

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

LA FALTA DE ACCESO AL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE
INMUEBLE Y LA NECESIDAD DE UNA REFORMA REGISTRAL

LUIS JORGE ANTONIO GONZÁLEZ MARROQUÍN

GUATEMALA, NOVIEMBRE DE 2011

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

**LA FALTA DE ACCESO AL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE
INMUEBLE Y LA NECESIDAD DE UNA REFORMA REGISTRAL**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

De la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

De la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

LUIS JORGE ANTONIO GONZÁLEZ MARROQUÍN

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

GUATEMALA, NOVIEMBRE DE 2011

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

DECANO:	Lic. Bonerge Amilcar Mejía Orellana
VOCAL I:	Lic. Avidan Ortiz Orellana
VOCAL II:	Lic. Mariano Ismael Aguilar Elizardi
VOCAL III:	Lic. Luis Fernando Lopez Díaz
VOCAL IV:	Br. Modesto José Eduardo Salazar Alegria
VOCAL V:	Br. Pablo José Calderón Gálvez
SECRETARIO:	Lic. Marco Vinicio Villatoro López

TRIBUNAL QUE PRÁCTICO
EL EXAMEN TECNICO PROFESIONAL

Primera Fase:

Presidente:	Lic. Rodrigo Franco Lopez
Vocal:	Lic. Gladis Albeño Obando
Secretario:	Lic. Ileana Noemí Villatoro

Segunda Fase:

Presidente:	Lic. Rodrigo Franco Lopez
Vocal:	Lic. Gustavo Adolfo Cárdenas Días
Secretario:	Lic. Dora René Cruz Navas

RAZON: "Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis." (Artículo 43 del normaivo para la elaboración de tesis de Licemciatura en Ciecias Juridicas y Sociales y del Examen General Público).



Lic. Julio Eustaquio Bamáca Godínez
ABOGADO Y NOTARIO
6ª Calle 4-17 Zona 1 edificio Tikal, oficina 209, segundo nivel
Ciudad de Guatemala
Tel. 22533227 Cel: 57028394

Guatemala, 01 de septiembre de 2010.

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



Licenciado Lutín:

Tengo el agrado de informarle que en cumplimiento a la providencia de fecha veinte de mayo del año dos mil diez, emitido por esa jefatura a su cargo en el que dispone nombrarme como asesor del trabajo de tesis del bachiller LUIS JORGE ANTONIO GONZÁLEZ MARROQUÍN; intitulado: **"LA FALTA DE ACCESO AL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE INMUEBLE Y LA NECESIDAD DE UNA REFORMA REGISTRAL"**, inicié mis atribuciones de asesoría planteando a el bachiller algunas sugerencias, las cuales fueron tomadas en cuenta.

En relación al mismo, el bachiller LUIS JORGE ANTONIO GONZÁLEZ MARROQUÍN realizó el trabajo en forma acertada, conforme los lineamientos de los métodos y técnicas de investigación adecuadas y necesarias, ya que el proponente del presente trabajo utilizó como método científico para seleccionar la información sobre el tema, la fase de sistematización de la información, la recopilación bibliográfica y demás datos, en cuanto a las subsecuentes fases metodológicas se dieron en forma alterna, ya que se utilizó inicialmente el método deductivo y posteriormente el inductivo, a la vez realizó análisis de hechos particulares dentro de la investigación respectiva, los que interrelacionó con los razonamientos lógicos jurídicos doctrinarios para llegar a las conclusiones. En tal virtud, el contenido del trabajo de tesis se ajusta a los requerimientos científicos y técnicos que se deben cumplir de conformidad con la normativa respectiva; la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, las conclusiones y recomendaciones, bibliografía utilizada, son congruentes con los temas desarrollados dentro de la investigación.



Lic. Julio Eustaquio Bamáca Godínez
ABOGADO Y NOTARIO
6ª Calle 4-17 Zona 1 edificio Tikal, oficina 209, segundo nivel
Ciudad de Guatemala
Tel. 22533227 Cel: 57028394

Por lo tanto al haber finalizado la etapa de asesoría del trabajo de tesis mencionado me permito emitir **DICTAMEN FAVORABLE**, en virtud que el trabajo de tesis, cumple con todos los requisitos exigidos en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

Atentamente,




Lic. Julio Eustaquio Bamáca Godínez
Abogado y Notario


Lic. Julio Eustaquio Bamáca Godínez
Abogado y Notario
Colegiado 7529



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

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A) EDGAR MALDONADO JUAREZ, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante LUIS JORGE ANTONIO GONZÁLEZ MARROQUÍN, Intitulado: "LA FALTA DE ACCESO AL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE INMUEBLE Y LA NECESIDAD DE UNA REFORMA REGISTRAL".

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


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

cc.Unidad de Tesis
MTCL/sllh.





BUFETE MALDONADO

Guatemala, 19 de noviembre de 2010

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



Respetable Licenciado Castillo Lutín:

Me place saludarle deseándole éxitos en sus labores profesionales.

En Cumplimiento al nombramiento que emana de ese despacho, en mi calidad de REVISOR del Trabajo de Tesis del Bachiller LUIS JORGE ANTONIO GONZÁLEZ MARROQUÍN, intitulado: **“LA FALTA DE ACCESO AL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE INMUEBLE Y LA NECESIDAD DE UNA REFORMA REGISTRAL”**, es procedente dictaminar respecto a la revisión del mismo incluyendo para el efecto las siguientes justificaciones objeto de revisión.

1. El contenido de desarrollo, análisis, aportaciones y teorías sustentadas por el autor fue meritorio calificarlo de sustento importante y valedero, al momento de la revisión; circunstancias que desde todo punto de vista deben concurrir y son atinentes a un trabajo de investigación de Tesis de Grado.
2. Se pudo establecer que el referido trabajo de investigación se efectuó apegado a la inmediata dirección y sugerencias del Asesor de Tesis, habiéndose apreciado también el cumplimiento de los presupuestos, tanto de forma como de fondo, exigidos por el normativo reglamentario de la facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de nuestra Universidad Rectora de Educación Superior, y por ende que se determina que el trabajo de investigación cumple satisfactoriamente con los requisitos establecidos en el artículo treinta y dos (32) de dicho reglamento.
3. El tema investigado reviste de importancia y por ende constituye un gran aporte académico, no solo para nuestra Casa de Estudios, sino también para el Régimen de Legalidad cuya apreciación y ponencia de considerarse oportuna a instancia de ese Decanato resultaría admisible, puesto que el espíritu y finalidad de toda elaboración de tesis, se refleja precisamente en hacer valer los aportes insertos en las investigaciones de tesis de grado.



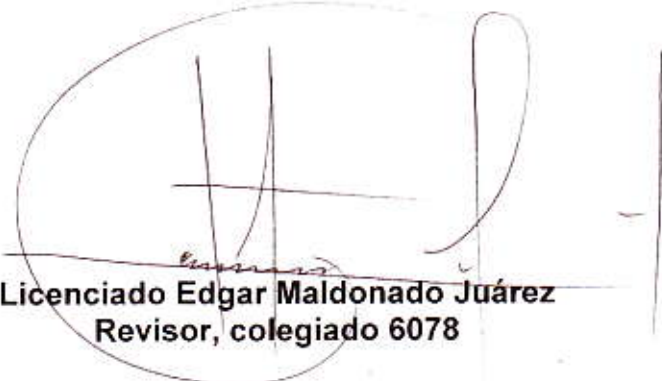
BUFETE MALDONADO



4. Concluyo en mi calidad de REVISOR, **DICTAMINAR FAVORABLEMENTE**, en el sentido de que el trabajo de tesis de grado, del autor **LUIS JORGE ANTONIO GONZÁLEZ MARROQUÍN**, amerita ser discutido en examen público de graduación a fin de optar el grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales y a los títulos de Abogado y Notario.

Sin más por el momento me suscribo con las más altas muestras de consideración, estima y respeto.

Deferentemente;



Licenciado Edgar Maldonado Juárez
Revisor, colegiado 6078

Lic. Edgar Maldonado Juárez
ABOGADO Y NOTARIO



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, diecinueve de octubre del año dos mil once.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante LUIS JORGE ANTONIO GONZÁLEZ MARROQUÍN, Titulado LA FALTA DE ACCESO AL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE INMUEBLE Y LA NECESIDAD DE UNA REFORMA REGISTRAL. Artículos 31, 33 y 34 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.-

CMCM/sllh.





DEDICATORIA

- A MI DIOS:** Quien me ha cuidado y protegido en toda mi vida, quien me ha dado paz en momentos de angustia, quien me ha dado sabiduría y determinación para alcanzar mis objetivos y metas, quien ha llenado solo de bendiciones mi vida.
- A MI ESPOSA:** Karen Gil, quien es y ha sido, mi fuente de inspiración, mi mejor amiga y me apoyo en los momentos agradables y más aun en los momentos desagradables.
- A MI PADRE:** Jorge Eduardo Gonzalez Contreras, quien me guió, apoyó, alentó, me ayudó y corrigió cuando fue necesario, pero sobre todo por el amor con el que lo hizo, gracias, TE AMO.
- A MI MADRE:** Perla Ivanova Marroquin Lang, quien no podría describirla sino como la mejor madre que Dios me pudo dar, quien tuvo y tiene para mí solo amor, cariño, comprensión, gracias, TE AMO.
- A MIS HERMANAS:** Andrea Ivanova y Laura Irene, quienes además son mis mejores amigas, por quienes daría mi vida sin pensarlo.
- A MIS ABUELOS:** Carmen Gonzalez, Tony Lang y Tono Marroquin, quienes son una fuente de bendición en mi vida, gracias a ellos aprendí cosas tan valiosas que solo la vida te puede enseñar, mil gracias por sus sabios consejos.
- A MIS AMIGOS:** Afortunadamente son tantos a los que tengo que agradecerle este triunfo, que me es imposible nombrarlos a todos, pero sé que cada uno sabe el lugar que ocupa en mi corazón. Pero especialmente a Iván Garcia, Jonathan Román, Sergio Méndez, Oscar Alburez y Carlos Salazar
- A MIS TÍOS Y PRIMOS:** A quienes les guardo un especial y gran cariño.



A LOS LICENCIADOS:

Milton Herrera.
Cesar Días.
Julio Bamaca.
Edgar Maldonado.
Gabriela Morales.
Oscar Orellana.
Rodolfo Celis.
Edgar Mazariegos.
Maria Elvia Navichoc.
Rodrigo Franco.
Hilda Gil.

A MI CASA DE ESTUDIOS:

A esta preciosa universidad, a la que me formo como un profesional y que cada día que pasa me hace sentir más orgulloso de pertenecer a ella.

ÍNDICE



Introducción.....	(i)
-------------------	-----

CAPÍTULO I

1. Derecho Registral.....	1
1.1 Registro de hechos.....	1
1.2 Registro de derechos	1
1.3 Registro de actos y contratos	2
1.4 Registro de títulos	2
1.5 Registro de documentos	2
1.6 Registros Particulares	2

CAPÍTULO II

2. Sistemas registrales.....	29
2.1 Clasificación de los sistemas registrales.....	29
2.2 Derecho Registral Inmobiliario.....	38
2.3 Principios registrales	39

CAPÍTULO III

3. Elementos de la relación Jurídica registral.....	49
3.1 Elementos personales (subjetivos) de la relación jurídica registral.....	49
3.2 Elementos formales de la relación jurídica registral	51
3.3 Elementos materiales de la relación jurídica registral	55
3.4 La finca como base del registro	56



CAPÍTULO IV

Pág.

4.	Registro de la Propiedad y el Catastro.....	59
4.1	Naturaleza jurídica	59
4.2	Origen y antecedentes del Registro de la Propiedad	59
4.3	Estructura legal, organización y tareas del Registro de la Propiedad.....	61
4.4	El Catastro	65

CAPÍTULO V

5.	Límites estructurales y funcionales del Registro de la Propiedad de Inmueble.....	69
5.1	Límites estructurales.....	69
5.2	Límites funcionales	72

CAPÍTULO VI

6.	Modernización, reforma y seguridad registral y descentralización.....	73
6.1	El nuevo proceso registral en Guatemala	74
6.2	Operaciones registrales	76
6.3	Presentación de documentos	77
6.4	Marco Legal	78
6.5	¿Es viable la descentralización?	80
6.6	¿Es posible de descentralizar el Registro General de la Propiedad desde el punto de vista financiero?.....	82
6.7	¿Es necesaria la educación registral?	83
6.8	¿La descentralización del Registro de la Propiedad contribuirá a garantizar la seguridad registral?.....	83
	CCONCLUSIONES.....	85
	RECOMENDACIONES.....	87
	BIBLIOGRAFÍA.....	89

INTRODUCCIÓN



Derecho registral, es el conjunto de normas y procedimientos jurídicos cuya finalidad es la publicidad de los hechos, derechos, actos y contratos que producen consecuencias frente a terceros.

El presente tema representa una de las problemáticas que posee la sociedad en este país, especialmente en aéreas rurales y las sociedades de escasos recursos.

Esta falta de acceso conlleva una inseguridad y peligro al derecho de todas las personas a la propiedad y la obligación del Estado de Guatemala a garantizar dicho derecho.

Esta falta de acceso se puede decir que es producto de una sociedad, que dentro de sus factores está contemplada la pobreza, la ignorancia, y por supuesto la falta de una política clara del Estado en aspectos de Seguridad Registral adecuada.

Es de hacer mención que debido a lo mencionado anteriormente hay delincuentes que transgreden la ley, con hechos ilícitos que son aun mas cómodos sin una protección a las personas que no poseen un acceso adecuado para el registro.

La sociedad como la nuestra poco o nada hace por resolver el problema, ya que no posee los recursos suficientes y el apoyo necesario, pero sobretodo se requiere una voluntad política social para resolver el mismo; ya que el Estado y la sociedad solo se muestra y comporta como observadora del mismo.

En la bibliografía consultada para la realización de este tema, se enfoca la necesidad que existe para lograr obtener un acceso a registrar la propiedad de



una manera apropiada, para que tanto las personas interesadas realicen su trámite respectivo de una manera eficaz, pronta, segura, pero sobre todo tal y como es manifestado en la doctrina sobre todo en países subdesarrollados como el nuestro, de una manera económica para el usuario, ya que como lo mencionaremos en su momento, este factor es de los más importantes a la hora de la realización de dichos trámites.

Los objetivos alcanzados en este trabajo de investigación muestran la necesidad en nuestro país para la descentralización de los únicos dos registros de la propiedad que existen, toda vez que la población ha incrementado denotando así la falta de capacidad económica que posee el usuario para poder realizar su trámite y mucho menos de auxiliarse de un profesional del derecho para la realización del mismo.

Por lo anteriormente desarrollado en esta parte introductoria, el presente trabajo en forma modesta pero objetiva, tocara estos enfoques sociales y legales, para así de alguna manera tener un conocimiento mínimo, ya que este tema de por sí, requiere de varias investigaciones, ya que es un tema extenso e importante de darse a conocer; esta vez en forma sencilla y realista se estudiara el porqué de la importancia de una descentralización para el acceso fácil, económico, obligatorio que todo propietario debe de realizar en nuestra sociedad.

CAPÍTULO I



1. Derecho registral

Derecho registral, es el conjunto de normas y procedimientos jurídicos cuya finalidad es la publicidad de los hechos, derechos, actos y contratos que producen consecuencias frente a terceros.

De acuerdo con el criterio de Núñez Lagos, citado por Carlos Enrique Peralta Méndez¹ los registros se clasifican en:

- Registro de hechos.
- Registro de derechos.
- Registro de actos y contratos.
- Registro de títulos.
- Registro de documentos.
- Registros particulares.

1.1 Registro de hechos: "Es el que inscribe hechos jurídicos de trascendencia. Su principal característica es que sus efectos son muy limitados frente a tercero".

Como por ejemplo: el registro civil, en donde se indica el hecho del nacimiento, muerte, etc. De una persona; el registro mercantil, ya que la inscripción de comerciantes indica la dedicación de un sujeto a actividades comerciales.

1.2 Registro de derechos: Este sistema no se observa en las legislaciones latinas. En la legislación alemana se considera que los derechos reales son aislados o independientes de las obligaciones. Sólo tienen acceso al registro: el dominio, las servidumbres prediales limitadas, el usufructo, la hipoteca, los derechos de tanteo y retracto y las cargas reales".

"Hay contratos obligacionales, que crean obligaciones, y contratos reales que crean solamente derechos reales. El contrato real con su causa u obligación precedente".

¹ Núñez Lagos, Rafael, *El registro de la propiedad español*, Tomo III. Pág.



1.3 Registro de actos y contratos: "Se define como un registro de consentimientos. En este sistema, la declaración de voluntad de las partes es prestada ante el funcionario encargado del registro y surte efectos legales desde ese momento".

Ejemplo de "registro de actos y contratos" El registro notarial o protocolo. En Guatemala, el notario autoriza el acto o contrato y lo envía al Registro General de la Propiedad en forma de título.

1.4 Registro de títulos: "Este sistema tiene una estrecha relación con el registro de actos o contratos. La diferencia consiste en que las declaraciones de voluntad no se hacen ante el registrador sino que deben presentarse ante el Registro ya perfeccionadas en forma de título". Por ejemplo: El Registro General de la Propiedad en Guatemala.

1.5 Registro de documentos: Se considera también como una variante del registro de hechos, que consiste en transcribir o archivar los documentos en los libros del registro. El registrador no tiene facultades para calificar los documentos que se deseen transcribir o agregar al registro. Se limita únicamente a establecer su competencia por razón de jurisdicción o materia, examinando los requisitos de forma del documento para admitirlo, hacerlo transcribir o razonarlo.

Podemos citar como ejemplo, el sistema francés que es un típico sistema de transcripción.

1.6 Registros particulares: "Anteriormente Registro Civil y actualmente Como Registro Nacional de las Personas, se conoce la oficina pública confiada a la autoridad competente y a los necesarios auxiliares en donde consta de manera fehaciente (salvo impugnación por falsedad) lo relativo a nacimientos, matrimonios, asimismo el reconocimiento y legitimación de hijos, adopciones, naturalizaciones, vecindad y defunciones de personas físicas o naturales".

El registro es público, y toda persona puede solicitar certificación de sus asientos y de su inexistencia, previo pago de los derechos que correspondan; tales



certificaciones son documentos públicos.

El tratadista guatemalteco Alfonso Brañas, "señala que así como el nombre es el medio que el derecho ha encontrado para identificar a las personas, el registro del estado civil es el sistema que ideó el ordenamiento jurídico para dar seguridad a los actos de la vida privada, que interesan a terceros, a la colectividad en general o al Estado en especial. En el transcurso de los siglos se hizo necesario precisar con exactitud la fecha de nacimiento de las personas, a efecto de establecer su sujeción a la patria potestad, su capacidad jurídica para los efectos civiles y de orden público".

La Ley del Registro Nacional de las Personas, Decreto 90-2005, establece en el Artículo 2. Objetivos. El RENAP es la entidad encargada de organizar y mantener el registro único de identificación de las personas naturales, inscribir los hechos y actos relativos a su estado civil, capacidad civil y demás datos de identificación desde su nacimiento hasta la muerte, así como la emisión del Documento Personal de Identificación. Para tal fin implementará y desarrollará estrategias, técnicas y procedimientos automatizados que permitan un manejo integrado y eficaz de la información, unificando los procedimientos de inscripción de las mismas.

Historia del registro civil en Guatemala:

El registro civil en el Código Civil de 1933, en este cuerpo legal dispuso que los actos concernientes al estado civil de las personas se hicieran constar en el registro destinado al efecto. En la capital se encargó dicha institución a un ciudadano guatemalteco de origen, abogado de los tribunales de la república, y en las demás poblaciones que tuviesen municipalidades, a funcionarios especiales o al secretario municipal, guatemalteco de origen. Desligó a los agentes diplomáticos de la función registral, quedando como obligación de los agentes consulares, (Artículo 296 del Código Civil de 1933). Se obligó a llevar libros de nacimientos, reconocimientos de hijos, matrimonio, capitulaciones matrimoniales; separación, divorcios, nulidad e insubsistencia del matrimonio y reconciliación; tutelas, protutelas y guardas; ciudadanía, extranjeros; y defunciones.



En las disposiciones generales y reglamentarias, reguló la forma de probar la posesión notoria de estado. Previó, asimismo, la responsabilidad en los casos de alteración o falsificación de las actas del estado civil; el caso en que fuere necesario calificar la edad de una persona; y las formas de proceder en los casos de error de palabra que no entrañara la alteración de concepto, y de omisión, error o equivocación que afectaren el fondo del acto.

El registro civil en el Código Civil vigente, derogado por el Decreto 90-2005; en la exposición de motivos del actual Código, refiere las reformas de mayor importancia, entre las que se encuentran:

- El registro civil es una institución dependiente de la municipalidad local, desligándola de la sujeción a otras autoridades administrativas.
- En consecuencia los registradores serán nombrados por las municipalidades. Cuando los fondos municipales no lo permitan el cargo lo desempeñará el secretario municipal, si reúne los requisitos legales de guatemalteco natural, idóneo y de reconocida honorabilidad. De ser posible en las cabeceras departamentales, el registrador deberá ser abogado y notario, colegiado activo. Las corporaciones municipales son directamente responsables del servicio que presten dichas oficinas en las cabeceras departamentales y pueblos de inferior categoría. Los registradores de las cabeceras departamentales deben fiscalizar las actividades de los registros de la jurisdicción, visitar e instruir a los encargados, y exigirles informes mensuales para formar cuadros de inscripciones que deben enviarse a la Dirección General de Estadística.
- Se establece la inspección de los jueces de primera instancia sobre los registros de las cabeceras departamentales, a fin de que constantemente estén impuestos de las deficiencias que observen, para corregirlas. Esta disposición ya existía y solamente se amplió y ordenó en el código.
- Se otorga fe pública al registrador, ante quien se declararán los actos de



estado civil, suprimiendo la comparecencia de testigos. Las condiciones que se exigen para el desempeño del cargo, abonan la confianza en el registrador, quien será el único responsable por inexactitudes y falsedades.

- Las inscripciones se hacen en formularios impresos conforme modelo oficial. Cada hoja consta de tres partes, una para la Dirección General de Estadística, otra para el interesado como constancia auténtica de la inscripción y la tercera que queda empastada en el propio registro. Los registros que no disponen de formularios hacen las inscripciones en libros, encuadernados, empastados y foliados, sellada cada hoja con el sello de la municipalidad y autorizados por el alcalde. Los formularios deberán ser igualmente empastados, sellados y autorizados, formando libros como los anteriores.

- Conforme el Artículo 371 del Código Civil actual, las certificaciones de las actas del Registro prueban el estado civil de las personas. Si la inscripción no se hubiera hecho, o no aparece en el libro en que debe encontrarse, por pérdida o destrucción, el interesado acudirá al juez competente para probar y establecer el estado civil solicitado. Entre las pruebas que pueden producirse en las diligencias consiguientes se encuentran las partidas eclesiásticas. El anterior precepto se relaciona con el Artículo 389 del código civil, que declara que los registros parroquiales prueban el estado civil de las personas nacidas antes de la institución del registro, y el estado civil de los que nacieron en lugares o poblados que carecieren de dicha institución. Esta prueba se admite por todo el tiempo que tardó la organización registral en el municipio o cabecera departamental a que estaban sujetos.

- Aunque muchas de sus disposiciones son reglamentarias, el Artículo 390 del Código Civil, dispone que el reglamento del registro civil debe normar su funcionamiento y regular su perfecta organización en los municipios de la república. Para seguridad y rapidez de las inscripciones, suprime la obligación de copiar los instrumentos públicos que los interesados presentan, y exige presentar copia para su archivo y consulta.

- El párrafo noveno trata del registro de las personas jurídicas, entre las que se



encuentran las asociaciones sin finalidades lucrativas, y las sociedades, consorcios y cualesquiera otras con fines lucrativos, que permitan las leyes.

- Los registros civiles son públicos y las inscripciones son gratuitas, pudiendo cualquier persona obtener certificaciones de los actos y constancias que contengan, mediante los honorarios correspondientes.

En general, se adoptó el contenido del código anterior, salvo modificaciones de redacción y orden de los artículos. Debe señalarse que, a falta de un organismo registral central, las municipalidades asumen como función propia tareas que corresponden a la administración central.

a) Registro Nacional de Las Personas (RENAP)²: El Registro Nacional de las Personas, es la entidad encargada de organizar y mantener el registro único de identificación de las personas naturales, inscribir los hechos y actos relativos a su estado civil, capacidad civil y demás datos de identificación desde su nacimiento hasta la muerte, así como la emisión del Documento Personal de Identificación (DPI). Para tal fin implementará y desarrollará estrategias, técnicas y procedimientos automatizados que permitan un manejo integrado y eficaz de la información, unificando los procedimientos de inscripción de las mismas.

El Documento Personal de Identificación, es un documento público, personal e intransferible, de carácter oficial. Todos los guatemaltecos y los extranjeros domiciliados, inscritos en el RENAP, tienen el derecho de solicitar y obtener el DPI. Será el único documento para todos los actos civiles, administrativos y legales, y en general para todos los casos en que por ley se requiera. Es el documento que permite al ciudadano identificarse para ejercer el derecho a sufragio. Se crea por la necesidad de tener una normativa jurídica que regule lo relativo a la documentación personal, para adaptarla a los avances tecnológicos.

La cédula de vecindad fué creada en 1931 y actualmente no se efectúan controles sobre su expedición, lo que facilita su falsificación y es de fácil deterioro.

² www.rgp.com.org.gt



Sustitución de la cedula de vecindad: Transcurrido el plazo de dos años a partir de que se entregue el primer DPI por el RENAP, la cédula de vecindad perderá su vigencia y validez y toda autoridad pública o privada deberá exigir la presentación del DPI.

Durante el plazo de dos años para la sustitución de la cédula de vecindad y para la obtención de su DPI, las personas naturales deberán acudir al Registro Civil donde aparezca asentado su nacimiento o cualquier Sede del RENAP cuando el Registro Civil del Municipio este Digitalizado y Digitado.

La portación del Documento Personal de Identificación es obligatoria para todos los guatemaltecos y extranjeros domiciliados.

Tipos de documento personal de identificación –DPI-

- Documento Personal de Identificación –DPI- para mayores de edad;
- Documento Personal de Identificación –DPI- para extranjeros domiciliados.
- Documento Personal de Identificación –DPI- para menores de edad.

Para todos los casos se designará un código único de identificación -CUI- y el mismo se mantendrá invariable hasta el fallecimiento de la persona natural, como único referente de identificación de la misma.

Los objetivos del Registro Nacional de las Personas (RENAP): dentro del campo de acción que ha definido el Decreto 90-2005 del Congreso de la República en el que crea el Registro Nacional de las Personas – RENAP, el Directorio del RENAP ha considerado como metas importantes para la consecución de los objetivos del Registro, los siguientes objetivos para el año dos mil siete en adelante.

1. Desarrollo de los reglamentos y políticas necesarias para el registro de las personas naturales en la República de Guatemala.
2. Generar la infraestructura física administrativa y de tecnología para la emisión del Documento Personal de Identificación –DPI-.



3. Desarrollar los programas y planificaciones necesarias para la absorción ordenada de los Registros civiles y de vecindad de los diferentes gobiernos municipales del país.
4. Digitalizar e indexar los trescientos treinta y dos registros civiles y de vecindad como parte del patrimonio de información del país y base documental para la estrategia nacional en Documentación de las personas naturales de la república de Guatemala.
5. Emitir y sustituir la cédulas de vecindad de doce municipios de Guatemala, y administrar el Registro civil de las personas naturales de doce municipios de la República de Guatemala.
6. Establecer la integración de información de soporte de todas las entidades de derecho público que contengan información con relación a registros de vecindad y civiles tal el caso de Superintendencia de Administración Tributaria SAT, Dirección General de Migración, Dirección General de la Policía Nacional Civil (Departamento de Tránsito), Instituto Guatemalteco de Seguridad Social, Registro de la Propiedad y Registro Mercantil, y todas aquellas entidades que pudieran contar con información de referencia sobre la identidad de las personas.
7. Capacitar al personal en los temas que atañen a sus atribuciones en el proceso de identificación de las personas naturales del país.

Dentro de los principales servicios que presta el RENAP se encuentran el inscribir los hechos y actos relativos a su estado civil, capacidad civil y demás datos de identificación desde su nacimiento hasta la muerte, así como la emisión del Documento Personal de Identificación.

Inscripción de nacimientos:

- Si el nacimiento fuera consular
- Nacimiento consular por la vía notarial
- Inscripción extemporánea de nacimiento
- Inscripción extemporánea de nacimiento en jurisdicción voluntaria o en la vía judicial



Reconocimientos

- En escritura pública
- En la vía judicial
- De manera personal en el registro civil;

Matrimonios

- Notariales o de ministro de culto
- Municipal
- Consular por la vía directa
- Consulares por la vía notarial

Capitulaciones matrimoniales

- Inscripción
- Modificación del régimen económico del matrimonio

Unión de hecho

- En la vía notarial
- En la vía judicial

Separación

- Separación judicial
- Separación notarial
- Reconciliación

Divorcio

Defunciones

- Inscripciones locales
- Consular por la vía notarial
- Consular por la vía directa
- Defunción tardía vía notarial o judicial



Adopciones

- Por la vía notarial
- Por la vía judicial
- De mayor de edad

Cambio de nombre

- En la vía notarial
- En la vía judicial

Rectificaciones de partidas

Reposiciones de partidas de nacimiento

Identificación de persona

Identificación de tercero (acta de notoriedad)

Anotaciones varias a la partida de nacimiento

- Tutela y protutela y guarda
- De estado de abandono
- Interdicción

Inscripciones por resoluciones judiciales

- Pérdida de patria potestad
- Impugnación de paternidad
- Declaratoria de muerte presunta
- Revocatoria de adopción

b) Registro de buques en Guatemala: "El Registro de buques en Guatemala es un conjunto de principios, leyes y decisiones judiciales referentes al comercio y navegación en los océanos y pasos fluviales. Regula particularmente la propiedad de buques, sus operaciones y derechos y obligaciones del capitán y la tripulación, así como el transporte de bienes y pasajeros."



Por Decreto gubernativo 1329 del 8 de octubre de 1932, se promulgó el Reglamento para el Abanderamiento, Matricula e Inscripción de Naves, Buques y Embarcaciones. Este reglamento se aplica a buques dedicados a navegación de altura o al extranjero; a cabotaje en la república de Guatemala y Centroamérica, a embarcaciones de pesca, de tráfico interior de puertos y a los buques nacionales que se construyan. "La matricula de inscripción de buques y embarcaciones es atribución de las comandancias y capitanías generales de mercadería. Antes de matricular una embarcación debe procederse a su abanderamiento mediante la colocación de un escudo nacional en lugar visible y la asignación de una bandera con los colores nacionales".

La matrícula e inscripción es requisito indispensable para que la embarcación disfrute de la protección de las leyes y gobierno de la república de Guatemala, cumpliendo los siguientes requisitos:

- a) Acreditar la nacionalidad y abanderamiento del buque
- b) Presentar documento que legitime la propiedad del buque o embarcación y certificado para su arqueo por perito de puerto guatemalteco. El Artículo 1125 del Código Civil guatemalteco, en su inciso séptimo, establece que en el Registro de la Propiedad se inscribirán los buques y los gravámenes que se impongan sobre tales bienes, el Artículo 1207 del mismo cuerpo legal preceptúa que los buques deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad en los libros destinados a tales bienes.
- c) Registro de automotores en Guatemala: El automotor o automóvil es una máquina capaz de moverse de un lugar a otro. Babilonia fue el primero que promovió la creación del registro automotor. La legislación lo adoptó como medio de inscribir los actos jurídicos que afectan su propiedad y para frenar los robos de vehículos que se habían popularizado. Considerado el automotor como cosa mueble, dice Neri, parecería innecesario acudir a la contratación escrita como modo de crear el instrumento probatorio de su propiedad. El hecho mismo de la posesión valdría como título, salvo al tratarse de tenencia proveniente del robo o del hallazgo. Sin embargo, el automóvil es un elemento mecánico totalmente identificable, susceptible de registración pública. La pérdida constante de automotores es en el orden público un hecho que inquieta a propietarios, preocupa a aseguradores, y



obliga a legislar estatutos que garanticen la propiedad automotora.

El Decreto número 132-96, Ley de Tránsito, en su artículo 18 establece: De los vehículos. Por vehículo se entiende cualquier medio de transporte terrestre o acuático que circule permanente u ocasionalmente por la vía pública, sea para el transporte de personas o carga o bien los destinados a actividades especiales y para el efecto deben reunir los requisitos siguientes:

- a) Contar con tarjeta y placa de circulación vigente; o permiso vigente extendido por autoridad competente.
- b) Encontrarse en perfecto estado de funcionamiento y equipado para la seguridad del conductor y todos sus ocupantes, de acuerdo con los reglamentos.
- c) Estar provisto de los dispositivos necesarios para no producir humo negro ni ningún otro tipo de contaminación ambiental, conforme las leyes y reglamentos de la materia; y
- d) Los vehículos usados por personas discapacitadas deberán estar debidamente adaptados y equipados para ser conducidos bajo estrictas condiciones de seguridad.

Todo vehículo está sujeto a las verificaciones periódicas que fijen las autoridades de tránsito.

Asimismo, el mismo cuerpo legal estipula en el Artículo 22: "El Departamento de Tránsito de la Dirección General de la Policía organizará, llevará y actualizará un registro de vehículos que comprenda todos los que circulen en el país, basado en el registro de vehículos del Ministerio de Finanzas Públicas y en los reportes de aduanas de los vehículos en tránsito. El Organismo Ejecutivo, mediante acuerdo gubernativo podrá unificar los registros de vehículos del Ministerio de Gobernación con el registro fiscal del Ministerio de Finanzas Públicas".

Adicionalmente, el Código Civil establece en el Artículo 1124 que los títulos sujetos a inscripción deben anotarse en el Registro de la Propiedad para hacer constar 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.

El Artículo 1125, inciso 14, del Código citado, regula que el Registro de la Propiedad inscribirá los vehículos automotores y demás muebles identificables por los números y modelos de fabricación.

d) El registro aeronáutico en Guatemala: En sentido amplio del derecho aéreo es el cuerpo de leyes aplicables para el uso del aire, incluyendo aquellas que regulan la transmisión de radio y las ondas de televisión. En sentido estricto, el término se refiere únicamente a las normas aplicables a los problemas legales del uso de naves aéreas.

La Conferencia Internacional de París en 1919, adoptó la "Convención Internacional de Navegación Aérea". Según ésta, cada estado posee plena soberanía en el espacio aéreo de su territorio, y estableció el derecho de crear líneas aéreas con privilegios en tierra, que podían obtenerse mediante tratados bilaterales. Reconoció parcialmente el "derecho de paso inocente" que se entiende como la facultad de volar a través de un territorio sin aterrizar. Los Estados Unidos tomaron parte activa en la realización de dicha convención pero no lograron su ratificación.

"El incremento del volumen del tráfico aéreo internacional durante los años 30 y el enorme desarrollo de la aviación durante la segunda guerra mundial, evidenciaron la necesidad de una regulación más completa en cuanto a la navegación aérea internacional. En noviembre de 1944 se llevó a cabo la conferencia internacional de aviación civil en Chicago, Illinois, adoptada por representantes de 52 naciones. La convención propuso acuerdos unilaterales aceptando el derecho de paso inocente, el aterrizaje de naves extranjeras para propósitos no comerciales y la libertad de operar líneas regulares. Aunque varios países firmaron estos acuerdos, pocos lo ratificaron, por lo que el establecimiento del tráfico regular de compañías aéreas a nivel internacional se reguló mediante tratados bilaterales".



De conformidad con nuestro ordenamiento jurídico, la propiedad del suelo se extiende al espacio aéreo, conforme al Artículo 142 de la Constitución de la República de Guatemala. Guatemala ejerce plena soberanía sobre:

- a) El territorio nacional integrado por su suelo, subsuelo, aguas interiores, el mar territorial en la extensión que fija la ley y el espacio aéreo que se extiende sobre los mismos
- b) La zona contigua del mar adyacente al mar territorial, para el ejercicio de determinadas actividades reconocidas por el derecho internacional; y
- c) Los recursos naturales y vivos del lecho y subsuelo marinos y los existentes en las aguas subyacentes a las costas fuera del mar territorial, que constituyen la zona económica exclusiva, en la extensión que fija la ley, conforme la práctica internacional.

En virtud de su soberanía, y atento al desarrollo de la aeronavegación, el Estado se ha visto en la necesidad jurídica de proteger su territorio en todo el espacio aéreo, regulando el derecho de navegación aérea mediante las leyes respectivas.

El precepto constitucional es desarrollado por Decreto 563 del Congreso de la República, Ley de Aviación Civil, que establece la soberanía exclusiva de la nación sobre el espacio aéreo, situado sobre su territorio y aguas territoriales. Es potestad de la república conceder o negar autorización a las naves particulares de nacionalidad guatemalteca o extranjera para volar sobre su territorio, aterrizar o amarrar dentro sus límites. Toda nave que vuele en el territorio está sometida a las leyes y autoridades de la república, quedando prohibido el aterrizaje sin previa autorización.

Conforme el Artículo 14 de la Ley del Organismo Ejecutivo, Decreto 114-97 del Congreso de la República, corresponde al Ministerio de Comunicaciones y Obras Públicas proponer para su aprobación y ejecutar los instrumentos normativos de los sistemas de transporte terrestre, fluvial, marítimo y aéreo, así como de las frecuencias radiales y televisivas, de telecomunicaciones, correos y telégrafos, velando por su pronta, estricta y eficiente aplicación. También debe velar el despacho por el cumplimiento de las estipulaciones contenidas en los tratados y



convenios suscritos y ratificados a nombre de la república sobre las materias del ramo.

La navegación aérea y el movimiento de aeronaves nacionales o extranjeras es competencia del Ministerio de Comunicaciones y Obras Públicas, por conducto de la Dirección General de Aeronáutica Civil.

e) Registro de cementerios en Guatemala: En Guatemala, los cementerios se encuentran bajo la jurisdicción del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social que controla la administración y emite las normas relativas a su aspecto registral.

El Decreto gubernativo número 31 del 15 de noviembre de 1871, prohibió el enterramiento en el interior de las poblaciones. En noviembre de 1979 se emitió el Decreto gubernativo 248, que encargó exclusivamente a la autoridad municipal la construcción, administración e inspección de los cementerios de la república.

El Decreto gubernativo 2096, emitido con fecha 25 de mayo de 1938, estableció que la propiedad de terrenos que las personas individuales y jurídicas tengan o adquieran para enterramiento en el cementerio general de la capital, se comprueba con el título respectivo, debidamente inscrito en el registro de capillas y mausoleos llevado en la administración del servicio fúnebre. El Reglamento de Cementerios y Tratamiento de Cadáveres, contenido en el acuerdo gubernativo número 21-71, del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social, regula en su artículo 31 como atribuciones de los administradores de los cementerios de uso público y sin perjuicio de los particulares que en cada caso les fijare la municipalidad a que pertenezcan, llevar al día un registro de enterramientos en el cual se consignarán en orden cronológico y ordinal, los siguientes datos:

- a) Nombre y apellido del fallecido
- b) Edad, sexo, profesión y oficio, nacionalidad y vecindad
- c) Lugar, claramente identificado en el que hubiere sido sepultado
- d) Fecha de fallecimiento y del entierro
- e) Número de libro, folio y partida del Registro Civil en que la defunción hubiere sido inscrita.



Este acuerdo regula también el funcionamiento de cementerios privados expresando en el Artículo 32 que es obligación de dichos establecimientos llevar los registros indicados en los incisos anteriores, con los requisitos mínimos señalados, y aquellos otros de control y seguridad que se previenen en sus reglamentos internos.

Conforme los Artículos 1125 y 1221 del Código Civil, Decreto ley 106, El Registrador de la Propiedad, está facultado para llevar los libros necesarios, para el registro de cementerios, con sus lotes, calles y servicios, llenando previamente los trámites y registros administrativos para su constitución.

f) El Registro de la propiedad arqueológica, histórica y artística³: La Constitución Política de la República de Guatemala, establece en el artículo 60: forman el patrimonio cultural de la nación los bienes y valores paleontológicos, arqueológicos, históricos y artísticos del país y están bajo la protección del Estado. Se prohíbe su enajenación, exportación o alteración, salvo los casos que determine la ley.

El Registro de la Propiedad Arqueológica, Histórica y Artística es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación, cancelación y publicidad de los actos y contratos relativos a los derechos que afecten los monumentos y objetos arqueológicos, históricos y artísticos. El Registro funciona como dependencia del Instituto de Antropología e Historia de Guatemala, el cual está obligado a prestar gratuitamente sus servicios a particulares para la identificación de los objetos arqueológicos, históricos y artísticos que posean. En el registro se inscriben los bienes arqueológicos, históricos y artísticos propiedad del Estado y los que sean propiedad o están poseídos por particulares.

Los poseedores y propietarios particulares quedan obligados a inscribir en el registro mencionado las colecciones y objetos arqueológicos, históricos y artísticos y los trasposos que afecten dentro de los ocho días siguientes a aquel en que se realice la operación.

³ www.enpag.com



Los particulares son responsables de la guarda y conservación de los objetos que posean y el Estado les prestará la cooperación necesaria para localizar y recobrar cualquiera de ellos. Cuando no conste en el registro el aviso de traspaso anotación, se tendrá como ilícita la tenencia de objetos arqueológicos, históricos y artísticos y ameritará la intervención de las autoridades para determinar derechos de posesión.

g) Registro de actos de última voluntad: El registro de actos de última voluntad, es la institución destinada a dar eficacia a la voluntad de los testadores e informar y defender a los terceros.

Conforme el Artículo 954 del Código Civil, en Guatemala los testamentos pueden ser comunes y especiales.

Los comunes pueden ser abiertos y cerrados.

Son especiales, el testamento del ciego, del sordo, del preso, el militar, el marítimo, el otorgado en lugar incomunicado y en el extranjero.

El testamento común abierto debe constar en escritura pública; en el caso de testamento cerrado deben dejarse transcripción del acta de otorgamiento en el protocolo notarial. El testador podrá conservar el testamento cerrado, encomendar su guarda a persona de su confianza o depositarlo en poder del notario. Cualquiera de estas tres circunstancias se hace constar en el acta. El notario o la persona que tenga en su poder el testamento cerrado, deberá presentarlo al juez competente, luego que sepa el fallecimiento del testador, y a más tardar, dentro de diez días, bajo pena de responder de los daños y perjuicios.

El testamento militar debe ser remitido al Ministerio de la Defensa. En caso de fallecimiento, el ministerio remitirá el testamento al juez del último domicilio del difunto y si no es conocido, a cualquier juzgado de primera instancia del ramo civil del departamento de Guatemala, para que, de oficio, cite a los herederos y demás interesados en la sucesión. Los herederos deben solicitar que el testamento se protocolice. El juez dicta resolución mandando que se verifique la protocolización. Para tales efectos, el juez lo entregará al notario que designe la mayoría de herederos o en su defecto al que decida el propio juez, de conformidad con los

Artículos 966 del Código Civil y 472 del Código Procesal Civil y Mercantil.



Los testamentos especiales contemplados en la ley sólo son válidos si el testador muere durante la situación en que fueron otorgados o dentro de noventa días.

De conformidad con el Artículo 45 del Código de Notariado, el notario que autorice un testamento está obligado a comunicarlo al registrador de la propiedad, por escrito, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que autorizó el testamento, los datos expresados en el Artículo 1193 del Código Civil, bajo pena de veinticinco quetzales de multa, sin perjuicio de las demás responsabilidades penales y civiles. La multa será impuesta por el juez de primera instancia bajo cuya jurisdicción se hallare el registro y se aplicará a los fondos judiciales.

El capítulo tercero, libro cuarto del Código Civil, regula lo concerniente al registro de testamentos y donaciones por causa de muerte.

Conforme los Artículos 1193 y 1193 del Código Civil guatemalteco en el registro de testamentos y donaciones por causa de muerte se hará constar:

- a) En el libro de testamentos abiertos y de donaciones por causa de muerte:
 - a.1) El nombre del testador o donante con todas las identificaciones que aparecen en el testamento o donación.
 - a.2) El lugar, fecha y hora.
 - a.3) El folio o folios que le corresponden en el protocolo.
 - a.4) El número y registro del papel sellado en que estuviere extendido el original, y la constancia de haber firmado el testador o donante, o el nombre de la persona que firmó a su ruego.
- b) En el libro de testamentos cerrados, copia íntegra del acta que proteja el testamento.
- c) En el libro de testamentos especiales, los mismos datos que contiene el literal a), en lo que sea aplicable.
- d) La ampliación, revocación, nulidad o insubsistencia de testamentos o donaciones.

Muerto el testador, se presentará el testimonio del testamento abierto con duplicado



o certificación del acta de defunción para que sea anotado en el libro de asientos y razonado.

El Artículo 75 del Código de Notariado preceptúa la reserva de los actos de última voluntad: mientras viva el otorgante de un testamento o donación por causa de muerte, sólo a él podrá extenderse testimonio o copia del instrumento.

h) Registro de procesos sucesorios en Guatemala: Fue creado por el Decreto 73-75 del Congreso de la República de Guatemala. Se consideró necesario el funcionamiento de un registro para facilitar la comprobación de la existencia de uno o más procesos sucesorios de una misma persona, con objeto de evitar la pluralidad de los mismos y los perjuicios que ello pudiere causar. El Registro de Procesos Sucesorios está a cargo de la Secretaría de la Corte suprema de Justicia.

Los jueces de primera instancia y los notarios, deben dar aviso dentro del término de ocho días hábiles, a partir de la fecha de radicación del respectivo proceso, al encargado del Registro de Procesos Sucesorios, de aquellos que se tramiten en sus tribunales o ante sus oficios. Este aviso contendrá, por lo menos los siguientes requisitos:

- a) Fecha de radicación y nombre del solicitante.
- b) Nombre y apellidos del causante.
- c) Nombre y apellidos de los padres del causante.
- d) Nombre de los presuntos herederos o legatarios.
- e) Si el proceso sucesorio es testamentario, intestado o donación por causa de muerte.
- f) Firma del juez y sello del tribunal o nombres y apellidos, número de colegiatura, firma y sello y dirección del notario.

El auto declarativo, no podrá dictarse si no consta que fue dado el aviso por medio de recibo extendido por el registro.

El registro está obligado a proporcionar los informes que soliciten los tribunales o los notarios, dentro del término máximo de tres días. Podrá igualmente, extender certificaciones de sus asientos. La omisión o retardo del encargado del registro en extender los informes a que se refiere la ley, será sancionado con multa de 10 a 50 quetzales, que impondrá el juez jurisdiccional en donde se



radique la sucesión, dicha multa ingresará a la Tesorería del Organismo Judicial, con destino a sus fondos privativos.

i) Registro Mercantil en Guatemala: El tratadista guatemalteco Edmundo Vásquez Martínez, considera que: "Registro Mercantil es la institución administrativa que tiene por objeto, a través de su inscripción, la publicidad de los datos referentes a los empresarios mercantiles, a las empresas y establecimientos y a los hechos y relaciones jurídicas de importancia para el tráfico mercantil".⁴

Para el licenciado Roberto Cervantes Granados, "El Registro Mercantil es una organización jurídica de carácter eminentemente público y cuya finalidad es la de dar seguridad, publicidad, validez legal y credibilidad a las transacciones y actos de comercio sujetos a registro obligatorio".⁵

El Registro Mercantil quedó enmarcado en el libro II, del Decreto 2-70 del Congreso de la República, que en el Artículo 332 preceptúa: "El Registro Mercantil funcionará en la capital de la república y en los departamentos o zonas que el ejecutivo determine. Los registradores deberán ser abogados y notarios, colegiados activos, guatemaltecos naturales, tener por lo menos cinco años de ejercicio profesional y su nombramiento lo hace el ejecutivo, a través del Ministerio de Economía, no crea subordinación. Los actos del registrador son recurribles ante el juez de primera instancia del ramo civil correspondiente, salvo en cuanto a sanciones en que proceda el recurso administrativo de revocatoria ante el Ministerio de Economía.

El Registro Mercantil es público, en igual forma todos los documentos, libros y actuaciones que en él se ejecuten. El examen de libros e inscripciones originales, se sujeta al reglamento interno del registro y causa honorarios. El Registro Mercantil tiene competencia en toda la república, mientras el ejecutivo no resuelva su organización en otras zonas o departamentos.

⁴ Vásquez Martínez, Edmundo, **Instituciones del derecho mercantil**, pág. 234

⁵ Cervantes Granados, Roberto Arturo, **El registro mercantil**, pág. 17.



El Jefe del Registro de denomina Registrador Mercantil General de la República y en caso de ausencia, enfermedad por más de quince días o impedimento legal, es sustituido por el Registrador Mercantil suplente, designado por el Organismo Ejecutivo, quien tiene por atribuciones propias, ser el Jefe del Departamento de Asesoría y Procuración de dicho Registro.

Inscripciones que se pueden llevar a cabo en el Registro Mercantil:

- Empresas mercantiles
- Sociedades mercantiles
- Sociedades mercantiles extranjeras
- Comerciantes individuales
- Auxiliares de comercio
- Mandatos
- Actas de asambleas extraordinarias
- Aviso de emisión de acciones
- Autorización de Libros

j) El registro de la Propiedad Intelectual: El derecho de propiedad no opera únicamente sobre bienes materiales; también las creaciones de la inteligencia humana son singular y particularmente objeto de este derecho.

Lafaille “considera justo que el autor de una obra científica, literaria o artística y aún el inventor o creador de marcas, dibujos, modelos, emblemas y viñetas, tenga derecho sobre su creación y pueda ser amparado en caso de lesión jurídica”.⁶

Un punto de referencia importante para Guatemala es la introducción de la imprenta por José de Pineda Ibarra en el año 1660 mediante el patrocinio económico de Fray Payo Enríquez de Rivera, Obispo de Guatemala y las Verapaces. La materia estuvo regida por las normas vigentes para la península ibérica, concesiones específicas para los territorios de las Indias, como afirma el tratadista español José María Ots y Capdequí.

⁶ Lafaille. *Derechos reales*, Tomo 2, pág. 174.



Al emitirse la primera Constitución Federal de Centro América, se contempló únicamente la propiedad común, debiendo acogerse la propiedad intelectual a preceptos generales. Tampoco la contempló la constitución de 1848, quedando sometida al mismo régimen aplicado supletoriamente. Con el advenimiento de la constitución liberal de 1871, se emitió la primera ley sobre derecho de autor, mediante el Decreto gubernativo 246, de fecha 29 de octubre de 1879, con el título de "Ley de Propiedad Literaria". Dicha ley fue derogada por Decreto 1037 del 8 de febrero de 1954, que contiene la "Ley sobre Derecho de Autor en obras Literarias, Científicas y artísticas.

La Asociación de Autores y Compositores (AGAYC) exige el registro de las obras de sus miembros para tenerlos como autores; AGAYC es una persona jurídica colectiva que representa legalmente a sus miembros y dentro de sus disposiciones estatutarias tiene como fin específico la defensa gremial y económica. El Artículo 11 de los estatutos de AGAYC preceptúa: "el socio tiene la obligación de registrar en la entidad sus obras".

Como requisitos de inscripción, se exige consignar el título de la obra, género, si se encuentra editada o inédita, si está grabada en disco, impresa en papel o incluida en película, en donde se difunde, si fue editada, quién la editó, si es grabación cuándo se hizo.

k) Registro de la Propiedad Industrial: El Registro de la Propiedad Industrial es juntamente con el Registro Mercantil de reciente creación en nuestro país. Su institucionalización es resultado del Convenio Centroamericano para la Protección de la Propiedad Industrial, firmado por los respectivos plenipotenciarios de las repúblicas de Guatemala, Honduras, Nicaragua, El Salvador y Costa Rica, el 1 de junio de 1968, posteriormente ratificado por el Congreso de la República. El convenio adopta el sistema de protección marcaría atributivo, ya que condiciona la adquisición de la propiedad de la marca al hecho de su registro, con lo cual deberán entenderse que están excluidas de su protección las marcas cuya propiedad se hubiese alcanzado por el uso.



El Convenio Centroamericano para la Protección de la Propiedad Industrial estipula en el Artículo 17: "el término de registro marcario es por diez años y puede renovarse cuantas veces se quiera por término igual".

La marca se considera como bien mueble y entre los derechos que expresamente se consignan en favor de la marca registrada, pueden señalarse, oposición a que otro la registre ; impedir la usurpación, prohibir la importación de mercancías que ostenten la marca usurpadora, resarcimiento de daños y perjuicios ; intervenir en la denuncia de delitos ; traspaso del derecho ; otorgamiento de licencia de uso a terceros, en la inteligencia de que para la cesión y el permiso de uso produzcan efectos contra terceros es menester la inscripción de los actos respectivos en el Registro de la Propiedad Industrial; de conformidad con los Artículos 26, 27, 30, 31, 32, 34 del Convenio.

El Artículo 48 de dicho Convenio, define el nombre comercial como el signo con que se identifica una empresa o establecimiento mercantil. Las disposiciones del convenio se hacen extensivas a los nombres de establecimientos en general cualesquiera que sean sus actividades mercantiles específicas e inclusive la de prestación de servicios.

Su propiedad se adquiere por el registro efectuado de conformidad con el Convenio Centroamericano para la Protección de la Propiedad Industrial.

La extinción del derecho sobre la marca acontece : por denuncia de su propietario, por caducidad, cuando transcurrido el plazo de diez años del registro no se pide su renovación y por nulidad, de conformidad con el Artículo 42 del Convenio Centroamericano para la Protección de la Propiedad Industrial, ésta última ocasionada :

- a) Si el registro se hizo en perjuicio de mejor derecho de un tercero.
- b) Si el registro se efectuó a nombre de quien tenga o haya tenido vínculos comerciales con la persona que ya hubiese registrado la marca en otro país centroamericano.
- c) Si el registro se llevó a cabo contraviniendo disposiciones del convenio (Artículo 44 del Convenio Centroamericano para la Protección de la Propiedad Industrial).



Se estipula por el Convenio Centroamericano para la Protección de la Propiedad Industrial, que todo lo relativo a la Propiedad Industrial se encomendará a una Dirección General denominada Registro de la Propiedad Industrial, a cargo de un Registrador, quien en los casos que lo ameriten, podrá ser substituido por un suplente. También habrá un Secretario; para ser Registrador Propietario o Suplente se requiere ostentar el título de Abogado y Notario.

l) Registro de Mercado de Valores y Mercancías: El Decreto 34-96 del Congreso de la República, crea el Registro de Valores y Mercancías, que busca principalmente el control del registro y juricidad de los actos y contratos realizados por las personas que actúan en los mercados.

Dicho cuerpo legal conceptúa en el Artículo 2, como valores, todos aquellos documentos, títulos o certificados, acciones, títulos de crédito típicos o atípicos, que incorporen o representen, según sea el caso, derechos de propiedad, de crédito o de participación. Los valores podrán crearse o emitirse y negociarse mediante anotaciones en cuenta, asimismo, establece que son mercancías todos aquellos bienes que no están excluidos del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley.

Para la negociación de las ofertas públicas, la ley establece dos tipos de mercados, bursátil y extrabursátil.

El mercado bursátil es aquel que se desarrolla dentro de una bolsa de comercio,

El mercado extrabursátil es aquel que se realiza fuera de las bolsas de comercio y que por esa razón, no estaba sujeto a reglamentación alguna.

El Artículo 8 del Decreto 34-96 del congreso de la República preceptúa: "se crea el Registro de Valores y Mercancías, como un órgano del Ministerio de Economía, con carácter estrictamente técnico, cuyo objeto es el control de la Juricidad y Registro de los actos que realicen y contratos que celebren las personas que intervienen en los mercados a que se refiere esta ley".



El Registro de Valores y Mercancías, gozará de plena autonomía técnica y funcional.

El Registro de Valores y Mercancías estará a cargo de un Registrador nombrado por el Presidente de la República, para un periodo de seis años, electo de entre una terna propuesta por la Junta Monetaria.

Las funciones del Registro de Valores y Mercancías de conformidad con la ley, son las siguientes:

a) Registral: es la más importante y se realizará luego de un examen exhaustivo de la documentación presentada para solicitar una inscripción, verificando que se cumplan los requisitos exigidos por la ley. Serán objeto de inscripción registral: las bolsas de comercio, o los agentes de bolsa, los agentes de valores, las ofertas públicas de valores (en ambos mercados), los contratos de fondo de inversión, así como sus respectivos certificados y las instituciones calificadoras de riesgo.

b) Normativa o de reglamentación: el registro debe emitir los reglamentos sobre su organización administrativa y de funcionamiento, así como las normas a las cuales se deben regir las personas que actúen dentro de los mercados bursátil y extrabursátil de valores.

c) Vigilancia y fiscalización: esta actividad se lleva a través del control de la juridicidad de actos y contratos realizados por las bolsas de comercio, los agentes e instituciones auxiliares del mercado de valores.

ñ) Registro de Ciudadanos: La inscripción en el Registro de Ciudadanos es indispensable para el ejercicio de los derechos políticos. Ningún ciudadano podrá elegir o ser electo, sin haber cumplido previamente con tal requisito.

Quienes no están inscritos deben gestionar todo lo necesario para su inscripción, la que deberá hacerse en forma gratuita.

El Artículo 2 del Decreto Ley 1-85, Ley Electoral y de Partidos Políticos, establece que "son ciudadanos todos los guatemaltecos mayores de 18 años".

La calidad de ciudadano se acredita con el documento extendido por el Registro de



Ciudadanos o con la anotación en la cédula de vecindad.

Son derechos y deberes inherentes a los ciudadanos:

- a) Respetar y defender la Constitución Política de la República
- b) Inscribirse en el Registro de Ciudadanos
- c) Elegir y ser electo
- d) Ejercer el sufragio
- e) Optar a cargos públicos
- f) Velar por la libertad y efectividad del sufragio y la pureza del proceso electoral
- g) Defender el principio de alternabilidad y no reelección en el ejercicio de la presidencia y vicepresidencia de la república
- h) Desempeñar las funciones electorales para las que sean designadas.

El Tribunal Supremo Electoral es la máxima autoridad en materia electoral. Es independiente y de consiguiente, no está supeditado a organismo alguno del Estado, corresponde al mismo una asignación anual no menor del medio por ciento (0.5%) del presupuesto general de ingresos ordinarios del Estado para cubrir los gastos de su funcionamiento y de los procesos electorales.

Dicho tribunal se integra con cinco magistrados titulares y cinco magistrados suplentes, electos por el Congreso de la República, de una nómina de treinta candidatos, propuesta por la Comisión de Postulación.

Administrativamente el Registro de Ciudadanos comprende:

- a) La dirección general de registro, con sede en la ciudad capital
- b) Una subdelegación, en cada una de las cabeceras municipales; y
- c) las oficinas y agencias que autorice el Tribunal Supremo Electoral, para el mejor cumplimiento de las funciones del Registro de ciudadanos.

La dirección general ejercerá su jurisdicción en toda la república y las delegaciones y subdelegaciones, en sus respectivos territorios.

El Registro de ciudadanos es un órgano técnico del Tribunal Supremo Electoral y tiene a su cargo las siguientes funciones:



- a) Todo lo relacionado con las inscripciones de los ciudadanos
- b) Todo lo relacionado con el padrón electoral
- c) Cumplir las resoluciones y sentencias judiciales que se le comuniquen con relación a actos de naturaleza electoral
- d) Inscribir a los ciudadanos a cargos de elección popular
- e) Conocer y resolver acerca de la inscripción, suspensión, cancelación y sanciones de las organizaciones políticas; y
- f) las demás que le señalen las leyes y reglamentos o el Tribunal Supremo Electoral.





CAPÍTULO II

2. Sistemas registrales

"Los sistemas registrales son el resultado de una larga evolución histórica del régimen jurídico inmobiliario. Ninguno de ellos es completamente original, y tampoco extraño a los otros. En el curso de los años, las legislaciones han ido tomando de uno y otro sistema de las características que más se acomodan a las costumbres locales para asegurar en su régimen inmobiliario registral la finalidad última de garantizar el tráfico jurídico".⁷

El derecho registral, no puede lograr sus objetivos si no cuenta con un sistema que lo haga llegar de lo abstracto (la norma) a lo concreto (la actividad registral). Cabanellas, indica que el sistema registral es un "conjunto de principios normas o reglas, lógicamente entrelazadas entre sí, acerca de una ciencia o materia".

Hay autores que cuando hablan del sistema registral lo refieren con exclusividad al Registro de la Propiedad Inmueble, sin ampliarlo o expandirlo a los demás Registros Públicos, quizá esto se deba a que la génesis del registro y sus sistemas está ligado a la propiedad inmobiliaria. Así, por ejemplo Roca Sastre al abordar el tema indica que: "Al hablar del sistema de ordenación jurídica de la propiedad inmueble, hay que referirse a lo relativo a la transmisión y gravamen, o sea situarse en el campo estricto del Derecho Inmobiliario".

En este sentido podemos decir que entendemos por sistema registral al conjunto de principios y normas que siguiendo un orden lógico, debidamente entrelazadas, tienen por objeto lograr la realización, a través de distintas instituciones públicas, de la actividad registral, que son propias al derecho inherente a esta materia.

2.1. Clasificación de los sistemas registrales: La evolución de las instituciones jurídicas que tienen relación con el derecho registral, ha despertado en la doctrina y en la práctica de los diversos países, el adoptar algunos criterios para el

⁷ Empresarios Consultores, Grupo Financiero SAQS, Guía Práctica Financiera, 1997-1998 Registro del mercado de valores y mercancías, pág. 21.



establecimiento de registros públicos. De allí que la clasificación más difundida es la que se ha hecho tomando en cuenta situaciones geográfico político y de densidad poblacional y las que se refieren a la forma de realizar las operaciones registrales.

Así se puede clasificar los sistemas registrales en dos grandes grupos:

- i) De acuerdo con el lugar en que se establezca, que pueden denominarse sistemas establecidos con criterio geopolítico; y
- ii) Los que se determinan tomando en cuenta la forma en que la inscripción se realiza.

a) Sistemas Registrales según el lugar donde se establezcan: Se ha adoptado el establecimiento y ordenación de registros públicos, atendiendo a la amplia y reducida extensión territorial, escasa o compleja densidad de la población. "La organización y sistematización de registros, giran en razón e influencia de las circunstancias geopolítico - jurídico de cada país. Por lo tanto, estos sistemas registrales varían según las ventajas y beneficios que les dispensen sus propias legislaciones de donde se colige que la organización estatal influye en la organización registral".

b) Sistema difuso o descentralizado: Al sistema difusivo podemos denominarlo descentralizado por establecer asientos o registros en todos los pueblos o ciudades en donde existan autoridades locales, por ejemplo: secretarios de ayuntamientos en quienes recae la responsabilidad y custodia de todo cuanto obra escrito, en forma tal que perfilan ser parecidos al mismo sistema empleado para los registros civiles que operan en Guatemala a nivel nacional. Este sistema, ante todo, es aplicado en estados de extenso territorio y densa población aunque ello no implica que se pueda aplicar también, en estados unitarios especialmente en los registros de personas (registro civiles, de ciudadanos, etc.).

c) Sistema medio o ecléctico: Este sistema se ubica en una posición ecléctica, toda vez que recoge tanto el sistema difuso como el concentrativo, es conciliador de ambos sistemas y se denomina así por establecer registros exclusivamente en las ciudades o cabeceras departamentales más importantes o de mayor influencia económica.

En cuanto a inmuebles y muebles identificables, es el sistema que rige en Guatemala,



por existir un primer registro con sede en la ciudad capital, y un segundo registro en la cabecera departamental de Quetzaltenango, a los cuales les compete su propio ámbito territorial o jurisdicción, facultados para registrar cuanto acto o contrato sea menester tutelar y robustecer con la seguridad jurídica que entraña a cada registro.

"Por ministerio de la Ley del 10 y 28 de julio de 1933, 12 de junio de 1934 y 1 de junio de 1936, se han distribuido cierto número de departamentos para cada registro con el fin de que produzcan la fiel seguridad jurídica a que están llamados correspondiéndole al Primer Registro de la Propiedad, zona central, los departamentos de Guatemala, Sacatepéquez, Chimaltenango, Santa Rosa, Jalapa, Jutiapa, Zacapa, Chiquimula, El Progreso, Izabal, Petén, Alta Verapaz y Baja Verapaz. El Segundo Registro comprende los departamentos de Quetzaltenango, Retalhuleu, Suchitepéquez, Totonicapán, Huehuetenango, Sololá, Quiché y San Marcos".⁵

Toda inscripción u operación no debe realizarse en institución registral distinta a la que la ley ha previsto como jurisdiccional, ya que cada uno de ellos tiene estipulada su propia porción territorial para su funcionamiento.

Si hubiera duda respecto a qué Registro corresponde la operación registral de una finca, por estar enclavada en dos o más departamentos, en el ordenamiento civil nacional se establece en el Artículo 1133: "cuando la finca corresponda por su situación a dos o más departamentos, se inscribirá en el Registro del territorio donde estuviere enclavada la casa de habitación o las principales oficinas; en su defecto, en el Registro del departamento donde estuviere ubicada la mayor parte del terreno. En igualdad de circunstancias, si no hubiere casa ni oficina, el interesado la inscribirá en cualquiera de los departamentos en que esté situada la finca".

d) Sistema concentrativo o centralizado: Este sistema contiene sus propias peculiaridades, toda vez que reúne en una sola zona varias circunscripciones

⁵ Rivera Toledo, Antonio, *Boletín del registro de la propiedad*, número II, pág. 40.



departamentales un registro único, es decir, toda una región o zona o bien toda una nación, contenida, en un solo registro. En materia inmobiliaria es típico ejemplo el sistema Australiano al cual no referiremos posteriormente.

"Este sistema de registro único presenta algunos inconvenientes: a) paraliza o estatiza el tráfico jurídico; b) los interesados, en sus gestiones, quedan sometidos a distancias poco comedidas; c) las inscripciones u operaciones resultan sumamente gravosas u onerosas, y toda la contratación inmobiliaria del país puede producir fuerte congestión e irregularidad en la marcha de la oficina donde el tráfico jurídico sea numeroso".

e) Sistemas de Registro según la forma en que la inscripción o registro se realiza: Este sistema se subdivide para su estudio, de la siguiente manera:

e.1. Sistema francés: Se denomina así ya que su origen y desarrollo se ha realizado en Francia, adoptando algunas modificaciones, así por ejemplo, en sus inicios se transcribía el documento registral íntegro, "pero ante el hecho experimental de las tareas que demandaba, la ley de 1921 homologó el procedimiento, adoptando idéntico sistema que el seguido para el registro de las hipotecas; suplantó, así, la transcripción por el archivo del traslado o copia de la escritura".

El trabajo de transcripción es extenso, por cuanto que el instrumento de mutación de la propiedad se transcribe íntegramente en el registro es decir, se ciñe a un régimen de transcripción de documentos que se depositan y archivan en la institución registral, por riguroso orden alfabético de los nombres de los propietarios, o sea que el registro inmobiliario se lleva por nombres de personas y no por finca, por lo que preeminencia publicitaria es con respecto a la persona y no al bien inmueble o cosa. "El sistema francés desconoce pues, el folio real en sentido técnico registral, o sea como hoja abierta a cada finca en la que se encuentra el historial jurídico de la misma".

"Los actos registrables, para su operación, deben constar en documento público, pero son admitidos los documentos privados, previo a ser protocolizados en el registro de



algún notario. En consecuencia: a) el acto es público, pues se hace con la intervención de un funcionario del Estado; b) el instrumento de mutación de la propiedad se transcribe en el registro, y por orden alfabético se indican los nombres de los propietarios; c) el acto de constitución, modificación o cancelación de hipotecas, o de otros gravámenes, se inscribe en el registro, y se anota en el repertorio personal; d) los registros se forman con las copias de las ventas, permutas, donaciones, etc., y con los extractos de las hipotecas u otros derechos reales; y e) la publicidad es personal, esto es, a base de repertorios alfabéticos que enuncian el nombre y apellido y demás atributos personales del propietario; esto es lo principal, lo accesorio son los extractos parcelarios traslativos o declarativos del dominio".

Las características del sistema francés, entre la principales están:

- Es personal y no real, es decir se circunscribe a la inscripción por repertorio alfabético y no por la cosa u objeto que motiva el registro, lo que induce a creer que los terceros con interés en las inscripciones se encuentran desamparados jurídicamente, ya que con un homónimo o un sólo nombre omitido o mal escrito evidencia el grave inconveniente de este sistema, lo que hace que falte la base de una presunción de exactitud registral.
- El registro de los actos registrables es facultativo por lo que buena cantidad de los mismos no son presentados al registro, por lo mismo, se realiza solo por conveniencia.
- Se lleva el registro por personas y no por fincas, mediante copia literal del título traslativo de dominio (transcripción), dejándose al margen algunos principios que inspiran el derecho registral, tales como: legitimación, fe pública registral, el de tracto sucesivo, especialidad y determinación.
- No existe calificación registral, el registrador se limita a archivar los documentos presentados, sin someterlos a examen previo acerca de su legalidad.

Tal como hemos examinado este sistema, notamos que es totalmente diferente al que funciona en nuestro medio registral guatemalteco, ya que es un sistema registral poco adecuado en lo relativo a la propiedad inmueble, por los débiles efectos de la inscripción, insuficiente para garantizar la contratación de inmuebles.



Para concluir, con el sistema francés podemos agregar que los títulos se archivan en una sección o departamento denominado Registro de Depost, por cuyo medio se deja constancia de la inscripción y de orden cronológico en que se le recibió. Por lo cual, el principio de prioridad juega un papel preponderantemente exagerado.

Aún cuando esta crítica, como ya lo explicamos, encaja específicamente en lo que respecta a los registros de la propiedad inmueble, ya que opinamos que este sistema puede ser funcional para otro registró en nuestro medio guatemalteco.

e.2 Sistema Alemán: Se le conoce como sistema de folio real o sistema germánico ya que ha sido el derecho alemán el que lo ha desarrollado en mejor forma.

En el Sistema Alemán, la razón de ser la inscripción es la cosa, que consiste en que " En los libros de inscripción, se abre para cada finca una hoja especial compuesta de seis folios o sea de doce páginas la primera de éstas hace de portada y la última está en blanco, pareciendo todo un folleto".⁹

En nuestro medio el "Registro de la Propiedad está organizado por el sistema del llamado folio real, que consiste en abrir una cuenta corriente a cada finca perfectamente individualizada sin necesidad de llegar al sistema de casillas. Este sistema del folio real fue tomado de la ley hipotecaria española del ocho de febrero de 1961, y el primer asiento del Registro de Hipoteca que se hizo en Guatemala fue el 24 de abril de 1867, y se encargó para la elaboración de un anteproyecto al jurista Manuel Ubico".

De acuerdo a Roca Sartré, se puede enunciar los siguientes principios sustantivos de este sistema:

- La unidad básica es la finca, a cada una de las cuales se le abre un folio, en el cual aparece todo el historial jurídico del inmueble, los derechos reales, como el dominio, el usufructo y las servidumbres; los gravámenes hipotecarios o

⁹ Roca Sartre, Ramón María, **Derecho hipotecario**. Tomo 1, pág. 100.



prendarios, según se trate de bienes inmuebles o muebles; las cancelaciones y las anotaciones preventivas. En otras palabras, no hay donde perderse para encontrar la situación jurídica actual de cada finca o bien mueble o inmueble. Esto, desde ya, es una gran ventaja.

- La transmisión, constitución o modificación del negocio jurídico, merecen especial atención en este sistema, pues constituyen la eficacia del tráfico de los bienes inmuebles y muebles.

- Además de la inscripción en el folio, el duplicado del instrumento que se entrega pasa a formar un archivo por tomos, que permite, en cualquier momento lograr la información que se requiere, lo cual robustece el principio de publicidad.

- Se logra la determinación o especialidad de los derechos inscribibles.

- La prioridad de los derechos registrables, sigue la regla de que el mejor en tiempo mejor en derecho.

- La actividad calificadora del registrador, adquiere en este sistema un carácter primordial.

- Se adopta el sistema de números clausus, es decir que los derechos reales sujetos a inscripción están taxativamente determinados por la ley. En nuestro caso, por ejemplo, el Código Civil, indica que actos y contratos deben inscribirse.

Por lo anteriormente indicado y, por lo menos, en lo que se refiere al registro de la propiedad inmobiliaria "este sistema es considerado de lo más perfecto y se presenta como modelo de un buen sistema registral".

e.3 Sistema australiano: Este sistema también es denominado sistema del Acta Torrens o simplemente Sistema Torrens, en honor a su precursor el irlandés Sir Robert Richard Torrens, otros lo identifican por los efectos que produce como sistema de la fuerza probante, habiendo sido instaurado por vez primera en Australia del Sur y luego extendido a otros territorios australianos. Fue adoptado para las



transmisiones de dominio y surgió a la vida activa registral bajo el nombre de *Real Property Act*, es decir, *Acta de la propiedad real* por estar documentado en un título oficial.

Este sistema es más que todo de aplicación e inspiración colonial, por lo que se le impuso a muchos territorios del Imperio Británico, a colonias francesas y españolas.

"El pilar fundamental sobre el que se sostiene este sistema radica en que toda la tierra es propiedad del estado, por ello los títulos de propiedad que otorga, en papel pergamino u otro de igual resistencia tienen la cualidad de ser irrevocables e inobjetables por la clara y firme certeza de que han sido expedidos en nombre del Estado, por lo que se dice que este sistema está orientado en el título real, esto es, el documento oficial que hace fe en cuanto a la realidad física y jurídica del inmueble transferido, anulando, en consecuencia, la fuerza real a los títulos anteriores o no expedidos por el gobierno, por lo que los provenientes de una enajenación particular, en razón de algunas circunstancias ilegales o vicios, pueda que resulten expuestos a algún peligro jurídico o no revestir el carácter legal esperado. En tal sentido, el Sistema Torrens tiende a la sustitución de los títulos de la propiedad emanados de la contratación, por un título otorgado por el Estado. Así, ficticiamente se supone que la tierra retorna a la nación y el gobierno la concede como si se tratase de una tierra que hasta entonces no hubo salido de su dominio". Desde la anterior perspectiva, todo titular que haya adquirido tierra bajo este sistema, se reputa como sucesor directo del Estado, en consecuencia como ficción legal se estima que por virtud de las transferencias que este realice, vuelven las propiedades a su antiguo dueño (la nación) y que, "el adquirente al juzgarse que es directo del Estado, posee un título cuyo derecho es inacatable desde todo punto de vista".¹⁰

Según el criterio de Barrios Castillo, algunos rasgos fundamentales ilustran las claras y marcadas diferencias de este sistema respecto a los demás:

a) La inmatriculación representa el ingreso de la finca al registro y constituye el punto de partida del sistema; para entrar al mundo registral se requiere solicitud escrita del interesado dirigida al registrador general, adjuntando el título de propiedad, plano de

¹⁰ Neri, Argentino I. **Tratado teórico y práctico de derecho notarial**. Tomo 6. Págs. 469 y 470.



la finca expedido por agrimensor, edictos y anuncios, expedición de títulos, etc. Es una importante y complicada operación, pero realizada la inmatriculación (registro), las sucesivas operaciones se simplifican extraordinariamente.

b) Título insustituible: La presunción de exactitud de la propiedad va unida al documento, por ello el título es insustituible para posteriores actividades jurídicas sobre la finca.

c) Inmatriculación: La inmatriculación o registro de títulos se estableció, en un principio, como voluntaria para los particulares y forzosa para quienes compraban terrenos a la Corona o, en su caso, cuando ésta los concedía.

d) Registro constitutivo: El registro es constitutivo y no declarativo, por suponer ficticiamente que el Estado es el originario titular de la tierra.

e) El valor probatorio del registro es absoluto, contra el que no cabe recurso alguno (presunción iuris et de iure), con lo cual se ven conculcados los derechos de terceros de buena fe, por la inatacabilidad del título, por lo que toda inexactitud le es imputable al Estado, de allí que por ello se le denomine sistema de la fuerza probante o sistema de eficacia registral.

f) En el sistema Australiano el procedimiento para las transmisiones o gravámenes posteriores, es muy sencillo y simplificado que ni siquiera requiere la intervención de un notario. Basta que los contratantes envíen al registro el certificado del título, acompañado de un memorándum redactado en formulario impreso o modelo oficial preestablecido, en el que las partes hacen constar la enajenación y lo suscriben haciendo legalizar las firmas por un juez de paz u otro funcionario autorizado. La remisión puede hacerse aún por correo.

g) El Sistema Australiano es un típico ejemplo de registro centralizado por funcionar un registro único para toda la colonia (nación).

h) El registro se lleva por fincas (lo que refleja ser de inspiración germánica), cada una de las cuales se le abre una hoja en los libros de inscripción.



2.2 Derecho registral inmobiliario: El Derecho Registral Inmobiliario podemos definirlo como: "la rama jurídica que regula la registración de los actos de constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas y de ciertos derechos reales que las afectan, así como los efectos derivados de dicha registración".

"Se emplea el término *registración* para abarcar los asientos que se realizan en el Registro General de la Propiedad, es decir, los de inscripciones, anotaciones preventivas, asientos de presentación, notas marginales y cancelaciones".

Los efectos de la registración guardan relación con los fines del Registro de la Propiedad. El efecto inmediato, común a todas las legislaciones, es la publicidad de los actos registrables, facilitando así el tráfico jurídico inmobiliario.

Las características del derecho registral Inmobiliario, se pueden resumir las características esenciales del derecho registral inmobiliario de la siguiente forma:

- a) Es una rama que contiene instituciones de naturaleza sustantiva y de naturaleza adjetiva.
- b) Es un derecho limitado, en el sentido de que sólo son registrables los actos especialmente contemplados en la ley.
- c) Es un derecho esencialmente formalista, en un doble sentido: 1) exigiendo que los actos o contratos consten, en principio, en títulos públicos; 2) prescribiendo en la redacción de los asientos, circunstancias, cuya omisión acarrea muchas veces su nulidad.

Relaciones con otras ramas del derecho: El derecho registral se relaciona con diferentes ramas del derecho y entre ellas se pueden mencionar:

- a) El derecho civil es la rama jurídica con la que guarda mayor conexión, ya que regula la estructura y contenido de los derechos reales (aspecto estático); y los actos de constitución, modificación o extinción de los derechos reales inmobiliarios, relacionados con el Registro de la Propiedad (aspecto dinámico).



- b) El derecho mercantil mantiene vínculos con el derecho registral. Las sociedades mercantiles actúan frecuentemente como sujetos de derecho en el tráfico jurídico inmobiliario, por lo que tienen que someterse a las normas derivadas del registro.
- c) El derecho administrativo se ocupa de los entes administrativos, los cuales en determinadas circunstancias pueden ser sujetos de derechos inmobiliarios. El mismo Registro de la Propiedad es un órgano administrativo.
- d) Se relaciona así mismo con otras disciplinas como el Derecho Procesal, etc.

2.3 Principios Registrales: Se entiende por principios registrales, las reglas o ideas fundamentales que sirven de base al sistema registral inmobiliario de un país determinado.

Entre los principios registrales podemos mencionar:

- a. Principio de instancia o rogación: "En virtud de este principio, los asientos del registro se practican a solicitud de parte interesada. La actuación del registrador es rogada, pues aunque tenga conocimiento de que en la realidad jurídica se ha producido un acto registrable, no podrá actuar de oficio".

La petición de inscripción es el primer trámite del procedimiento registral. El carácter rogado se refiere únicamente al momento de iniciación del procedimiento, pues una vez hecha la presentación, los trámites posteriores se efectúan de oficio.

El principio de rogación, recogido en todas las legislaciones, se le denomina también de instancia, petición o solicitud.

En Guatemala, la inscripción puede pedirse por cualquiera que tenga interés. Así lo establece el Artículo 1127, Código Civil, párrafo primero: "La inscripción en el Registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir".

- b. Principio de prioridad: "Este principio establece que el acto registrable que primero ingresa en el registro, tiene preferencia sobre cualquier otro que ingrese con posterioridad, aunque el título fuese de fecha anterior".



que primero ingresa en el registro, tiene preferencia sobre cualquier otro que ingresa con posterioridad, aunque el título fuese de fecha anterior”.

Este principio gradúa la preferencia de los derechos según la máxima prior in tempore, potior in jure (primero en tiempo, primero en derecho); la prioridad viene dada por el momento de la presentación del título en el registro.

Falta en las leyes de Guatemala una regulación general del principio de prioridad. Los Artículos 1141 y 1142 del Código Civil únicamente se refieren a supuestos concretos. Según el Artículo 1141: “Entre dos o más inscripciones de una misma fecha y relativas a la misma finca o derecho, determinará la preferencia, la anterioridad en la hora de la entrega del título en el Registro”. La presente disposición, determina la preferencia entre inscripciones de una misma fecha relativas a una misma finca o derecho. La falta de distinciones hace pensar que el legislador tomó en cuenta tanto los derechos reales incompatibles entre sí, en cuyo caso el principio actúa en forma excluyente, como los derechos reales de posible coexistencia, caso en el cual el principio otorga una simple prelación de rango según el Artículo 1142: “ si se presentare el mismo día al Registro, despacho que contenga orden o mandamiento judicial de anotación de demanda o embargo y testimonio de escritura pública de actos o contratos que afecten a los mismos bienes o derechos, se atenderá a la hora de entrega de los documentos. Si fueren presentados a un mismo tiempo, tendrá preferencia el documento que sea anterior de acuerdo a la numeración del libro de entregas del Registro. En tales casos, el registrador hará las inscripciones y anotaciones que procedan en la forma indicada con anterioridad. Si el interesado no estuviere conforme con lo actuado, podrá proceder de conformidad con el Artículo 1164 de este Código”.

El Artículo 1164 del mismo cuerpo legal preceptúa : “El interesado que no estuviere conforme con la denegatoria, suspensión de la anotación, cancelación o inscripción de los documentos presentados al Registro, podrá acusar en la vía incidental al registrador ante juez de primera instancia del ramo civil de la circunscripción departamental donde tenga su sede el Registro”.

c. Principio de tracto sucesivo: “El principio de tracto exige que los



sucesivos titulares del dominio o derecho real registrado aparezcan en el registro íntimamente eslabonados, enlazando al causante con el sucesor, cuya finalidad es organizar los asientos de manera que expresen, con toda exactitud, la sucesión ininterrumpida de los derechos que recaen sobre una misma finca, determinando el enlace del titular de cada uno de ellos con su causante inmediato".

El principio de tracto no aparece exigido, de modo genérico, en las leyes registrales guatemaltecas. El Artículo 1143 del Código Civil se refiere al caso concreto de que al practicarse la inscripción de un título, resultare no inscrito otro derecho real. Dice así: "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 y especial que corresponda a tal derecho. Esta inscripción, desde su fecha, producirá efecto contra tercero".

d. Principio de legalidad: "Según el principio de legalidad sólo son inscribibles los títulos que son válidos y que reúnen los requisitos exigidos por las leyes para su registro. La calificación de los títulos constituye el medio hábil para hacer efectivo el principio de legalidad, y consiste en un examen previo, depurador de la titulación presentada, para que únicamente tengan acceso al Registro los títulos válidos y perfectos, siempre que no surjan obstáculos derivados del registro. Si los títulos no son válidos o existen obstáculos impositivos en los asientos registrales, tales títulos deberán rechazarse".¹¹

La facultad concedida al registrador de denegar o suspender las inscripciones (Artículo 1175, Código Civil), implica la necesidad de un examen previo, verificador de la titulación presentada, con el fin de permitir únicamente el ingreso al Registro de los títulos válidos y perfectos.

La facultad calificadora del registrador surge del Artículo 1128 del Código Civil: "Si el documento presentado no fuere inscribible o careciera de los requisitos legales necesarios, el registrador lo hará constar en el diario y en el propio documento que devolverá, expresando la hora de entrega y la ley en que se funda".

¹¹ Pérez Lasala, José Luis, **Derecho inmobiliario registral**. Pág. 168.



El único elemento previsto para el examen del título se refiere a los "requisitos legales necesarios". La determinación de tales requisitos será bastante difícil en primer lugar por la elasticidad del Artículo 1145, y en segundo término, por la distinción entre faltas subsanables o insubsanables, conceptos éstos, no determinados por el legislador (Artículo 1149, inciso 5, Código Civil).

e. Principio de legitimación: Una de las manifestaciones del superior principio de presunción de exactitud del registro, proviene del principio de legitimación, según el cual los asientos registrales gozan de una presunción de veracidad, que se mantiene hasta tanto no se demuestra la discordancia entre el registro y la realidad. El principio de legitimación, como presunción "juris tantum", impone la credibilidad del registro, mientras no se demuestre su inexactitud. Las consecuencias del principio, se manifiestan en un doble orden: 1) en el orden sustantivo, tratando al titular inscrito como si realmente fuese titular y atribuyéndole muy especialmente la facultad de disponer con plena eficacia jurídica del derecho inscrito; 2) en el orden procesal, exonerando al titular inscrito de la carga de la prueba, que habrá de soportar el que sostenga la inexactitud registral. De acuerdo con Pérez Lasala (44), los derechos reales pueden estar frente al registro en alguna de estas situaciones:

- Secundum tabulas: es decir, en situación de concordancia entre lo que son y lo que manifiestan los libros del registro. El registro y la realidad jurídica están en absoluto acuerdo, por existir los derechos reales tal como los proclama el registro.
- Contra tabulas: es decir, en situación de discordancia entre la realidad jurídica y lo que establecen los libros del registro, ya sea por nulidad o extinción de derechos reales que no consten en los asientos.
- Extra tabulas: Situación que hace referencia a las fincas que nunca han tenido acceso a los libros registrales.

f. Principio de fe pública: "El principio de fe pública constituye la manifestación más importante del principio de presunción de exactitud del registro. La presunción legitimadora, por ser "juris tantum", resulta insuficiente para conseguir seguridad y protección plenas en el tráfico jurídico de inmuebles".

Según el principio de la fe pública registral, el contenido del registro se reputa verdadero en beneficio del tercero, sin admitir prueba en contra. La finalidad



fundamental del principio es, dar seguridad al tráfico jurídico inmobiliario. Ahora bien, esa veracidad del contenido registral también se manifiesta en dos aspectos: en cuanto a su integridad y en cuanto a su exactitud. A estos aspectos se refieren, respectivamente los Artículos 1148 y 1146 del Código Civil.

Según el Artículo 1148, párrafo 1o. "Únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el registro.

Por tercero se entiende el que no ha intervenido como parte en el acto o contrato. La primera parte de esta disposición, reputa al registro íntegro, en beneficio del tercer adquirente, que es "la persona que ha entrado en relación jurídica con alguna de las partes de un contrato en el que no intervino, no inscrito en el registro público; respecto de lo que es objeto del mismo e inscribe su derecho en el registro citado".¹²

Este podrá rechazar los derechos que no consten en el registro, aunque existan en la realidad. Para el tercero tales derechos son inexistentes, en tanto puedan perjudicarlo. La segunda parte del precepto expresa que el tercero es el que no ha intervenido en el acto o contrato; pero ésta definición corresponde al tercero genérico, no al específicamente protegido por la fe pública registral, es decir, al tercer adquirente.

La presunción de exactitud registral está consagrada en el Artículo 1146 del Código Civil: "La inscripción no convalida los actos o contratos nulos según las leyes. Esto no obstante, los actos o contratos que se ejecuten y otorguen por persona que en el registro aparezcan con derecho a ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, en virtud de causas que no aparezcan del mismo Registro". Lo complementa el Artículo 1147: "Las acciones rescisorias o resolutorias no perjudicarán a tercero que haya inscrito su derecho, exceptuándose:

- a) las acciones rescisorias o resolutorias estipuladas expresamente por las partes, que consten en el Registro; y
- b) la acción revocatoria de enajenación en fraude de acreedores, cuando el tercero haya sido cómplice en el fraude o el derecho lo haya adquirido a título gratuito. En los

¹² Universidad Autónoma de México, **Derecho registral inmobiliario**, pág. 116.



casos del inciso segundo no perjudicará a tercero la acción revocatoria que no se hubiere entablado dentro de un año, contado desde el día de la enajenación fraudulenta". De acuerdo con Pérez Lasala se pueden distinguir los siguientes aspectos:

a) **Ámbito de la fe pública registral:** ampara la existencia, titularidad y extensión de los derechos inscritos; pero no las circunstancias de mero hecho.

b) **Requisitos de aplicación:**

- inscripción del derecho del transferente;
- que la adquisición sea por negocio jurídico inter vivos, y a título oneroso o lucrativo.
- que el adquirente inscriba su adquisición en el Registro.

c) **Titulares protegidos:** son los terceros adquirentes, siempre que reúnan estos requisitos:

- que hayan actuado de buena fe;
- que hayan adquirido de persona que en el Registro aparece con facultades para transmitir.

d) **Efectos de la fe pública:** la no invalidación de la adquisición.

g. **Principio de especialidad:** Es aquél en virtud del cual es preciso que los derechos reales que figuren en el registro, para ser afectados se les debe identificar por su finca in-matriculada, por el derecho inscrito y por el titular registral o sea que debe existir plena precisión de su extensión y alcance. La base del sistema es la asignación de un folio registral para cada inmueble. El principio de especialidad busca la determinación exacta de los derechos reales inscribibles y la organización del registro sobre la base de la unidad registral finca.

El vocablo finca, se refiere a la unidad territorial perfectamente delimitada para los efectos de su inscripción". Este concepto es propio del derecho registral inmobiliario. Con base en este principio, los registros (entre ellos el guatemalteco), se llevan por fincas y no por personas.

Aunque el Registro General de la Propiedad de Guatemala está orientado por el sistema de folio real, nuestra legislación no da una definición clara y precisa de lo que constituye una finca para los efectos de su inscripción y como objeto de los derechos reales inscribibles.



Se denomina Inmatriculación a la inscripción de una finca nueva. La primera inscripción debe identificar en forma completa la finca y referirse al derecho de propiedad o posesión, según el Artículo 1131 del Código Civil, sin lo cual no puede inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien. En el mismo folio deben inscribirse los gravámenes, limitaciones y, en general, todos los derechos reales constituidos sobre el mismo inmueble.

La finca es individualizada mediante un número de inmatriculación que identifica la primera anotación de dicha finca.

En el Registro General de la Propiedad de Guatemala, el folio consta de dos páginas o lados. En una página se inscriben los derechos reales y en la otra los gravámenes, con columnas adicionales para anotaciones preventivas o cancelaciones.

h. Principio de determinación: "Este principio permite apreciar de una sola vez el pasivo de una finca". El principio de determinación podríamos definirlo como una especialidad del principio de especialidad, ya que en materia de gravámenes se requiere no sólo de la completa descripción de la finca, sino de dos elementos básicos adicionales que son: que en el mismo folio real se inscriban los gravámenes sobre la misma finca y que en cada inscripción se resuman las condiciones del crédito es decir, su naturaleza, extensión, importe de las obligaciones y plazo.

i. Principio de publicidad: El objetivo primordial de un registro de la propiedad inmueble, es establecer la seguridad del tráfico inmobiliario, garantizando los derechos reales inscritos, evitando la clandestinidad de gravámenes y limitaciones que puedan afectar a terceros.

"En virtud del principio de publicidad, lo que ha sido inscrito en el registro se asume conocido por todos y nadie puede alegar ignorancia de lo que conste en sus asientos".

Principio de publicidad es, en consecuencia, la seguridad que la inscripción registral da al poseedor legítimo que no será molestado en su propiedad; " es el medio y el modo de que los terceros conozcan y acepten que dicho bien inmueble pertenece a



un determinado propietario, el que tiene dominio sobre el mismo por haberlo adquirido en las formas prescritas por la ley y notificado sus derechos a terceros mediante la oportuna y correcta inscripción en el Registro". El Artículo 1124 del Código Civil establece que "son públicos, los documentos, libros y actuaciones del Registro de la Propiedad".

Se denomina publicidad formal a la facultad que tiene toda persona de conocer el contenido de los libros del registro lo que puede llevarse a cabo de dos maneras: a) examinando los libros personalmente en el registro de donde no pueden salir por ningún motivo (Artículo 1222 Código Civil), y b) por certificaciones extendidas por el registrador (Artículos 1179 a 1184 del Código Civil).

j. Principio de inscripción: La doctrina jurídica reconoce dos clases principales de inscripciones:

- Constitutivas: este es el caso del sistema germánico y suizo, en los cuales, para constituir un derecho real o transmitir el dominio es imprescindible, además del título respectivo, su correspondiente inscripción en el registro. Parte del supuesto de que la inscripción constituye un requisito indispensable para que tenga lugar la transferencia o constitución de un derecho real. "La doctrina la llama inscripción constitutiva, porque gracias a ella, queda perfeccionada la transmisión, constituido el derecho real limitado, etc."

Además de esta misión, cumple la de las demás inscripciones, de publicar el cambio real; indicándose que no es una especie opuesta a la inscripción corriente, la llamada declarativa; simplemente está dotada de más eficacia.

"Es en suma una inscripción declarativa a la que se ha añadido la virtualidad de constituir la situación jurídica que ella misma, declara y publica".

- Declarativas: Cuando la inscripción tiene por objeto que el acto o contrato surta efectos frente a terceros, sin ser elemento sustancial para la elaboración del derecho. Este es el tipo de inscripción que establece la legislación guatemalteca. "Son aquellas que su eficacia estriba únicamente en declarar la existencia, la transmisión, la modificación o la extinción de un derecho, ya operado fuera del



registro, por un negocio jurídico que se contiene en el título que se presenta al Registro".

En esta inscripción el derecho nace fuera del registro, generalmente ante el notario, mediante el acuerdo de las partes, plasmado en el documento; es la utilizada en nuestro Registro de la Propiedad, ya que el acuerdo de voluntades entre el titular y adquirente llega contenido en un instrumento.

"Además existen otros tipos de clasificación, de acuerdo con Valverde y Valverde" entre ellos¹³:

- a) Definitivas o provisionales: las inscripciones que produzcan un estado jurídico definitivo y permanente o que tenga sólo fines incidentales o transitorios.
- b) Extensas o concisas: por razón de la forma, según que contengan todas las circunstancias que exige la ley o se prescindan o pueda prescindirse de mayor o menor número de ellas.
- c) Voluntarias y forzosas: según que haya o no precepto legal que haga indispensable la inscripción.
- d) Convalidante: es aquella inscripción, que, siendo en principio de simple eficacia declarativa, tiene en cierto aspecto valor para dar vida al derecho real. No se limita el registro a fines de mera publicidad y rectificación, sino que se exige la validez del derecho real para someterlo al registro, es decir se califica y una vez inscrito se presume verdad únicamente lo que aparece en el Registro y en algunas ocasiones se le dota de eficacia real, aunque en sí misma careciera de ella.

¹³ Valverde y Valverde, Calixto, **Tratado de derecho civil español**, Tomo II, pág. 649.





CAPÍTULO III

3. Elementos de la relación jurídica registral

Relación jurídica, en toda relación jurídica hay 3 elementos constitutivos: a) Sujeto: Personas entre las cuales se establece la relación jurídica, el sujeto puede ser activo (es aquel que en la relación jurídica ejerce un derecho o una facultad) o pasivo (el que en relación jurídica se encuentra obligado a pagar). b) Objeto: Es el contenido de derecho que tiene el sujeto activo (el acreedor exige al deudor). c) Causa: Hecho o acto que hace nacer a la relación jurídica o que por el contrario la modifica o la extingue (contrato).

A continuación se desglosa el significado de cada término para poder comprender más a fondo el tema que nos encontramos tratando:

- Elemento: fundamento móvil o parte integral de una cosa.
- Relación: es una conexión o enlace entre dos términos de una cosa con otra.

3.1. Elementos personales (subjetivos) de la relación jurídica registral

(definir es).

Son los siguientes: (se está hablando en plural y se define solo uno).

a. El titular registral: La legislación no da un concepto general, ni específico del titular registral, sin embargo doctrinariamente se define como "aquel sujeto que al hacer constar en el Registro un acto jurídico, queda designado en los libros como portador de un derecho, facultad o expectativa sobre un bien inmatriculado".¹⁴

A continuación se enumeran los requisitos legales que exige nuestro Código Civil, en cuanto al titular registral:

- Puede ser titular registral quien inscriba en el Registro, título de propiedad o posesión (Artículo 1130).

¹⁴ Carrillo Castillo, Alfonso, *El registro de la propiedad, características y modernización*, pág. 1.



- Quien realice anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables (Artículo 1125).
- Cuando se inscriban documentos expedidos en el extranjero (Artículo 1150).
- A quien se le inscriba un derecho por orden judicial (Artículo 1150).
- Es titular registral, quien es primero en registro, conforme al principio de seguridad (Artículo 1141).

b. Tercero registral: "Es la persona que ha entrado en relación jurídica con alguna de las partes de un contrato en el que no intervino, no inscrito en el registro público; respecto de lo que es objeto del mismo e inscribe su derecho en el registro citado."

Esta apreciación de tercero registral, es más concluyente que la de tercero civil, pues por fuerza del título que se tiene y registró, es el único que con rango de prioridad puede oponerse a otro titular que posteriormente pretenda disputar el derecho que adquirió.

"Con relación al concepto de tercero, la jurisprudencia extranjera no es uniforme; pero la discusión a girado siempre en relación al estricto sentido de tercero. Se afirma que es incuestionable que los actos y contratos a que se refiere la ley, no surten efectos contra terceros sino desde la fecha de su inscripción, también es incuestionable que terceros son exclusivamente los titulares de derechos reales. Tomando en cuenta este concepto de tercero, conviene citar las siguientes circunstancias legales: que únicamente perjudica a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el Registro; que por tercero se entiende el que no ha intervenido como parte en el acto o contrato y que los títulos o contratos anotados surten efectos contra terceros y aún contra los acreedores singularmente privilegiados, desde la fecha de entrega al Registro (Artículo 1148 del código civil)".

El tercero registral es el único que con rango de prioridad, puede oponerse a otro titular que posteriormente pretenda disputar el derecho que adquirió; ya que es el



titular de derechos reales que están inscritos en el Registro de la Propiedad.

c. Requisitos para que la fe pública registral, legitime al tercero registral:

- Que el derecho pase al tercero, mediante acto traslativo, conforme al principio de "tracto sucesivo".
- Que el adquirente inscriba su derecho; de lo contrario no puede ser protegido por el registro.
- Que la ineficacia que lo beneficia, provenga del título anterior no inscrito, o de causas que no resulten claramente del mismo registro.
- Para que sea protegido, se requiere buena fe de parte del adquirente. La buena fe constituye la base de la teoría de la apariencia. Es la ignorancia de la falta de correlación entre la situación registral y la titularidad verdadera; es desconocer el hecho de que la situación es aparente, o sea que carece de titularidad real.

d. Tercero registral como sujeto pasivo: "Es todo sujeto o individuo que ha celebrado un acto jurídico inscribible y no lo hace como lo determina la ley, por lo que es perjudicado en sus derechos, al no ser oponible frente a terceros. También puede considerarse al que haya adquirido de mala fe, a título gratuito, sin haber hecho la revisión del tracto sucesivo, o que haciéndola se desprendan errores o irregularidades registrales, que afecten el fondo del contrato, o no haber registrado un convenio".¹⁵

3.2. Elementos formales de la relación jurídica registral

a. Generalidades: Formalidad o formalización coincide con uno de los significados que para el derecho posee la palabra forma: en cuanto "prescripciones de la ley, que se refieren tanto a las condiciones como a los términos o expresiones que

¹⁵ Universidad Mariano Gálvez de Guatemala, **Los elementos de la relación jurídica registral**, pág. 13.



deben observarse al tiempo de la formación de un acto jurídico.

Existen formalidades esenciales para la validez del acto y otras que no lo son. Así, por ejemplo de conformidad con el Artículo 1577 del Código Civil, los contratos calificados como solemnes deben constar en escritura pública, sin cuyo requisito esencial no tendrán validez; como el contrato de mandato, el contrato de sociedad civil, contrato de donación de bienes inmuebles, contrato de renta vitalicia, contrato de transacción, contrato de compromiso, etc.

Se consideran formalidades esenciales aquéllas que se requieren por la ley de modo que su omisión produce nulidad; no son esenciales, aquellas cuya omisión no produce nulidad. al respecto el Artículo 1149 del código civil, norma que cuando existan faltas subsanables en los documentos, cualquier persona interesada puede obtener la anotación provisional de sus derechos.

La calificación negativa ocurre, cuando el registrador deniega la inscripción de algún documento, de lo que se acota:

- Causas de rechazo:

a) cuando en el documento se omitan los requisitos o solemnidades esenciales a que se requieren para su validez (Artículos 1128, 841 del Código Civil, 29, 30, 31 del Código de Notariado).

b) Cuando el titular del inmueble inscrito en el registro es distinto de la persona que está solicitando la operación.

c) Operaciones sin trascendencia real inmobiliaria.

d) Cuando el inmueble a que se refiere el documento, está mal identificado en éste y, por ende no es localizable en el registro.

e) Falta de objeto cierto que sea materia del contrato.

- Causas de suspensión:

a) Cuando no se presentan o se transcriben las solvencias fiscales o municipales, salvo casos de exención (Artículo 69 Código de Notariado).

b) Cuando no se presente el duplicado del documento (Artículo 69 Código de Notariado).



- c) Cuando de la redacción del documento, no se pueda establecer con exactitud la naturaleza del acto o contrato.
- d) Cuando no se use el sistema decimal para determinar las medidas del inmueble (Artículos 38 inciso 8 del Código de Notariado, y Artículo 20 de la Ley del Organismo Judicial)
- e) Cuando no coincidan las medidas inscritas del inmueble con las medidas consignadas en el contrato.

Cuando se trata de suspensión, el registrador podrá hacer una anotación provisional que será válida por el término de 30 días, en cuyo tiempo se deberá subsanar el vicio.

b. Actos de formalización registral: Los Actos de formalización Registral se inician bajo un Asiento Registral que "Es el acto procedimental a través del cual, el registrador, observando las formalidades legales, materializa en el libro o folio correspondiente el acto jurídico, utilizando la forma escrita".¹⁶

Los asientos registrales se clasifican en:

- **La Inscripción:** Que es el asiento principal, definitivo y de carácter positivo, que se practica en los libros de inscripciones, y en los que se hace constar la constitución, transmisión o modificación de un derecho real inmobiliario, del modo establecido en las leyes registrales.

Las clases de inscripciones son las siguientes:

- a) Inscripciones de in-matriculación y propiamente dichas: las que tienen como fin dar entrada por primera vez al registro a una finca. Las segundas hacen constar actos inscribibles sobre fincas ya inscritas.
- b) Inscripciones primeras o posteriores: según el lugar que ocupan en el folio registral. Las primeras abren hoja registral, por ejemplo cuando se efectúa una desmembración de un inmueble. Las posteriores, las que se efectúan a continuación.
- c) Extensas y Concisas: de acuerdo a su extensión, las primeras resultan en nuestro

¹⁶ Universidad Nacional Autónoma de México, **Derecho registral**, pág. 1.



medio de la aplicación del Artículo 1131 del Código Civil, cuando se establece "in extenso" los requisitos que deben contener los primeros asientos o inscripciones registrales. Así toda inscripción expresará:

- Si la finca es rústica o urbana, su ubicación, indicando el municipio y departamento en que se encuentra, área, rumbos, medidas lineales y colindancias si los tuviere ;
- La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho que se inscriba y su valor si constare ;
- La naturaleza del acto o contrato, la fecha y lugar de éste;
- Los nombres completos de las personas otorgantes del acto o contrato;
- La fecha de entrega del documento al Registro con expresión de la hora, el número que le corresponde según el libro de entregas, el número de duplicado y el tomo en que se archivará; y
- Firma y sello del registrador, así como el sello del registro.

Estos requisitos a los que se refiere el inciso primero, sólo serán necesarios en la primera inscripción.

- Las concisas : en las inscripciones relativas a un bien anteriormente inscrito, se omitirán aquellas circunstancias que respecto de él consten ya en el Registro, haciéndose sólo referencia a ellas y citándose el número y el libro y folio en que se encuentran ; pero se cuidará de expresar las alteraciones que el mismo haya sufrido, de conformidad con el Artículo 1134 del Código Civil.

- La anotación: Es el acto procedimental a través del cual se anota, al margen del asiento o inscripción principal, en forma preventiva o provisional una situación jurídica que afecta o grava el bien o el derecho que ampara una inscripción. "Las anotaciones preventivas son asientos provisionales, y transitorios que tienen por fin, ya consignar la existencia de un procedimiento judicial, ya garantizar los resultados de un juicio, ya publicar situaciones jurídicas consolidadas".¹⁷

En Guatemala, para que la anotación se realice es necesaria la instancia de parte, o bien el mandato de un órgano jurisdiccional, en el primer caso, la anotación se solicita

¹⁷ Universidad Nacional Autónoma de México, **Derecho Registral**, página 57.



con la presentación del título o documento y en el segundo con el documento que contenga la resolución correspondiente.

Son objeto de anotación los títulos y documentos a que se refiere el Artículo 1149 del código civil:

- a) anotación de demanda;
- b) el embargo de bienes;
- c) la anotación de contratos cuya inscripción no puede hacerse definitivamente;
- d) los que demandaren la declaración o presunción de muerte, incapacidad por interdicción, posesión de los bienes del ausente, modificación de la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes, entre otros.

- La cancelación: “Es el acto procedimental, a través del cual se anula o se deja sin efecto (parcial o totalmente) un asiento registral (anotación, inscripción o cancelación) por haberse transmitido o extinguido un derecho en todo o en parte únicamente”.

Son objeto de cancelación, todos los asientos registrales, las inscripciones propiamente, las anotaciones e incluso las propias cancelaciones, ya que unos y otros, constituyen los medios establecidos por la ley, para que adquiera objetividad la función registral.

3.3 Elementos materiales de la relación jurídica registral: La finca es el elemento real de la relación jurídica registral. El vocablo finca se utiliza para referirse a la unidad territorial perfectamente delimitada a los efectos de su inscripción, es una definición del derecho inmobiliario registral.

Recibe el nombre de finca en sentido formal, cualquier extensión de tierra registrada. También lo recibe el piso, departamento y estacionamiento de un edificio, sometido al régimen de propiedad horizontal, que pertenezcan a diferentes propietarios. Mientras que finca en sentido material, es cualquier extensión de tierra, pero no es requisito esencial de las fincas la continuidad; puesto que, por denominación tradicional, la inscripción en el registro, la enajenación de alguna de sus partes, o adquisición de porciones cercanas, hace que exista una finca compuesta por varios trozos o parcelas. Lo que puede suceder cuando se adquieren varias fincas independientes que siendo colindantes, forman un solo cuerpo en sentido



material, pero no en sentido formal, ya que cada una de ellas tiene un número de registro distinto, mientras no sean unificadas.

- Finca rústica: la que se encuentra fuera de las ciudades o centros de población, las cuales reciben también el nombre de haciendas, estancias o fincas propiamente dichas. Por el hecho de ser rústicas se dedican a explotaciones varias, entre otras las industriales, agrícolas o ganaderas, vivienda, etc.
- Finca urbana: la que se encuentra ubicada en las ciudades, o cascos de los municipios, por el hecho de ser urbanas se dedican ordinariamente a vivienda o al comercio, y deben contar con todos los servicios necesarios para hacerla habitable.

3.4 La finca como base del Registro

En el Registro de la Propiedad se in-matriculan fincas, se inscriben títulos y se publican derechos.

“La finca es la unidad básica de nuestro sistema registral. Cuando una finca ingresa por primera vez en el Registro de la Propiedad, se dice que se in-matricula. En este primer asiento se hace constar no sólo la descripción física y geográfica necesaria para la identificación de la finca, sino también quién es su propietario”.

In-matriculada la finca, a continuación se toma razón de los actos o negocios jurídicos, es decir, de los títulos en sentido material, en cuya virtud se produce una mutación jurídica inmobiliaria. La inscripción de los títulos materiales se realiza mediante la presentación en el Registro de los correspondientes títulos formales en que aquellos quedan recogidos.

Inscritos los títulos materiales relativos a una finca previamente in-matriculada, el Registro pública, frente a todos los posibles interesados en conocer la situación jurídica de la finca, los derechos de dominio y demás de naturaleza real existentes sobre la misma, en virtud de la inscripción de aquellos títulos.

Nuestro sistema inmobiliario registral adopta el criterio de llevar el Registro por fincas, con lo que la finca es el eje en torno al cual gira aquella institución. Cada finca se inscribe en el Registro en folio aparte, dándole el Registrador el número de hojas que estime conveniente, y con un número especial y correlativo de la finca últimamente in-matriculada.

Es el sistema llamado del “folio real”.



En ese folio y bajo ese número, es decir, en la parte del libro de inscripciones reservada como folio a la finca, se encuentra el historial jurídico de la finca inmatriculada, de modo que en él se agrupan todos los actos y negocios jurídicos que hacen relación al inmueble y determinan su situación jurídica; razón por la que a los terceros les baste con examinar el folio de la finca inmatriculada para quedar protegidos frente a las limitaciones o causas de resolución que no figuren en dicho folio o que, indebidamente, consten en el folio de otra finca.

Sabemos ya que el Registro de la Propiedad nace como un instrumento técnico para lograr la publicidad, frente a todos, de la situación jurídica de las fincas y, de este modo, asegurar el tráfico jurídico inmobiliario y fomentar el crédito territorial.

Con este fin, nuestra legislación hipotecaria adopta el principio de especialidad o determinación, el cual responde a la necesidad de concretar o individualizar los elementos de la relación registral: los sujetos, la finca, el derecho.



CAPÍTULO IV



4. Registro de la propiedad y el catastro: El Registro de la Propiedad, es un registro público, donde se hace constar el verdadero estado de la propiedad inmueble, por la toma de razón de todos los títulos traslativos de dominio y derechos reales que los afectan y modifican.

Sánchez Román define el Registro Inmobiliario como el: "centro público en el cual se hace constar el verdadero estado de la propiedad inmueble, por la toma de razón de todos los títulos traslativos relativos al dominio y demás derechos reales que los afectan y modifican".

Asimismo, el Artículo 1124 del Código Civil establece: "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".

4.1. Naturaleza jurídica: La naturaleza jurídica del Registro de la Propiedad, es ser una institución pública, de conformidad con el Artículo 1124 del Código Civil, cuyas funciones lo relacionan con el Ministerio de Gobernación y se encuentra bajo la supervisión de los Tribunales de Primera Instancia del Ramo civil jurisdiccionales.

4.2. Origen y antecedentes del Registro de la Propiedad: "El Registro de la Propiedad es una Institución público que tiene por objeto la protección de la propiedad privada. Fue creado el 15 de septiembre de 1877, por el Decreto 175 Código Civil, durante el gobierno del General Justo Rufino Barrios. Su antecedente fue el Registro de Hipotecas, que consistía en una toma de razón de las mismas, que apenas llenaba las necesidades del desarrollo crediticio de la época y se implantó en Guatemala el 31 de enero de 1768, basado una pragmática del Rey Carlos III de España, que modificaba el sistema general de Registros, para que



los diferentes pueblos se reunieran en un sólo Registro común a todos”.¹⁸

Según lo establecido en dicha ley, debía tomarse razón de todos los documentos relativos a imposiciones, ventas y redención de censos o tributos; venta de bienes raíces y, en general, todas las que tuvieran hipoteca especial o cualquier gravamen, designándose la forma de su liberación. También hizo obligatoria la inscripción de los derechos reales; se previno el término en que debían hacerse las inscripciones y la obligación de advertir a los otorgantes acerca del registro del testimonio de la escritura, para su inscripción.

“En dicho cuerpo legal se designaron además: los documentos sujetos a inscripción, la razón que era necesaria poner en los documentos registrados, los honorarios de los Registradores; la fianza que éstos están obligados a prestar para poder ejercer el cargo; sus responsabilidades; la manera de custodiar los libros, la intervención de los Jueces de Primera Instancia en los registros etc.”.

A instancia de la Cámara de Representantes de Guatemala, de la Corte de Justicia, de la Sociedad Económica de Amigos y del Consejo de Estado, el Gobierno de la República le encargó al Licenciado Manuel Ubico, elaborar un proyecto de Ley hipotecaria.

El proyecto del Licenciado Ubico siguió la tendencia de la Ley española, y la comisión codificadora lo incluyó en el Código Civil que comenzó a regir el 15 de septiembre de 1877.

“Simultáneamente se emitió el Reglamento del Registro, también contenido en el Decreto número 175, el cual se refería al rayado de libros, a la obligación de firma, y autorización del juez y del registrador. Se reguló que los libros debían ser foliados, con inscripciones, anotaciones y asientos bajo el sistema de tracto sucesivo o continuo”.

El Registro de la Propiedad quedó abierto al público en la ciudad de Guatemala, el

¹⁸ Carillo Castillo, Alfonso. **El Registro de la Propiedad, Características y Modernización.** Guatemala, VI Jornada de Derecho Notarial del Norte, Centroamérica y el Caribe. (1991), página 2.



17 de septiembre de 1877, siendo registrador el licenciado Enrique Martínez Sobral. Posteriormente a esta fecha entraron en funcionamiento los Registros de la Propiedad de Quetzaltenango, Chiquimula y Alta Verapaz. El de la capital se denominó: Registro del Centro; el de Quetzaltenango: Los del Occidente de la República; el de Chiquimula: Los de Oriente; y el de Alta Verapaz agrupaba a los departamentos del norte del país. Posteriormente se estimó que dos registros bastaban para suplir las necesidades nacionales, y se suprimió el de Chiquimula y el de Alta Verapaz.

El 13 de mayo de 1933, la Asamblea Legislativa, emitió un nuevo Código Civil, contenido en el Decreto Legislativo 1932, que entró en vigor el 30 de junio de 1933 y que regulaba el Registro de la Propiedad en el capítulo VII, Artículos del 1076 al 1192.

El 14 de septiembre de 1963, el Coronel Enrique Peralta Azurdia, en su calidad de Jefe de Gobierno, emitió el Decreto Ley 106, Código Civil actual, vigente a partir del 1 de julio de 1964.

- Actualmente existe el Registro General de la Propiedad con sede en la ciudad capital, y abarca los departamentos de: Guatemala, Sacatepéquez, Escuintla, Chimaltenango, Santa Rosa, Jalapa, Jutiapa, Zacapa, Chiquimula, Izabal, Alta Verapaz, El Petén, Baja Verapaz, y El Progreso.
- El Segundo Registro, tiene su sede en la ciudad de Quetzaltenango, y comprende los departamentos de: Quetzaltenango, Retalhuleu, Suchitepéquez, Totonicapán, Huehuetenango, Sololá, Quiché y San Marcos.

4.3. Estructura legal, organización y tareas del Registro de la Propiedad: Las normas sobre el Registro de la Propiedad, se encuentran, en el libro IV del Código Civil, en vigor desde el 1o. de julio de 1964 y en el reglamento del ramo, acuerdo gubernativo número 359-87. El libro citado está dividido en tres títulos, que tratan respectivamente, de la inscripción en general, de las inscripciones especiales y de los registros y registradores.

El Artículo 1124, que encabeza las disposiciones del registro, sienta los objetivos de



éste : "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". Dicho precepto prevé la verdadera finalidad del registro, que es la publicidad de los actos inscribibles y la consiguiente legitimación y protección del tráfico jurídico.

Los registros se distribuyen por zonas. De conformidad con el Artículo 1116 del Código Civil, el Registro de la Propiedad de la zona central con sede en la ciudad capital, tendrá a su cargo el registro de las demás zonas que no lo tengan propio y como Registro General, el control y vigilancia de los demás registros de la propiedad.

El Registro de la Propiedad, es un registro público o sea una institución creada por el Estado.

El Artículo 1125 del código civil establece que cada Registro está a cargo de un registrador nombrado por el Presidente de la República, en acuerdo gubernativo a través del Ministerio de Gobernación. Su permuta, traslado o cesación serán acordados en la misma forma.

La dirección del Registro de la zona central con sede en la ciudad capital, está a cargo del Registrador de la propiedad; y en la ciudad de Quetzaltenango del jefe del Segundo Registro de la Propiedad.

El Registrador de la propiedad es el funcionario público encargado de calificar, inscribir, anotar, cancelar y certificar todo lo concerniente a los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables.

Para ser nombrado Registrador de la propiedad, se requiere ser guatemalteco de origen, abogado y notario, colegiado activo. Este cargo es incompatible con el ejercicio de su profesión y con todo empleo o cargo público (Artículos 1226 y 1227 del código civil).

El registrador, como máxima autoridad, regirá las relaciones internas de la institución



y tendrá a su cargo el nombramiento y remoción del personal necesario. (Artículo 31 del Reglamento del Registro de la Propiedad).

En cada Registro hay un registrador sustituto, que es propuesto por el titular ante el Organismo Ejecutivo, que nombra a ambos. El sustituto tendrá las mismas calidades que el propietario, y hará las veces de titular en los casos de ausencia, enfermedad o bien incompatibilidad legal del titular, cuando éste, su cónyuge o sus parientes intervengan en un documento inscribible que deba firmar. (Artículos 1233 y 1234 del Código Civil).

Según lo estipula el Artículo 30 del Reglamento del Registro de la Propiedad: Para los efectos administrativos, el Registro 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.

El secretario general deberá ser abogado y notario, colegiado activo, tiene a su cargo la clasificación previa de los documentos que ingresen y la distribución del trabajo diario entre los operadores, en forma equitativa y atendiendo al volumen de trabajo y a los honorarios que puedan percibir los operadores. (Artículo 32 del Reglamento del Registro de la Propiedad).

El contador del registro deberá ser perito contador, contador público o auditor, colegiado activo, con una experiencia mínima de cinco años en el ejercicio de profesión. Es el responsable del control contable de los documentos operados, de las certificaciones expedidas y del manejo de la contabilidad general del registro. (Artículo 33 del Reglamento del Registro de la Propiedad).

El tesorero del registro debe poseer como mínimo el título de perito contador, y es el encargado de efectuar los pagos que correspondan al registro. (Artículo 34 del Reglamento del Registro de la Propiedad).

Los operadores están separados en dos grupos: Los que se encargan de la inscripción de bienes inmuebles y los de bienes muebles.

En lo que se refiere al régimen financiero del registro, el Artículo 28 del Reglamento



del Registro de la Propiedad, establecía: "del total de los ingresos que obtenga el registro por concepto de honorarios, corresponde al 40% al registrador en funciones, el 40% al operador que efectúe la inscripción y el 20% restante pasará a un fondo común destinado a financiar los gastos de funcionamiento de la institución.

Dicho régimen fue derogado por el Acuerdo Gubernativo número 317-93, el cual en el Artículo 1o. establece: "Supresión de privilegio. Se deja sin efecto el sistema privilegiado de repartir los honorarios de los registros públicos, especialmente en los registros de la propiedad, entre registradores, asesores, operadores y demás empleados, quienes en lo sucesivo serán remunerados de acuerdo con su función y su capacidad, en la forma salarial que determinará el registrador general de la propiedad, a propuesta de la Comisión Nacional de la Reforma Registral.

El Acuerdo Gubernativo número 339-96, Arancel general para los registros de la propiedad, establece en su Artículo 1o.: " Los registros de la propiedad, para su funcionamiento y modernización, cobrarán por los servicios que prestan, únicamente los honorarios que se fijan en este arancel, y costearán con tales ingresos, sin tasa alguna, los salarios de los operadores, certificadores y demás personal administrativo, así como los gastos ordinarios de oficina, incluyendo la adquisición y conservación de libros, equipos y material que obra en los registros y todo lo relativo a la reforma registral, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 4o. de este acuerdo.

El Artículo 4o. establece: "además de los honorarios establecidos en los artículos anteriores, los registros cobrarán diez quetzales (Q10.00) por cada documento que se presente para inscripción, anotación o cancelación y cinco quetzales (Q5.00) por cada certificación que se extienda. Las sumas recaudadas conforme este artículo deberán depositarse en su totalidad, diariamente, por los registradores de la propiedad, en las cuentas específicas que abran en cualquier banco del sistema y se destinarán exclusivamente para la modernización de los registros de la propiedad. El manejo de las cuentas estará a cargo y bajo la responsabilidad del registrador de la propiedad, conforme su destino específico y de acuerdo con los programas que formule la Comisión de Reforma Registral.

Los honorarios fijados por el arancel se pagarán en su totalidad al momento de la presentación de los documentos, cuando de éstos se desprenda el valor



correspondiente, en caso contrario, deberá anticiparse un mínimo de cincuenta quetzales (Q50.00) por cada documento que se presente. Cuando de las operaciones efectuadas resultare alguna diferencia en favor de los registros, la misma se liquidará dentro de los treinta días de efectuada la operación registral. Con cada documento que se presente, deberá agregarse una boleta o nota informativa en la que se indique el objeto del contrato o documento, su valor, número de bienes que hayan de operarse y el total de fincan nuevas que deberán formarse, de conformidad con lo que establece el Artículo 5o. de dicho arancel.

4.4. El Catastro: El origen de la voz catastro, proviene del latín bárbaro "capitastrum", registro de impuesto, derivado de "caput", cabeza, porque en sus orígenes no fue sino la contribución impuesta a las personas y a los bienes.

Se define el Catastro como: " aquel registro inmobiliario que a base de mapas e índices auxiliares, consigna la información que permite establecer en forma justa, racional y controlada los impuestos sobre la propiedad inmobiliaria, describe su naturaleza física, brinda la medida o extensión y linderos exactos de los inmuebles, muestra los potenciales con que cuenta un país, sirve además de instrumento fundamental en la planificación económica de la riqueza territorial y en la garantía de la propiedad inmobiliaria como auxiliar indispensable del registro público de inmuebles".¹⁹

En entrevista realizada con la licenciada Gladys Morfin Mansilla, expuso que el catastro es interpretado de distintas maneras, dependiendo de los fines hacia donde esté orientado el usuario, así podemos clasificarlo de las siguiente manera :

a) Catastro Fiscal: Para indicar un objetivo que persigue fundamentalmente establecer el valor de los inmuebles como objeto de aplicación de la tasa del impuesto territorial. Con esta finalidad "el catastro fiscal", procura la realización de un censo de la propiedad inmueble de un país, por medio de mapas y otros registros auxiliares estableciendo en ellos, el valor imponible o declarado para cada inmueble.

¹⁹ López Cortez, Orlando, **Seguridad Inmobiliaria al Amparo de la Institución Catastral**. Tesis de grado, Universidad de Costa Rica, (1975) página 17.



La finalidad en estos casos es servir para la recolección del impuesto territorial que debe tributarse.

Por lo que siendo su objetivo primordial, recaudar rápidamente la contribución territorial, se ha argumentado que las mediciones no necesitan satisfacer requisitos de exactitud y por ese motivo la mayoría de veces se utilizan metodologías de agrimensura inexactas o empíricas que no permiten su necesaria actualización.

b) Catastro Jurídico: También llamado "catastro legal", para describir el establecimiento de un censo o registro de la propiedad inmueble que persigue no solo la identificación precisa del bien y de los propietarios, sino lograr una estricta vinculación entre ambos. Por consiguiente, el denominado "catastro jurídico" tiene por objeto la garantía plena del derecho de propiedad, de conformidad con las normas legales establecidas, cuya aplicación estricta da por resultado un eficaz saneamiento del régimen de propiedad territorial.

c) Catastro Económico: Dicho término ha sido utilizado como sinónimo del inventario de recursos naturales de un país cuando tiene por objeto la identificación y representación gráfica de dichos recursos, con el propósito de controlar o planificar su explotación en la forma más racional y eficiente.

"Por medio de mapas catastrales se obtiene una serie de datos de trascendental importancia para la elaboración y ejecución de programas de desarrollo, puesto que esos mapas constituyen, por decirlo así, un espejo en el que se refleja la realidad geográfica de un país, a la vez que nos permite conocer otras realidades, como la distribución y tenencia de la tierra, aspecto que reviste importancia para la elaboración de políticas de justicia social como la repartición de la tierra y sus frutos; de tal manera que es tenido en cuenta en la elaboración de una legislación adecuada al efecto".²⁰

²⁰ López Cortez, Orlando, **Seguridad Inmobiliaria al Amparo de la Institución Catastral**. Tesis de grado, Universidad de Costa Rica, (1975) página 20.



d) **Catastro multifinalitario:** Concebido como un compendio de todas las categorías antes enumeradas, que permite su simultánea utilización en el extenso campo de sus variadas aplicaciones.

e) **Relaciones entre el Registro de la Propiedad y el catastro:** Dentro del marco del derecho registral, las funciones del registro de la propiedad y el catastro se encuentran relacionadas, debiendo operar en forma armónica y recíproca, por lo tanto son complementarias. En este sentido, es preciso que dentro de nuestra legislación se aseguren los mecanismos de coordinación entre ambas Instituciones, para formar un sistema moderno de control inmobiliario, que garantice la seguridad jurídica del derecho de propiedad.

La institución catastral, contiene un inventario de la riqueza territorial, por medio de mapas, planos y mediciones técnicas, que proporcionan en forma gráfica, los derechos que tienen los propietarios con la realidad física de sus inmuebles, fijando asimismo, las relaciones geométricas de las fincas entre sí y determinando su posición dentro de la república. El registro opera con los elementos legales de los bienes inmuebles, el catastro registra la situación real de las fincas, mientras que el registro su situación jurídica. En el registro se inscriben los documentos mediante los cuales se adquiere el dominio de un inmueble, en el catastro se inscribirán los planos de mensura que describen ese inmueble. El registro de la propiedad funciona como un registro de títulos y en su conjunto constituye la representación jurídica de todos los bienes inmuebles, el catastro opera como un registro de descripciones y en su conjunto constituye la representación simbólica de la realidad física de los bienes inmuebles, en concordancia con los derechos reconocidos sobre los mismos.

La sistemática seguida tanto en el registro como en el catastro, es igual en sus aspectos fundamentales, ya que la misma conlleva el cumplimiento de funciones de análisis, determinación, declaración, calificación y convalidación para la aceptación, suspensión o rechazo mediante causa justificada, de los títulos o descripciones que les son presentados. Buscando asegurar que los elementos sujetos a su control, cumplan con todos los requisitos referentes a la legalidad tanto de fondo como de forma, la congruencia respecto a sus antecedentes y el apego a su realidad física. El funcionamiento conjunto del registro y el catastro debe satisfacer el objetivo



prioritario de asegurar que a cada derecho inscrito le corresponda una descripción ajustada a la realidad física del bien inmueble, en cumplimiento del principio del tracto sucesivo congruente con sus antecedentes históricos, sin interferencias ni contradicciones con los derechos de los colindantes, completa en sus relaciones matemáticas y gráficas para permitir su localización inequívoca y su identificación en el terreno, con el fin de proporcionar seguridad en las inscripciones y ante terceros mediante el efectivo cumplimiento de los principios de legalidad, veracidad y publicidad. Recíprocamente la coordinación de las funciones de éstas instituciones, debe asegurar que a cada descripción convalidada por el catastro le corresponda en forma exclusiva derechos libres de vicios o defectos y por lo tanto reconocidos por el registro de la propiedad.

"Para cumplir con el objetivo indicado debe de establecerse un vínculo entre los títulos y sus descripciones, así mismo, dentro del proceso de aceptación de los documentos para su inscripción debe de implantarse un mecanismo de comunicación que asegure que la información provisional referente al resultado de las operaciones catastrales, sea conocida por el registro simultáneamente con cualquier solicitud de inscripción. Recíprocamente este mecanismo deberá permitir que previo asiento formal de una descripción en el catastro sea conocido el resultado de las operaciones registrales correspondientes a esa descripción. Las condiciones anteriores se pueden satisfacer a través del uso de una numeración coordinada de las descripciones en el catastro y los títulos en el registro, en combinación con la utilización del certificado catastral incluyendo las anotaciones que sobre el mismo Verifique el registro".²¹

Es de mucha importancia hacer notar que la vinculación entre los títulos y las descripciones así como los mecanismos de coordinación y comunicación entre el registro y el catastro deben ser flexibles y adaptables para facilitar las operaciones de establecimiento del catastro y posteriormente al estar instituido éste, constituir un medio efectivo para asegurar el funcionamiento armónico y eficiente de ambas instituciones, conformando en su conjunto el sistema nacional de control inmobiliario.

²¹ López Cortez, Orlando, **Seguridad Inmobiliaria al Amparo de la Institución Catastral**. Tesis de grado, Universidad de Costa Rica, (1975) página 110.

CAPÍTULO V



5. Límites Estructurales y Funcionales del Registro General de la Propiedad de Inmueble: En el presente capítulo: Límites estructurales y funcionales del Registro de la Propiedad de Inmueble, se hará dos tipos de consideraciones; para tratar lo referente a límites. Estos puntos se vista tienen que ver con aspectos estructurales y funcionales.

5.1 Límites estructurales: Consideramos límite estructural, aquella realidad que condiciona un quehacer o un interés por su concepción, por su Inter-relación con otras instancias complementarias y por la dirección e intencionalidad de sus formas operativas y se consideran límites funcionales, aquellos que solamente tienen que ver con hechos o acciones de forma.

De acuerdo con el presente estudio, los límites estructurales pueden mencionarse de la siguiente manera:

a. Legal: La Constitución de la República de Guatemala, establece en su Artículo 230: "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". (En la mayoría de departamentos y regiones de Guatemala, no existen registros de la propiedad). En el código civil en el libro V, título I, capítulo I, se regula todo lo relativo al registro de la propiedad, y en el Artículo 1124 concretamente, se conceptúa lo que es el registro y sus funciones: no obstante lo adecuado de la normatividad anteriormente mencionada, se hace necesario la emisión de una ley específica, primero para cumplir con el mandato constitucional, segundo para regular lo relativo al régimen registral y, finalmente, para garantizar adecuadamente el derecho de propiedad regulado en el Artículo 39 de la Constitución de la República que establece: "Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos".



La ausencia de una ley específica, crea la desventaja de que no exista en un solo cuerpo legal todo lo relativo al régimen registral y por lo tanto algunas leyes, regulando iguales o parecidas situaciones se tornan ambiguas y en algunas ocasiones hasta contradictorias. Por ejemplo el Decreto 49-79 del Congreso de la República, Ley de Titulación Supletoria contiene contradicciones, en el artículo cinco se requiere que la posesión sea medida por un experto, pero no requiere plano, mientras que en el Artículo 11 el juez que certifique el auto aprobatorio debe adjuntar un plano.

De aquí se desprende que el mayor obstáculo estructural en lo que respecta al Registro General de la Propiedad es ante todo, de orden procedimental y no de orden legal, estrictamente hablando; tomando en cuenta que son varias las leyes que se relacionan con el proceso de adquisición de la propiedad, su tenencia y su registro legal, las cuales se encuentran enmarcadas desde el Código Civil hasta la Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles.

b. Falta de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad:

Consideramos conveniente iniciar este apartado, trasladando la definición de catastro de Royo Villanova: "Estadística gráfica de la propiedad y de la riqueza inmueble, mediante el cual se obtiene el conocimiento real del territorio de un país, para los distintos efectos civiles, fiscales, económicos y administrativos",²² por considerarla suficientemente completa y por lo mismo válida para utilizarla como referencia práctica.

Ahora bien, en Guatemala no existe una ley catastral específica y la constatación empírica permite asegurar que el catastro funciona de una forma incompleta, ambigua e inexacta, porque fundamentalmente no concuerda lo físico con lo legal, y las deficiencias físicas provienen de lo siguiente: no existe un lenguaje universal para efectuar las medidas; los límites muchas veces han sido registrados conforme a aproximaciones, tal el caso que cita el licenciado Neri Roberto Muñoz en entrevista efectuada en su despacho en el mes de septiembre de 1997 y que textualmente dice: "El problema es que lo que tiene el catastro, por lo antiguo que es, por lo

²² Diccionario de la Lengua Española, Madrid España, Editorial Espasa Calpe (1990).



inexacto que es, por la misma forma en que se ha manejado en los ciento veinte años que tiene de existencia, hay inscripciones que dicen de un terreno en la aldea tal, de aproximadamente cuatro manzanas... pero el problema es que para usted aproximadamente pueden ser diez más o diez menos..."; se han utilizado diferentes parámetros de referencias; ríos, zanjones, cercos vivos, etc. y el registro además está desactualizado, no han sido registradas todas las operaciones, además que en ocasiones no se inscriben los gravámenes y anotaciones que afectan a un bien determinado (hipotecas, prenda, embargo, servidumbre, desmembraciones, etc.), entre otras cosas por la falta de interés de los propietarios, por el afán de evadir impuestos y también por lo tardío con lo que se realizan las inscripciones.

Por la falta de un catastro a nivel nacional, actualizado nadie tiene la certeza de que, lo que tiene físicamente sea lo que tiene registralmente y este hecho permite que terceros puedan aprovecharse malintencionadamente de aquellas debilidades estructurales y funcionales de una institución pública, porque hay que mencionar también como problema que, muchas veces los datos se obtienen de levantamientos catastrales parciales y de datos dispersos que dificultan su consulta, careciendo además de medios técnicos para verificar la veracidad de los ingresos catastrales.

c. Falta de acceso al Registro de la Propiedad de Inmueble: A nadie se le niega el acceso al Registro de la Propiedad, sin embargo en la práctica éste queda limitado primero por la falta de registros. Actualmente solo existen dos registros a nivel nacional, el del departamento de Guatemala y el de Quetzaltenango, aunque a breve plazo ha sido anunciada la puesta en funcionamiento de una oficina registral en el departamento de Petén, (según ofrecimiento presidencial); también puede considerarse como una causa de falta de acceso lo oneroso que resulta para muchas personas efectuar la inscripción por motivos de distancia; por la falta de atención al público en su propio idioma o simplemente porque no sabe cómo se consultan los libros (aún cuando se tiene el proyecto de implementar la atención asistida); y también se autolimita el acceso por la falta de credibilidad del usuario; por el temor del mismo a registrar lo suyo (especialmente en el medio indígena); porque el instrumento público es considerado por algunos suficiente, relegando por lo mismo la obligación de registro y también es un hecho por el que se demora la inscripción, la falta de capacidad económica para cumplir con el pago de los impuestos



respectivos. Además puede considerarse como una desventaja de no efectuar el registro de un bien el que el propietario, si no lo registra, no puede disponer del mismo para efectos de transacciones comerciales tales como hipotecas para la obtención de recursos económicos, prendas, etc.

d. Carencia de conciencia cívica: El nombramiento del registrador se hace conforme a procedimientos y criterios políticos por lo que ello no siempre garantiza la capacidad o idoneidad de la persona nombrada, derivándose de allí falta de credibilidad. En los registros no había personal específicamente capacitado; ni condiciones físicas y logísticas adecuadas, ni siquiera para la conservación apropiada de la documentación, manualmente registrada y en relación a la conservación de libros por ejemplo, tampoco existen sistemas de controles paralelos; con la reforma registral, estos límites estructurales se han ido disminuyendo. Actualmente, el proceso de selección del personal es más estricto en lo que se refiere a su capacidad, y el antiguo personal está siendo capacitado para el mejor desempeño de sus funciones.

5.2 Límites funcionales: Tal y como se indicó al inicio de este apartado, los límites funcionales tienen que ver con hechos o acciones de forma, no obstante en algunas ocasiones su alternativa no depende de la implementación única de alguna enmienda, sino que requeriría de la existencia y operatividad de algún sistema. A continuación mencionamos una serie de límites funcionales de mayor o menor envergadura reconocidos por los usuarios, funcionarios y burócratas del Registro.

- Otras limitaciones funcionales:
 - a) Centralización de funciones en una sola persona.
 - b) Solamente el registrador y el registrador sustituto firman las operaciones registrales.
 - c) Falta de la firma del registrador en los asientos.
 - d) La fianza que presta el registrador es muy baja. El Artículo 1227 del Código Civil establece: "Los registradores antes de entrar a ejercer sus cargos, garantizarán las responsabilidades en que pudieren incurrir, con hipoteca o fianza. El Ministerio de Gobernación fijará el importe de la garantía atendiendo a la importancia del Registro entre mil y diez mil quetzales".

CAPÍTULO VI



6. **Modernización, reforma y seguridad registral y descentralización:** El presente capítulo, para su mejor comprensión merece exponer conceptos generales de cada una de las partes a tratar, en el entendido que tales definiciones son el compendio expresado por diferentes autores. A continuación las conceptualizaciones antes aludidas.

a. **Modernización :** es la actividad registral que garantiza la superación de los sistemas tradicionales del registro, considerados inapropiados para garantizar la seguridad registral y adopta la mejor estructura tecnológica de vanguardia, primero para acelerar las operaciones de registro y consulta con el afán de asegurar su idoneidad y legitimidad y finalmente para que siendo plenamente confiables, puedan mejorarse las reformas necesarias que en su oportunidad, hagan más efectiva la seguridad registral.

b. **Reforma Registral:** es el proceso mediante el cual se va dando asiento a los medios jurídicos necesarios, para que los cambios generales y específicos exigidos por la modernización del tipo que fuesen, encuentren el ordenamiento legal que los haga funcionales, inequívocos e irreversibles. Se considera parte de la reforma el que se obtenga la universalidad en el acceso y la eficacia en el registro.

c. **Seguridad Registral:** la seguridad registral debe garantizar el tráfico de bienes. La seguridad jurídica es el argumento principal y primario de toda modernización y abarca las siguientes fases fundamentales: seguridad jurídica notarial, seguridad física registral, seguridad jurídica propiamente dicha y seguridad operativa.

La seguridad jurídica registral encuentra su respaldo en la seguridad jurídica notarial, pero por otra parte, en relación a la seguridad jurídica registral, se puede afirmar que el registro de los actos y contratos por sí mismo brinda seguridad jurídica, porque se cumple plenamente la voluntad manifestada por las partes en el instrumento público y además una vez inscritos, se produce certeza y eficacia "erga



omnes" de los derechos reales. A su vez, la certeza de los datos registrados evita la desconfianza y el riesgo en el tráfico jurídico inmobiliario, con lo cual se facilita, principalmente, el crédito territorial por la eficacia brindada a los actos o contratos inscritos.

Por esa razón, independientemente del medio físico donde se registren los actos o contratos, éstos deben garantizar plenamente su permanencia en el tiempo sin alteraciones de ningún tipo. Para enfrentar cualquier eventual siniestro la seguridad física registral debe manejar los respaldos de la información que la protejan debidamente o que en caso extremo faciliten su recuperación.

Finalmente, en cuanto a la seguridad operativa, esta maneja dos aspectos a saber: el documental, que se refiere a la autenticidad de los documentos presentados al registro (notariales, judiciales o administrativos) y la procedimental que garantiza el registro de la información conforme lo dispone el título presentado para ese efecto y el acatamiento de una serie de normas para la debida aplicación de los principios registrales.

6.1. El nuevo proceso registral en Guatemala: Aunque en cada país el sistema registral es el resultado de un largo proceso durante el cual éste adquiere las características que lo singularizan y distinguen de los demás, en Guatemala, las innovaciones que está experimentando el sistema existente, permite asegurar que ya se está dando lugar a un nuevo proceso registral.

Hablamos de innovación y no de creación, adecuándonos a lo preceptuado en el segundo párrafo del artículo 1221 del código civil que establece: " El registrador (...) queda facultado para innovar progresivamente el sistema, adoptando la microfilmación de los documentos, la computarización y teleproceso, de acuerdo con las posibilidades económicas del Registro".

La innovación del sistema registral en Guatemala y la idea de transformar el proceso, parte del año de 1990 cuando se creó la Primera Comisión Nacional de Reforma Registral, que se planteó las siguientes prioridades: la modernización y la salvaguardia de la información del Registro de la Propiedad, no obstante, desde



1985 se le había adicionado al Artículo 1132 del Código Civil lo siguiente: cuando el Registro esté en capacidad de hacerlo, sustituirá los duplicados que se indican en este artículo por tomas microfilmicas, de los documentos originales, disponiéndose la forma más apropiada para su clasificación y conservación.

La Comisión Nacional de Reforma Registral, planteó la futura modernización así: primero, rescatar la información y la documentación de los libros del Registro de la Propiedad. Por medio del programa tecnológico contratado con GBM de Guatemala, S.A., llamado Solución Total, se decide el proceso de conservación de libros, el que consiste en que la información obtenida en los libros del Registro de la Propiedad de la Zona Central se van a incorporar al sistema electrónico, y la automatización del Registro, que es el cambio que sufre una institución al convertir sus operaciones manuales a un sistema computarizado, así como el uso de la tecnología en la actividad registral, cuyo principal objetivo es superar los sistemas tradicionales de Registro, para cumplir en mejor forma los principios de seguridad jurídica y de celeridad en las operaciones, así como facilitar la consulta de la información. En relación a lo primero se realizará la revisión de libros con el objeto de lograr lo siguiente:

- a) Identificar las inscripciones que, por algún motivo no se encontrasen completas.
- b) Verificar que todas las inscripciones se encuentren firmadas, selladas.
- c) Identificar las cadenas completas de todas las fincas, clasificando las pasadas que no son legibles; Microfilmación de Libros; Scanning de microfilm; indexación, (revisar las fotografías de los folios y detectar las "pasadas" de las fincas, ingresándolas al sistema): consolidación (proceso por el que se encadena automáticamente la primera inscripción de dominio con las que se relacionan y que se encuentran en folios y/o libros distintos) y estudio de la finca (una vez consolidada una finca se ingresa en el sistema el denominado: "estado de la finca al momento de su conservación" el cual refleja el estado jurídico en que se encontraba el bien a la fecha de su conservación).

Los tres beneficios directos de este proceso son:

- a) Actualización informativa, haciéndola confiable;
- b) Otorgarle seguridad jurídica al titular del derecho inscrito; y
- c) Agilización de la consulta.



La información completamente conservada y que ya sufrió todos los procesos anteriores es la contenida en los libros de: Propiedad Horizontal en los Departamentos de Guatemala, Escuintla y Sacatepéquez, Petén, El Progreso, Minas y Concesiones.

En relación a la automatización del Registro, se manejarán tecnológicamente las siguientes funciones:

- a) Sistema de recepción de documentos,
- b) Inscripción u operación registral, y
- c) Administrativo de caja y proceso de registro.

La automatización o modernización registral trae como consecuencia las siguientes ventajas:

- a) Al momento de ingresar un documento queda gravada la imagen que refleja el estado del mismo al momento de su ingreso, lo que evita cualquier tipo de alteración.
- b) Reparto equitativo de trabajo (forma automática).
- c) Se evita la acumulación de trabajo.
- d) Estandarización de formatos de inscripciones a utilizar, con lo cual no sólo facilita el trabajo sino que se reduce el margen de error en la operación.
- e) La no discrecionalidad en la determinación de honorarios.
- f) Celeridad en el proceso, así como seguridad jurídica registral.

6.2 Operaciones Registrales: El Registro General de la Propiedad cuenta con un sistema electrónico de operación registral. Todo el proceso, desde el ingreso de un documento en caja hasta su devolución, y todas las inscripciones se llevan a cabo de forma electrónica.

Este sistema de operación registral funciona en base a sistemas electrónicos vanguardistas con altos estándares de calidad y resguardo que garantizan la seguridad física y jurídica de la inscripción registral.

- a) Procedimiento de la Operación Registral Electrónica:
 - Se recibe el documento y duplicado, se cancelan los honorarios calculados conforme al Arancel y se le asigna un número.



- Junto con el número asignado se indicará la fecha y hora de presentación del documento, garantizando el cumplimiento del principio de prioridad registral, "primero en tiempo, primero en derecho", dándole al documento presentado la prelación que le corresponda, según la fecha y hora de su presentación.
- El documento es escaneado.
- Conforme ingresan los documentos, el sistema permite al operador que tenga menos de 5 documentos en su bandeja, tomar de 1 a 5 documentos que están en fila. Esto hace que ninguno pueda determinar anticipadamente a quién le corresponderá operar.
- El operador califica y trabaja el documento, realizando las operaciones.
- El documento es enviado electrónicamente al Registrador Auxiliar para revisar la operación.
- El documento es firmado electrónicamente por el Registrador Auxiliar con el dispositivo de huella digital.
- Se genera la razón que contiene una transcripción exacta de cada operación realizada.
- El duplicado con una copia de la razón, es enviado al archivo de duplicados y el documento original es enviado a cajas para ser devuelto al usuario.

6.3. Presentación de documentos: Para presentar un documento que será objeto de alguna inscripción registral, usted deberá acudir a la sede central del Registro General de la Propiedad o sus sedes y presentar:

1. Original del documento a ingresar
2. Duplicado del documento indicando que se trata del duplicado y de nuevo la firma y sello en original del notario
3. Boleta de presentación de documento Se hace un cálculo estimado de honorarios y se entrega un comprobante, en el que aparece el número que le fue asignado al documento que usted presentó. Con este número podrá dar seguimiento al documento presentado y cuando el mismo esté listo, con este comprobante lo podrá retirar. Es importante que usted sepa que podrá conocer el estado del documento en cualquier momento, accedando a la página Web del Registro. www.rgp.org.gt Previo a retirar físicamente el documento, usted deberá presentarse al Registro o sus sedes a visar el recibo que se le proporcionó al entregarlo y luego pasar a cajas.



Si al consultar vía Internet o en los kioscos se indica que el documento está listo para devolver, preséntese directamente a caja con una impresión de la pantalla, no siendo necesario visar el recibo.

En caso la inscripción del documento haya generado más honorarios que los calculados, usted deberá cancelar esta diferencia en el momento de retirarlo.

Si el notario autorizante del documento presentado ha registrado su correo electrónico en el Registro General de la Propiedad, recibirá por esta vía, información sobre la presentación de documentos y aviso cuando los mismos estén listos a devolver.

6.4. Marco Legal: Las disposiciones que han hecho posible el nuevo proceso registral, son las siguientes:

a) Acuerdo Gubernativo No.317-93 Dentro de los aspectos más importantes de esta disposición destaca la derogatoria al régimen financiero del Registro. Por otra parte la implementación de los procesos de conservación, información y automatización del Registro se fortaleció con las reformas efectuadas por medio del Acuerdo Gubernativo No.121-96, vigente desde el 27 de abril de 1996, el cual contempló dentro de las regulaciones del proceso manual la posibilidad de implementar y sustituir, ciertos procedimientos, mediante el uso de la tecnología moderna.

b) Arancel del Registro General de la Propiedad: Por medio del Acuerdo Gubernativo No.339-96, se establece lo siguiente: Considerando : que es indispensable que los registros de la propiedad cuenten con mecanismos que legalmente les aseguren ingresos para realizar la reforma registral y adoptar los sistemas de automatización, adquiriendo los equipos indispensables para tales fines, tomando en cuenta que los requerimientos de registro se verán sensiblemente incrementados como consecuencia de la política gubernamental de agilización del registro de propiedades y la titulación de tierras. Considerando : que para viabilizar el contenido del considerando anterior, es necesario emitir un nuevo Arancel General para los Registros de la Propiedad y al regular los servicios que tales instituciones prestan, para que su aplicación sea precisa".

Por otro lado, se derogó el Artículo 7 del Acuerdo Gubernativo 317-93 que



adicionaba el Artículo 15 "bis" que regulaba las cuotas establecidas para la implementación de los proyectos acordados por la Comisión Nacional de Reforma Registral para la modernización de los registros. Por virtud de esa reforma se estableció que por cada documento se cobrarán adicionalmente a los honorarios, la cantidad de diez quetzales (Q.10.00) y por cada certificación cinco quetzales (Q.5.00).

c) Arancel de abogados, árbitros, procuradores, mandatarios judiciales, expertos, interventores y depositarios.

Este cuerpo legal modificado por el Decreto del Congreso de la República No. 47-97 de fecha 5 de junio de 1997, a través del cual se concede a los secretarios del Registro de la Propiedad la facultad de dar autenticidad a las certificaciones extendidas ya sea en forma transcrita o por cualquier otro medio permitido por ley, con lo cual se obtiene una mayor agilidad en el trámite de dichas certificaciones.

d) Decreto Número 62-97 del Congreso, "Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados", se consideró que era necesario proveer los mecanismos que permitieran a los propietarios de bienes inscritos en los registros, su inmovilización, con lo que se evitará cualquier mala práctica que pudiera perjudicarlos con el consiguiente menoscabo de la seguridad registral.

El Artículo 1 de dicha ley, regula: "Los propietarios de bienes inscritos en los Registros de la Propiedad, tienen el derecho de limitar voluntariamente su enajenación o gravamen por un plazo máximo de tres años cada vez, para cuyo efecto, lo solicitarán mediante escrito con legalización notarial de firmas que contenga todos los datos de identificación personal, la impresión de su huella dactilar, así como la identificación de los bienes que se desea afectar.

La solicitud asignada por el propietario deberá hacerse bajo juramento de decir la verdad de que no existe cesión a ningún título ni hipoteca pendiente de inscribir, otorgados con anterioridad a la fecha de suscripción.



La solicitud también podrá hacerse en el instrumento público en que se adquieran los bienes a cualquier título. El registrador de la propiedad que corresponda efectuará la anotación al margen de las inscripciones de dominio de los bienes de que se trate. El Registro de la Propiedad deberá realizar las anotaciones de inmovilización en forma inmediata".

6.5. ¿Es viable la descentralización?

Si, es viable la descentralización. Esta deberá hacerse conforme a oficinas registrales departamentales o regionales, para así, desconcentrar la acción registral. No sería viable pretender crear registros autónomos en cada departamento, ya que en tal caso lejos de "descentralizar" se estarían creando una serie de instituciones paralelas, las que duplicarían esfuerzos humanos y materiales, retardarían la acción registral y solamente con la generación de estos problemas no se lograría el objetivo básico de la descentralización, que es darle acceso al Registro a todos los ciudadanos.

Es más, como modelo de la forma óptima de descentralización, se creará en Petén una oficina registral, según ofrecimiento presidencial.

En entrevista realizada con la ingeniera en sistemas Vilma de Castañeda, de G.B.M. de Guatemala, en el mes de febrero de 1998, nos explicó cómo será la comunicación desde el Registro General de la Propiedad hacia las distintas agencias de registro que se creen para la descentralización funcional del mismo.

Esto dependerá del medio que se use para la comunicación, ya sea vía teléfono, vía satélite o fibra óptica; independientemente del medio que se elija para la comunicación, se necesitan routers (que son aparatos que integran la estación remota a la red de sistemas, viendo a la estación remota como si estuviera en el mismo registro, no importando que se encuentre a kilómetros de distancia).

El medio óptimo a escogerse, aunque el más oneroso, será vía satélite, ya que vía telefónica no puede hacerse, porque TELGUA, S.A., no permite canales suficientemente grandes de comunicación, para transmitir datos con su imagen.



En Petén por ejemplo, existen agencias bancarias que se comunican a través de vía telefónica, pero la comunicación es sólo de datos y no de imágenes. Se hizo una prueba, simulando la vía telefónica y una finca con diez páginas de información se tardaba mas o menos cuarenta y cinco minutos en desplegar dicha información, se simuló con fibra óptica y el despliegue de información de la misma finca tardó ocho minutos, por supuesto mientras más imágenes tenga la finca, más se va a tardar en desplegar dicha información, vía satélite el tiempo en desplegar la información sería más reducido.

Aunque la comunicación vía satélite, tiene un costo elevado, esta sería una forma óptima de comunicación, ya que permitiría el traslado no únicamente de datos, sino también de imágenes y desplegaría la información de una finca en un menor tiempo.

El procedimiento a seguir sería instalar antenas aquí (Registro General de la Propiedad) y en los departamentos donde quieran establecerse agencias registrales, pagar una mensualidad a las empresas que dan servicio de satélite como SAT o DISAT, (que ya tienen sus propios satélites), para que desde el registro se envíe la señal al satélite y desde allí la bajen a la antena y luego la lleven a la ubicación donde va a estar la agencia del registro.

A continuación se hará una mención pormenorizada de cada uno de los pasos necesarios, para llevar a la práctica la descentralización:

- a) Que la información existente en los registros sea conservada y se creen los mecanismos paralelos necesarios para salvaguardarla;
- b) Crear un Registro General de la Propiedad, en el que se centralice la información y desde el cual sea desplegable la información registral hacia todos los demás registros u oficinas registrales;
- c) Implementar la modernización del Registro General de la Propiedad a través de sistemas electrónicos para lograr un desempeño superior en las funciones que al mismo le corresponden. "La agilización y mejoramiento de los procedimientos registrales, la facilitación en la publicidad de sus actuaciones, y una mayor exactitud y transparencia en cuanto a la aplicación del principio de prioridad, serían tan sólo



algunos de los beneficios que sin duda se lograrán a través de la implementación de sistemas electrónicos"

d) Creación de nuevos registros u oficinas registrales, tanto cuantos sean necesarios y que puedan constituirse (se extiende en cuanto a la disponibilidad presupuestaria)

e) Se hará la descentralización en los grados de delegación y desconcentración, creando registros u oficinas registrales las cuales tendrán poder de decisión y de mando técnico-administrativo, que serán supervisados por el Registro General de la Propiedad, el cual centralizará toda la información registral y la ofrecerá a los distintos registros u oficinas registrales a través de la tecnología computarizada.

El proyecto piloto de la agencia del registro de Petén, sintetiza prácticamente la totalidad de los planteamientos operativos aquí expuestos y conforme sea el éxito del mismo, se buscará mejorarlo en la implementación de más registros similares que, indudablemente se crearán en el territorio nacional, ya sea a nivel regional, departamental o municipal.

Para mostrar en concreto, la solución integral a implementarse para el proyecto de automatización de la agencia del Registro de la Propiedad en el departamento de Petén, citamos la información que nos fuera proporcionada por la compañía (GBM) de Guatemala, S. A. que es la empresa que lleva a cabo la salvaguardia de toda la información del Registro Central.

6.6. ¿Es posible descentralizar el Registro de la Propiedad desde el punto de vista financiero?

El Registro de la Propiedad, maneja fondos privativos al grado de considerársele "autofinanciable", y así justifica que, financieramente esté asegurado su funcionamiento y por lo mismo el aspecto económico también es válido para reafirmar su descentralización viable, desde el punto de vista financiero. Además, la ley le faculta para poder recibir donaciones de cualquier naturaleza, tanto en efectivo como en cualquier otro tipo de bienes, así lo estipula el acuerdo gubernativo número 317-93, en su artículo 8o. el cual establece: "Recursos adicionales. Para el cumplimiento de los programas relacionados con este acuerdo, el registrador queda facultado para aceptar donaciones, asistencia técnica y financiera, y



colaboración de cualquier otra naturaleza. En cada caso se abrirán las cuentas que sean necesarias".

6.7. ¿Es necesaria la educación registral?

Sí, es necesaria la educación registral. Su importancia capital en el manejo de la salvaguarda de la propiedad privada, ameritaría que en el "pensum" escolar del ciclo básico existiera un área de derecho en la que estuviese incluida la educación registral. La experiencia señala, sobre todo en personas del interior del país, que por ignorancia, por falta de recursos económicos, por falta de registros accesibles, o simplemente por dejadez no acuden a los registros respectivos, perdiendo con ello su prioridad de inscripción.

6.8. ¿La descentralización del Registro de la Propiedad contribuirá a garantizar la seguridad registral?

Como conclusión, se asegura que la seguridad registral será efectiva en el momento en que se cree la ley registral específica: que se continúe con la modernización registral entendida como una fase de la reforma registral, la que se considera bien orientada y capaz de realizar sus objetivos, mencionándose como algo muy especial la necesidad de educar a todos los ciudadanos para que sepan exigir la debida protección de uno de sus derechos fundamentales: El derecho de propiedad.





CONCLUSIONES

1. De conformidad con la Constitución Política de la República de Guatemala, el Estado debe de garantizar el derecho de Propiedad; por lo tanto para poder garantizar el mismo, es necesario apoyarse en el derecho registral, existiendo para ello diferentes registros en Guatemala, donde se inscriben tales derechos, los cuales una vez inscritos producen efectos frente a terceros.
2. La creación de alternativas para la clasificación de los diferentes bienes a registrar, otorgará como resultado importancia a los diferentes sistemas registrales actualmente instituidos, acomodándose cada uno a las diferentes costumbres locales, asegurándose así un registro jurídicamente confiable pero principalmente accesible.
3. Como parte indispensable en el derecho registral y en toda relación jurídica, es importante determinar que existan los tres elementos: sujeto, objeto y causa. Estos elementos participan en la inscripción de una forma inherente, ya que al establecer los elementos es posible determinar los derechos correspondientes a cada inscripción.
4. El Registro General de la Propiedad de Inmueble, es creado para ser una institución de carácter pública, con la finalidad de proteger la propiedad privada, actualmente existen únicamente dos registros en el territorio nacional, lo que dificulta para los usuarios, ejercer tal derecho, toda vez que las inscripciones a realizar se convierten excesivamente onerosas.
5. La existencia de limitaciones del Registro General de la Propiedad de Inmueble, no son atendidas con prioridad por parte del Estado de Guatemala y toda vez que sigan obviando las mismas problemáticas, deficiencias etc., será



limitado el acceso al derecho que Constitucionalmente nos asiste a los guatemaltecos.

6. Por último pero no menos importante, es la innovación de una modernización, una reforma y una seguridad registral, aprovechando los recursos que la tecnología nos brinda en la actualidad y así crear oficinas descentralizadas que estén completamente unidas a la sede central y que otorguen al usuario un acceso económicamente viable y una seguridad jurídica registral.



RECOMENDACIONES

1. El Estado de Guatemala, junto con el Registro General de la Propiedad de Inmueble, de forma urgente, desarrollar políticas que conlleven a la descentralización y mejoramiento de dicha institución, proporcionando un servicio al alcance de todos los ciudadanos.
2. Al Organismo Legislativo, de forma urgente, revisar la legislación en cuanto a la Ley de Registro Catastral, para eliminar uno de los problemas que se afrontan en la actualidad, la cual es la falta de coincidencia entre los datos físicos y legales, con el fin de de que los datos que se encuentren registrados posean una mayor certeza jurídica.
3. Al Registro General de la Propiedad de Inmueble, impulsar programas de cultura registral, a toda la sociedad guatemalteca, tomando en cuenta la diversidad multilingüe y multiétnica que existe en el País, toda vez que es menor la cultura registral que existe en el interior del país por la misma falta de acceso.
4. Al Ministerio de Gobernación y los Tribunales de Primera Instancia del Ramo Civil Jurisdiccionales, supervisar el estricto y eficaz cumplimiento de las funciones del registro, desarrollando la promoción del mismo a efecto de alcanzar un servicio, pronto, certero y seguro, además de proporcionarle al usuario un acceso tanto en tiempo y distancia como económico.
5. Al Ministerio de Gobernación y el Registró General de la Propiedad de Inmueble, atreves de las gobernaciones departamentales, coordinar con las trescientos treinta y tres municipalidades del País, la elaboración de programas de descentralización registral cumpliendo con estándares mínimos.



6. Crear oficinas registrales departamentales o regionales, para así desconcentrar la acción registral aprovechando y explotando la tecnología de punta que poseemos actualmente para una comunicación inter-registral, para el traslado de datos, imágenes, o información de cualquiera de las fincas en un menor tiempo y por un costo comparativamente no tan elevado.



BIBLIOGRAFÍA

- ACOSTA MORALES, M.A. (1994) **Sistemas y Principios rectores de los Registros Públicos de la Propiedad en Guatemala.** Tesis USAC, Guatemala, Centro de Impresiones Gráficas.
- ACOSTA MORALES, Manuel Antonio, **Sistemas y Principios registrales de los registros Públicos de la Propiedad en Guatemala.** Tesis USAC, Guatemala, 1994.
- AGUILAR GUERRA, W.D. (1991), **El Sentido Social de la Propiedad en Guatemala.** Guatemala, Impresos Praxis.
- ARGENTINO, Neri, **Tratado Teórico y Práctico de Derecho Notarial.** Tomo 6.
- BARRIENTOS SUASNAVAR, L.A. (1990) **Análisis de los Principios Registrales en el Registro de la Propiedad de Inmueble y su Regularización en la Legislación Guatemalteca.** Guatemala, Imprenta Arriaga.
- BARRIOS CASTILLO, Axel Estuardo Alfonso, **Aspectos Fundamentales de los registros en Guatemala.** Tesis USAC 1981.
- BRAÑAS, Alfonso, **Manual de Derecho Civil,** folleto a mineógrafo, Guatemala.
- CABALLENAS, Guillermo, **Diccionario de Derecho Usual,** Tomo II.
- CABANELLAS, Guillermo, **Diccionario Enciclopédico Usual.** Tomo VI
- CARRAL Y TERESA, Luis, **Derecho Notarial y Derecho Registral.**
- CARRILLO CASTILLO, Alfonso, **El Registro de la Propiedad, Características y Modernización.** Guatemala, VI Jornada de Derecho Notarial del Norte, Centroamérica y el Caribe. (1991).



CASTILLO GONZALEZ, J.M. (1984) **Derecho Administrativo.** Guatemala, Impresos Industriales.

CASTILLO GONZALEZ, Jorge Mario, **Derecho Administrativo.** Guatemala, Centro América (1994), Centro de Impresiones Gráficas.

Centro de Investigaciones Económicas Nacionales, CIEN (1997) **Descentralización un paso hacia el desarrollo y la paz.** Imprenta y fotograbado Llerena.

Centro para la Defensa de la Constitución, CEDECON, (1997) **“Acuerdos de paz suscritos por el Gobierno de la República de Guatemala y la unidad revolucionaria nacional guatemalteca”.** coghlan, a.r. (1982). **Teoría General del Derecho Inmobiliario Registral.** México, editorial porrúa.

Centro para la Defensa de la Constitución, CEDECON, (1997) **Análisis referente al proyecto de reformas constitucionales propuestas por el gobierno (organismo ejecutivo) ante el Congreso de la República.**

CERVANTES GRANADOS, Roberto Arturo, **El Registro Mercantil,** Tesis Facultad de Derecho URL, Guatemala, 1971.

CHAPETON BRAN DE VALENZUELA, Silvia Roxana, **Curso de Derecho Administrativo II.** Universidad Rafael Landívar, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.

Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, (1997) **XVI Congreso Jurídico guatemalteco.** Ponencias: Licenciado Jorge Rolando Barrios, **El nuevo proceso registral en Guatemala.** Licenciado Alfonso Carrillo Castillo, **implementación de un proceso registral único.**

Diccionario de la Real Academia Española, Madrid España, Editorial Espasa Calpe (1990).



Empresarios Consultores, Grupo Financiero SAQS, Guía Práctica Financiera, 1997
1998 **Registro del Mercado de Valores y Mercancías.**

ESCOBAR FORNOS, Iván, **Boletín del registro del La Propiedad**, Número III.

ESCOLA, Héctor Jorge, **Compendio Derecho Administrativo**, volumen I, Ediciones Depalma, Buenos Aires, (1984) citado por Carillo Castillo, Alfonso **XVI Congreso Jurídico Guatemalteco, Implementación de un Proceso Registral Único.**

ESPINOZA SOLARES, M.R. (1991) **Calificación de documentos registrales para su inscripción en el Registro de la Propiedad.** Guatemala, Ediciones Superiores.

FRAGA, Gabino, **Derecho Administrativo.** Página 159, citado por Barrios Castillo, Axel Estuardo Alfonso, tesis citada.

GÁLVEZ SARAVIA, P. L. (1986) **el respeto al derecho de propiedad.** México, Editorial Porrúa.

GAMBOA PAZ, J.A. (1988) **Registro de la Propiedad de Inmueble.** Guatemala, Artemis y Edinter.

Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial, (1987) **Boletín numero 8.**

Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial, (1987) **Reforma Registral.**

J. M. Ots. y CAPDEQUÍ, **Manual de Derecho Español en las Indias**, Editorial Losada, Buenos Aires, 1945.

LA CRUZ BERDEJO, José Luis, **Derecho Inmobiliario Registral.**

LAFAILLE, Hector **Derechos Reales**, Tomo 2, página 174, Tomo 6.

LOPEZ CORTEZ, Orlando, **Seguridad inmobiliaria al Amparo de la Institución**



Catastral. Tesis de grado, Universidad de Costa Rica, (1975).

MELGAR ROJAS DE AGUILAR, G.E. **Consideraciones generales sobre la necesidad de la emisión de una Ley de Catastro en Guatemala.** Tesis USAC (1981), Guatemala, Impresos Industriales.

MEZA DUARTE, Eric, **Introducción al Derecho Administrativo Guatemalteco.** (1990).

MILLA CANALES, O.E. (1987) **El Derecho de Propiedad en el ordenamiento jurídico guatemalteco.** Guatemala, Imprenta Cosmos.

MORFÍN MANSILLA, Gladys, **El rol del notario en la solución de la problemática de tenencia de la tierra, como consecuencia de la implementación de los acuerdos de paz.**

MUÑOZ SÁNCHEZ DE MOLINA, B.D. (1995) **El segundo Registro de la Propiedad y su incidencia en la actividad notarial.** Tesis Universidad Rafael Landívar.

NÚÑEZ LARGOS, Rafael, **El Registro de la Propiedad Español.** Buenos Aires, Argentina, I congreso Internacional de Notariado Latino. 1948 Tomo III. , citado por PERLATA MÉMDEZ, Carlos Enrique, conferencia **EL Registro de la Propiedad, Doctrina guatemalteca.** Dictada en el curso de Derecho Registral, Universidad de San Carlos de Guatemala, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, (1970).

OSSORIO, Manuel, **diccionario de ciencias jurídicas y sociales,** Buenos Aires, Argentina, Editorial Heliasta S.R.L.

PÉREZ LASALA, José Luis, **Derecho Inmobiliario Registral.** Ediciones De palma, Buenos Aires, Argentina 1965.

Registro de la Propiedad, Nueva Época, número 4 (1995) **Reforma registral.**



RIVERA TOLEDO, Antonio, **Boletín del registro de La Propiedad**, número II.

ROCA SARTRE, Ramón María, **Derecho Hipotecario**. Tomo 1, página 100.

SANCHEZ ROMAN, Citado por Guillermo Cabanellas en **Diccionario de Derecho Privado**. Tomo III, IX edición, Editorial Heliasta, SRL, Buenos Aires, Argentina (1976).

SOTO SARDÁ, J.F (1987) **Tenencia de la tierra en Guatemala**. Guatemala, Cosmos.

SUCHINI Y SUCHI, O.E. (1983) **Registro de la Propiedad en la doctrina y en la legislación**. Guatemala, Cosmos.

TELLO GIRÓN, E.A. (1981) **aspectos fundamentales de los registros en Guatemala**. Tesis USAC, Guatemala, Impresos Industriales.

The Glolier Universal Encyclopedia, tomo 1 citado por Barrios Castillo, Axel Estuardo Alfonso, tesis citada.

Universidad Autónoma de México, **Derecho Registral Inmobiliario**, Facultad de Derecho, división de estudios de postgrado, Unidad 1, Antecedente y generalidades, página 116.

Universidad Mariano Gálvez de Guatemala, **Los Elementos de la Relación Jurídica Registral**, Facultad de Derecho, Maestría en Derecho Notarial, (1995) Grupo B-4.

Universidad Mariano Gálvez de Guatemala, **Los Elementos de la Relación Jurídica Registral**, obra citada.

Universidad Nacional Autónoma de México, **Derecho Registral**, Facultad de Derecho, Tomo II.

VALVERDE Y VALVERDE, Calixto, **Tratado De Derecho Civil Español**, parte

especial de Derechos Reales, 4ta. Edición, Valladolid, España, Talleres
Tipográficos Cuesta (1936), Tomo II.



VAZQUEZ MARTINEZ, Edmundo, **Instituciones del Derecho Mercantil**,
Serviprensa Centroamérica, Guatemala, (1978).

VICEPRESIDENCIA DE LA REPUBLICA, Guatemala, **La Descentralización de la
Administración Pública**. Documento inédito (1987).

Legislación:

Constitución Política De la República de Guatemala. Asamblea Nacional
Constituyente. (1986).

Código Civil, decreto Ley 106. (2008)

Código de Comercio, Decreto del Congreso 2-70 (1970).

Código de Derecho Internacional Privado, Decreto de Asamblea Legislativa 1575

Código de Notariado, Decreto del Congreso 314, (1947).

Ley del Registro Nacional de las Personas, Decreto 90-2005 (2005)

Ley de Garantías Mobiliarias, Decreto del Congreso 51-2007 (2007)

Arancel General Para Los registros de la Propiedad

Reglamento General Para Los registros de la Propiedad