

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

**LA INMOVILIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES, COMO ACTO LIMITATIVO
VOLUNTARIO EN LA ENAJENACION O GRAVAMEN Y SU EFECTIVIDAD EN SU
APLICACIÓN PARA LA PROTECCION DEL DERECHO DE PROPIEDAD**

ANTONIA SAMINES CHALÍ

Guatemala, octubre 2011

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

**LA INMOVILIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES, COMO ACTO LIMITATIVO
VOLUNTARIO EN LA ENAJENACION O GRAVAMEN Y SU EFECTIVIDAD EN SU
APLICACIÓN PARA LA PROTECCION DEL DERECHO DE PROPIEDAD**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

ANTONIA SAMINES CHALÍ

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Guatemala, octubre 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. Avidán Ortiz Orellana
VOCAL II:	Lic. Mario Ismael Aguilar Elizardi
VOCAL III:	Lic. Luis Fernando López Díaz
VOCAL IV:	Br. Mario Estuardo León Alegría
VOCAL V:	Br. Pablo José Calderón Gálvez
SECRETARIO:	Lic. Marco Vinicio Villatoro López

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).

Guatemala, 03 de septiembre de 2009

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



Estimado Licenciado Castro Monroy:

De conformidad con el oficio emitido por la Unidad de Asesoría de Tesis de fecha doce de marzo del año dos mil nueve, me permito informarle que asesoré el trabajo de tesis de la bachiller Antonia Samines Chalí, intitulado: **“LA INMOVILIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES, COMO ACTO LIMITATIVO VOLUNTARIO EN LA ENAJENACION O GRAVAMEN Y SU EFECTIVIDAD EN SU APLICACIÓN PARA LA PROTECCION DEL DERECHO DE PROPIEDAD”**. Me es grato hacer de su conocimiento:

1. La tesis abarca un amplio contenido técnico y científico relacionado con el análisis de la importancia de la inmovilización de bienes inmuebles y su efectividad en su aplicación, para que sea adoptado como una medida de protección del derecho de propiedad.
2. Los métodos utilizados fueron los siguientes: analítico, que dio a conocer la importancia de la inmovilización de bienes inmuebles; el sintético, estableció lo esencial del derecho de protección a la propiedad de las personas; el inductivo, señaló la normativa vigente y el deductivo, mostró la problemática actual.
3. Para desarrollar la tesis se utilizó la metodología adecuada de tipo documental, de carácter jurídico propositiva y de carácter dogmático. Las técnicas que se emplearon fueron: la elaboración de fichas de trabajo en el margen de fichas de resumen y fichas textuales, la elaboración de fichas bibliográficas y la consulta de documentos relacionados con el tema.
4. La redacción utilizada es la adecuada y el tema es abordado de una forma sistemática, de fácil comprensión y didáctica, abarcando antecedentes, definiciones y doctrina.
5. la tesis contribuye científicamente a la sociedad guatemalteca y señala que es efectiva la inmovilización voluntaria de bienes inmuebles para la protección del derecho de propiedad.



6. Las conclusiones y las recomendaciones se relacionan entre sí y con los capítulos de la tesis. La sustentante aportó al trabajo sus propias opiniones y criterios.
7. Los objetivos establecieron lo esencial de vislumbrar la necesidad de dar a conocer e interpretar la naturaleza y los alcances de la ley de inmovilización de bienes inmuebles y su efectividad.
8. La bibliografía empleada es la adecuada y se ajusta perfectamente al análisis del tema investigado. La hipótesis planteada, se comprobó al indicar que es efectiva la ley de inmovilización de bienes inmuebles para la protección del derecho de propiedad de las personas y la necesidad en Guatemala de la aplicación del mismo.

Con base a lo anterior, considero que el trabajo de tesis llena los requisitos necesarios que establece el Artículo 32 del normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, por lo que emito DICTAMEN FAVORABLE, para continuar con la tramitación correspondiente, previo a optar al grado académico de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Atentamente,

Lic. Juan Rodolfo Méndez Girón
Abogado y Notario
Colegiado 6707

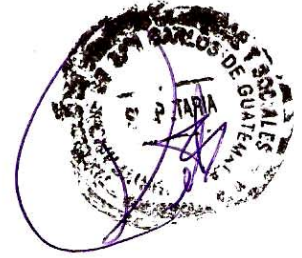
Asesor de Tesis

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, zona 12
Guatemala, C. A.



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

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A) TELMA ARACELY FUL VILLATORO DE ALVAREZ, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante ANTONIA SAMINES CHALÍ, Intitulado: "LA INMOVILIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES, COMO ACTO LIMITATIVO VOLUNTARIO EN LA ENAJENACIÓN O GRAVAMEN Y SU EFECTIVIDAD EN SU APLICACIÓN PARA LA PROTECCIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD".

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


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

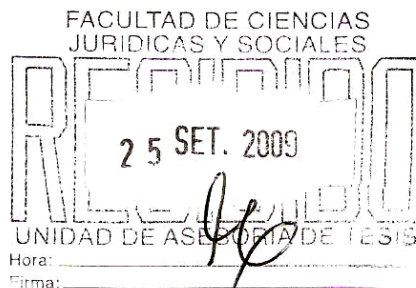


cc.Unidad de Tesis
CMCM/sllh.



Guatemala, 24 de septiembre de 2009

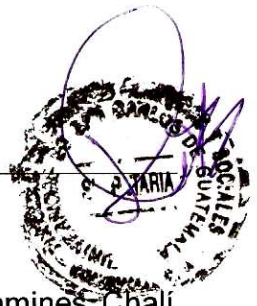
Licenciado
Carlos Manuel Castro Monroy
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Su Despacho.



Estimado Licenciado Castro Monroy:

Respetuosamente me dirijo a usted, para dar cumplimiento al nombramiento relacionado a la revisión del trabajo de tesis presentado por la sustentante ANTONIA SAMINES CHALI, intitulado: **“LA INMOVILIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES, COMO ACTO LIMITATIVO VOLUNTARIO EN LA ENAJENACION O GRAVAMEN Y SU EFECTIVIDAD EN SU APLICACIÓN PARA LA PROTECCION DEL DERECHO DE PROPIEDAD”**. Después de la revisión practicada, me es grato darle a conocer que:

- La tesis contiene un análisis amplio y profundo de la ley de inmovilización de bienes inmuebles y la efectividad en su aplicación.
- La redacción utilizada para el desarrollo de la tesis fue la adecuada. El procedimiento para la elaboración de la misma incluyó las técnicas de fichas bibliográficas y la documental con las que se recolectó la información doctrinaria actualizada y relacionada con el tema investigado. Los objetivos se alcanzaron al establecer la efectividad de la ley de inmovilización de bienes inmuebles para la protección del derecho de propiedad.
- La tesis elaborada por la sustentante constituye un aporte científico, principalmente para legisladores y estudiosos del derecho. Los métodos empleados fueron el analítico, con el que se estableció la efectividad de la inmovilización de bienes inmuebles para la protección del derecho de propiedad.
- La bibliografía empleada es la correcta, siendo la introducción, conclusiones y recomendaciones relacionadas entre sí y con los capítulos de la tesis. Durante la revisión de la misma, le sugerí a la sustentante diversas correcciones al contenido y a las recomendaciones, siempre bajo el respeto de su posición ideológica; encontrándose de acuerdo con llevar a cabo las enmiendas sugeridas.



- Personalmente me encargué de orientar a la bachiller Antonia Samines Chali durante las etapas correspondientes al proceso de investigación, se manejó la metodología pertinente, con una redacción clara y práctica para la fácil comprensión del lector, en su elaboración se utilizó bibliografía de conocidos tratadistas del derecho; arribando a conclusiones y recomendaciones importantes y dignas de ser tomadas en cuenta para que el Estado pueda garantizar el derecho de propiedad.

La tesis reúne los requisitos legales establecidos en el artículo 32 del normativo para la elaboración de tesis de graduación, para optar el título de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, motivo por el cual emito DICTAMEN FAVORABLE para que pueda continuar con el trámite respectivo, para su discusión en el examen público de graduación.

Deferentemente,

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

Telma Arcely Ful
Villatoro de Alvarez
Abogada y Notaria
Revisora de Tesis



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, once de octubre del año dos mil diez.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante ANTONIA SAMINES CHALI, Titulado LA INMOVILIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES, COMO ACTO LIMITATIVO VOLUNTARIO EN LA ENAJENACIÓN O GRAVAMEN Y SU EFECTIVIDAD EN SU APLICACIÓN PARA LA PROTECCIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD. Artículos 31, 33 y 34 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.-

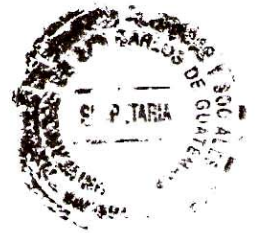
MTCL/sllh

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



17 D.XVI



DEDICATORIA

A DIOS NUESTRO SEÑOR:

Por siempre estaré eternamente agradecida por guiar mis pasos, quien con su infinita misericordia me dio la sabiduría para llegar a este momento.

A MI AMADO ESPOSO:

Carlos Armando López, gracias por ser mi apoyo para lograr este triunfo, y que este éxito alcanzado sea parte de los muchos que juntos lograremos como familia y como profesionales.

A MI ADORADA MADRE:

Marta Chalí Xitamul; por ser lo más valioso que tengo en la vida y por ser mi mayor motivación de superación, gracias por tus oraciones y todo el amor que siempre me has dado y que este éxito alcanzado sea de mucho orgullo para ti.

A MI PADRE:

Julián Samines Vicente, añorando toda la vida su amor paterno que nunca tuve.

A MI HIJA:

Sara Elizabet, por ser mi más preciado tesoro, a quien amo mucho con todo mi corazón, que mi triunfo hoy sea su meta en el mañana.

A MI FAMILIA:

Especialmente a mis hermanos: Matilde, Juanita, Francisca, Catarina, y Basilio, gracias por su amor y apoyo en los momentos que los he necesitado, que este éxito sea ejemplo que con amor, dedicación y esfuerzo se puede llegar a obtener muchas bendiciones.

A LOS PROFESIONALES:

Rodolfo Giovani Celis, Juan Rodolfo Méndez Girón y Telma Aracely Ful, gracias por el apoyo brindado.

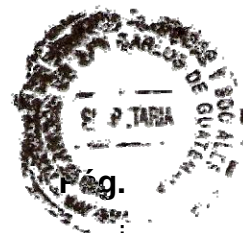
A MIS AMIGOS:

Gracias por su amistad y apoyo en los momentos que lo he necesitado.

A MI UNIVERSIDAD:

La tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala, especialmente a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, gracias por cobijarme en sus aulas; siempre llevaré en el corazón el orgullo de ser san carlista.

ÍNDICE



Introducción	i
--------------------	---

CAPÍTULO I

1. El derecho	01
1.1 Orígenes del derecho civil	01
1.2 Acepciones de derecho civil	03
1.3 Funciones del derecho.....	04
1.4 Fuentes del derecho.....	05
1.5 El derecho civil	07
1.6 Concepto de Derecho Civil.....	12
1.7 El Código Civil y el derecho de propiedad.....	15

CAPÍTULO II

2. El Registro General de la Propiedad.....	17
2.1 Antecedentes	19
2.2 El Registro General de la Propiedad y el Código Civil	20
2.3 Naturaleza jurídica y utilidad del Registro General de la Propiedad	25
2.4 Funciones del Registro General de la Propiedad.....	26
2.5 El Registrador General de la Propiedad.....	29
2.6 Registrador sustituto	30
2.7 Registradores auxiliares	31
2.8 Operadores.....	31
2.9 Función calificadora del Registro General de la Propiedad	32
2.10 Responsabilidad del registrador.....	41
2.11 El derecho registral guatemalteco.....	44
2.12 Sistemas registrales.....	46
2.13 Fuentes del derecho registral guatemalteco	52



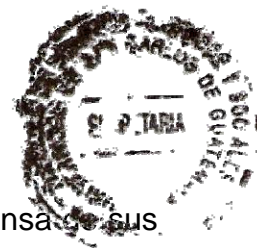
CAPÍTULO III

3. Los bienes y el Registro General de la Propiedad	63
3.1 Principios registrales.....	63
3.2 Clasificación de los principios registrales	64
3.3 Forma de las inscripciones	65
3.4 Los bienes	76
3.5 Principio de prioridad	91
3.6 Principio de rogación	93

CAPÍTULO IV

4. La inmovilización de bienes inmuebles, como un acto limitativo voluntario en la enajenación gravamen y su efectividad en su aplicación para la protección del derecho de propiedad.....	79
4.1 Análisis de la inmovilización.....	79
4.2 Efectividad en la inmovilización	81
4.3 Forma de gestionar la inmovilización.....	85
4.4 Limitaciones o problemas que surgen por la inmovilización de un bien inmueble.....	86
CONCLUSIONES.....	91
RECOMENDACIONES	93
BIBLIOGRAFÍA.....	95

INTRODUCCIÓN



A través de la historia el ser humano ha librado grandes batallas por la defensa de sus bienes, entre los cuales destaca la propiedad inmueble, siendo indispensable para el sostenimiento de la familia, el hombre ha procurado a través de los años, la adquisición de tierras, las cuales fueron utilizadas en gran medida para la agricultura y vivienda, convirtiéndose la propiedad en un derecho, mismo que en la actualidad es reconocido por la Constitución Política de la República de Guatemala, estableciéndose la obligación del Estado respecto a garantizar el derecho a la propiedad, a través de sus instituciones y especialmente a través del registro de la propiedad. En cuanto al derecho que le asiste a cada persona, se tiene que desde épocas antiguas ha existido el derecho, es decir que, las personas han basado sus relaciones sociales sobre normas de conducta, esto significa el derecho, es decir, que debe existir una serie de reglas, por las cuales el ser humano ha de regir la vida cotidiana, con la finalidad de convivir en una sociedad organizada.

La razón de ser de la presente investigación, se centra en el análisis de la normativa civil, de la cual se deriva el derecho de propiedad, mismo que constituye un factor interesante para su análisis, siendo que, la cifra de personas defraudadas en su patrimonio continúa incrementándose, debido a la falsificación de firmas de los propietarios, puesto que aunque no se cuente con el testimonio, con el cual se acredita la propiedad, éste se puede sustituir con una certificación emitida en el registro de la propiedad y de esta forma realizar el cambio de propietario, claro que todo ello implica, en muchos casos, la participación del notario autorizante; razón por la cual se ha emitido el Decreto número 62-97 del Congreso de la República de Guatemala, con la finalidad de evitar en gran medida, que las personas sean defraudadas.

En cuanto a la hipótesis, se plantea la necesidad de que a través del Registro General de la propiedad, se promueva e informe a la población, a través de diversas campañas, sobre los beneficios que implica la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes

Inmuebles, de igual forma se ve la necesidad de determinar las consecuencias jurídicas que ello implica, especialmente que no se podrá disponer libremente de la propiedad, específicamente durante el plazo legal, es decir, por el término de tres años.



En este trabajo de investigación se formularon como objetivos generales, la necesidad de crear medios, a través de los cuales se informe a la población, sobre la inmovilización de bienes, de conformidad con el principio constitucionales que establece el derecho a la propiedad privada; y como objetivos específicos: Analizar las consecuencias jurídicas de la inmovilización voluntaria de bienes, en cuanto a la limitación del ejercicio de un derecho constitucional, es decir, la libre disposición de los bienes.

El presente estudio se desarrolla en cuatro capítulos: En el primero se define el derecho, desde sus inicios hasta convertirse en una ciencia y como consecuencia el derecho civil, como una rama de la ciencia del derecho; en el segundo capítulo, se analiza el registro general de la propiedad, sus autoridades, funciones, entre otros; en el tercero, se aborda el tema de los bienes y el registro general de la propiedad, la relación existente; en el capítulo cuarto, se realiza un análisis de la inmovilización de bienes inmuebles como acto limitativo voluntario y la necesidad de informar al público, respecto a las ventajas y desventajas de dicho acto.

En el desarrollo de la presente investigación se emplearon los métodos siguientes: analítico, con el cual se profundizó en el tema; el sintético por medio del cual se realizó un razonamiento que constituyó un todo, a partir de los elementos distinguidos por el análisis; el inductivo, con el que se establecieron enunciados universales; deductivo, el cual se aplicó en el resumen; y, el jurídico, a través del cual se analizó la legislación; se utilizaron las técnicas: bibliográficas, documentales y jurídicas, para con ello recopilar y analizar la información necesaria para la realización del trabajo.

CAPÍTULO I



1. El derecho

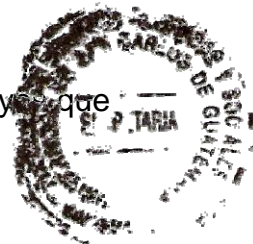
La ciencia del derecho constituye toda una gama de normas jurídicas que se aplican a las distintas situaciones de la vida en una sociedad organizada, siendo la base fundamental, para el buen funcionamiento de un gobierno, es decir, el derecho existe, no solamente para quienes gobiernan un país o región, el derecho se encuentra sumergido en diversas actividades realizadas por las personas, es por ello que se hace necesario realizar un análisis del significado de la palabra derecho, mismo que nos remite al análisis del derecho civil, el cual es uno de los temas fundamentales de la presente investigación.

1.1. Orígenes del derecho civil

El Derecho nació como producto de la necesidad de encauzar las relaciones humanas, cuyo objetivo principal era el de preservar el orden y la moral público, en beneficio de las mayorías, es decir, atendiendo a bien común. Se puede establecer que en principio, se tomó como fuente principal del derecho, los valores, considerados valiosos en su tiempo y por lo tanto, el derecho surge para la protección de los mismos, castigando su violación. Sin embargo los valores fueron cambiando históricamente, y con él el Derecho, aunque la protección de ciertos bienes esenciales continúa hasta nuestros días. Se mitigó el formalismo y el rigorismo, y las penas se atenuaron brindándose garantías al demandado, mientras iba naciendo una sociedad más humanizada y menos represora.

Con el pasar de los años, surgen normas de tipo liberales que según el marxismo consolidaron el poder de la burguesía como clase dominante en perjuicio del proletariado, lo cual ocurre en la etapa de la revolución francesa, movimiento a través del cual surgen situaciones que pretenden el reconocimiento de los derechos de la clase oprimida.

Por otra parte y respecto al nacimiento del Estado, éste fue acompañado por leyes que permitían la intervención del Estado para proteger a los más desfavorecidos.



En cuanto al origen de las normas jurídicas, se puede definir que gran parte, son de origen romano, ya sea por sus raíces históricas en occidente, sea por la occidentalización que han sufrido algunos derechos de oriente. La aportación en materia jurídica de Roma al mundo ha sido principalmente en materia de derecho privado. Es innegable que el derecho actual, tiene por orígenes las costumbres y el derecho Romano, en el caso de Guatemala, un claro ejemplo se encuentra en el Decreto Ley 106l.

La existencia de normas que rige la conducta de las personas de una colectividad, es un elemento que tiene sus primeras manifestaciones desde la prehistoria; en la forma en que nuestros antepasados hicieron valer sus derechos, unas veces a partir de la reciprocidad en sociedades regidas por parentesco, otras por mandato de los ancianos de la tribu o el clan, otras por la ley del más fuerte, por la ley de la gravedad, por la ley de la vida y otras por imperativo divino, el caso es que, desde los inicios de la humanidad, ha debido existir ciertas normas que regulen la conducta del ser humano, ya que no es posible convivir, sin normas de conducta a través de las cuales se forme un equilibrio, siendo que, el ser humano está destinado a vivir en sociedad, por lo que se hace necesario la existencia de ciertas normas jurídicas, que regulen las situaciones emergentes dentro de una población. Desde los inicios del hombre existían mecanismos que regulaban la convivencia entre los humanos. Y cualquiera fuese la forma de regulación propia y necesaria para lograrlo, esta se convierte en costumbre.

En la antigüedad diferenciar el derecho de la moral era muy complejo, puesto que entre estas existía una estrecha relación de afinidad, por lo que para determinar lo que era injusto y lo no injusto en la época, se recurría a lo que establecían los decretos reales. El inicio de las manifestaciones del derecho, se da en la antigüedad, manifestándose como la ley del más fuerte, la venganza privada y el dominio de determinados grupos



originarios ligados por vínculos de sangre o de otra índole que constituyen la parentela, tribu. Sin embargo, cuando se miden las consecuencias, las tribus se dan cuenta de que se causan perjuicios a la comunidad con las matanzas y depredaciones inherentes a la venganza privada o proscripción, con lo cual surge la denominada reparación del daño, que en parte beneficia al linaje ofendido, y en parte a la comunidad.

1.2. Acepciones del derecho

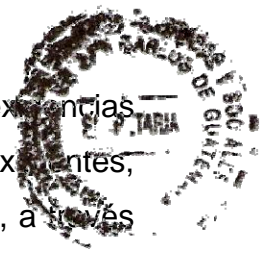
El derecho constituye el orden normativo e institucional de la conducta humana en sociedad, inspirado en postulados de justicia, cuya base son las relaciones sociales existentes que determinan su contenido y carácter. En otras palabras, son conductas dirigidas a la observancia de normas que regulan la convivencia en sociedad y por lo tanto, permiten resolver los conflictos que surjan de esas relaciones.

Es el conjunto de leyes, reglamentos y demás resoluciones, de carácter permanente y obligatorio, creadas por el Estado, para la conservación del orden social. Esto es, teniendo en cuenta la validez; es decir que si se ha llevado a cabo el procedimiento adecuado para su creación, independientemente de su eficacia y de su ideal axiológico.

Es un conjunto de normas de carácter general, que se dictan para regir sobre toda la sociedad o sectores preestablecidos, siendo una necesidad, el hecho de regular la conducta de las personas, por lo que el derecho se impone de forma obligatoria a los destinatarios o habitantes de un país o región y cuyo incumplimiento debe tener como consecuencia, una sanción, con lo cual se pretende que dichas normas jurídicas, sean acatadas y respetadas. Estas normas no son resultado solamente de elementos racionales, sino que en la formación de las mismas inciden otros elementos, tales como intereses políticos y socioeconómicos, de valores y exigencias sociales predominantes.

La diversidad social y de esferas en que, las normas jurídicas se pueden agrupar en forma metodológica y jurídicamente, se basa en las consecuencias del nivel de

desarrollo no sólo de las relaciones, sino también de la normativa y de las exigencias de progreso de las mismas, pero aún con esta multiplicidad de normativas existentes, el derecho ha de ser considerado como un todo, como un conjunto armónico, a través del cual surgen las directrices a seguir, dentro de una sociedad organizada.



En cuanto al origen de la palabra derecho, se establece que ésta deriva de la voz latina "*directum*", que significa lo que está conforme a la regla, a la ley, a la norma. Siendo en la edad media, en la cual aparece esta expresión, cuyo objeto lo constituía el definir al derecho con connotaciones morales o religiosas.

Por otra parte y analizando el término, como una ciencia, se define que el término derecho, se utiliza indistintamente para nombrar a la ciencia y a su objeto de estudio, de modo tal que el derecho como ciencia, no es otra cosa que la disciplina que estudia el derecho.

1.3. Funciones del derecho

Como se ha analizado anteriormente, el derecho encierra múltiples conceptos, definiciones, ámbitos de aplicación de las normas jurídicas, entre otros, por lo que respecta a las funciones, se establece que es un instrumento de organización social, en el sentido que, mediante las normas establecidas se encausa el rumbo de las relaciones sociales, se declaran las admitidas o se limitan otras; es regla de conducta, por cuanto define, establece, manda o impide actuaciones; es además medio de solución de conflictos en tanto al ordenar un cauce.

Otra de las funciones del derecho, consiste en que, ofrece las pautas para la solución de conflictos, arbitra y prevé los medios para la solución de las reclamaciones y la defensa de los intereses ciudadanos; y es además un factor de conservación y de cambio social, en tanto impone un conjunto de reglas, actuaciones y relaciones o como resultado de su relativa independencia respecto a los fenómenos estructurales, le

permiten adelantarse, establecer las nuevas conductas o relaciones que admitirán sobre las que estimulará su desarrollo.



Pero el hecho real es que el derecho no sólo es voluntad política normativamente expresada, sino que es declaración además, de los valores que predominan en la sociedad en un momento determinado, y en este sentido la armonía del sistema también se produce como resultado de la acción reguladora de esos valores, reconocidos jurídicamente como rectores de la sociedad, o sin estar detallados normativamente, existen como guías en la acción de ciertos y determinados grupos sociopolíticos y que logran imponer mediante la acción de la cultura y otros medios de obtención del consenso pasivo de los gobernados.

Lo anterior se resume, en el hecho que, el derecho se manifiesta desde su proceso de elaboración, es decir que, al crear la norma jurídica, supone actividad consciente acerca de los fenómenos sociales que interesa regular, las causas de su producción, que se quiere regular, sus circunstancias de desarrollo, las posibles consecuencias de tal medida, así como la decisión consciente de qué se quiere regular y cómo hacerlo, seleccionando una de las opciones posibles. La norma nace, así, con una validación respecto a su posible eficacia ulterior, con el objetivo de procurar el bien común, basándose en los principios por los cuales el Estado, procura que exista armonía y orden, en las relaciones sociales de la población que se encuentra bajo su régimen de gobierno.

1.4. Fuentes del derecho

La expresión, fuentes del derecho, alude a los conceptos de donde surge el contenido del derecho vigente en un espacio y momento determinado, de esta forma, se define que existen diversas fuentes, a través de las cuales el derecho se nutre y nace a la vida jurídica, entre dichas fuentes se encuentran las siguientes:

- a) La Constitución Política de la República: Es la norma fundamental, escrita o no, de un Estado soberano, establecida o aceptada para regirlo;



- b) La ley: Es una norma jurídica dictada por el legislador. Es decir, un precepto establecido por la autoridad competente, en que se manda o prohíbe algo, en consonancia con la justicia, y para el bien de los gobernados;
- c) Jurisprudencia: Consiste en las reiteradas interpretaciones que de las normas jurídicas hacen los tribunales de justicia en sus resoluciones, y puede constituir una de las Fuentes del Derecho, según el país que se trate;
- d) La costumbre: Se entiende por costumbre, una práctica social arraigada, en si una repetición continua y uniforme de un acto;
- e) El negocio jurídico: El negocio jurídico es el acto de autonomía privada de contenido preceptivo con reconocimiento y tutela por parte del orden jurídico;
- f) Los principios generales del derecho: son los enunciados normativos más generales que, sin haber sido integrados al ordenamiento jurídico en virtud de procedimientos formales, se entienden formar parte de él, porque le sirven de fundamento a otros enunciados normativos particulares o recogen de manera abstracta el contenido de un grupo de ellos;
- g) La doctrina: Es la opinión de los juristas prestigiosos sobre una materia concreta, aunque no es una fuente formal del derecho.



1.5. El derecho civil

Habiendo analizado el contenido de la palabra derecho, se puede continuar con una de las derivaciones de dicho significado, es decir, el derecho civil, por lo que siendo éste, una de las ramas más antiguas de las que integran el derecho, se hace necesario realizar un análisis histórico del mismo, seguido por la denominación y su contenido desde sus comienzos hasta nuestros días.

Se constituye como la rama jurídica más antigua y más completa, misma que se originó en el Imperio Romano, siendo por esto que en la antigüedad al derecho civil se le denominaba derecho romano. Este configuraba lo que se le denominó el Jus Civile, es decir, el derecho del Civis Romano (Ciudadano romano). Este derecho en principio significó el conjunto de reglas y soluciones prácticas de los jurisconsultos ante el derecho vigente, luego la totalidad del ordenamiento jurídico que constituían esas mismas decisiones de los jurisperitos, más las propias costumbres y leyes. Más adelante, el derecho de los ciudadanos romanos en oposición al de los extranjeros o peregrinos, denominado derecho de gentes, derecho vigente entre el pueblo romano, por oposición al derecho natural, y por último se identificó al Jus Civile con la concepción del derecho privado. En consecuencia y tal y como se estableció, el derecho civil tiene como base fundamental el derecho romano, en el cual “la expresión ius civile se utilizó en cuatro significados totalmente distintos siendo estos:”¹

- “Como derecho nacional. En este sentido fue famosa en las escuelas la definición de Justiniano: El derecho que cada pueblo constituye exclusivamente para sí y que es propio de los individuos de cada ciudad.

¹ Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Pág. 18.

- Como derecho privado strictu sensu formando parte del derecho en general, abarca el natural, el de gentes y el civil.
- Como conjunto de leyes, plebiscitos, senadoconsultos, decretos de los príncipes y autoridad de los jurisconsultos. En este tercer sentido el derecho civil se oponía al derecho pretorio, introducido, como es sabido, por los Edictos del Pretor.
- Finalmente, se llamó así a aquel derecho que no podía recibir una denominación especial.”²

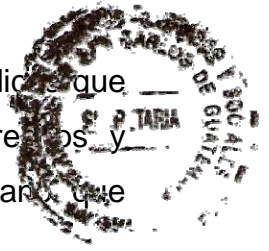


La acepción que tuvo mayor peso en principio dentro de este cuádruple significado, es la que contrapone el *ius civile* -propio de los ciudadanos- al *ius gentium* –común a todos los pueblos-, siendo el caso que el derecho civil se basaba principalmente en las relaciones de la vida social. Sin embargo, en el año 212, a través del denominado Edicto de Caracalla, la ciudadanía se extendía a todos los habitantes del imperio romano, con lo cual se abarca a toda la población romana, esta acepción que sin duda alguna fue eminentemente política, cayó en desuso dado que contribuyó no poco el *ius gentium*, con lo cual se inicia un proceso de privatización del derecho civil, proceso que continúa en etapas ulteriores de su evolución histórica, hasta nuestros días.

Durante la edad media, el término *ius civile* ya no se refiere a un mero derecho de las personas en sociedad, pasando a formar parte de un conglomerado grupo de normas jurídicas que rigen la forma de vivir de las personas, dentro de una sociedad organizada, el cual se manifiesta a través del poder coercitivo que ejerce el Estado, siendo el derecho civil, un instrumento para regir y regular las la vida de las personas así como sus negocios y por lo tanto éste se convierte en sinónimo del derecho

² Ibid.

romano, constituyéndose así como la base de las subsiguientes normas jurídicas que se aplican en diversos Estados a través de las cuales se regulan derechos y obligaciones. El derecho civil encajaba directamente con el derecho romano que aparecía como una legislación universal y común en cada pueblo.



Posteriormente con la caída del imperio Romano de Occidente, se produce el inicio de la Edad Media, la invasión de los pueblos bárbaros que la provoca definitivamente acaba también de manera oficial con el derecho de Roma. Pero el Derecho romano seguía sobreviviendo en la práctica de los pueblos dominados y con gran influencia en las leyes de los pueblos invasores.

A finales de la Edad Media y principios de la Moderna, continúa el derecho civil comprendiendo tanto el derecho público como el privado; pero pronto –y en base a la potestad legislativa de la iglesia- adquiere autonomía propia el derecho canónico, ya muy cerca de la época de la codificación, merced a un proceso de costumbres ya apuntado en la Escuela de Bolonia, continuado por los Glosadores y definitivamente confirmado después de la recepción del derecho romano, queda el término *ius civile* circunscrito exclusivamente al campo del derecho privado, con lo cual se marca una diferencia entre el derecho privado y el derecho público.

Posteriormente, en la revolución francesa y con el movimiento científico, se consagra de una manera definitiva la total privatización del derecho civil que pasa a formar parte del derecho privado de cada pueblo en particular.

Ejemplo de la privatización del derecho civil, respecto al derecho público y privado, lo constituye la Ley Fundamental Austriaca del año 1810, en el Artículo uno, al establecer que, constituye el derecho civil el conjunto de leyes que determinan los derechos y obligaciones privadas de los habitantes del Estado entre sí.

Nuestras Cortes de 1811 emplearon como usual la acepción moderna de la palabra derecho civil, y la Constitución Política de la República de 1812 al consagrar el



principio de la unidad legislativa, se orientó también en el mismo sentido. Desde entonces esta acepción corriente es la que ha prevalecido y triunfado de una manera definitiva al igual que en el resto de países europeos y americanos, excepto quizá sólo los anglosajones, en los que todavía la expresión *ius civile*, continúa haciendo referencia al derecho romano.

En resumen, el derecho civil constituye la parte fundamental del Derecho Privado que comprende las normas relativas al estado y capacidad de las personas, a la familia, al patrimonio, a las obligaciones y contratos y a la transmisión de los bienes, regulando las relaciones privadas de los individuos entre sí, por lo que el derecho civil forma parte del derecho objetivo, positivo y sustantivo.

En cuanto a las ramas que integran el derecho privado, se encuentran las siguientes:

- a) Derecho mercantil;
- b) Derecho notarial;
- c) Inmobiliario, registral, hipotecario –que sin independizarse estos últimos totalmente del derecho civil, del que constituyen una mera parte o aspecto, gozan de una cierta autonomía.

Respecto a cierta independencia que surge de la aplicación de ciertas normas jurídicas, que giran alrededor de los bienes de las personas, se afirma, dice Pascual Quintana, que el derecho civil está en crisis, que agoniza e incluso que ha muerto. Pero esto no es cierto, “el derecho civil sigue vivo con una vigencia y vigor absolutos. Lo que ocurre es que al producirse un desgajamiento se resiente todo el sistema; pero tiene tal poder y tan formidable capacidad vital que en seguida se rehace y puede permitir la formación de nuevos desgajamientos. Castán, explica el fenómeno diciendo que “es un caso de partenogénesis; el derecho civil, siempre en descomposición y siempre fecundo, genera hoy como ayer nuevas ramas jurídicas. Con ello se produce la especialización



que es ley del progreso; aparece el hombre masa, especializado en su profesión y traída esta idea al campo del derecho privado se produce una escisión en sus materias, algunas veces excesiva, pues se pretende la autonomía, incluso de instituciones con falta de sustantividad por carecer de fundamento para constituir un cuerpo de doctrina. Pero no por ello el derecho civil pierde su pujanza y vitalidad pues aparte de aquel fenómeno de partenogénesis, si observamos a fondo los procesos de desgajamiento producidos, veremos que muchos de ellos no han hecho más que eliminar materias que en definitiva son extrañas a su ámbito y que sólo por circunstancias históricas del alcance cultural le acompañaron formando en ocasiones un bagaje pesado. Eliminadas estas materias extrañas queda convertido el derecho civil en un derecho privado común o general. Así tuvo que, necesariamente, reconocerlo el artículo 2 Del Código de comercio al decir que, en defecto de sus disposiciones y de los usos de comercio, se aplicará a los actos mercantiles el Derecho común, es decir el derecho civil.”³

Posteriormente, “en el año 212, de la era cristiana, el derecho civil pierde su importancia, debido que Caracalla, promulga el edicto que otorga la ciudadanía romana a todos los habitantes del imperio.”⁴

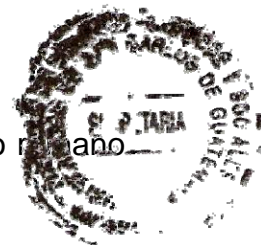
“En la Edad Media, la expresión *ius civile* ya no significa el derecho de ciudad, de un pueblo; significa, nada más y estrictamente, derecho romano, el derecho romano, cuya influencia es notoria en toda esa época, al extremo de llegar a ser el derecho común de cada pueblo, hasta que las singularidades nacionales se imponen y propician la creación, aunque sea lentamente, de los derechos propios.”⁵

“En la Edad Moderna, el derecho civil deja de comprender lo público y lo privado, en sentido unitario, separándose paulatinamente –en gradación histórica no determinada con exactitud-, las ramas que en fechas más o menos recientes constituyeron el derecho público, hasta quedar el derecho civil como derecho privado, en especial al iniciarse la corriente doctrinaria que sirvió de base al movimiento codificador,

³ Ibid. Págs. 18 y 19.

⁴ De Castro y Bravo, Federico. **Compendio de derecho civil**. Pág. 31.

⁵ Espín Canovas, Diego. **Manual de derecho civil español**. Pág. 24.



exponente, en cierta forma, de la total declinación de la influencia del derecho romano ante el avance arrollador de los derechos nacionales, de cada nación.”⁶

1.6. Concepto de derecho civil

En sentido amplio, el derecho civil es sinónimo de derecho privado, es decir que, viene a formar parte indispensable del derecho privado y cuyo estudio, comprende diversas situaciones de la vida en sociedad.

“Quizás la misma evolución histórica del derecho civil, y la imprecisión de su propia denominación, pero sin lugar a dudas su amplio y frondoso contenido, la variedad de sus materias y la importancia de las mismas en cuanto afectan simultáneamente al interés individual y al interés nacional, ha hecho tarea ardua precisar el concepto del derecho civil.

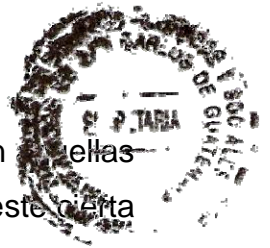
El derecho civil no puede ser definido con precisión, y que resulta más conveniente seguir la trayectoria histórica de esa rama del derecho para lograr, en términos generales, una mejor comprensión de su origen y de su concepción actual.”⁷

Esta postura, en apariencia la más cómoda, refleja ciertamente la dificultad de precisar en una definición el concepto predominante o pertinente del derecho civil; sin embargo, puede aceptarse como la más certera, porque en última instancia no interesa tanto definir apropiadamente la materia, como interesa el desarrollo y la comprensión de su contenido, puesto que éste es sumamente amplio .

Pues, el derecho civil soporta marcadas tendencias hacia su desintegración en ramas con vida jurídica independiente, continúa siendo un sólido baluarte del derecho privado que regula esencialmente al ser humano, a la persona, a su actividad como centro y causa de importantísimas relaciones e instituciones jurídicas, tales como familia,

⁶ Puig Peña, Federico. **Tratado de derecho civil**. Pág. 81.

⁷ Braña, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Pág. 12.



patrimonio, contratos, obligaciones, sucesiones, etcétera, en forma tal que aún ellas instituciones que ya no pertenecen estrictamente al derecho civil, reciben de éstas luz de sus preceptos para la correcta aplicación e interpretación de sus normas, o para suplir la falta de éstas en determinadas situaciones.

“El derecho civil es el que está contenido en el Código Civil y en sus leyes accesorias y complementarias, comprende el régimen de los bienes, de las obligaciones y contratos, de familia y de las sucesiones además de cierto número de nociones generales y comunes a todas esas instituciones especiales.”⁸

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

Por otra parte, se puede definir “que la vida social se rige por una gran cantidad de reglas, tendentes a organizar pacíficamente la convivencia y la consecución de los fines humanos, que en buena medida se integran en el ordenamiento jurídico. El objeto de estas reglas jurídicas es la regulación de los comportamientos y las situaciones en que pueden encontrarse los miembros de la sociedad, los seres humanos. Siendo tan enorme la variedad de comportamientos y situaciones en que pueden encontrarse los individuos, es natural que el ordenamiento jurídico sea extraordinariamente variado y complejo. Pero esa variedad y complejidad no significa que el ordenamiento esté compuesto por una uniforme amalgama de normas, sino que, por el contrario, los derechos modernos tienden a estrujarse y compartimentarse, como medio de facilitar mejor su compensación.

⁸ Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Pág. 231.

La forma más elemental de estructuración es la que atiende a la tipicidad social de las situaciones y conflictos que requieren regulación; situaciones y conflictos que, además, se pueden agrupar en razón de los principios básicos que inspiran sus soluciones.



Esto provoca una fragmentación o comportamiento o compartimentación del ordenamiento que sin perder su unidad estructural básica, es estudiado por sectores que se articulan básicamente en función de los distintos estamentos de la realidad social que cada subconjunto de normas pretende regular con unos principios coherentes.

Uno de los subconjuntos del ordenamiento jurídico recibe el nombre de Derecho Civil”.⁹

Alfonso Brañas, citando al autor De Diego, da la siguiente definición y dice que “es el conjunto de normas reguladoras de las relaciones ordinarias y más generales de la vida en que el hombre se manifiesta como tal sujeto de derecho, y miembro de una familia, para el cumplimiento de los fines individuales de su existencia dentro del concierto social”.¹⁰

El autor José Castán Tobeñas, citando a Sánchez Román, define al derecho civil y dice que es el “conjunto de preceptos que determinan y regulan las relaciones de asistencia, autoridad y obediencia entre los miembros de una familia, y los que existen entre los individuos de una sociedad para la protección de intereses particulares”.¹¹

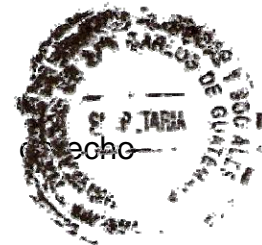
El Jurista Manuel Ossorio, define al derecho civil y dice que es “aquel Derecho donde se regulan los requisitos generales de los actos jurídicos privados, la organización de la familia y la de la propiedad privada”.¹²

⁹ Aguilar Guerra, Vladimir Osman. **Derecho civil, parte general**. Pág.19

¹⁰ Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Pág. 10.

¹¹ Castán Tobeñas, **Ob.** Pág. 7.

¹² Ossorio, **Ob. Cit**; Pág. 231.



El autor Vladimir Osman Aguilar Guerra, define al derecho civil “como el derecho privado general que regula las relaciones comunes de la vida humana”.¹³

La autora Gil Hernández, define al derecho civil como “el derecho privado general que tiene por objeto la regulación de la persona en su estructura orgánica, en los derechos que le correspondan como tal y en las relaciones derivadas de su integración a la familia y de ser sujeto de un patrimonio dentro de la comunidad”.¹⁴

El derecho civil, se entiende como el conjunto de normas de carácter privado, mismas que regulan las relaciones generales de la vida, dentro de una sociedad organizada, a través de las cuales, las personas que intervienen, aparecen como simples particulares independientemente de su profesión, clase social, condición o jerarquía, por lo que se establece que dentro del contenido del derecho civil, se rigen las personas y sus derechos, derecho de las obligaciones, derecho de familia; a través del cual se rige las relaciones de la familia; derecho de sucesiones; el derecho de las cosas, bienes o derechos reales.

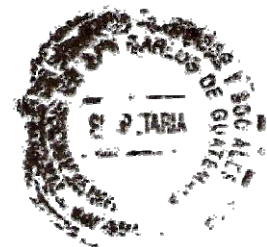
1.7. El Código Civil y el derecho de propiedad

El derecho guatemalteco pertenece a la familia de los derechos romanistas, derivados del derecho común, en el caso de Guatemala, el derecho civil en principio estaba formado por normas del derecho Indiano y del derecho de Castilla.

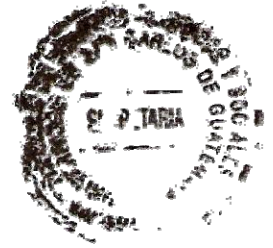
En cuanto a la codificación en Guatemala, fue iniciada por el gobierno de Mariano Gálvez, en el año de 1830, pero pronto se volvió a la legislación tradicional, y no se reanudó sino hasta el año de 1870.

¹³ Aguilar, **Ob. Cit**; Pág. 2.

¹⁴ Hernández, Gil. **El concepto de derecho civil**. Pág. 45.



CAPÍTULO II



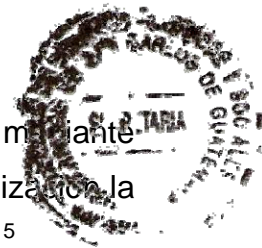
2. El Registro General de la Propiedad

Elemento muy importante dentro del contenido del derecho, es decir que, forma parte de la vida del ser humano, siendo aquel en el cual se plasma el derecho de propiedad y todo lo que se relacione con los bienes de las personas y que es regulado por el derecho civil.

Los principios del Registro General de la Propiedad en Guatemala, se remontan a épocas anteriores de la Revolución de 1871, en que al Registro se le dio el nombre de tomas de razones hipotecarias, cuyo término se refiere únicamente a la hipoteca, como una garantía que se prestaba, es decir que, el principio que predominaba era garantizar los créditos mediante la hipoteca.

Este concepto fue evolucionando y por lo tanto, los créditos ya no era el único tema que correspondía a dicho registro, por lo contrario, cobró vigencia la importancia que tenía los créditos garantizados con hipoteca tomando auge el principio de la tierra, es decir, que lo que predominaba era el derecho de propiedad, por lo que el registro dejó de llamarse o de ser simplemente Tomas de Razones Hipotecarias, para convertirse en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Con la promulgación del Decreto número ciento setenta y seis del Presidente de la República, en el año de 1877, gobierno del general Justo Rufino Barrios, el quince de septiembre se inauguró formalmente el Registro de la Propiedad. No solo se creó la Institución Registral como hoy se conoce, sino que amplió la inscripción a bienes inmuebles; asimismo, el sistema registral aplicable en Guatemala adquirió sus principales características y particularidades, las cuales, con el paso de los años fueron cobrando relevancia e importancia impregnándose de los matices que hoy día lo singularizan de otros.



El registro general de la propiedad puede definirse “como aquella institución mediante la cual se produce la publicidad jurídica, siendo el objeto principal de su organización, la inscripción en los libros, que lleva consigo la publicidad material o sustantiva.”¹⁵

Al Registro General de la Propiedad, se le ha enmarcado dentro de las normas jurídicas de derecho civil, el cual ha sido denominado de diversas formas, así, por ejemplo, se le ha llamado derecho hipotecario, derecho inmobiliario, o bien derecho registral. Las dos primeras denominaciones no son muy acertadas, porque si bien es cierto que la primera de ellas se refiere a derecho hipotecario, no solo eso abarca sino mucho más y en cuanto al derecho inmobiliario, tampoco se ajusta a su verdadero significado, porque existen muchas materias referentes a inmuebles que están fuera del registro público pero que sí pertenecen al derecho civil.

En cuanto a la doctrina, la denominación de derecho registral, es la que mejor se ajusta y la más completa, para definir el contenido del Registro General de la Propiedad Inmueble.

La razón de ser de los registros públicos radica en la necesidad de garantizar al propietario o a un acreedor privilegiado la prueba inmediata y cierta de sus derechos, respaldado por la fe pública, contra cualquier usurpador o persona que aduzca igual o mejor derecho sobre determinado bien; así como facilitar a terceros la consulta y el pronto conocimiento de quien es el propietario del bien de que se trate y cuál es la situación jurídica del mismo.

¹⁵ Muñoz Muñoz Roldán, Nery Roberto y Rodrigo. **Derecho registral inmobiliario guatemalteco**. Pág. 62.



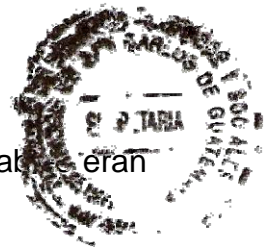
2.1 Antecedentes

En un principio, el Registro tenía una finalidad simplemente administrativa, sin propósito de publicidad, ya que aún no se comprendía la necesidad de su existencia ni el ámbito de aplicación. Convirtiéndose a medida que las personas fueron adquiriendo propiedades, en un instrumento necesario para la seguridad de la propiedad de las personas.

“El Registro de la Propiedad de Inmueble fue fundado en 1877, fecha que cobró vigencia el Primer Código Civil, durante el Gobierno de Justo Rufino Barrios, bajo el nombre de Toma de Razones Hipotecarias, y, su primer director fue Enrique Martínez Sobrad. 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 anterior a ese año y después de la independencia eran quienes tenían a su cargo el hacer la anotación y asiento del registro en sus respectivos archivos. Reyna Barrios, que tenía como punto de principal del 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. El presidente mandó 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”¹⁶.

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 General Barrios, correspondía a las jefaturas policíacas, el llevar el Registro de la Propiedad de Inmueble, situación que predominó en la época de la Colonia y aun en la

¹⁶ Muñoz, Nery Roberto. **Introducción al estudio del derecho notarial**. Pág. 59



época de la independencia en sus inicios. En esas épocas los títulos registrales eran aquellos expedidos por el Rey de España.

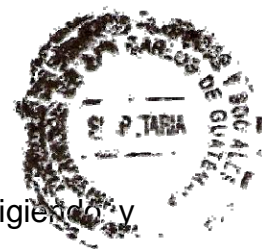
En la actualidad el Registro General de la Propiedad, ha adquirido certeza jurídica; funcionando dos Registros, uno de los cuales se encuentra en la ciudad capital, más conocido como el de la Zona Central; y por el otro lado, se encuentra el segundo Registro, ubicado en la ciudad de Quetzaltenango, aunque el hecho que éste registro se encuentre en dicha ciudad, eso no significa que no se pueda realizar alguna diligencia en el de la Zona Central, puesto que, desde dicho registro, también se puede realizar las diligencias que van dirigidas hacia el segundo registro de la Zona Central.

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 solo de bienes inmuebles, con lo cual se avanza en el fortalecimiento de la certeza jurídica y protección de la propiedad, encontrando el derecho registral, nuevas fuentes de existencia.

2.2. El Registro General de la Propiedad y el código civil

Como se ha analizado en el capítulo anterior, el derecho civil es la base de la presente investigación, siendo de esa rama del derecho, donde surge la regulación de la propiedad de los bienes así como también el respectivo registro, en el cual queda plasmado el derecho que le asiste a las personas, derecho que debe ser protegido por el Estado, a través de sus diversas instituciones y cuya finalidad es el procurar el bien común.

En el libro cuarto del Código Civil, Decreto Ley 106, se encuentra regulado lo relativo al Registro General de la Propiedad, con la novedad de creación del registro de bienes muebles susceptibles de inscripción y de anotación, como lo son a manera de ejemplo, los vehículos, maquinaria agrícola e industrial, con ello se pretende abarcar y regular,



todos los negocios que se dan dentro de una sociedad y por lo tanto, rigiendo y plasmando estos derechos, a través de dicho registro.

El Código Civil, de 1877 estableció por primera vez el Registro de la Propiedad, con lo cual se da un paso más, en el fortalecimiento de los derechos de los habitantes, considerándose una innovación beneficiosa para la seguridad jurídica en materia de inmuebles. La razón de ser de los registros públicos radica en la necesidad de garantizar al propietario, a un acreedor privilegiado, la prueba inmediata y cierta de su derecho.

En cuanto a los beneficios de dicho registro, uno de los más importantes radica en que a través de sus registros, es posible respaldar a través de la fe pública, contra cualquier usurpador o persona que aduzca igual o mejor derecho sobre determinado bien; de 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, ejemplo de ello lo constituye las consultas electrónicas, el hecho de consultar los libros, solicitar certificaciones, entre otras, lo importante es que el Registro General de la Propiedad, constituye una forma de defensa, en cuanto a la transparencia de las negociaciones de la propiedad, puesto que si bien es cierto, nada es perfecto, si se sabe averiguar de forma correcta, al momento de querer enajenar o comprar cierta propiedad, se puede con toda libertad, determinar si dicho bien, objeto del negocio que se pretende realizar, se encuentra libre de gravámenes, anotaciones o limitaciones y lo más importante, es que se puede hacer de forma casi inmediata, por ejemplo, al consultar el sistema de libros de dicho registro, el cual por cierto, en la actualidad se encuentra bastante moderno y accesible, puesto que, ya no es necesario buscar en aquellos enormes libros que se proporcionaban, gracias a la tecnología, el Registro General de la Propiedad, cuenta con un avanzado sistema de búsqueda de información contenida en dichos libros, pero con la ventaja de que ahora se utiliza la búsqueda, a través de la computadora, puesto que la información contenida en dichos libros, ha sido transferida al sistema con el que cuenta el registro, con lo cual se hace más fácil y rápida, la búsqueda de información, respecto



a alguna propiedad que se encuentre registrada, así como también el historial de dicha propiedad.

El Artículo 1124 del Código Civil, define legalmente al registro de la propiedad indicando 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.” Al ser públicos dichos documentos, quiere decir que se puede consultar libremente, atendiendo al derecho constitucional, de libre acceso a dependencias del Estado.

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.” Con el aumento de la población se ha logrado la creación del segundo registro de la propiedad, aunque aún falta mucho por hacer, en virtud de que cada vez con más frecuencia, crece la población y por lo tanto la economía, surgiendo variedad de negocios jurídicos que necesitan ser registrados, para que surtan los efectos correspondientes.

A la presente fecha la 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, al regular 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.”

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



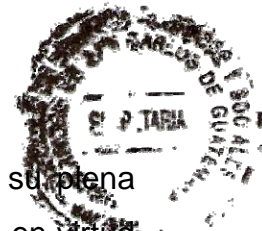
funcionario. Estos cargos son de mucha responsabilidad, debido a que se está tratando con el patrimonio de las personas y por supuesto que nadie quiere ser perjudicado por una mala administración, por lo que al hacer un análisis de la estructura de dicho registro, se determina que utiliza un sistema bastante completo, brindando uno de los servicios más eficientes del Estado, ejemplo de ello se puede anotar que, es un registro que se encuentra actualizado, respecto a la tecnología, puesto que existe el sistema de notificación a través de correo electrónico, lo cual a mi parecer, es muy bueno e importante.

Como indican Nery Roberto Muñoz y Rodrigo Muñoz Roldán “la Constitución Política de la República de Guatemala, consagra entre los derechos individuales de la persona, el libre acceso a los registros estatales, es decir lo que conste en archivos, fichas o cualquier otra forma de registro, así como la publicidad de todos los actos de la administración”¹⁷, siendo públicos los actos de la administración, se considera una forma de garantía para los habitantes, el hecho de tener la libertad de solicitar información del registro de las propiedades, sean muebles o inmuebles, sean de Guatemala o de otro departamento.

En el Registro General de la Propiedad, se opera el registro de títulos que deben llegar ya perfeccionados de conformidad con las prescripciones legales. El título principal que pone en movimiento el Registro de la Propiedad y, por lo tanto, el régimen de publicidad inmobiliaria, es un instrumento público, esto es, el 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

¹⁷ Muñoz Roldán, Nery Roberto y Rodrigo. **Ob. Cit.** Pág. 63



perfeccionado por la voluntad de las partes ante el notario, podrá adquirir su plena validez y eficacia. 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, siendo tal y como lo establece la ley, que el primero en registro es el primero en derecho, con lo cual se consolida la protección del derecho de propiedad.

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”¹⁸.

El registro constituye una 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 propiedad, 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.

Se considera a dicho registro, como una verdadera institución, que tiene por objeto dar publicidad a los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de dominio y derechos reales sobre fincas, a favor de quien las adquiere, contribuye a facilitar la transmisión inmobiliaria y unifica las propiedades territorialmente en una o varias oficinas, desde donde funciona.

¹⁸ Peralta Méndez, Carlos Enrique. **El registro de la propiedad, doctrina guatemalteca. Pág. 8**

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

Son públicos sus documentos, libros y actuaciones, teniendo por objeto publicar la situación jurídica de los bienes muebles e inmuebles, Además, garantiza la propiedad de dichos bienes o los derechos reales que se puedan tener, como por ejemplo, el usufructo o una servidumbre, entre otras.

En consecuencia, permite conocer en cualquier momento, quién es el propietario de una finca, así como también permite determinar, cuál es la condición actual de los bienes muebles o inmuebles, susceptibles de registro. Por otra parte, se dice que el Registro de la Propiedad, es considerado una institución puesto que tiene por objeto, la publicidad de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción del dominio y derechos reales sobre los bienes de las personas, se habla de publicidad, debido a que es parte del sistema regido y organizado por el Estado, para el buen funcionamiento del mismo. 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.

2.3 Naturaleza jurídica y utilidad del registro de la propiedad

La naturaleza jurídica del Derecho Registral “es de tipo sustantiva que adjetiva o formal. Se constituye dueño la una persona, por presentar su título antes que cualquier otra persona que pudiera haber comprado el mismo bien, pues lo formal produce



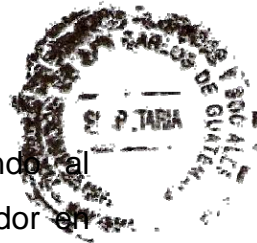
efectos jurídicos no procesales, sino de fondo como en este caso, la constitución de carácter de propietario.”¹⁹

Los Registros de la Propiedad, constituyen el pilar de la seguridad jurídica, entre otras razones, porque las negociaciones o transacciones realizadas por los habitantes del país, adquieren certeza a través del principio de publicidad que caracteriza a dichas instituciones, cuyo fundamento está contenido en la propia Constitución Política de la República de Guatemala. 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 a través del principio de publicidad que caracteriza a dichas instituciones, cuyo fundamento está contenido en la propia Constitución Política de la República.

2.4. Funciones del Registro de la Propiedad: 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, siendo públicos sus documentos, libros y actuaciones.

Su creación, organización y funcionamiento, se encuentran regidos principalmente por la Constitución Política de la República de Guatemala, el Código Civil y por el Reglamento emitido en Acuerdo Gubernativo número 359-87 del 13 de mayo de 1987, mismo que establece la forma en que desarrollará sus actividades y servicios; el Registro de la Zona Central con sede en la ciudad de Guatemala y el Segundo Registro de la Propiedad con sede en Quetzaltenango. Como en toda institución, debe existir un ente controlador y en el caso del registro, esta inspección corresponde al juez de primera instancia del ramo civil designado anualmente por la Corte Suprema de Justicia. En cuanto al régimen financiero, éste se encuentra regulado en su arancel convenido en el acuerdo gubernativo correspondiente y el que establece los honorarios a percibir por dichas instituciones. La máxima autoridad es el registrador, quien registrará cada una de las relaciones internas de la institución y tendrá a su cargo el

¹⁹ Palacios Echeverría. **Ob. Cit. Pág. 13**

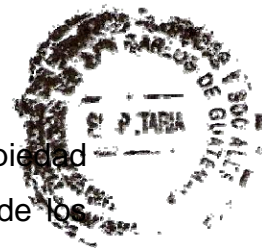


nombramiento y remoción del personal que sea necesario, correspondiendo al Presidente de la República el nombramiento, permuta o remoción del registrador en acuerdo gubernativo emitido por conducto del Ministerio de Gobernación. Para los efectos administrativos el Registrador General de la Propiedad contará con un secretario general, un departamento de contabilidad, un departamento de tesorería y el personal de apoyo que sea necesario.

En cuanto a las funciones del Registro de la Propiedad, según el Artículo 1124 del código civil, se encuentran las de “inscripción, anotación y cancelación, de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales”.

El Artículo 1125 del mismo cuerpo legal, regula los asuntos que han de inscribirse en dicho registro, así, establece lo siguiente que en el registro se inscribirán:

- a) Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos;
- b) 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;
- c) La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido;
- d) Los actos o contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- e) Las capitulaciones matrimoniales, si afectares bienes inmuebles o derechos reales;



- f) 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;
- g) 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 ;
- h) Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes ;
- i) Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas;
- j) La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial;
- k) La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente;
- l) La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes;
- m) Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola e industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas;
- n) Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación”.

2.5. El registrador general de la propiedad



En cuanto a esta figura jurídica se define como, “un funcionario que tiene a su cargo algún registro público. Por antonomasia el que dirige un Registro de la Propiedad.”²⁰

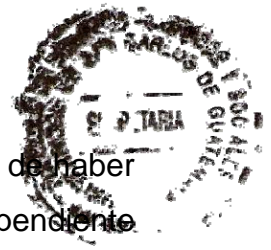
De la anterior definición se deduce que, el Registrador de la Propiedad es el funcionario público, cuya función primordial consiste en garantizar y asegurar el estado jurídico de los bienes muebles e inmuebles, inscritos en el Registro General de la Propiedad, para lo cual plasma su firma en cada acto que allí se realice, firma y sello que en la actualidad es autógrafa, según se encuentra regulado en el Decreto cuarenta y dos guión dos mil seis del Congreso de la República. (Decreto 42-2006).

El registrador de la propiedad es un funcionario público que si al ejercer sus funciones infringe los deberes que le fueron impuestos por razón de su cargo y como consecuencia de ello se ocasionan daños y perjuicios a los usuarios del registro, es responsable ante los mismos y ante las autoridades correspondientes, ya sea por sus acciones u omisiones.

La persona del registrador es muy importante en cuanto a funciones se refiere, por lo que se requiere de ciertos requisitos para ser el registrador general de la propiedad, siendo los siguientes:

- a) Ser guatemalteco de origen;
- b) Ser notario y abogado colegiado activo;
- c) El candidato debe prestar garantía; se exige este requisito en virtud de que es un cargo de mucha responsabilidad, en el cual se estará tratando con los bienes de las personas, por lo que la ley establece que dicha garantía, debe consistir en hipoteca o fianza, siendo el Ministerio de Gobernación, quien fijará el Importe de

²⁰ Ossorio Manuel, **Ob. Cit.** Pág. 654



la garantía; dicha garantía 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;

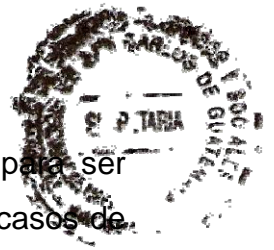
- d) No estar comprendido en las incompatibilidades; Pese a que el registrador debe ser abogado y notario activo, el cargo de registrador es incompatible con el ejercicio de las profesiones de abogado y notario y con todo empleo o cargo público esto según lo que regula el Artículo 1227 del Código Civil.

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 uno 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.

2.6. Registrador sustituto

En cuanto al registrador sustituto, se establece que es una figura indispensable dentro del ámbito del registro de la propiedad, en virtud de que, es la persona que cumplirá con las obligaciones referentes al 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, con la finalidad de darle seguimiento a los asuntos que hayan quedado pendientes.

En cuanto a la forma de nombramiento del registrador sustituto, regula la ley que será nombrado por el ejecutivo a propuesta y bajo responsabilidad del Registrador General



de la Propiedad, este debe tener las mismas calidades que se requieren para ser registrador general en virtud de que para que haga las veces de este en los casos de ausencia, enfermedad o incompatibilidad en el desempeño de sus funciones, el sustituto tendrá las mismas calidades que el propietario si excediere de un mes el tiempo de la interinidad el sustituto deberá presentar garantía en los mismos términos que el propietario, esto según lo que regula el Artículo 1233 del código civil.

2.7. Registradores auxiliares

Otro elemento muy importante, dentro de la organización del personal del Registro General de la Propiedad, lo constituyen los registradores auxiliares, así lo regula el Artículo 1225 del Código Civil, el cual establece que “cada registro podrá contar con uno o varios registradores auxiliares, designados por el registrador propietario bajo su responsabilidad”.

Entre las funciones de los registradores auxiliares, se encuentran las de firmar las razones, documentos, asientos, inscripciones, anotaciones y cancelaciones que determine dicho funcionario, entre otras.

Cada Registrador auxiliar tendrá las mismas calidades del registrador propietario, es decir que será guatemalteco de origen y de profesión abogado y notario colegiado activo, estará sujeto a las mismas limitaciones, es decir que, no podrá ejercer la profesión liberal y garantizará las responsabilidades en que pudiere incurrir, con hipoteca o fianza. En cuanto a la garantía, regula el Artículo 1228 del mismo cuerpo legal que, el registrador propietario fijará el importe de la garantía, es decir que, queda a criterio de la máxima autoridad de dicho registro.

2.8. Operadores

Los operadores son empleados públicos, la norma jurídica en la cual se encuentra regulada la figura de los operadores, es el Acuerdo Gubernativo número 30-2005,



reglamento interno del Registro General de la Propiedad, así mismo, dicho cuerpo legal, en el Artículo 30, establece que los operadores serán responsables, en el proceso de inscripción de documentos, de observar que en cada caso, se llenen los requisitos de ley, es decir que, aunque no posean el máximo de autoridad, al igual que sus superiores, también tienen la responsabilidad de buen manejo de la institución y de todos los documentos que allí se presentan y registran.

En la ley se encuentran los requisitos para optar al cargo de operador, sin embargo, si establece dos parámetros muy importantes que son: se dará preferencia a personas con título de abogado y notario y que tengan experiencia en temas registrales.

2.9. 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.

“La función calificadora, reiteramos, constituye un deber-derecho de los Registradores y del Tribunal Registral, y como tal encontramos que todo acto administrativo, y dentro de éste, y la función calificadora como una forma especial de acto administrativo, debe contar con requisitos para su validez y eficacia.”²¹

El Registrador debe de cumplir con las normas legales establecidas, al calificar los documentos, con la finalidad de verificar que sean documentos redactados y autorizados, conformes a la legislación positiva vigente del país, velando por el cumplimiento de la ley en materia registral.

²¹ http://prueba1.cadri.org/wp-content/uploads/2008/03/la-funcion-calificadora_cadri.doc, fecha 9/04/2010



El registrador de la propiedad sí tiene legitimidad para ejercer su función calificadora, pero esta no es una facultad extensa que le permita adoptar criterios calificadores con situaciones no estipuladas en la ley como supuestos para negar las inscripciones de documentos presentados, ni tampoco le permite hacer interpretaciones extensivas que originen rechazos de documentos que pretenden ser inscritos, ocasionando daños y perjuicio a los interesados, pues además de ser acciones excesivas, también generan responsabilidad civil.

Una forma de exceso en las facultades que se tiene, dentro de la función calificadora, es la ocasionada por los rechazos a inscripciones de documentos fundamentadas en criterios registrales y no en las normas legales que impiden dichas inscripciones.

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

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

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



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

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

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

Importancia de la función calificadora: La importancia de la función calificadora del Registrador se mide en proporción a los efectos que produce la inscripción en el Registro. La función calificadora adquiere una trascendental importancia a



consecuencia de los efectos que produce toda inscripción, como por ejemplo los resultados de la aplicación del principio de legitimación que ofrece certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes, o bien los efectos de la aplicación del principio de fe pública que provoca que los actos inscritos en el registro tengan la presunción de veracidad y exactitud.

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

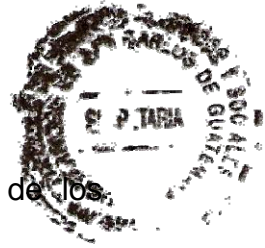
Contenido de la calificación: la extensión de la calificación ejercida por el registrador respecto de los títulos presentados para su inscripción en el Registro abarca varios extremos que a continuación se expondrán:

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

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

Formalidades Extrínsecas del Título: el estudio de estas formalidades abarcan los siguientes aspectos:

- a) Cumplimiento de los requisitos formales de carácter esencial que las leyes exigen en el otorgamiento de las escrituras públicas;
- b) La legitimación, legalización y demás requisitos referentes a la autenticidad de la copia de la escritura pública presentada al registro;



- c) Uso de papel especial para protocolo y constancia relativa al pago de los impuestos que deba incluirse atendiendo al tipo de documento;
- d) 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;
- e) 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 los requisitos legales para tal acto.

En síntesis puede definirse la calificación registral, como una “apreciación, examen, comprobación de la legalidad de los títulos y documentos que se presentan en el Registro de la Propiedad, y que hace el registrador antes de proceder al asiento o inscripción de aquellos.”²²

El registrador cumple con una función obligatoria, puesto que 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 por regla general no podrá abstenerse de calificar, pues debe decidir si inscribe, suspende o deniega el título presentado.

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

La incompatibilidad personal surge en aquellas inscripciones en las que el Registrador o sus parientes tienen interés directo en los documentos presentados al registro,

²² Osorio, **Ob.Cit.** Pág. 99.



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.

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.

Las noticias obtenidas por el registro, que no se encuentren comprendidas entre la documentación presentada a dicho registro, no deben ser tomadas 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.

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.



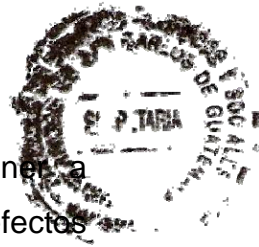
Ninguna persona ni institución pueden imponer al Registrador un criterio de calificación, por lo que es lógico que esta función acarree para el Registrador responsabilidad personal.

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 y estas son las siguientes:

- a) 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;
- b) 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.



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

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, siempre y cuando se haya realizado la revisión a dichos documentos.

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.

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:

En cuanto a la inscripción de un documento en el Registro General de la Propiedad, una vez inscrito éste, las acciones rescisorias o resolutorias no perjudican al tercero que haya inscrito su derecho, puesto que la inscripción produce efectos declarativos no constitutivos, ya que el derecho nace extra registro.

La inscripción en el 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, es por ello que se dice que *prior tempore prior jure*.



Constituye prueba material del estado que conserva el inmueble. Otorga la presunción de legitimación, es decir presume que el derecho registrado existe.

2.10. Responsabilidad del registrador

Como se ha establecido, 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, las cuales se analizan a continuación:

- a) Responsabilidad civil: “la que lleva consigo el resarcimiento de los daños causados y de los perjuicios provocados por un mismo o por tercero, por el que debe responderse”²³.

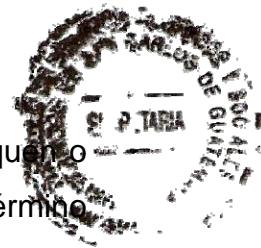
Para analizar la responsabilidad Civil, se establecen tres elementos: primeramente la existencia de un daño material o moral del sujeto pasivo; segundo, que el daño se haya producido como consecuencia de la abstención o actuación negligente, falta de previsión o intención de dañar y por último que exista 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.

²³ Osorio, **Ob. Cit.** Pág. 674.



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.

En el registro general de la propiedad, por la naturaleza de la materia generalmente el daño que ocasionan es patrimonial, por lo que el registrador de la propiedad tiene mayor riesgo en incurrir en responsabilidad civil frente al perjudicado, de aquí surja un vínculo obligacional entre el registrador y el usuario; siendo el registrador responsable de indemnizarlo en los daños y perjuicios que su proceder le ocasione.

Un punto muy importante que no debe dejarse pasar por alto, en tanto se resuelve el recurso y se declara la procedencia de la inscripción denegada, el interesado pudiera perder su derecho de prioridad; por lo que además de lo que se refiere a la responsabilidad, debiera regularse la inscripción provisional que ampara al ocurso, así se resuelve que no procede la inscripción denegada, la provisional se deja sin efecto; y, si por el contrario se resuelve su procedencia, el titular no habrá perdido su derecho de prioridad que es lo que interesa.

- b) Responsabilidad administrativa: la responsabilidad administrativa de los registradores deviene de no dar los avisos que por ley están obligados, hacia otras dependencias del Estado;
- c) Responsabilidad fiscal: los registradores tienen la facultad, obligación y responsabilidad de cuantificar el monto de los derechos que se tienen que pagar por la inscripción de un documento. Es decir esta es una obligación de carácter general no sólo para los registradores, sino también para los funcionarios públicos que en el ejercicio de sus funciones conozcan de hechos u omisiones que entrañen o puedan entrañar infracción a las disposiciones fiscales. Es obligación del Registrador comunicar a las autoridades fiscales competentes de los hechos u omisiones de los que han tenido conocimiento para no incurrir en responsabilidad, tal y como lo establece el Artículo 95 del Código Tributario.



- d) Responsabilidad penal: “el Registrador está sujeto a las penas económicas y corporales establecidas en el Código Penal, en virtud de su cargo no goza de ningún fuero ni tratamiento distinto al común de los servidores públicos.”²⁴

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.

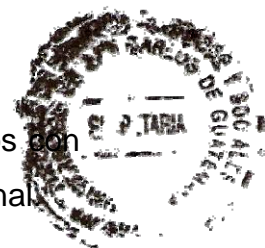
El Código Civil guatemalteco, en su Artículo 1228, establece que los registradores deben antes de entrar a ejercer sus cargos, garantizar las responsabilidades en que puedan incurrir, con hipoteca o fianza. Esto debido a que la propia ley señala que registrador, suspenderá, denegará o realizará cancelaciones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

Además el Artículo 1235 del Código Civil establece: “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, éstos 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

²⁴ Muñoz, Muñoz Roldán, Nery Roberto y Rodrigo. **Ob. Cit.** Pág. 55.

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



2.11 El derecho registral guatemalteco

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, sin embargo se puede definir al derecho registral como aquel conjunto de normas que regulan la actividad de registrar y llevar un orden lógico de una actividad que emana de una obligación jurídica.

Otras acepciones del derecho registral: la doctrina trata al derecho registral con otras acepciones o denominaciones, lo que hace indispensable el hecho de analizar algunas de ellas, por ser parte importante del estudio y análisis del Registro General de la Propiedad y el ámbito de aplicación en la sociedad.

Derecho inmobiliario: el tratadista Manuel Ossorio indica que: “el estudio de la tendencia, ciertamente discutible, de establecer múltiples divisiones dentro de cada una de las ramas del derecho, especialmente en lo que al civil se refiere, es de uso corriente hablar de derecho inmobiliario haciendo referencia a las normas positivas que rigen el nacimiento, adquisición, modificación, transmisión, y extinción de los derechos de propiedad y sus desmembraciones y gravámenes sobre bienes inmuebles; y en especial, la publicidad necesaria para completar los negocios jurídicos sobre los derechos anteriores”.²⁵

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 forma.

²⁵ Ossorio. **Ob. Cit.** Pág. 236.



Mientras que Guillermo Cabanellas dice al respecto: “tomando parte del derecho civil consagra a las relaciones jurídicas provenientes de los bienes inmuebles, el conjunto de normas doctrinales o positivas referentes a los actos y contratos que regulan el nacimiento, modificación, transmisión y extinción de la propiedad y los restantes derechos reales sobre inmuebles”.²⁶

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

Derecho Hipotecario: como se analizó el derecho registral es concebido según su época, es por eso que en la época medieval se habla de derecho hipotecario, por ser la función que le impregnaban al derecho registral, se convertía en un registro de las hipotecas. “El derecho hipotecario en enfoque histórico, el derecho inmobiliario o relacionado con El Registro de la Propiedad”.²⁷

En acepción estricta y poco usual, lo relativo al contrato y derecho real de hipoteca en su significado histórico y preponderante, el derecho inmobiliario o del Registro de la propiedad.

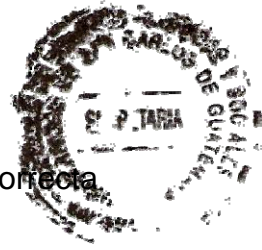
Por medio de esta acepción, le impregnan al derecho registral el carácter de registro propiamente, sin embargo se lleva únicamente un registro, de las propiedades que se tienen hipotecadas y prendadas por lo que no es completa.

Como lo afirman varios estudiosos, el derecho registral está integrado por tres clases de normas:

- a) Normas civiles: Las cuales se refieren al objeto de la Publicidad Registral y los efectos de ésta;

²⁶ Cabanellas, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. Pág. 318.

²⁷ Ossorio, **Ob. Cit**; Pág. 235.



- b) Normas administrativas: Mismas que tienen como finalidad, la correcta organización del Registro;
- c) Normas Procésales: Las cuales establecen los procedimientos específicos para la defensa de los derechos inscritos.

2.12. Sistemas registrales

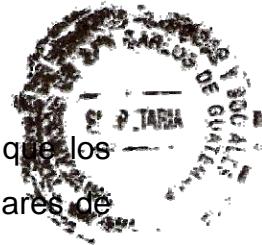
Por sistema registral se entiende el conjunto de normas que en un determinado país regulan las formas de publicidad de los derechos reales sobre los bienes inmuebles a través del Registro de la propiedad, así como el régimen y organización de esta institución.

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

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

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

- a) Sistema de transcripción: En este sistema, el documento se archiva o se copia, íntegramente en los libros del Registro;



- b) 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;
- c) 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;

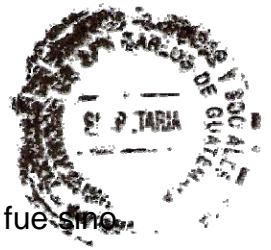
Por otra parte, también existen los sistemas registrales según la eficacia, por lo que en cuanto a los efectos se refiere, éstos pueden ser los siguientes:

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

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

El Sistema Francés: Para un mejor análisis y comprensión, se hace necesario estudiar estos sistemas, primeramente de acuerdo a la forma en que se llevan en el registro y después, el fondo, o sea de los efectos jurídicos que produce.

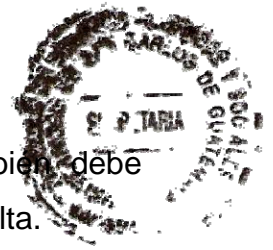
- a) La forma: El registro Francés fue de transcripción hasta el año de 1921. Actualmente se rige por el Decreto Ley, del cuatro de enero de 1955 y por el Decreto del catorce de octubre de 1955.



Antiguamente, el conservador de hipotecas copiaba íntegramente el acto; y no fue sino hasta el año de mil novecientos veintiuno, cuando el conservador, que en aquel entonces era 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, en aquel entonces, 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 parcelarías 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 se objeto de registro. Por eso se exige que el documento al inscribirlo tenga forma auténtica siendo, naturalmente, el básico, el documento notarial.

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



inscripción. Debe cerciorarse del derecho del transferente, y también debe rechazar el documento, si no llena los requisitos que al efecto hagan falta.

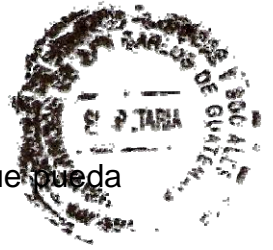
Sistema alemán: “está contenido en el Código Civil vigente de Alemania desde el año mil novecientos, y en la ordenanza inmobiliaria, vigente desde el año de mil novecientos treinta y seis”²⁸.

- a) “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.”²⁹.
- b) 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 ser la inscripción constitutiva de éste. La protección del registro alemán no se extiende ni a la circunstancia de hecho de las fincas ni a las circunstancias personales de los contratantes.

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

²⁸ Luis Carral y de Teresa, **Derecho notarial y derecho registral**. Pág. 234.

²⁹ Ibid.



cancelaciones, basta la firma del acreedor puesta en el libro registral, para que pueda extinguirse el derecho.”³⁰

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 habla dos clases de títulos: El directo que venía inmediatamente de la corona, que era por lo tanto inatacable; y el derivado de ella, que como no existía un sistema de registro, se prestaba a toda clase de fraudes pues se movía en un terreno de completa clandestinidad, Torrens procuró que todos los títulos fuesen directos, es decir, como si proviniesen directamente de la corona. Para ello se estableció el sistema de matriculación o sea el acceso por primera vez, al Registro Público.

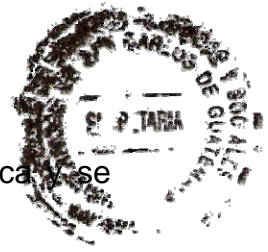
La inmatriculación era voluntaria, pero una vez hecha, la finca, quedaba sometida al sistema registral, tiene por objeto comprobar la existencia de la finca, su ubicación y sus límites, y acreditar el derecho del inmatriculante, así como hacer inatacable ese derecho.

De esta manera se crea un título único y absoluto. Para inmatricular 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.”³¹

“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

³⁰ Luis Carral y de Teresa **Ob. Cit.** Pág. 235.

³¹ Ibid.



interesado; vencido el cual, se hace el registro, o sea se inmatricula la finca y se redacta el certificado del título.”³²

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.

Características: José Luis Pérez Lasala, señala que el Derecho Registral posee tres características básicas:

- a) “Sustantivo y adjetivo: Es una rama que contiene instituciones de naturaleza sustantiva y adjetiva;
- b) Limitativo: Es un derecho limitativo, en el sentido de que solamente son restringibles los actos especialmente contemplados en la ley;
- c) 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”³³.

Una segunda clasificación de las características del derecho registral, la ofrece Bernardo Pérez Fernández del Castillo, quien las enumera de la siguiente forma:

- a) Material o sustantivo: Consiste en el estudio de los derechos inscribibles;
- b) Formal o adjetivo: Comprende la regulación del procedimiento de inscripción;

³² Luis Carral y de Teresa **Ob. Cit.** Pág. 236.

³³ Pérez Lasala, José Luis. **Derecho inmobiliario registral.** Pág. 9



- c) Orgánico: Que es el que regula todo lo relativo a la organización de El Registro de la Propiedad”³⁴.

Por otra parte Ramón Roca Sastre nos da otra clasificación, la que a continuación se analiza:

- a) “Carente de subjetividad: En el sentido de que no es una disciplina independiente, ya que éste simplemente forma parte del derecho civil;
- b) Objetivo y subjetivo: Es un derecho objetivo pues constituye un conjunto de normas de aplicación a fincas y es subjetivo en cuanto se ocupa de los derechos que tiene una finca por objeto;
- c) 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 son regulados los principios de fe pública y legitimación”³⁵.

2.13. Fuentes del derecho registral guatemalteco

Al exponer lo relativo a los sistemas registrales, se consideraron ya algunos rasgos del sistema Alemán, 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, a través del español, en el sistema guatemalteco y porque la doctrina lo acepta como ejemplo de buen sistema, es importante hacer notar las principales características el sistema Alemán: “la

³⁴ Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo. **Derecho registral**. Pág. 66

³⁵ Roca Sastre Ramón. **Derecho hipotecario**. Pág. 13



inscripción tiene valor constitutivo, antes se dan las fases del acto casual y el acuerdo real, previas a la inscripción. Las tres fases son: el negocio, consentimiento e inscripción, las tres constituyen el negocio jurídico real.³⁶ Se inspira en la técnica contable universal.

Sistema Español: En cuanto a éste, “rige el sistema declarativo, pero el Artículo 1875 del Código Civil y los relativos de su ley hipotecaria, establecen que para que la hipoteca quede válidamente constituida, es indispensable que el documento en que se constituya sea inscrito en el Registro de la Propiedad, el sistema declarativo cuyo efectos se alejan más del constitutivo, es el que rige Francia. Por eso se pone como prototipo de sistema declarativo; y como nuestro derecho deriva directamente del español, hay quienes han afirmado que el registro de la hipoteca es constitutivo, sin advertir que no existe ninguna base para sentar semejante principio. En efecto, al artículo 2919 de nuestro Código Civil, establece que la hipoteca, para producir efectos contra tercero... necesita siempre de registro.”³⁷

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

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

³⁶ Muñoz Muñoz y Roldán. Ob. Cit. Pág.10.

³⁷ Luis Carral y de Teresa. Ob. Cit. Pág. 231.



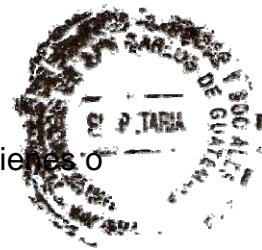
En el proyecto de ley del régimen civil de la propiedad inmueble de Guatemala, cuando se encontraba por el medio siglo de su independencia de la Corona española, el gobierno liberal recogió la inquietud de un importante sector intelectual que propugnaba por una reforma legal general en el país, en todas 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 el sistema español, el registro fue denominado sistema hipotecario, y su normativa ley hipotecaria. El nombre del sistema es equívoco, toda vez que no se trata de un exclusivo registro de hipotecas, sino que el de todos los derechos reales, empezando por el del dominio, que es el derecho real por excelencia, es obvio que debió haberse 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 comienzos 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 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 los siguientes aspectos:

- 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 hacía incierta en muchos casos la libre disposición de los bienes o dudosa la capacidad para responder de las obligaciones convencionales;

- b) Existencia de bienes sobre los cuales pesaban gravámenes hipotecarios de no inscripción de dominio, que frecuentemente se daban;
- c) Por la falta de definiciones exacta del dominio de los inmuebles, con todos sus gravámenes y limitaciones; Particularmente la institución de la hipoteca presentaba mucha confusión e incertidumbre, en virtud de principios muy incoherentes y disposiciones muy heterogéneas; esto se daba, debido a la existencia de gran número de las llamadas hipotecas legales o preconstituidas por la ley para la protección de diversos derechos; 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; la otra consistía en la existencia de bienes sobre los cuales pesaban gravámenes hipotecarios no inscritos, que se daban con mucha frecuencia.

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 ardua 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:

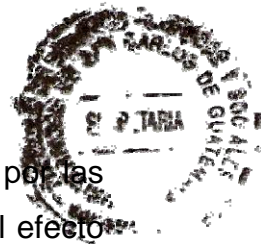


El proyecto fue elaborado en el período comprendido de mediados de febrero de 1871 al 29 de abril de 1873.

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 críticas 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 sancionen; 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: adaptación del sistema del folio real, de la obligatoriedad de la inscripción registral...”³⁸.

No derivó en un proyecto de ley hipotecaria, que como ya se ha analizado, no es el nombre adecuado; sino en un proyecto de ley, del régimen civil de la propiedad inmueble; con una muy completa exposición de motivos, en consecuencia, se trata de adaptar el sistema del folio real a nuestra idiosincrasia, introduce categóricamente la obligatoriedad de la inscripción registral; reduce únicamente a tres el existente gran número de las llamadas hipotecas legales.

³⁸ <http://www.tesis.ufm.edu.gt/pdf/2723.pdf> fecha: 18 de mayo de 2010.



“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.”³⁹

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

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

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

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

³⁹ <http://www.tesis.ufm.edu.gt/pdf/2723.pdf> fecha: 18 de mayo de 2010.



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; Artículo 3 del Decreto Ley 124-85, que modifica el Artículo 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 lugar de providencia judicial, contempla otras alternativas para los efectos de la modificación, ampliación o enmienda de tales inscripciones; Artículo 4 del citado decreto, que modifica el Artículo 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; Artículo 5 del Decreto Ley 124-85, que modifica el Artículo 1131 del código civil; también modificado por el Artículo 1 del mismo decreto.

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 Artículo 6º del Decreto Ley 124-85, que modifica el 1132, Del Código Civil, también modificado por el Art. 2 del Decreto No.42-2006 del Congreso de la República.

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; según lo regulado en el Artículo 8 del Decreto Ley 124-85, mismo que modifica el Artículo 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; así lo regula el Artículo 9, del Decreto Ley 124-85, que modifica el Artículo 1164, del código antes citado.

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

En cuanto a la integración de dicha comisión, estaba compuesta por los prestigiados juristas: Lorenzo Montufar; José Salazar, Valerio Pujol y Carlos E. Murga.

Al igual que ya se anotó anteriormente la aportación al sistema registral del país e importancia del jurista guatemalteco Manuel Ubico, los nombres que se citan en el párrafo anterior, a éste, corresponden a distinguidos letrados también guatemaltecos, por supuesto, quienes obviamente tienen un relevante sitio en la evolución legislativa-institucional del país;



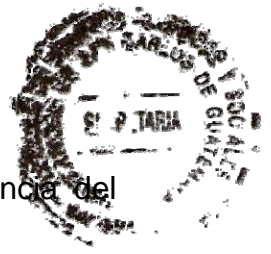
Llevó a cabo la llamada reforma civil de 1877, con un sentido verdaderamente nacionalista, que la indujo a la toma de decisiones que dieron por resultado un código civil muy diferente o aparte de la legislación española que sustancialmente había sido su antecedente o modelo.

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

La integración de la inscripción registral al Código Civil: Como ya se indicó, el proyecto pasó a la Comisión Codificadora que llevaba a cabo la reforma civil de 1877, la que lo adoptó en un alto porcentaje, en la redacción del título relativo a la hipoteca, correspondiente al código civil que emitió el presidente Justo Rufino Barrios, mejor conocido en las páginas de la historia guatemalteca como El Reformador, debido a su gran aporte a la legislación guatemalteca que en materia de derecho registral se refiere.

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

La obligatoriedad de la inscripción igualmente acertada, fue la decisión de la Comisión Codificadora, de adoptar plenamente el punto del proyecto (proyecto Ubico) que introduce categóricamente la obligatoriedad de la inscripción registral, dando lugar de



ésta manera a un rompimiento o a la constitución de una verdadera diferencia del Sistema Registral guatemalteco, de su antecedente español.

Los factores básicos que originaron la aludida decisión, fueron los siguientes:

- a) 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;
- b) Porque se ha dicho que los legisladores españoles (de 1861), tuvieron una verdadera actitud prudente al dar origen a semejantes normas, porque la heterogeneidad del régimen del derecho de propiedad en las distintas regiones españolas hacía, y aún hace en la actualidad, casi imposible someter a todas a un régimen único. Por supuesto que se hace ineludible el dejar asentado que desde la ya mencionada Ley Hipotecaria de 1861, el sistema español sigue el régimen de inscripción voluntaria, aunque a partir de tal año de inscripción voluntaria, aunque a partir de tal año ofrece claros estímulos a lo que podría llamarse el régimen de inscripción obligatoria; ejemplo: norma que establece la ineficacia de los títulos no inscritos en perjuicio de tercero;
- c) Que precisamente lo que más se pretendía era, por la seguridad de terceros, terminar con el llamado régimen mixto vigente en ese entonces, por entrañar este simultáneamente la publicidad y la clandestinidad en los actos o contratos de que era objeto el Derecho de Propiedad. Ello, particularmente porque no era categórica la obligatoriedad de la inscripción registral.

La teoría del título y del modo merece también un gran reconocimiento de los guatemaltecos, el acierto de la Comisión Codificadora al optar por omitir del sistema

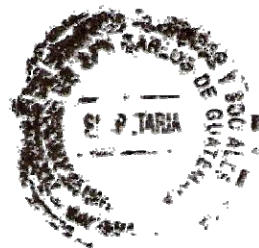


registral guatemalteco, la teoría del título y del modo, que es una de los puntos de doctrina que ha dado lugar a mayor debate por un lapso aproximado al del último siglo; especialmente en lo que incide en las áreas del derecho civil y del régimen o Sistema Registral.

En cuanto a la teoría medieval, ésta 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. 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.

El sistema registral del país es sumamente completo, proporciona seguridad jurídica, por lo que

CAPÍTULO III



3. Los bienes y el Registro General de la Propiedad

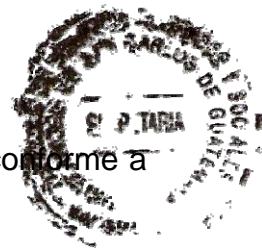
En el capítulo anterior se analizó, el Registro General de la Propiedad, sin embargo este es un tema muy amplio por lo que se hace necesario analizar los principios que inspiran al derecho registral, así como también, es muy importante analizar el tema de los bienes, siendo éste un elemento fundamental en la presente investigación.

3.1. Principios registrales

En Guatemala se tienen varios principios registrales, los cuales son tomados de diversas legislaciones, tanto sajonas como latinas, por lo que es importante anotar que, entre los principios que inspiran al derecho registral, se encuentran los principios generales del derecho, los cuales se consideran 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 al derecho registra, 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.

En cuanto a la definición de principios generales del derecho, se toma la establecida en la Ley del Organismo Judicial, específicamente 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.

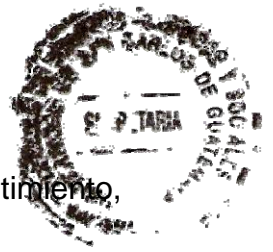
Sin embargo, es corta e imprecisa la definición que se da al respecto, por que como ejemplo en la jurisprudencia española se ha señalado que los Principios Generales del Derecho sólo pueden ser invocados en casación, donde se advierte el descuido de incluir la sentencia, ya que ésta habrá adoptado de 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; es por ello 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 para efectos de la presente 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.

3.2. Clasificación de los principios registrales

Se cita como ejemplo, a la doctrina alemana, la cual clasifica los principios registrales 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.⁴⁰

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

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.

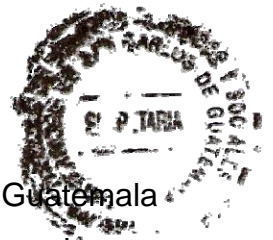
3.3. Forma de las inscripciones

Desde los inicios del Registro General de la Propiedad, se ha aplicado ciertos sistemas, con la finalidad de realizar una adecuada administración, en cuanto a las inscripciones se refiere, en el capítulo anterior se analizó algunos sistemas registrales, pero debido a su importancia y relación con el sistema guatemalteco, es necesario analizar, los que a continuación se enumeran.

Sistema del folio real: Este sistema consiste en que, en los libros, al momento de introducir una inscripción se hará por medio de fincas, a la cual a cada una le corresponde un folio y en el mismo se inscriben las anotaciones, limitaciones, gravámenes, transmisiones, desmembraciones que sufra dicha finca. Al utilizarse el folio real, hace que cada finca esté individualizada por su propio número y, en el mismo folio constan todas sus operaciones, incluso las canceladas, por lo que a través de este sistema se tiene un control, sobre las fincas inscritas. El folio real es de suma importancia, ya que a través de éste, conoce todo el historial de la finca desde su creación hasta su cancelación o extinción. ⁴¹

⁴⁰ Nussbaum, Arthur. **Tratado de derecho hipotecario alemán.** Pág. 6.

⁴¹ Muñoz, Muñoz Roldán. Ob. Cit. Pág. 16



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, se regula que “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



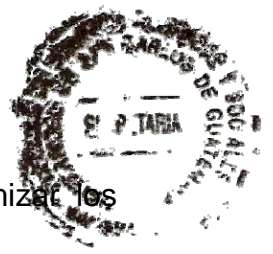
fincas nuevas independientes, con su número, folio y libro por separado así como su debida cancelación cuando sea solicitada.

En cuanto a la finca, el registro funciona a base de concentrar el historial jurídico respecto de cada una de ellas, 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 y cuya descripción en sus características esenciales y su número especial, las individualiza. En este sistema se utilizan ciertos principios, tales como el de especialidad, el cual se centra en la finca inmatriculada, es decir que le otorga a cada finca un folio. 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 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, por otra parte, se dice que 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. Existe también otro principio, el de determinación, a través del cual se determina el bien que se inscribe, estableciendo su extensión, gravámenes, anotaciones, limitaciones, entre otras, es decir que, en cierta forma individualiza el bien inmueble para que su reconocimiento sea pleno.

Principio de folio real: este principio desarrolla la obligación, que tiene el Registro de la Propiedad de crear, 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.

Sistema de publicidad: “Una técnica de llevar el Registro en un determinado ordenamiento, que conlleva la publicidad registral y el medio para efectuarla. Hoy en día se consideran como simples etapas superadas en el desarrollo histórico de la publicidad registral”⁴².

Principio de publicidad: este es el principio registral por excelencia, pues no se concibe sin el registro Público de la Propiedad. El registro ha de revelar la situación jurídica de los inmuebles; y toda persona, sea o no tercero registral o interesado, tiene derecho de que se le muestren los asientos del registro y de obtener constancias relativos a los mismos.”⁴³

Se puede definir la publicidad como 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.

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.

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.

⁴² Ob. Cit. Pág. 7

⁴³ Luis Carral y de Teresa. Ob. Cit. Pág. 242.



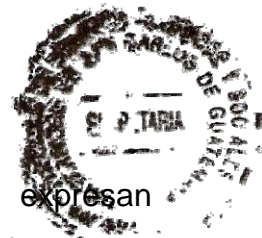
Por publicidad formal se entiende el carácter de oficina pública que se atribuye al Registro General de la Propiedad, cuyos libros están al alcance de cualquier persona que justifique su interés en averiguar el contenido de los libros del Registro, cuyo fundamento se encuentra en el Artículo 1222, del Código Civil; lográndose ésta publicidad formal por el examen directo de los libros, que realiza 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 mismo cuerpo legal; y que son los documentos idóneos para probar la situación jurídica en que se encuentran las fincas, relacionada con los derechos reales, gravámenes y liberación de los mismos, que pesen sobre los bienes, incluyendo los bienes muebles.

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

A través de la publicidad se pretende evitar la clandestinidad, abolir los gravámenes ocultos. El registro es el órgano de notificación por excelencia, el principio de publicidad es algo más que un aparato de consulta e información; es una regla jurídica, es decir que surge sus efectos ante cualquier persona y en cualquier lugar, nadie puede alegar ignorancia de lo que consta en el registro, este principio se encuentra regulado en el Artículo 1124 del Código Civil.

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 mismo, para hacer valer los hechos jurídicos, contemplados en el instrumento.

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, dice 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”.⁴⁴

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).

En cuanto a la denominación de tercero registral, se toma de referencian el hecho que la doctrina reconoce tres clases de terceros a saber:

- a) Tercero interno: Es el que tiene acceso directo al registro, siendo un sucesor (adquirente o sub-adquirente) del contrato inscrito, resultando un titular registral. Este tercero realizará la operación notarial que le permitirá, siempre que pueda enterarse previamente de la situación jurídica de la finca respectiva. Es decir confía en los datos del registro y adquiere el derecho de ser protegido.

- b) 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

⁴⁴ Núñez Lagos, Rafael. **Estudio del derecho registral español**. Pág. 326.



se refiere las leyes procesales, que estando en tiempo pretende su inscripción hereditaria.

- c) 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.

Sistema de inscripción: 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 trascipción, la inscripción no es factor esencial o constitutivo para que los derechos reales se produzcan, a excepción del de hipoteca. Este sistema se basa en el principio de inscripción, el cual tiende a precisar la influencia que el registro ejerce en los derechos sobre inmuebles y también decide si la inscripción en el registro es elemento determinante o no para que el “negocio dispositivo” provoque el efecto jurídico.”⁴⁵

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.

⁴⁵ Luis Carral y de Teresa. Ob. Cit. Pág. 243.



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.

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 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, regula: “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, se enfoca a 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.

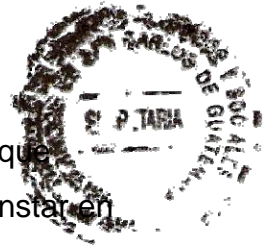
En este tema, donde se hace sumamente importante la verificación de la titularidad de los derechos, de los cuales se dispone mediante un documento inscribible, porque puede tener consecuencias negativas para los propietarios que pueden verse despojado de su derecho de propiedad y obligados a incurrir en gastos imprevistos para reivindicarlos.

En conclusión se define que 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”.⁴⁶

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

⁴⁶ Muñoz, Muñoz Roldán. Ob. Cit. Págs. 28 y 29.



registro: el Artículo 1576, del Código Civil, establece, “los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los Registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública”.

Asimismo, dispone el Artículo 1578, del mismo cuerpo legal, que la ampliación, 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.

Principio de prioridad: Principio que 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 Luis Carral y De Teresa: “Es lo que en principio correspondería a aquel otro tan conocido de que dos cuerpos no pueden ocupar el mismo lugar en el espacio. La regla romana de que el primero que compra es el propietario, se transforma en la nueva regla de que es primero en derecho el primero en registrar. Las fechas del otorgamiento ceden a las fechas del registro.”.⁴⁷

⁴⁷ Luis Carral y de Teresa. **Ob. Cit.** Pág. 248.



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

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. “El registrador no



puede registrar de oficio, aunque conozca el acto o hecho que válidamente haya de dar origen un cambio en los asientos del registro.”⁴⁸

3.4. Los bienes

Un bien se define como una “utilidad, beneficio, caudal, hacienda. Dentro de ese sentido, los bienes son de muchas clases, porque pueden referirse a un concepto inmaterial y espiritual o uno material.

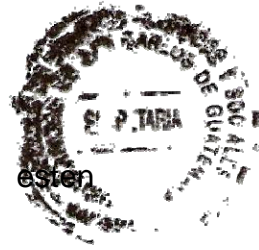
Naturalmente que, sin salirnos de los bienes en su aspecto material, la división de los mismos es amplísima, empezando por la fundamental de inmuebles, muebles u semovientes”⁴⁹.

Se consideran inmuebles, todos aquellos bienes que tienen en común la circunstancia de estar íntimamente ligados al suelo, unidos de modo inseparable, ya sea física o jurídicamente, al terreno, como por ejemplo las parcelas, urbanizadas o no, las casas, edificios, entre otros, es decir, las denominadas, en consecuencia, que son bienes imposibles de trasladar o separar del suelo sin ocasionar daños a los mismos, porque forman parte del terreno o están anclados a él.

En cuanto a los bienes, para efectos de análisis, se les clasifica en muebles e inmuebles, por lo que los primeros se definen como; “el que por sí propio o mediante una fuerza externa es movable o transportable de un lado a otro, siempre que el ordenamiento jurídico no le haya conferido carácter de inmueble por accesión. De esta definición se desprende que también se consideran muebles los bienes semovientes. Se consideran asimismo muebles las partes sólidas o fluidas o separadas del suelo; como las piedras, tierras materiales, construcciones asentadas en la superficie del suelo con carácter transitorio; los tesoros, monedas y demás objetos puestos bajo el

⁴⁸ Luis Carral y de Teresa. Ob. Cit. Pág. 247.

⁴⁹ Ossorio, Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales. Pág. 86.



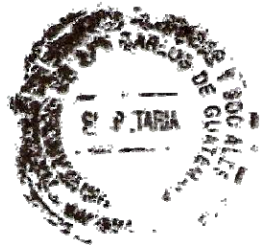
suelo; los materiales reunidos para la construcción de edificios mientras no estén empleados”⁵⁰.

Una vez definidos los bienes muebles, procede el análisis de los bienes inmuebles, los cuales se definen como aquellos que “no pueden ser trasladados de un lugar a otro. Los inmuebles pueden serlo: por su naturaleza, o sea, aquellas cosas que se encuentran por sí mismas inmovilizadas, como el suelo y todo lo que está incorporado a él de manera orgánica, como los edificios; por destino, como los bienes muebles que, manteniendo su individualidad, se unen por el propietario a un inmueble por naturaleza, con excepción -para algunas legislaciones- de aquellos adheridos con miras a la profesión del propietario de una manera temporaria; por accesión, las cosas muebles que se encuentran realmente inmovilizadas por su adhesión física y perpetua al suelo; y por su carácter representativo, como los instrumentos públicos acreditativos de derechos reales sobre bienes inmuebles”⁵¹.

Los bienes constituyen un elemento muy importante para el ser humano, ya que desde épocas antiguas, las personas han trabajado con la finalidad de obtener ciertos bienes, producto de ello es que nace a la vida jurídica el registro de la propiedad, con la finalidad de resguardar y acreditar, el derecho que le corresponde a la persona que adquiere cierta propiedad, cuyo contenido es perfectamente reconocido por la ley y ante terceros.

⁵⁰ Ibid. Pág. 83.

⁵¹ Ibid. Pág. 85.



CAPÍTULO IV



4. La Inmovilización de bienes inmuebles, acto limitativo voluntario en la enajenación o gravamen y su efectividad en su aplicación para la protección del derecho de propiedad

En el capítulo anterior se analizó el tema de los bienes a grandes rasgos, los cuales forman parte de la vida del ser humano, creando para el resguardo de los mismos, una institución en la cual se realicen todas las inscripciones y modificaciones de dichos bienes, es decir, el Registro General de la Propiedad y con el ánimo de continuar con esa protección de los bienes de las personas, nace a la vida jurídica el Decreto número 62-97, el Congreso de La República, Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes, a través de la cual se busca disminuir el número de casos de estafa, en los cuales las personas han perdido sus bienes, aunque no es del todo positivo, puesto que en cierta forma, la inmovilización constituye un acto limitativo en el sentido, lo cual se analiza en el presente capítulo.

4.1 Análisis de la inmovilización

Inmovilizar significa “coartar la libre enajenación de bienes”⁵². La protección de los derechos reales es una garantía básica, a cargo del Estado de Guatemala, de esta forma vemos que dentro de la Constitución Política de la República y el Código Civil, se desarrollan los derechos que se protegen en relación a los bienes, pero lamentablemente, no desarrollan como parte de sus disposiciones, la celeridad en las inscripciones y otros cambios en el registro de la propiedad, en beneficio de sus habitantes.

La Constitución Política de la República de Guatemala, regula en el Artículo 39 lo siguiente: “Propiedad Privada. Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana.

⁵² Ibid. Pág. 384.



Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá 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 los guatemaltecos”, nos encontramos acá con la garantía de la propiedad regulada en una forma muy sencilla y poco clara del concepto que engloba el derecho de propiedad y menos aún de las instituciones que se relacionan a él.

Así, el Artículo 464 del Código Civil establece: “Contenido del derecho de propiedad. 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”, lo que reafirma la carencia de un derecho sustantivo que contemple los mecanismo céleres que tanto urgen en Guatemala como parte del derecho de propiedad y su complemento jurídico, el derecho registral.

Dentro del tema sobre la inmovilización voluntaria y los fraudes en compraventas de bienes inmuebles, se puede determinar un elemento importante, la buena fe del comprador, que se convierte en poseedor del bien, que consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueña de ella y podía transmitir su dominio, dura mientras las circunstancias permiten al poseedor presumir que posee legítimamente, o hasta que es citado en juicio.

Al respecto de lo antes expuesto, regula el Artículo 624 del Código Civil:”Efectos de la posesión de buena fe. El poseedor de buena fe que haya adquirido la posesión por título traslativo de dominio, goza de los derechos siguientes: 1o. Hacer suyos los frutos percibidos, mientras su buena fe no sea interrumpida; 2o. De que se le abonen todos los gastos necesarios y útiles, teniendo derecho de retener la cosa poseída hasta que se haga el pago; 3o. Retirar las mejoras voluntarias, si no se causa daño en el bien mejorado, o reparando el que se cause al retirarlas; 4o. Que se le abonen los gastos hechos por él para la producción de frutos naturales y civiles que no haga suyos por estar pendientes al tiempo de interrumpirse la posesión, teniendo derecho al interés



legal sobre el importe de esos gastos desde el día en que los haya hecho; 5o. No ser desposeído de la cosa, si antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio; 6o. Ser preferido a cualquier otro que la pida con igual derecho, excepto el caso en que deba darse posesión indivisa; 7o. Servirse de la posesión como medio para adquirir el dominio por prescripción; y 8o. Ser considerado dueño de los muebles que posee”, pero claro estos derechos únicamente le corresponderán a falta de un tercero que compruebe que a propiedad no le corresponde al poseedor. Al contrario es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; y también el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

El poseedor de mala fe está obligado a la devolución del bien que ha poseído y de sus frutos, o al valor de éstos estimado al tiempo que los percibió o los debió percibir; y a responder de la pérdida o deterioro de la cosa, sobrevenidos por su culpa o por caso fortuito o fuerza mayor, salvo que pruebe que tal pérdida o deterioro se habría causado aunque la posesión la hubiere tenido el propietario.

4.2. Efectividad en la inmovilización

Si analizamos que todo derecho real puede ser creado por la ley, garantizando la propiedad privada cuyo contenido y límites deben ser establecidos en la ley, atendiendo a su función económica y social, a fin de hacerlo accesible para todos, concluimos en que la propiedad es inviolable y existe un vínculo jurídico entre la persona y la cosa, pero, es necesario hacer una pregunta y es que, ¿hasta dónde es garantizado este derecho en Guatemala?, el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes, se ve coartado en un sistema registral poco confiable como lo es el guatemalteco, que únicamente se limita al registro de los instrumentos públicos que modifican los derechos reales que en él se resguardan, pero con la poca o ninguna comprobación de la legalidad de estos instrumentos.

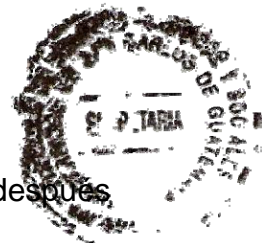


El propietario, en ejercicio de su derecho, no puede realizar actos que causen perjuicio a otras personas, pero si analizamos el contenido de las facultades a las que se orienta la propiedad, se encuentra que existen: la facultad *jus utendi* para usar y gozar de los bienes siempre dentro de los límites legales, la *jus fruendi* que es el derecho a recibir los frutos, la *jus abutendi* el derecho a abusar de la cosa; la *jus disponendi* que se refiere a la facultad de disponer, enajenar y la *jus judicati* o facultad de demandar (acción reivindicatoria), los dos últimos casos que son los más importantes para la presente investigación, ya que se busca fortalecer las necesidades actuales con respecto a la protección del derecho de propiedad y en particular el derecho de la inmovilización del bien y en su caso la cancelación de esta disposición.

Cualquier tipo de decisión legal registrable, gravamen de la propiedad, adquiere eficacia mediante el otorgamiento de las acciones que el propietario puede hacer valer, principalmente a través de la acción reivindicatoria y acción negatoria.

Las acciones reales o petitorias, y acciones posesorias confieren al propietario una sólida y eficaz defensa contra los ataques ilegítimos a que está expuesto en sus relaciones contra terceros.

En cuanto al negocio jurídico a través del cual se transmite la propiedad de bienes inmuebles, se determina que el ideal, de acuerdo a la ley, es el contrato autorizado en escritura pública, cuyo testimonio debe ser inscrito en el Registro General de la Propiedad, ya sea en el de la zona central o en el segundo registro. Los títulos translativos de dominio están sujetos a la toma de razón en el registro de Inmuebles para que produzcan efectos respecto de terceros. La transmisión, salvo declaración contraria, comprende los accesorios del inmueble existentes en el momento de la transferencia. Los objetos, que por efecto de ella, se entreguen al adquirente, o los que pasasen a poder de terceros, se regirán por las reglas generales sobre posesión de las cosas muebles. La inscripción no impide las acciones que procedan entre enajenante y adquirente para recuperar la cosa, ni tampoco las dirigidas contra terceros en los casos



de anotación, inmovilización voluntaria, respecto a los derechos constituidos después de ésta.

A los efectos de la inscripción de la transferencia entre las partes adquiere mayor relevancia referido a la prioridad que la inscripción otorga, solo el contrato tiene la virtualidad de probar la transferencia entre las partes.

La inscripción en el registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir. Los registradores realizarán toda inscripción, anotación o cancelación, dentro del término de ley, contado desde la fecha de recepción del documento.

Si éste diere lugar a varias de las operaciones antes indicadas, el término se podrá ampliar. Ahora bien, si el documento presentado no fuere inscribible o careciere de los requisitos legales necesarios, el registrador lo hará constar en un libro especial que se llevará para tales efectos y en el propio documento, el cual debe devolver al interesado, expresando la hora y fecha de recepción en el registro, así como la ley en que se funda para suspender o denegar la inscripción.

Todo acto jurídico que cercene alguna de las facultades que la ley garantiza al propietario, constituye una restricción impuesta a la libre disposición jurídica de la propiedad. Las restricciones y límites al dominio constituyen el régimen normal de la propiedad inmueble, no así las servidumbres, que establecen un régimen de excepción.

En el código civil, se establece el derecho y la seguridad que le asiste al propietario, a través de la posibilidad de realizar actos de disposición, sea a título oneroso o gratuito. En el caso de los fraudes que se relacionan con los inmuebles, actualmente se ha comprobado que va en aumento la cifra de personas que ha sido defraudadas en sus bienes, con la impunidad con la que actúan las redes de falsificadores de documentos, principalmente de cédulas y escrituras públicas que facilita la pérdida de propiedades. Se cree que toda la estructura y los procedimientos para hacer uso ilegal de las propiedades se dan fuera del registro.



Con lo antes escrito, se recomienda que al momento de realizar una transacción con algún bien inmueble, se verifique que efectivamente, el bien inmueble se encuentra conforme a la ley, a nombre de la persona quien dice ser el propietario, en el caso de los fraudes, el ejemplo más común de compraventas fraudulentas son las transacciones de sitios baldíos que resultan fáciles, ya que no cuenta con construcción ni identificación alguna.

Con la inmovilización voluntaria de bienes inmuebles, el bien registrado no será objeto de ninguna transacción durante tres años, tiempo que dura la gestión. Pasado ese tiempo automáticamente la inmovilización dejará de surtir efectos, por lo que debe realizarse nuevamente el trámite, con lo que se pretende establecer una mayor confianza en la administración registral de inmuebles.

Si un propietario desea invalidar el trámite realizado antes el vencimiento del plazo, deberá obtener un certificado de un perito dactiloscópico, que certifique la autenticidad de la huella dactilar, y acudir nuevamente a un abogado, para que a través de un documento notarial solicite la desmovilización

En la actualidad, el Registro General de la Propiedad, conoce, entre otros asuntos, todo lo relacionado a materia de Inscripción de derechos reales, sus cambios y su cancelación, lo que genera una excesiva carga en el número de usuarios y por ende una lentitud en la tramitación de inscripciones y modificaciones a los derechos de propiedad.

Como consecuencia de lo anteriormente expresado, el porcentaje mensual de inscripciones es muy alto. De ellos, la mayoría corresponde aproximadamente a procedimientos de inscripción por cambios de dominio, hipotecas, cancelaciones de hipotecas, entre otras; lo que ha generado que, en la práctica, y como una medida de especialidad destinada, en los hechos, a absorber el volumen de ingreso de inscripciones, se congestione el trámite de inscripciones de cada uno de ellos.



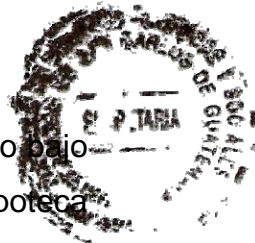
4.3. Forma de gestionar la inmovilización

Para evitar fraudes en la compra-venta de propiedades, se utiliza la huella dactilar del propietario del terreno o bien inmueble, tanto para su registro como para solicitar su cancelación previo fin del plazo. Un notario deberá realizar un memorial con firma legalizada e incluida la huella dactilar del propietario del inmueble, teniendo a la vista la certificación emitida por el Registro de la Propiedad Inmueble, en donde indique lo siguiente:

- a) Nombre del propietario y datos personales;
- b) Datos registrales de la propiedad a inmovilizar;
- c) La firma del propietario y su huella dactilar.

A través de la ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, se pretende dar cumplimiento al precepto fundamental, que es necesario proveer de los mecanismos necesarios que permitan a los propietarios de bienes inmuebles inscritos, su inmovilización, con lo que se espera evitar cualquier mala práctica que pudiera perjudicarlos con el consiguiente menoscabo de la seguridad registral.

Los propietarios de bienes inscritos en el registro de la propiedad, tienen el derecho de limitar voluntariamente su enajenación o gravamen por un periodo de hasta tres años, cada vez, para cuyo efecto, se deberá realizar el requerimiento, mediante una solicitud dirigida al registrador de la propiedad, que deberá presentarse con la legalización de la firma del solicitante realizada por un notario en ejercicio, la legalización de la firma deberá contener todos los datos de identificación personal del mismo, como lo son la edad, estado civil, profesión u oficio, domicilio y el documento con el cual se identifica ante el notario, la impresión de la huella dactilar, asimismo se debe incluir la identificación de los bienes que se pretende afectar.



Como parte de los requisitos de la solicitud, debe ir firmada por el propietario pero bajo juramento de decir la verdad, en sentido que no existe cesión a ningún título o hipoteca pendiente de inscribir, otorgados con anterioridad a la fecha en que se inscribirá la solicitud.

Otra opción es realizar la inmovilización del inmueble en el instrumento público en el cual se adquiriera. Estas anotaciones deben realizarse al margen de los libros donde se encuentre inscrita la finca, realizando la inscripción en forma inmediata.

En el caso que el interesado no establezca el plazo por el cual surtirá los efectos la declaratoria de inmovilización, se entenderá que se realizará por el plazo máximo expresado en la Ley, tres años, en todo caso, el computo de la inmovilización empezará a regir a partir del momento de la anotación en el libro respectivo, o en el caso actual, desde su inscripción electrónica.

Con respecto a la prórroga del plazo de inmovilización, se establece un plazo máximo, tres años, no así un mínimo, pero si se establece que puede renovarse el plazo de inmovilización, si no se solicitara la prórroga, la inmovilización perderá su fuerza legal por el vencimiento del plazo y sin gestión alguna, el plazo podrá ampliarse por un plazo igual al solicitado o el máximo establecido.

4.4 Limitaciones o problemas que surgen por la inmovilización de un bien inmueble

El mayor problema con la inmovilización se encuentra en el trámite de la cancelación de la solicitud planteada, ya que no es posible realizar ningún gravamen de la propiedad durante su vigencia. En tanto permanezca vigente la anotación, los propietarios de los inmuebles inmovilizados pueden pedir que se cancele la solicitud.

El trámite para la cancelación, se ve revestido de varios requisitos, como lo son:



- a) Un acta notarial de declaración jurada en la que conste la decisión del propietario de cancelar la limitación recaída sobre el inmueble, en la cual se hará constar la solicitud de cancelación y será presentada con la impresión dactilar del solicitante;
- b) Se debe acreditar fehacientemente la propiedad del bien;
- c) Se debe acompañar la certificación extendida por el Registro de Vecindad del lugar donde se haya extendido la cédula de vecindad del propietario solicitante, en la cual deberá constar el número de cédula, folio y libro en que se encuentre inscrita.

Existen procedimientos que se deben realizar previamente a la cancelación de la anotación que debe realizar el registro de la propiedad, en su caso el operador, que debe corroborar, por su medio o una subcontratación la autenticidad de la huella dactilar por los medios técnico científicos apropiados para el efecto. La Ley respectiva señala que este trámite no puede durar más de diez días, contados a partir de la presentación de la solicitud de cancelación de la inmovilidad, nada más alejado de la realidad registral de nuestro país, en donde un simple trámite de inscripción sobrepasa el mes de procedimientos internos en el registro.

Es acá donde se presentan los mayores problemas para los propietarios que han buscado dar seguridad jurídica a sus bienes, ya que en la mayor parte de los casos, cuando se dispone de un bien o se grava es por que surge una necesidad para el propietario, quién al pretender retirar la inmovilidad, encuentra un sin fin de requisitos, tanto previos como posteriores a su solicitud.

Dos de los requisitos regulados en la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Inmuebles, específicamente en el Artículo 4, numerales 2 y 3, el cual establece que, la



acreditación fehaciente de la propiedad del bien y la certificación extendida por el Registro de Vecindad o Cédulas donde fue extendido el documento de identificación del solicitante, resultan excesivos y entorpecedores de la celeridad en la cancelación de la inmovilización, ya que éstos obran en el expediente de inmovilización por lo que son requisitos abundantes, que podrían ser obviados; el operador de la solicitud por tener acceso a la verificación de la propiedad es pieza integral en la implementación de la celeridad y certeza de este hecho; así pues dentro del expediente consta la certificación extendida por el Registro de Vecindad, que fácilmente puede ser comprobado, hasta electrónicamente, por el referido operador.

En gran medida el desprestigio de la función notarial, dada por los malos manejos de ésta, ha contribuido a restarle confiabilidad a sus actuaciones, la función notarial se ve empañada por la colaboración de notarios inescrupulosos que se prestan a realizar escrituras fraudulentas que deterioran la fe pública en el notario conferida; no es difícil tampoco concluir que, debido al incumplimiento de las obligaciones que el notario tiene frente a la administración pública, la fiabilidad de sus actuaciones se pone en tela de juicio y si a esto agregamos, que existen protocolos de notarios fallecidos que no han sido entregados al Archivo General de Protocolos, como corresponde, por los familiares o depositarios de éstos, tenemos una circulación anómala de hojas de papel sellado especial para protocolos y aún más preocupante su falsificación y falta de acciones en contra de estos.

La Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados brinda protección, pero a su vez, deja en un vacío legal las especificaciones con respecto a la cancelación de la inmovilidad, ya que escuetamente regula en el Artículo 4, su trámite dejando a un lado los procedimientos de cada uno de los requisitos que establece para realizar el trámite y de quienes los deben realizar.

La cancelación pudiera realizarse en las mismas formas de la solicitud de inmovilización, estableciendo y brindando de igual forma seguridad al trámite y sobre todo celeridad.



La presente investigación se enfoca en los propietarios de bienes inscritos en el Registro de la Propiedad, ya que ellos tienen el derecho de cancelar voluntariamente y anticipadamente la inmovilización para la enajenación o gravamen de los mismos, ya sea que haya sido por un periodo de hasta tres años o menos, requiriendo mediante una solicitud dirigida al registrador de la propiedad, que deberá presentarse con la legalización de la firma del solicitante realizada por un notario en ejercicio, la legalización de la firma deberá contener todos los datos de identificación personal del mismo, como lo son la edad, estado civil, profesión u oficio, domicilio y el documento con el cual se identifica ante el notario, la impresión de la huella dactilar, asimismo se debe incluir la identificación de los bienes que se pretende desafectar.

Como parte de los requisitos de la solicitud, ésta deberá ir firmada por el propietario pero bajo juramento de decir la verdad, en sentido que es su deseo retirar la inamovilidad del bien.

Otra opción debería ser la de realizar la cancelación del inmueble en el instrumento público en el cual se grave el mismo. Estas cancelaciones deberán realizarse al margen de los libros donde se encuentre inscrita la finca, realizando la inscripción electrónica en forma inmediata y posteriormente la anotación del gravamen, lo que le daría celeridad al trámite.

El mayor problema que se causa con la inmovilización se encuentra en el trámite de la cancelación de la solicitud planteada, pero esto podría cambiar al replantearse los casos y los procedimientos a seguir para que sea posible realizar el gravamen de la propiedad ya que en tanto permanezca vigente la anotación, los propietarios de los inmuebles inmovilizados no pueden realizar ninguna gestión sobre estos que sea de enajenación o gravamen del mismo, sino únicamente las que sean de índole judicial.

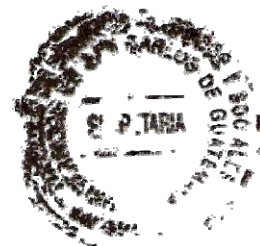
Es necesario que se den a conocer los mecanismos de comprobación que utilizan los operadores de las solicitudes y si estas son cumplidas realmente, ya que nos encontramos con la problemática del presupuesto de la institución, gran excusa,



utilizada por el sector público para no cumplir con sus funciones en la forma en que la ley lo establece, dando así nuevo paso a la falta de transparencia operacional que existe y ha existido en el trámite registral en nuestro país.

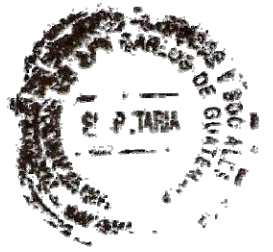
Es de plantear soluciones de carácter interinstitucional y colaboración entre las mismas para que se pueda agilizar el trámite de las cancelaciones de inmovilidad de bienes inmuebles, la gran vía a utilizar es la comunicación global, que se basa en un sistema en línea, una herramienta como el Internet, es una herramienta subestimada por el gobierno, que pese a la necesidad del cambio, no abre los ojos a la realidad mundial, donde la tecnología lejos de ser una herramienta, se ha convertido en parte del sistema, que demanda su uso.

La comunicación en red permitiría la comprobación de datos en minutos y con ello permitiría al operador de una solicitud de cancelación de inmovilidad, realizar sus funciones con apego a la ley y de una forma rápida.

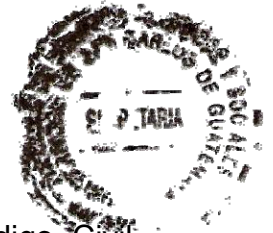


CONCLUSIONES

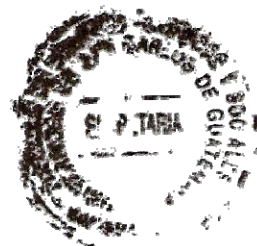
1. El Registro General de la propiedad cumple funciones muy importantes, al organizar el territorio nacional, en cuanto a los bienes susceptibles de inscripción se refiere, uno de sus elementos principales es, el Registrador General de la Propiedad, quien tiene a su cargo la responsabilidad del correcto funcionamiento de dicho registro de manera efectiva.
2. El trámite es muy burocrático, y el Registro General de la Propiedad no cumple con la Ley correspondiente, que establece que este trámite no puede durar más de diez días contados a partir de la presentación de la solicitud de cancelación de la inmovilidad, este procedimiento se resuelve hasta treinta días hábiles después.
3. La Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, constituye un medio de protección de la propiedad privada, al ser el instrumento jurídico a través del cual los propietarios de bienes inmuebles registrados, pueden proteger sus derechos al inmovilizar la propiedad durante el plazo que se establece en dicha ley, mientras no se quiera vender, ceder o gravar un bien inmueble; el cual es desconocido para la mayor parte de la población Guatemalteca.



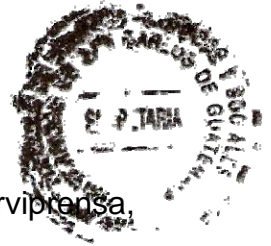
RECOMENDACIONES



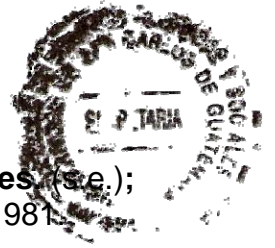
1. Se hace necesario que Congreso de la República reforme el Código Civil, especificando las responsabilidades en las cuales incurre el registrador de la propiedad, al calificar los documentos que ingresan; y por lo tanto, se debe especificar el monto por el cual éste deberá responder, en caso de daños y perjuicios, ocasionados en el ejercicio de la función registral cuando no se cumpla de forma efectiva.
2. El Registro General de la Propiedad debe cumplir con los plazos establecidos en la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, Decreto 62-97, en el sentido que el procedimiento de inmovilización y desmovilización se cumpla con los plazos establecidos, para obtener celeridad y efectividad de dicha Ley.
3. Es necesario que el Registro General de la Propiedad, implemente un sistema efectivo de información de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados Decreto Número 62-97, para la población que cuente y quiera inscribir bienes registrables, informando también de sus ventajas y desventajas, así como las consecuencias jurídicas que implica este acto.
4. El Congreso de la República debe reformar la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, Decreto 62-97, en el sentido que regulen mecanismos alternos para cuando el propietario que inmoviliza su bien inmueble, ha fallecido, exista otra persona designada por él que tenga facultades para desmovilizar el bien inmueble con el objeto de obtener efectividad en la aplicación de dicha Ley.



BIBLIOGRAFÍA



- AGUILAR GUERRA, Vladimir. **El negocio jurídico**, 3ª ed.; Guatemala: Ed. erviprensa, 2003.
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. 1ª. ed; Ed. Estudiantil Fénix; Guatemala, 2001.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. 14ª. ed. Buenos Aires. Argentina. Editorial Heliasta. 1979.
- CASTÁN TOBEÑAS, José, **Derecho civil español**, vol. 4 13ra. Ed. Madrid, España: Ed. Madrid, 1982.
- DE CASTRO Y BRAVO, Federico. **Compendio de derecho civil**. Madrid, España: Ed. Gráficos González, 1964.
- LUIS CARRAL Y DE TERESA. **Derecho Notarial y Derecho Registral**. Editorial Porrúa, S.A. México, 1978: Cuarta edición.
- ESPÍN CANOVAS, Diego. **Manual de derecho civil español**, vol. 2, 4ta, ed.; Madrid, España: Ed. Revista de derecho privado, 1968.
- Enciclopedia electrónica. **Microsoft Encarta**. 2004.
<http://espanol.search.yahoo.com/search?p=norma+juridica&sm=Buscar&fr=FP-tab-webt&toggle=1&ei=ISO-8859-1&meta=all%3D1>.
- <http://www.tesis.ufm.edu.gt/pdf/2723.pdf>.
- C:\Document and settings\dajoper38\Escritorio\Bibliografía para una historia de la antropología en Cataluña.htm
- C:\Documents and Settings\dajoper38\Escritorio\Funcionamiento del Registro General de la Propiedad su Modernización y Reforma.htm
- FERRAJOLI, Luis. **La propiedad**, 6ta. ed.; Italia, Génova: Ed. Italiana, 1968.
- HERNÁNDEZ GIL, Francisco. **Concepto y naturaleza jurídica de las obligaciones propter rem**. Revista de derecho privado. (s.l.i.) (s.e.) (s.f.).
- HERNÁNDEZ GIL, Francisco. **La posesión**. Madrid. España. (s.e.), 1962.
- NUÑEZ LAGOS, Rafael, **El registro de la propiedad español**, 1er. Congreso Internacional de Notariado Latino, Buenos Aires, 1948, tomo III, Ed. La ley. Tercero y fraude en el Registro de la propiedad, Madrid, 1950.



OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias políticas, jurídicas y sociales** (e.); Ed. Heliasta S.R. L. Viamonte; Buenos Aires Argentina: 1970. Piso 1º. 1981.

PERALTA MENDEZ, Carlos Enrique, **El registro de la propiedad, doctrina guatemalteca**, publicación mensual de la Asociación de Estudiantes de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Rafael Landívar de Guatemala, año V, No. 26 mayo de 1970.

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español**. 2t. Derechos reales. 3a ed. Madrid, España. Ediciones Pirámide S.A. 1976.

ROCA SASTRE. **Instituciones de derecho hipotecario**, 1t; 4ª. Ed; Ed. Torres, Barcelona, 1954.

MUÑOZ MUÑOZ, Nery Roberto y Rodrigo. **Derecho registral inmobiliario guatemalteco**, Primera Edición, septiembre 2005.

Legislación:

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

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

Código de Comercio de Guatemala, Congreso de la República, Decreto Número 2-70, 1970.

Ley del Organismo Judicial, Congreso de la República, Decreto Número 2-89, 1990.

Ley Orgánica del Organismo Legislativo, Congreso de la República, Decreto Número 63-94. 1994.

Ley de Inmovilización voluntaria de Bienes Registrados, Congreso de la República, Decreto Número 62-97, 1997.