta el historial de cada una de las fincas; así como comprobar el nombre del propietario del inmueble e, incluso, en dichos folios constan las garantías hipotecarias que garantizan cualquier negocio jurídico contenido en el instrumento público.
4. El principio de oficiosidad, inmerso en el Artículo 1,224 del Decreto Ley 106, Código Civil, se ve vulnerado cuando es el propietario quien inicia el proceso para obtener la

autorización judicial para reponer el folio; e, inclusive; incurre en gastos a veces onerosos en virtud que él no es un conocedor del derecho y derivado de ello requiere los servicios de un profesional del derecho, y esto por razones que no son imputables al propietario.

## RECOMENDACIONES

1. El Registro General de la Propiedad, en vista de la realidad social de este país, y a la importancia que como institución posee, para el resguardo de los bienes inscribibles, debe crear un sistema con el cual asesore jurídicamente e, incluso, de lineamientos para obtener la autorización judicial correspondiente para reponer las inscripciones en el folio deteriorado o faltante.
2. El Registro General de la Propiedad debe implementar un mecanismo para la protección al principio de oficiosidad en los casos de reposición de folios, como levantar un acta en la cual se haga constar la falta del folio, para poder denunciarlo al órgano Jurisdiccional competente, y así se inicie la reposición del folio y las respectivas inscripciones que el mismo poseía.
3. El Registro General de la Propiedad, o los usuarios del mismo, deben procurar la reforma del Artículo 1,224 del Código Civil; en cuanto a establecer que el propietario o cualquier otra persona, acreditando su interés, obtenga la autorización judicial para reponer el folio deteriorado o faltante.
4. El Registro de la Propiedad, en virtud de ya no inscribir en los libros físicos, debe de realizar una auditoria para establecer cuáles son los folios faltantes en el mismo, y así los propietarios de inmuebles que tengan algún faltante, inicien su reposición respectiva



## BIBLIOGRAFÍA

- BODENHEIMER, Edgar. **Teoría del derecho**. Fondo de Cultura Económica. 8°. Reimpresión, México; 1983.
- CAPITANT, Henri. **Vocabulario jurídico**. 8ª ed. Ed. Desalma; Buenos Aires, Argentina 1986.
- CAMUS, E.F. **Curso de derecho romano: doctrina del negocio jurídico**. 2ª. ed. Ed. Universidad de La Habana, Cuba, 1943.
- CIFUENTES, Santos. **Elementos de derecho civil**. 4ª ed. Ed. Astrea S.A. Buenos Aires, Argentina, 1995.
- CONTRERAS ORTIZ, Rubén Alberto. **El negocio jurídico en el Código Civil de Guatemala**. Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial. Boletín número 4 segunda época. Guatemala, febrero 1997.
- CARRAL y de TERESA, Luis. **derecho notarial y derecho registral**. 7ª. ed.; Ed. Porrúa, S. A.;, México 1983.
- CHICO ORTIZ, José María, D. Manuel. **Temas de derecho notarial y calificación registral del instrumento público**. 3ª. ed.; Ed. Montecorvo; Madrid, España 1972.
- GIMENEZ ARNAU, Enrique. **derecho notarial**. (s.e) Ed. Universidad de Navarra, Sociedad Anónima; Pamplona, España, 1976.
- GHERSI, Carlos Alberto. **Contratos civiles y comerciales**. 2ª ed. Ed. Astrea Argentina 1992.
- GUGLIELMI, Enrique A. **Instituciones de derecho civil**. 2ª ed. Ed. Universidad; Buenos Aires, Argentina, 1980.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Legislación:**

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

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

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

**Código de Notariado.** Juan José Arévalo Bermejo, Congreso de la Republica, Decreto 314, Guatemala, 1947.

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