

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

**ANÁLISIS DEL PROYECTO DE LEY DE PROTECCIÓN DE BIENES INMUEBLES Y
MUEBLES IDENTIFICABLES VERSUS LA FE PÚBLICA NOTARIAL**

FREDY NOÉ OSORIO GUTIÉRREZ

GUATEMALA, NOVIEMBRE 2011

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

**ANÁLISIS DEL PROYECTO DE LEY DE PROTECCIÓN DE BIENES INMUEBLES Y
MUEBLES IDENTIFICABLES VERSUS LA FE PÚBLICA NOTARIAL**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

FREDY NOÉ OSORIO GUTIÉRREZ

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, noviembre de 2011

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

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

TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL

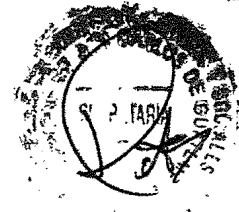
Primera Fase:

Presidente: Licda. Eloisa Ermila Mazariegos Herrera
Secretario: Lic. Jorge Mario Yupe Cárcamo
Vocal: Lic. Luis Rodolfo Polanco Gil

Segunda Fase:

Presidente: Lic. Juan Ramiro Toledo Alvarez
Secretaria: Licda: María Lesbia Leal Chávez De Julian
Vocal: Lic. David Sentes Luna

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



Xiomara Haydee Mayén Panazza
Abogada y Notaria
2da. Avenida 9-60, zona 9. Interior 4. Guatemala
2383-3934 2383-3956 5862-8030 xmayen@intelnett.com

Guatemala, 26 de enero de 2011.

Licenciado:

Carlos Manuel Castro Monroy
 Jefe de la unidad de Asesoría de Tesis
 Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
 Universidad de San Carlos de Guatemala
 Campus Universitario



Licenciado Castro Monroy:

Me permito informarle en mi calidad de **ASESORA** del trabajo de tesis, realizado por el bachiller **FREDY NOÉ OSORIO GUTIÉRREZ**, en la elaboración del trabajo titulado: **“ANÁLISIS DEL PROYECTO DE LEY DE PROTECCIÓN DE BIENES INMUEBLES Y MUEBLES IDENTIFICABLES VERSUS LA FE PÚBLICA NOTARIAL”**, que a mi criterio si cumple con todos los requisitos y formalidades que establece la normativa emitida por la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por lo que emito el dictamen siguiente:

- a) Contenido científico y técnico de la tesis: El tema trabajado es importante, ya que aborda un tema que enfoca desde la perspectiva doctrinaria y de forma práctica del ejercicio de la fe pública notarial, los temas objetos de la presente tesis. Teniendo un fundamento legal, existe una controversia entre la propuesta de ley 3821, Ley de Protección de Bienes Inmuebles y Muebles Identificables y la fe pública del notario.
- b) La metodología y técnicas de investigación utilizadas: Para el efecto tiene como base los métodos deductivo, inductivo, analítico y sintético y con relación a la técnica, se utilizaron ficheros, fichas de trabajo, etc.; investigación en la que efectuó aportaciones valiosas y propuestas concretas para su realización.
- c) La redacción: La estructura de la tesis está compuesta por cinco capítulos, dentro de los cuales fueron desarrollados ampliamente los temas y se realizó en una secuencia lógica, empezando con temas que llevan al lector poco a poco al desarrollo del tema central para el buen entendimiento del mismo.
- d) Las conclusiones y recomendaciones son propuestas que podrían ser la respuesta al problema de despojo que sufren los propietarios de bienes inmuebles inscritos en el Registro General de la Propiedad Inmueble sin perjudicar la fe pública notarial. En el trabajo de mérito se realiza un análisis sobre el proyecto de ley en mención, la fe pública del notario, los derechos de posesión, y la protección de los bienes inmuebles y muebles identificables hasta la comprobación de la hipótesis que



formula el estudiante. Esto viene a ser la contribución científica del tema antes descrito.

- e) En cuanto a la bibliografía empleada por el bachiller Osorio Gutiérrez, fue la adecuada al tema investigado ya que contiene la exposición de autores nacionales y extranjeros.
- f) El trabajo realizado constituye un aporte para los estudiantes y profesionales del derecho por el enfoque que se le ha dado y además porque es un tema de la realidad jurídica del país.

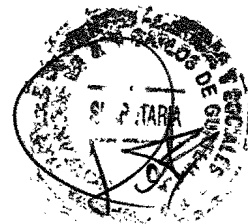
Es por ello que al haberse cumplido con los requisitos establecidos en el Artículo 32 del Normativo para Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, resulta procedente dar el presente **DICTAMEN** en sentido **FAVORABLE**, aprobando el trabajo de Tesis, a efecto de que el mismo pueda continuar con el trámite correspondiente, para su posterior evaluación por el Tribunal Examinador en el Examen Público de Tesis previo a optar el grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Sin otro particular, me suscribo muy cordialmente.

Atentamente,

XIOMARA HAYDEÉ MAYEN PANAZZA
ABOGADA Y NOTARIA

Licenciada Xiomara Haydeé Mayen Panazza.
Colegiado No. 7570
Abogada y Notaria



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

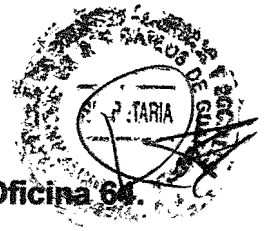
Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A) RICARDO ALBERTO ALBANÈS DIAZ, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante FREDY NOÈ OSORIO GUTIÉRREZ, Intitulado: "ANÁLISIS DEL PROYECTO DE LEY DE PROTECCIÓN DE BIENES INMUEBLES Y MUEBLES IDENTIFICABLES VERSUS LA FE PÚBLICA NOTARIAL".

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


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



cc.Unidad de Tesis
CMCM/Higs

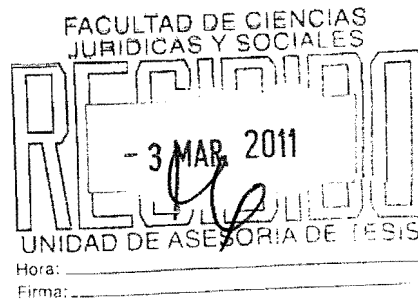


Ricardo Alberto Albanés Díaz
Abogado y Notario
8a. Avenida 20-22, zona 1. Edificio Castañeda Molina, Sexto nivel, Oficina 64.
Guatemala
Teléfono 2238-0797

Guatemala, 03 de marzo de 2,011.

Licenciado:

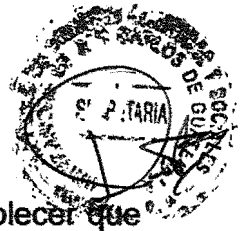
Carlos Manuel Castro Monroy
Jefe de la unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala.
Campus Universitario



Licenciado Castro Monroy:

Me permito informarle en mi calidad de **REVISOR** del trabajo de tesis, realizado por el bachiller **FREDY NOÉ OSORIO GUTIÉRREZ**, en la elaboración del trabajo titulado: **“ANÁLISIS DEL PROYECTO DE LEY DE PROTECCIÓN DE BIENES INMUEBLES Y MUEBLES IDENTIFICABLES VERSUS LA FE PÚBLICA NOTARIAL”**, que a mi criterio si cumple con todos los requisitos y formalidades que establece la normativa emitida por la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por lo que emito el dictamen siguiente:

- 1.- Con respecto al contenido científico y técnico de la tesis. El tema tratado ofrece un estudio documental y legal de importancia en diversas ramas del derecho al estudiar la Ley de Inmovilización Voluntaria así mismo al analizar el Proyecto de Ley de Protección de Bienes Inmuebles y Muebles Identificables, para poder determinar si en el referido proyecto de ley existe violación a la fe pública del notario.
- 2.- Con respecto a la metodología y técnicas de investigación utilizadas. Para el desarrollo del presente trabajo se utilizó métodos y técnicas, adecuadas para este tipo de investigación, siendo éstos: deductivo, inductivo, analítico y sintético y con relación a la técnica, se utilizaron ficheros, fichas de trabajo, etc.; investigación en la que efectúo aportaciones valiosas y propuestas concretas para su realización.
- 3.- De la redacción utilizada. Se observó que en toda la tesis se utilizó y empleó técnicas de redacción, ortografía y gramática adecuadas al desarrollo de la misma, siendo éstas de fácil comprensión.



4.- De las conclusiones y recomendaciones. Se pudo establecer que el estudiante referido, encontró hallazgos dentro de su investigación que a mi consideración son adecuadas, y que las recomendaciones son congruentes con éstas.

5.- La bibliografía empleada. Finalmente, se constató que en todo el desarrollo de la presente tesis el bachiller Osorio Gutiérrez, utilizó doctrina de autores nacionales y extranjeros, así como que también se analizó la legislación interna.

En consecuencia, al haberse cumplido con los requisitos establecidos en el Artículo 32 del Normativo para Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, resulta procedente dar el presente **DICTAMEN** en sentido **FAVORABLE**, aprobando el trabajo de Tesis, a efecto de que el mismo pueda continuar con el trámite correspondiente, para su posterior evaluación por el Tribunal Examinador en el Examen Público de Tesis previo a optar el grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Atentamente,

Licenciado Ricardo Alberto Albanés Díaz
Colegiado No. 2,347
Abogado y Notario

Ricardo Alberto Albanés Díaz
ABOGADO Y NOTARIO



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, veintitrés de junio del año dos mil once.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante FREDY NOÉ OSORIO GUTIÉRREZ, Titulado ANÁLISIS DEL PROYECTO DE LEY DE PROTECCIÓN DE BIENES INMUEBLES Y MUEBLES IDENTIFICABLES VERSUS LA FE PÚBLICA NOTARIAL. 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/slh.

DEDICATORIA



- PRINCIPALMENTE A DIOS:** Ser supremo que gobierna mi vida e ilumina mi caminar.
- A MI MADRE:** Por ser ejemplo y apoyo constante; es para usted el logro obtenido. Mil gracias por su dedicación y amor.
- A MI ESPOSA:** Samanta Rosalva Melgar García, por su comprensión, amor y su apoyo incondicional.
- A MIS HIJOS:** Freddy Josué y Noé Samuel, quienes son mi razón de ser; sea para ellos un ejemplo de perseverancia, y sepan que lo único que no podemos lograr es lo que no creemos.
- A MIS HERMANAS:** Elva Elizabeth, Juanita, Clara, Sofia, con amor especial y por la unidad que siempre nos ha caracterizado; gracias por su apoyo.
- A MIS SOBRINOS:** Con mucho cariño.
- A MI SUEGRO:** Agradecimiento a su apoyo.
- A MIS AMIGOS.** Gracias por su motivación y ayuda durante el tiempo que hemos compartido.
- A:** La Universidad de San Carlos de Guatemala, en especial a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.

ÍNDICE

Introducción.....
-------------------	-------



CAPÍTULO I

1. Generalidades del derecho de propiedad.....	1
1.1. Derecho de propiedad.....	2
1.1.1. Definición de propiedad.....	3
1.1.2. Garantía del derecho de propiedad.....	4
1.2. Principios del derecho de propiedad.....	4
1.3. Actividad que desarrolla el Registro General de la Propiedad Inmueble.	7
1.3.1. ¿Qué es Registro General de la Propiedad Inmueble?.....	7
1.4. Términos relacionados con el Registro General de la Propiedad.....	
Inmueble de Guatemala.....	8
1.4.1. ¿Qué es bien registrado?.....	8
1.4.2. ¿Qué es dominio?.....	11
1.4.3. ¿Clases de dominio?.....	11
1.4.4. Expropiación.....	12
1.4.5. La declaración de voluntad.....	13
1.4.6. Declaración unilateral de voluntad.....	14
1.4.7. Declaración bilateral de voluntad.....	16

CAPÍTULO II

2. Registro General de la Propiedad Inmueble.....	17
2.1. Consideraciones generales.....	17
2.2. Definición de Registro General de la Propiedad.....	18
2.3. Antecedentes históricos del Registro General de la Propiedad.....	
Inmueble de Guatemala.....	19
2.4. Misión del Registro General de la Propiedad Inmueble.....	20
2.5. Visión del Registro General de la Propiedad Inmueble.....	21
2.6. Principios del Registro General de la Propiedad Inmueble.....	21

2.7. Bienes que se inscriben en el Registro General de la Propiedad Inmueble.....	
2.8. Inscripciones especiales.....	32
2.9. Otros Registros de la Propiedad Inmueble en Guatemala.....	35
2.10. Regulación legal.....	36
2.11. El proceso de modernización y actual funcionamiento del Registro General de la Propiedad Inmueble.....	38



CAPÍTULO III

3. El derecho registral y la función notarial.....	45
3.1. Antecedentes históricos del derecho registral.....	45
3.2. El derecho registral.....	47
3.2.1 Objeto del derecho registral.....	49
3.3. Función registral.....	49
3.4. Comisión Nacional de Reforma Registral.....	50
3.5. La función notarial.....	51
3.5.1 Definición de derecho notarial.....	51
3.6. Relación del derecho notarial con el derecho registral.....	57
3.6.1 Obligaciones de las partes (registral y notarial).....	58

CAPÍTULO IV

4. Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados.....	61
4.1. Marco jurídico.....	64
4.1.1. Constitución Política de la República de Guatemala.....	64
4.1.2. Código Civil Decreto Ley, 106 de la República de Guatemala.....	65
4.1.3. Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados.....	65
4.1.4. Límites y alcances de la ley.....	66
4.1.5. Forma de inmovilización de bienes registrados.....	67
4.1.6. Bienes susceptibles de inmovilización voluntaria.....	68

4.1.7 Análisis de la ley respecto a la realidad concreta.....	
4.1.8 Solicitud ante el Registro General de la Propiedad Inmueble.....	
4.1.9 Requisitos del escrito de cancelación de la inmovilización.....	70



CAPÍTULO V

5. La fe pública notarial versus, iniciativa de ley número 3821, Ley de.....	
Protección de Bienes Inmuebles y Muebles Identificables.....	75
5.1. La seguridad jurídica notarial como base de protección de un.....	
Estado de derecho que debe de velar por los bienes y derechos de los..	
Particulares.....	75
5.2. La certeza jurídica y la fe pública del notario en el ámbito jurídico....	
guatemalteco.....	84
5.3 Fe pública notarial.....	89
5.3.1. Tipos de fe pública.....	92
5.3.2. Clases de fe pública.....	93
5.4. Iniciativa de ley de protección de bienes inmuebles y muebles.....	
Identificables.....	94
5.4.1. Objetivo de la iniciativa de ley de Protección de Bienes.....	
Inmuebles y Muebles Identificables.....	95
5.4.2. Análisis de la iniciativa de ley de Protección de Bienes.....	
Inmuebles y Muebles Identificables.....	96
CONCLUSIONES.....	101
RECOMENDACIONES.....	103
ANEXO.....	105
BIBLIOGRAFÍA.....	115

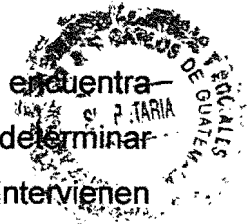
INTRODUCCIÓN



En la actualidad existe una problemática para los propietarios de bienes inmuebles y muebles identificables, toda vez que se han dado casos en que los mismos tienen derechos inscritos sobre bienes inmuebles y personas inescrupulosas se dedican a la violación de los mismos, engañando, usurpando calidades, falsificando documentos, firmas y todo lo que sea necesario con el propósito de despojar a los propietarios. Como consecuencia de este problema, surge a la vida jurídica la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, Decreto 67-92 del Congreso de la República de Guatemala, sin embargo la misma ha sido ineficaz para detener el problema. Con el propósito de hacer más efectiva la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, se presenta al Congreso de la República de Guatemala, una iniciativa de ley que se identifica con el número 3821 y se denomina Ley de Protección de Bienes Inmuebles y Muebles Identificables, sin embargo en la misma no se da solución efectiva a los problemas existentes y la misma lesiona la fe pública notarial, hecho que a través del desarrollo de la presente investigación, se puede evidenciar.

El problema radica en determinar mediante el análisis si es viable la creación de la Ley de Protección de Bienes Inmuebles y Muebles Identificables, y si entrara en vigencia, cuales serían las repercusiones en el ejercicio de la función notarial, en relación a la violación a la fe pública notarial así como analizar lo que ha representado la entrada en vigencia de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, Decreto 67-92 del Congreso de la República de Guatemala. Toda esta información encaminada a responder la hipótesis del presente estudio; ¿la iniciativa de Ley número 3821, Ley de Protección de Bienes Inmuebles y Muebles Identificables viola la fe pública notarial?

El objetivo general de la investigación, consiste en, establecer un análisis jurídico, doctrinario y social de la función del notario en su actuación y especialmente en su intervención en los contratos en donde se da la transferencia de la propiedad de bienes inmuebles y muebles que sean registrables y determinar si la iniciativa de Ley de Protección de Bienes Inmuebles y Muebles Identificables lesiona la función del notario y



como consecuencia la violación de la fe pública notarial de la que se encuentra investido. Así mismo se contemplan los siguientes objetivos específicos: a) determinar la importancia de la función del notario en los actos y contratos en donde intervienen bienes inmuebles y muebles identificables; b) señalar cuales han sido las causas de creación de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, Decreto 67-92 del Congreso de la República de Guatemala y las repercusiones que ha tenido para contrarrestar el problema de despojo en que se encuentran los ciudadanos con respecto de sus bienes; c) analizar el proyecto de la iniciativa de Ley de Protección de Bienes Inmuebles y Muebles Identificables, desde la perspectiva de la lesión de la función notarial y la violación a la fe pública notarial; d) analizar cual es la función del Registro General de la Propiedad Inmueble en cada una de estas normativas; y, e) determinar la función del notario como producto de la iniciativa de ley en referencia y las repercusiones en la fe pública notarial.

La investigación está contenida en cinco capítulos. Capítulo I, desarrolla un estudio profundo sobre las generalidades del derecho de propiedad; el capítulo II, trata el tema sobre Registro General de la Propiedad Inmueble; el capítulo III, desarrolla el derecho registral y la función notarial; en el capítulo IV, se analiza Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, para finalmente establecer en el capítulo V, la fe pública notarial versus, iniciativa de Ley número 3821, Ley de Protección de Bienes Inmuebles y Muebles Identificables.

Dentro de la presente investigación se utilizaron los siguientes métodos: analítico y sintético y dentro de las principales técnicas se aplicó la bibliográfica y documental, en cuanto al material que se recopiló para el desarrollo de la presente investigación se utilizó la tecnología como el internet.

CAPÍTULO I



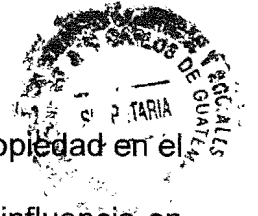
1. Generalidades del derecho de propiedad

Interesa hacer la distinción entre los derechos reales y derechos personales, que en su conjunto, son denominados por algunos autores derechos patrimoniales, entendiendo que unos tienen por objeto las cosas del mundo exterior (derechos reales) y los otros ciertos actos de los hombres (derechos personales). Se les denomina derechos patrimoniales, en razón que representan o tienen un valor pecuniario.¹

En los derechos reales, el titular tiene una relación y poder jurídico inmediatos sobre la cosa, mientras que en los derechos personales la relación jurídica está referida a otra persona. Así, por ejemplo, el derecho de propiedad sobre un bien inmueble, se concibe directamente sobre el mismo, es decir, en los derechos reales se hace énfasis en la cosa, para resaltar el poder o facultad sobre la misma. El derecho personal es uno de los dos aspectos de la obligación. Los derechos reales están formados por dos elementos: un elemento interno, que consiste en el poder inmediato que el derecho de propiedad otorga a una o más personas sobre la cosa; y un elemento externo, que consiste en lo absoluto de ese derecho en relación a las demás personas.

¹ PUIG PEÑA, Federico. **Tratado de derecho civil español** Pag. 85

1.1. Derecho de propiedad



La doctrina de origen romanista fundamenta el concepto de derecho de propiedad en el conjunto de facultades que lo integra. Este criterio ha hecho sentir su influencia en los Códigos Civiles de los países latinos. Así el Código Civil de Guatemala, en el Artículo 464 lo define como:

“El derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las Leyes”.

La doctrina moderna tiende a concebir el derecho de propiedad con abstracción de las facultades que lo caracterizan, pero enmarcándolo en su totalidad, Puig Peña conceptúa la propiedad como: “el derecho por el que una cosa pertenece a una persona y está sujeta a ésta de modo, al menos virtualmente, universal”².

El Código Civil, en los Artículos 468, 469 y 471 respectivamente, reconocen como derechos fundamentales del de propiedad:

“1) El derecho de defender su propiedad por los medios legales y de no ser perturbado en ella, si antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio. 2) El derecho de reivindicar la cosa de cualquier poseedor o detentador. 3) El derecho del propietario a los frutos de sus bienes y a cuanto se les incorpore por accesión”.

² PUIG PEÑA, Federico. **Tratado de derecho civil español**. Pág. 8.



1.1.1. Definición de propiedad

El diccionario de Ciencias Jurídicas y Sociales de Manuel Ossorio, define propiedad como la: *“facultad legítima de gozar y disponer de una cosa con exclusión del ajeno arbitrio y de reclamar su devolución cuando se encuentra indebidamente en poder de otro”*³.

Son diversas las acepciones de esta palabra. Así en el terreno filosófico supone cualidades distintivas de una cosa, desde el punto de vista económico representa el aprovechamiento que hace el hombre de las cosas de la naturaleza; y en sentido jurídico, se une generalmente como sinónimo de dominio, es decir, como equivalente al derecho real pleno.

Los tratadistas Georges Repert y Jean Boulanger en su obra Tratado de Derecho Civil, exponen que en el derecho romano, *“La propiedad constituía una suma de derechos: el de usar de la cosa (jus utendi), el de percibir los frutos (fuendi), el de abusar de contenido incierto (abutendi), y el de reivindicar (vindican)”*⁴. Para Marcel Planiol, que cita a Aubry y Rau en su obra Tratado Elemental de Derecho Civil, la propiedad es: *“El derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la acción y a la voluntad de una persona”*. Por su parte el español la delinea como *“el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en las leyes”*.⁵

³ OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales** Pág. 45

⁴ REPART GEORGES, Boulunger Jean. **Tratado de derecho civil**. Pág. 25.

⁵ Planiol, Marcel. **Tratado elemental de derecho civil**. Pág. 47.



1.1.2 Garantía del derecho de propiedad

La Constitución Política de la República de Guatemala, garantiza el derecho a la propiedad privada, en el Artículo 39, establece: “Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la Ley”.

1.2 Principios del derecho de propiedad

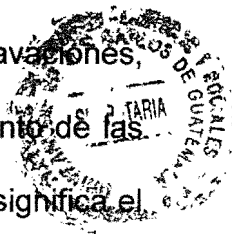
A continuación se presentan los siguientes:

Principios de limitación

El propietario puede en principio, ejercer los poderes más amplios sobre la cosa, que es objeto de su derecho. Puede extraer de ella toda la utilidad económica que contiene; sin embargo, el derecho de propiedad no es absoluto y es restringido por las leyes y los reglamentos. La fórmula legal sólo puede justificarse si se ve en ella, un permiso otorgado por la Ley al propietario, de hacer todo lo que no le está prohibido. La libertad es la regla; lo que debe precisarse es la limitación.

Mentalmente, la ilimitación de los poderes del propietario se traduce en primer término, a la posibilidad de cumplir todos los actos de uso, goce y disposición. Tratándose de un inmueble, por ejemplo, puede no sólo percibir los frutos y las cosechas, sino también hacer ejecutar todos los trabajos que le plazca, incluso perjudiciales para la propiedad;

puede talar los árboles, arrasar las construcciones que existen, abrir excavaciones, agotar una cantera, destruir los objetos que le pertenecen, previo cumplimiento de las autorizaciones y/o licencias respectivas. Este es un ejemplo claro de lo que significa el principio de limitación.⁶



Por otra parte, puede transformar la sustancia de la cosa e incluso destruirla; eso es precisamente lo que los antiguos llamaban el absus, palabra que designaba el consumo de la cosa y no el abuso en el sentido moderno de la palabra que designan el acto contrario al derecho y esta es la característica principal, que distingue al derecho de propiedad, de los demás derechos reales, tal como el usufructo, en donde el usufructuario tiene el uso de la cosa, pero con el cargo de conservar su sustancia.

Principio de exclusividad

El derecho de propiedad, es exclusivo en el sentido de que sólo el propietario se beneficia con la totalidad de las prerrogativas inherentes a aquél. Un derecho de propiedad no podría pertenecer en su totalidad a dos titulares.⁷

Puede suceder que dos o más personas tengan derechos diferentes sobre la cosa. Así sucede cuando la cosa está sometida a un usufructo o a la copropiedad; pero esa situación implica un desmembramiento de la propiedad.

⁶ PUIG PEÑA, Federico. **Tratado de derecho civil español**. Pag.86

⁷ PUIG PEÑA, Federico. **Tratado de derecho civil español**. Pág. 88



También puede suceder que dos o más personas tengan sobre la cosa derechos de misma naturaleza, pero concurrentes. Así sucede bajo el régimen de la copropiedad. Pero, esa concurrencia de los derechos entraña la limitación recíproca de los mismos, no teniendo cada propietario más que una cuota-parte indivisa de la propiedad, tal como lo establece el Artículo 485 del Código Civil, Decreto Ley 106, "hay copropiedad cuando un bien o derecho pertenece pro indiviso a varias personas, y cada uno puede pedir la división ya que se establece en el mismo cuerpo de Ley, que "ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad".

Principio de perpetuidad ⁸

En materia de propiedad, "la noción de perpetuidad, reviste un significado distinto según se considera el derecho en sí mismo o sus condiciones de ejercicio"⁹.

El derecho de propiedad es perpetuo, en el sentido que no le es asignada duración alguna, dura tanto como su objeto. Por lo menos, así ocurre en la mayoría de los casos. Dicho de otra manera para el o los propietarios de bienes inmuebles no existe ningún tipo de prescripción en el sentido de que en cualquier momento puede reclamar el derecho que le o les corresponda ante cualquier usurpador. El derecho de propiedad es perpetuo en otro sentido, según el cual su existencia es independiente de su ejercicio, no pudiendo perderse por el mismo.

⁸ Espinoza Solares, Mario René. **Calificación de documentos registrales para su inscripción o rechazo en el registro de la propiedad de Guatemala.** Pág. 96.

⁹ PUIG PEÑA, Federico. **Tratado de derecho civil español.** Pág. 106.

1.3 Actividad que desarrolla el Registro General de la Propiedad Inmueble



La necesidad de brindar certeza y seguridad jurídica al derecho de propiedad sobre bienes inmuebles, a los actos, contratos relativos al dominio y demás derechos reales, ha dado lugar a la creación de una nueva rama del derecho, denominada como derecho registral, determinando las funciones de seguridad jurídica que el Estado tiene la obligación de prestar, las cuales se encuentran delegadas en el Registro de la Propiedad Inmueble de la República de Guatemala. La razón de ser de los registros públicos radica en la necesidad de:

- a. Garantizar al propietario o a un acreedor privilegiado, la prueba inmediata y cierta de su derecho, respaldada por la fe pública, contra cualquier usurpador o persona que aduzca igual o mejor derecho sobre determinado bien.
- b. Facilitar a terceros la consulta y el pronto conocimiento de quién es el propietario del bien de que se trate, y cuál es la situación jurídica del mismo.¹⁰

1.3.1 Qué es el Registro General de la Propiedad Inmueble

El Registro General de la Propiedad Inmueble de Guatemala, es la institución responsable de realizar con honestidad y de conformidad con la Ley, las actividades

¹⁰ Espinoza Solares, Mario René. **Calificación de documentos registrales para su inscripción o rechazo en el registro de la propiedad de Guatemala.** Pág. 56.



registrales relativas a los bienes inmuebles y muebles identificables, mediante la utilización óptima de sus recursos humanos, materiales, financieros y tecnológicos, para satisfacer a los usuarios, garantizando su función jurídica y contribuyendo al desarrollo social y económico del país. (Registro de la Propiedad Inmueble)

El Código Civil en el Artículo 1124 lo define como: *“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”*.

1.4 Términos relacionados con el Registro General de la Propiedad Inmueble

1.4.1 ¿Qué es bien registrado?

Es todo bien que es susceptible de inscripción y que se encuentra inscrito en los registros respectivos. En consecuencia, el Artículo 442 del Código Civil el que copiado literalmente establece: *“Son bienes las cosas que pueden ser objeto de apropiación y se clasifican en bienes muebles e inmuebles”*. El concepto anterior tiene relación directa con los bienes que son objeto de registro, los cuales están regulados en el Artículo 1125 del Código Civil, el cual, establece.

“En el Registro General de la Propiedad Inmueble se inscribirán:

- a) Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales

impuestos sobre los mismos;



- b) Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; y
- c) los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- d) La posición que conste en títulos supletorios legalmente expedidos;
- e) Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos
- f) reales sobre los mismos;
- g) Las capitulaciones matrimoniales si afectaren bienes inmuebles o derechos reales;
- h) Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes; y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año;
- i) Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas y los gravámenes que se impongan sobre cuales

quiera de estos bienes;



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



1.4.2 ¿Qué es dominio?

Es el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona.¹¹

1.4.3 Clases de dominio

- a) Dominio perfecto: "Cuando es perpetuo y la cosa no está gravada con ningún derecho real hacia otras personas"¹²:
- b) Dominio menos perfecto: Cuando debe resolverse al fin de un cierto tiempo o al advenimiento de una condición, o si la cosa que forma su objeto es un inmueble, gravado respecto de terceros por un derecho real, como por ejemplo: la servidumbre y el usufructo.
- c) Dominio desmembrado: Especie de dominio menos pleno e imperfecto.
- d) Dominio exclusivo: Cuando dos personas no pueden tener cada uno en el todo, el dominio de una cosa. Sin embargo, pueden ser propietarios en común de la misma cosa por la parte que cada uno pueda tener.

¹¹ OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Pág. 343.

¹² CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Pp.286



1.4.4 Expropiación

Manuel Ossorio la define como: *“Desposeimiento o privación de la propiedad por causa de utilidad pública o interés preferente a cambio de un interés previo”*¹³.

Conocida como la limitación al derecho de propiedad por excelencia, con carácter constitucional excepcional, en lo que respecta al dominio se encuentra regulado en el Artículo 40 de la Constitución Política de la República de Guatemala, el cual establece:

“Artículo 40.- La expropiación. En casos concretos, la propiedad privada podrá ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés social o interés público debidamente comprobadas. La expropiación deberá sujetarse a los procedimientos señalados por la Ley, y el bien afectado se justipreciará por expertos tomando como base su valor actual...”

La indemnización deberá ser previa y en moneda efectiva de curso legal, a menos que con el interesado se convenga en otra forma de compensación. Solo en caso de guerra, calamidad pública o grave perturbación de la paz, ésta deberá hacerse inmediatamente después que haya cesado la emergencia. La Ley establecerá las normas a seguirse con la propiedad enemiga.

La forma de pago de las indemnizaciones por expropiación de tierras ociosas será fijada

¹³ OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Pp 267.

por la Ley. En ningún caso el término para hacer efectivo dicho pago podrá exceder de diez años.



1.4.5 La declaración de voluntad

Para Federico Puig Peña, en el tratado sobre el negocio jurídico: *“la declaración de voluntad es, pues, la interiorización del propósito de realizar un negocio jurídico”*.¹⁴

El derecho admite todos aquellos modos de manifestación que, según el uso o la costumbre son medios idóneos para hacer saber la voluntad de las personas. Para expresar su voluntad, se valen los hombres de palabras, escritos, acciones y hechos. De aquí los distintos tipos de declaración: expresa, tácita, presunta e incluso el silencio. En cuanto a la forma, ésta puede ser escrita y verbal.

En algunos casos particulares, se impone una determinada formalidad a base de preestablecer la forma, negando toda eficacia al negocio jurídico, que adopte una formalidad distinta, que sea de mayor intensidad jurídica. En los negocios jurídicos formales, la forma no sólo opera como condición de la validez jurídica, sino que los requisitos especialísimos, de esa forma actúan también como determinantes de la validez.

Por ejemplo, en el ordenamiento jurídico guatemalteco vigente, el Artículo 1576 del

¹⁴ PUIG PEÑA, Federico. **Tratado de derecho civil español**. Pág. 29.



Código Civil, en sus partes conducentes literalmente establece:

“Los contratos que tengan que inscribirse en los Registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública”.

De igual forma, el Artículo 1779 del mismo cuerpo legal, indica que la sociedad debe celebrarse por escritura pública. Es decir, que la falta del cumplimiento de esta clase de requisitos formales, convierten en inexistente el negocio jurídico de que se trate.

Los vicios en la forma generan consecuencias jurídicas, es decir, que para la determinación de los efectos jurídicos de los vicios en la forma, es preciso atender a la intensidad jurídica de la misma. Cuando una forma es impuesta por la Ley, éste puede exigir como elemento esencial del negocio, de modo que la forma es requisito indispensable para la existencia misma del acto, que se considera inexistente si no ha sido observada; o bien solamente a los fines de la prueba, de modo que el acto realizado sin la forma exigida, aun existiendo y teniendo plena validez, no puede probarse con todos los medios originarios.

1.4.6 Declaración unilateral de voluntad

Para los derechos reales no se tiene que suplir lagunas de la Ley, sino al contrario, se cuentan con suficientes elementos en el Código Civil, que se acercan sensiblemente a la solución del problema, pues se refieren a la otra especie que integra, con los derechos de crédito, el género de los derechos patrimoniales.



Las reglas que existen en el Código Civil, para determinar la fuerza creadora del acto unilateral, a propósito de derechos reales, se tienen en la regulación de las servidumbres voluntarias o también, como un ejemplo claro de los alcances de la declaración unilateral de la voluntad con efectos patrimoniales está precisamente, el derecho de cualquier propietario a inmovilizar su propiedad registrada. En igual forma, la legislación guatemalteca vigente, establece que para la constitución del régimen de propiedad horizontal debe constar como requisito esencial, la declaración del propietario o propietarios de someter a este régimen, el inmueble de su propiedad, según el Artículo 531 del Código Civil.

Por último, también pueden ser considerados los alcances de la declaración unilateral de voluntad en el acto jurídico de constitución de sociedad, tanto civil como mercantil. Así pues, el Artículo 1728 del Código Civil, estipula:

“La sociedad es un contrato por el que dos o más personas convienen en poner en común bienes o servicios para ejercer una actividad económica y dividirse las ganancias”.

El Artículo 14 del Código de Comercio, en su parte conducente literalmente establece:
“Para la constitución de sociedad, la persona o personas que comparezcan como socios fundadores, deberán hacerlo por sí o en representación de otro”.

En esta clase de actos o negocios jurídicos, es claro apreciar que sin perjuicio de existir una pluralidad de personas, existe una unidad en la declaración de voluntades. Por un



lado, en someter su propiedad al régimen horizontal y por el otro, en constituir una sociedad de naturaleza civil o mercantil, en su caso.

1.4.7 Declaración bilateral de voluntad

Todo contrato queda perfecto cuando las partes convienen en dar o recibir alguna cosa, bien o servicio. Contrario sensu a la declaración unilateral de voluntad, en donde basta con que una de las partes dé o recibe alguna cosa bien o servicio.

Indiscutiblemente, es necesario el contenido del Artículo 1251 del mismo cuerpo legal, cuando se refiere al negocio jurídico y que establece:

“El negocio jurídico requiere para su validez: capacidad legal del sujeto que declara su voluntad, consentimiento que no adolezca de vicio y objeto lícito”. Se sintetiza del Artículo relacionado, que el negocio jurídico es el género y el contrato la especie.

CAPÍTULO II



2. Registro General de la Propiedad Inmueble.

2.1. Consideraciones generales.

Etimológicamente la palabra registro, se deriva del latín *registatorum* y significa el lugar donde se puede registrar o ver algo. Concibiéndose por registro el asiento que queda, lo que se registra. Libro a manera de índice donde se apunta noticias y datos.

“Acción o efecto de registrar. Examen minucioso, investigación que se hace en un sentido para dar con una persona o cosa. Protocolo. Oficina donde se registran actos o contratos de los particulares o de las autoridades, libros en los que se anotan unos y otros, cada uno de los asientos, anotaciones o inscripciones de ellos”¹⁵.

Guillermo Cabanellas define al registro como: “Padrón. Matricula. Protocolo. Oficina donde se toma nota fidedigna de ciertas actividades; de actos y contratos de los particulares y de las autoridades. En especial, de determinadas instituciones tales como el Registro Civil, Registro de la Propiedad y Registro Mercantil.”¹⁶

Es decir la palabra registro, se utiliza para identificar a la institución encargada de hacer las inscripciones de ciertos contratos o actos jurídicos que voluntariamente o de manera

¹⁵ Ossorio, Manuel. **Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales**, Pág.824

¹⁶ CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Pag. 963



involuntaria acaecen en la vida diaria y que producen como resultado la adquisición, modificación, permutación y extinción de derechos y obligaciones, brindándole seguridad jurídica a través de los principios de publicidad, legalidad, inscripción y fe pública entre otros.

2.2. Definición de Registro General de la Propiedad.

El Registro General de la Propiedad Inmueble, se define como: *“Institución destinada a inscribir la titularidad y condiciones del dominio de un bien inmueble determinado, a efectos de la contratación sobre él y como garantía para las partes contratantes, no sólo en lo que se refiere al bien en sí mismo, sino también a las circunstancias personales del propietario (inhibiciones, embargos, promesas de venta, etc.). Se inscriben asimismo en el registro los derechos reales que pesen sobre bienes inmuebles”*.¹⁷

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

La legislación substantiva civil en el Artículo 1124, establece que: *“El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y*

¹⁷ <http://www.rgp.gob.gt>



cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones.”

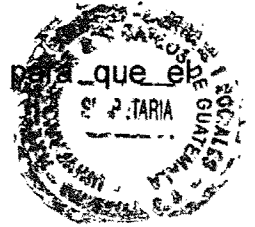
De lo anterior, se puede inferir que el Registro de la Propiedad es la institución pública creada para la inscripción, anotación y cancelación de lo relativo a la propiedad inmueble, para brindar seguridad en relación a la propiedad de los bienes inscritos.

2.3. Antecedentes históricos del Registro General de la Propiedad Inmueble de Guatemala.

El inicio del funcionamiento del Registro General de la Propiedad en Guatemala, data de la época del General Justo Rufino Barrios, en el año 1877. A través de los años y atendiendo las necesidades de cada época, se fueron creando registros en otros departamentos y a su vez eliminando registros de otros, hasta llegar hoy en día, más de 130 años después de su creación, a tener dos registros, el Registro General de la Zona Central, con carácter de Registro General, con sede en la ciudad de Guatemala y el Segundo Registro de la Propiedad con sede en Quetzaltenango.

Desde 1976 el Registro General de la Propiedad, se encuentra ubicado en el edificio situado en la 9ª Avenida 14-25 de la zona 1 de la capital de Guatemala, edificio que albergó por muchos años a la Corte Suprema de Justicia. En cuanto a sus instalaciones y procedimientos, el Registro General de la Propiedad contaba con una infraestructura y sistema operacional que venía acarreado desde el Siglo XIX, contando con

instalaciones y equipo de trabajo obsoleto y totalmente inadecuado para que el Registro cumpliera eficazmente con su trabajo.¹⁸



El sistema de llevar a cabo las operaciones relacionadas con fincas era un sistema manual, las operaciones de los documentos presentados eran lentas y el proceso de presentación, operación y devolución de un documento podía durar meses. Tras una serie de modificaciones estructurales y la implementación de tecnología informática de punta, el Registro General de la Propiedad ofrece hoy en día, servicios más ágiles, rápidos y certeros en el cumplimiento de sus funciones y siempre observando garantizar a los usuarios la seguridad jurídica registral.

“El proceso de modernización del Registro de la Propiedad, dio inicio en el año 1996 con la implementación de un sistema de operación electrónico y la digitalización de los libros físicos, pero es a partir de 2004 que arranca una evidente modernización y remodelación de sus instalaciones físicas y equipo a utilizar, revisando integralmente todos sus procesos, lo que permite una atención y servicio ágil, en beneficio de los usuarios y de la sociedad guatemalteca en su conjunto”.¹⁹

2.4 Misión del Registro General de la Propiedad Inmueble

Brindar certeza y seguridad jurídica del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles y

¹⁸ BARRIENTOS SUASNAVAR, Luis Alberto. **Análisis de los principios registrales en el registro de la propiedad y su regulación en la legislación guatemalteca.** Pág. 68.

¹⁹ <http://www.rgp.gob.gt>



muebles identificables, inscribiendo los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales, de conformidad con la Ley²⁰.

2.5 Visión del Registro General de la Propiedad Inmueble

Ser un Registro que, asumiendo un liderazgo efectivo, propicie el marco jurídico apropiado, preste al usuario un servicio eficiente, personalizado, con procesos certificados totalmente automatizados, a distancia y de forma sostenible, con una estructura adecuada y un personal competente y comprometido²¹.

2.6 Principios del Registro General de la Propiedad Inmueble

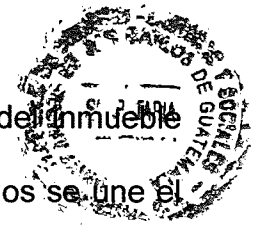
El Registro General de la Propiedad Inmueble, se basa en principios que están encaminados a garantizar los derechos adquiridos por las personas, en todo lo que debe ser registrable, siendo estos:

a) Principio de publicidad. Principio hipotecario, que establece la realidad de las situaciones jurídicas anotadas o asentadas en el Registro de la Propiedad, en el sentido de que es verdad lo anotado o inscrito y de que no afecta al adquirente cuyo derecho se haya registrado lo que no conste en el Registro.

La publicidad desempeña un papel de indudable utilidad, pues por una parte resulta

²⁰ <http://www.rgp.gob.gt>

²¹ <http://www.rgp.gob.gt>

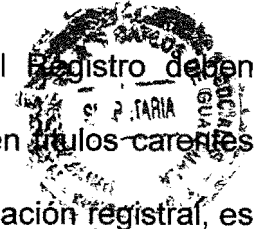


aconsejable que los terceros sean advertidos sobre la situación jurídica del inmueble objeto del contrato, y por otra parte a ese interés particular de los individuos se une el de la sociedad cuyos miembros se benefician con la obtención de seguridad jurídica que resulta en un adecuado sistema de publicidad, medio indispensable para el desarrollo del comercio jurídico y de crédito.²²

Este principio es elemental en el Registro General de la Propiedad, ya que por medio de éste se otorga a la población en general seguridad del tráfico jurídico diario, garantizando los derechos reales inscritos. Teniendo toda persona derecho de que se le muestren las inscripciones registrales y obtener constancias o certificaciones relativas a las mismas.

b) Principio de legalidad. El principio de legalidad, nace con el título expedido en forma legal y por cuya razón es inscrito en el Registro de la Propiedad, del nacimiento de esta inscripción y como una consecuencia de ello, se deriva el tracto sucesivo y de donde se deduce, que la legalidad consiste en que debe reputarse como dueño de un inmueble a la persona a cuyo favor aparece inscrito en el Registro, y sólo ésta, es la única capacitada para ejercer derechos de dominio sobre el mismo; de tal suerte que, como titular, puede, no sólo venderlo sino gravarlo en la forma que disponga, pudiendo solicitar del Registrador, en la forma legal, todas aquellas operaciones derivadas de su derecho de dominio.

²² BARRIENTOS SUASNAVAR, Luis Alberto. **Análisis de los Principios Registrales en el Registro de la Propiedad y su regulación en la Legislación Guatemalteca.** Pág. 12.



Por otra parte, se establece que los títulos que se presentan al Registro deben someterse a un examen de verificación, para que solamente ingresen títulos carentes de vicios; Este principio tiene plena eficacia jurídica mediante la calificación registral, es decir que para que tenga viabilidad inscriptiva el documento que se presente al Registro debe cumplir las formalidades establecidas por la Ley, impidiendo la inscripción de títulos imperfectos.²³

c) Principio de prioridad. Anterioridad de una cosa respecto de otra en el tiempo o en el orden. Tiene importancia jurídica no sólo en lo que afecta a la prioridad en el orden, referida a determinados cargos públicos y diplomáticos, sino más especialmente en lo que se refiere al tiempo, por cuanto en el reconocimiento de ciertos derechos, tienen prioridad los más antiguos sobre los posteriores. El principio *qui prius est tempore potior est iur* (quien está antes en el tiempo es mejor en el Derecho).²⁴

Puede considerarse este principio por el hecho o posibilidad que existan dos o más títulos contradictorios, al respecto la contradicción puede ser de dos tipos:

1. Porque se trate de dos ventas sobre una misma cosa. Se está en presencia aquí, de un caso de impenetrabilidad o de preclusión registral;
2. Que se trate de derechos que aunque pueden coexistir, exijan un puesto diferente,

²³ IBID.

²⁴ FIGUEROA PERDOMO, Claudia Lavinia. **El principio de prioridad en el Registro de la propiedad propuesta de su modificación en la regulación legal guatemalteca.** Pag.85

como por ejemplo dos hipotecas sobre una misma cosa. La coexistencia es posible, pero en orden diferente que se llama rango.

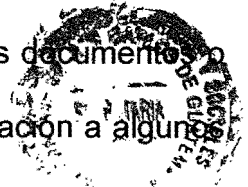


Es decir, que este principio tiene como base la inscripción, pues inscrito o anotado un documento no podrá registrarse otro de anterioridad o igual fecha que se le oponga o sea incompatible, pues quien inscribe su derecho en el Registro General de la Propiedad asegura su propiedad frente a la sociedad, siendo que la prioridad se aplicará y regulará en función de la fecha de ingreso de los documentos o títulos que respaldan un derecho de propiedad.

D) Principio de tracto sucesivo. Todo régimen hipotecario, que adopte el sistema de registración por finca y que tienda al mayor paralelismo posible, entre el contenido de los asientos y la realidad jurídica extra-registral, ha de procurar que el historial jurídico de cada finca sin matrícula, sea completo y que por consiguiente que los sucesivos titulares de dominio o derecho real registrado se rijan los unos a los otros convenientemente eslabonados, de modo que el transferente de hoy sea el adquirente de ayer y el titular inscrito actual sea el transferente de mañana.²⁵

De lo anterior, se puede apuntar que el principio de tracto sucesivo, busca mantener un orden y una secuencia lógica de los titulares registrales continuos, de manera que todos los actos formen una sucesión perfecta.

²⁵ BARRIENTOS SUASNAVAR, Luis Alberto. **Análisis de los Principios Registrales en el Registro de la Propiedad y su regulación en la Legislación Guatemalteca.** Pag. 96



e) Principio de inscripción. Tomar razón, en algún registro, de los documentos y las declaraciones que han de asentarse en él según las leyes. Con relación a algunos actos, la inscripción es obligatoria, ya que sin ella carecen de efecto por lo menos frente a terceros.

Los actos necesitados de inscripción en el registro público son muchos, pues, aparte de los determinados en la Ley, hay otros de índole administrativo que requieren esa misma formalidad.

Entre ellos cabe señalar los que afectan... el Registro de la Propiedad, los contratos sobre transmisión de bienes inmuebles, constitución de derechos reales o su cancelación...

Se entiende por inscripción, el asiento correspondiente a derechos reales que sólo varían para darle cumplimiento al tracto continúo.

De esta manera se dice que la inscripción es parte de la práctica diaria registral, ya que el que tiene un bien susceptible de ser inscrito en el Registro General de la Propiedad, desea que la propiedad quede asegurada adecuadamente, sobre esta base no debe perderse de vista la inscripción registral, la cual tiene como objetivo la anotación o registro de los actos que amparan el derecho de propiedad de una persona, tanto dentro del registro al verificarse el asiento del derecho a su favor, como fuera de éste, por medio de certificaciones que los interesados le requieran y que éste extienda, mismas en la que constará la titularidad del bien a favor de determinada persona.



f) Principio de fe pública. Autoridad legítima atribuida a... institutos oficiales para acreditar fehacientemente que los documentos que autorizan en debida forma son auténticos, salvo prueba en contrario, unas veces en cuanto a la veracidad de su contenido, y otras respecto a las manifestaciones hechas ante dichos fedatarios. Se define la fe pública como: Presunción legal de veracidad respecto a ciertos funcionarios a quienes la Ley reconoce como probos y verdaderos, facultándolos para darla a los hechos y convenciones que pasan entre los ciudadanos.²⁶

La función específica, de carácter público, cuya misión es robustecer con una presunción de verdad los hechos o actos sometidos a su amparo.

Fe pública registral: Es la que poseen los registradores, para certificar la inscripción de un acto que consta en un registro público, el cual tiene autenticidad y fuerza probatoria desde que fue inscrito.²⁷

Se puede concluir, que la fe pública es el atributo otorgado por el Estado a los registradores del Registro General de la Propiedad, para que estos fortalezcan con autenticidad los documentos que extiendan, en donde conste el derecho que una persona tiene sobre un determinado bien inmueble o la carencia de ese derecho.

g) Principio de buena fe. Convencimiento, en quien realiza un acto o hecho jurídico, de que éste es verdadero, lícito y justo. El concepto tiene extraordinaria importancia en

²⁶ CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual.** Pag. 529

²⁷ MUÑOZ, Nery. **Derecho Notarial.** Pag.106



materia contractual y de derechos reales (propiedad, posesión, servidumbres, etc.) así como también en materia de prescripción.

Este principio obedece a factores externos desconocidos por el Registro General de la Propiedad, los cuales inciden en el adquirente de buena fe, que es ajeno a situaciones jurídicas que guarda el bien, en este sentido se presume la buena fe de los interesados siempre que no se haya tomado razón en el Registro de la situación jurídica que se le quiere oponer; es decir, que si se adquiere el bien de buena fe y el adquirente inscribe su derecho de propiedad; no habiendo contradicción de derecho en el que adquiere de buena fe y el que transfiere el derecho, el nuevo asiento quedará protegido y respaldado por la fe pública registral, operando el principio de forma objetiva y clara en el que hacer registral.

h) Principio de consentimiento. Para que el asiento se realice, la inscripción debe basarse en el consentimiento de las partes, esto significa que la parte que pierde los derechos debe estar en perfecta armonía con el que los adquiere.

La base de este principio opera en el acuerdo de voluntades entre el adquirente y el transferente, este principio de basa en el animus transferendi.

Su aplicación se hace extensiva a la actividad registral, ya que ésta como eje de los negocios obligacionales en los cuales se transfiere la propiedad de los bienes inmuebles, motiva que el Registro General de la Propiedad, cambie la titularidad de los bienes inscritos por voluntad de los contratantes de forma espontánea y libre.



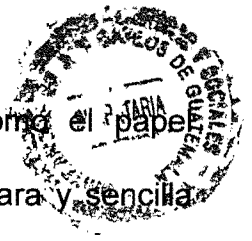
i) Principio de imprescriptibilidad. A este principio se le llama de perdurabilidad y es una consecuencia del principio de fe pública registral, en relación a la prescripción. En cuanto a la prescripción adquisitiva se basa fundamentalmente en la posesión en tanto que la razón de ser de la extintiva estriba en la inactividad del titular del derecho.

Asimismo, la prescripción adquisitiva sólo se aplica a los derechos reales y la extintiva se aplica tanto a los derechos reales como a los de crédito.

Este principio se basa en que las inscripciones hechas en el Registro General de la Propiedad, amparan un derecho de dominio que es de carácter definitivo, no estando sujeta la inscripción a prescripción ni caducidad alguna, sobre esa línea el registro de la propiedad garantiza el tráfico de los bienes ofreciendo estímulo y seguridad al dinamismo que la contratación inmobiliaria exige.²⁸

La inscripción de dominio es un derecho perfecto y definitivo; el fundamento de la imprescriptibilidad en el Registro de la Propiedad tiene por finalidad evitar la inseguridad de los derechos inscritos. Siguiendo la corriente española, este principio tiene sus limitaciones, ya que si bien es cierto, la inscripción que ampara el dominio de un bien es imprescriptible, perfecta y definitiva; los derechos reales que en determinado momento gravan ese bien si están sujetos a prescripción extintiva, negativa o liberatoria.

²⁸ BARRIENTOS SUASNAVAR, Luis Alberto. **Análisis de los Principios Registrales en el Registro de la Propiedad y su regulación en la Legislación Guatemalteca.** Pag. 96



Este principio demuestra la solidez de la institución registral, así como el papel preponderante que juega dentro del derecho civil, ya que de manera clara y sencilla expone el carácter definitivo y perfecto de la inscripción que ampara el derecho de propiedad de una persona sobre un bien.

j) Principio de fuerza probante formal. Prueba es toda razón o argumento para demostrar la verdad o la falsedad en cualquiera esfera y asunto.

Otro efecto jurídico de la registración de trascendental importancia, es producir un medio privilegiado de prueba.

“Este principio opera tomando como base el principio de la fe pública registral, en el sentido de que las certificaciones extendidas por el Registro General de la Propiedad hacen plena prueba en juicio y fuera de él. En tal virtud, se justifica este principio en que el contenido de los libros registrales debe tomarse como ciertos, salvo los errores de concepto o de forma que sobre las inscripciones se cometan²⁹”.

2.7 Bienes que se inscriben en el Registro General de la Propiedad Inmueble

Son muchos los bienes que se inscriben en el Registro General de la Propiedad, en un inicio se inscribía únicamente todos aquéllos relativos a la propiedad inmueble; sin embargo, el Registro de la Propiedad al ir creciendo y fortaleciéndose como una

²⁹ <http://www.rgp.gob.gt>



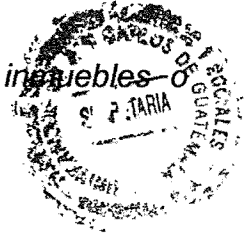
institución pública, facultada por el Estado de revestir los negocios jurídicos inscritos de seguridad y por la necesidad de brindar seguridad jurídica a otros actos y contratos que se relacionan a otros bienes, fue ampliando los bienes sujetos a inscripción, tal como se establece en la exposición de motivos del Código Civil, que literalmente preceptúa: “Establecido al principio para inscribir y anotar lo referente a la propiedad inmueble, se ha ido ampliando a muchas actividades y operaciones que necesitan seguridad y garantía para los interesados y para las personas que con ellos contraten. Ya no sólo es registro de inscripciones de propiedad y de hipotecas sino también registro de prenda y de propiedad de bienes muebles identificables”.

Los títulos que están sujetos a inscripción son los relativos al dominio, así como los que constituyan, modifiquen o extingan derechos reales, como lo establece el Artículo 1125 del Código Civil, el que literalmente establece: *“ARTICULO 1125. En el registro se inscribirán:*

1º. Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos.

2º. Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos.

3º. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido;



- 4°. Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- 5°. Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales;
- 6°. (Artículo 78 del Decreto-Ley 218). Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes; y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año;
- 7°. Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualquiera de estos bienes;
- 8°. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes;
- 9°. Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas;
10. La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial;
11. La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente;
12. La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme por la que se



modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes;

13. (Artículo 78 del Decreto-Ley 218) Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas; y,

14. (Artículo 78 del Decreto-Ley 218). Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.”

También, según el Artículo 1126 del Código Civil: “Se inscribirán asimismo en el Registro, los instrumentos o títulos expresados en el Artículo anterior, otorgados o expedidos en país extranjero, que reúnan los requisitos necesarios para hacer fe en juicio, y las providencias o sentencias firmes pronunciadas en el extranjero, cuando se hayan mandado cumplimentar por los tribunales de la República, y afecten derechos reales.” Por lo tanto, se establece que aparte de registrarse los derechos reales y de garantía real, también están sujetos a inscripción en el Registro de la Propiedad bienes muebles identificables y algunos derechos mercantiles.

2.8 Inscripciones especiales

Son inscripciones especiales, aquéllas que se hacen en los libros del Registro de la Propiedad, tales como: de prenda agraria, de testamentos y donaciones por causa de



muerte, de propiedad horizontal, de fábricas inmovilizadas, de buques y aeronaves, canales, muelles, ferrocarriles y otras obras públicas semejantes, de minas e hidrocarburos, de muebles identificables y otros que establezcan leyes especiales.

La prenda agraria, es toda aquella garantía especial de préstamos en dinero, constituida sobre los frutos pendientes, futuros o cosechados; los productos de las plantas y las plantas que sólo pueden utilizarse mediante el corte; las máquinas, aperos o instrumentos usados en la agricultura; los animales y sus crías; las máquinas e instrumentos usados en la industria; las materias primas de toda clase y los productos en cualquier estado de las fábricas o industrias; y los productos de las minas y canteras. También puede constituirse prenda sobre vehículos y demás muebles fácilmente identificables, que constituyan garantía de una operación comercial.³⁰

En el Registro de Testamentos y de Donaciones por Causa de Muerte, se inscribirán en los libros correspondientes los testamentos abiertos y donaciones por causa de muerte; y se asentarán la anotación, revocación, nulidad o insubsistencia de testamentos o donaciones.

El testamento, es un documento en el cual consta el acto solemne por medio del cual una persona dispone de todo o parte de sus bienes para después de su muerte. Y las donaciones por causa de muerte son el acto jurídico en virtud del cual el donante transfiere gratuitamente al donatario el dominio sobre una cosa y esta persona lo acepta

³⁰ DOMÍNGUEZ BERGANZA, Arnoldo Othoniel. Tesis. **El registro de bienes muebles**. Pág. 98

para gozarlo después de la muerte del donante.³¹



En el Registro de la Propiedad Horizontal, se debe inscribir todo lo relativo a la propiedad horizontal que es la división entre distintos propietarios de los varios pisos de un edificio o de los diferentes departamentos de un edificio de una sola planta, que sean independientes y que tengan salida a la vía pública, directamente o por pasaje común. Cada propietario es dueño exclusivo de su piso o departamento y copropietario del terreno y de todas las cosas de uso común del edificio o indispensables para mantener su seguridad.

Los otros registros se refieren a las inscripciones que se hacen sobre los buques y naves aéreas, canales, muelles, ferrocarriles y otras obras públicas de índole semejante, los derechos reales que los afecten, los cuales se deben inscribir en el registro de la propiedad en los libros destinados a tales bienes.

Los requisitos que se exigen en estos libros especiales, dependen del bien mueble identificable que se trata de inscribir, así se tiene por ejemplo, cuando se va a inscribir un barco se necesita la certificación del abanderamiento y que está registrado en el puerto como nave guatemalteca y la licencia del Ministerio de Economía.

³¹ PUIG PEÑA, Federico. **Tratado de derecho civil español**. Pag., 45



2.9 Otros Registros de la Propiedad Inmueble en Guatemala

En la actualidad existen dos registros (como oficinas registrales), denominados Primer Registro de la Propiedad de la Zona Central, que corresponde a los departamentos de Guatemala, Sacatepéquez, Chimaltenango, Santa Rosa, Jalapa, Jutiapa, Zacapa, Chiquimula, El Progreso, Izabal, Escuintla, Petén, Alta Verapaz y Baja Verapaz.³²

El Segundo Registro de la Propiedad, cuya sede se encuentra en Quetzaltenango y al cual le corresponden los departamentos de Quetzaltenango, Retalhuleu, Suchitepéquez, Totonicapán, Huehuetenango, Sololá, Quiché y San Marcos.

Concierne al Primer Registro de la Propiedad de la Zona Central el control y vigilancia de los demás Registros de la Propiedad.

Correspondiéndoles a los Jueces de Primera Instancia del Ramo Civil, la inspección de los registros de su jurisdicción a través de visitas que se realizan para verificar la marcha de la oficina, el estado de los libros y archivos del mismo, así como la actividad y competencia del personal del registro. De las circunstancias que encuentre el juez fraccionará un acta la cual será enviada a la Corte Suprema de Justicia, para que ésta diere las medidas que considere convenientes. Los jueces tienen la facultad de imponer sanciones en caso que exista por parte de los registradores, falta de formalidad en el modo de llevar el registro o el arreglo de los documentos que a él correspondan;

³² <http://www.rgp.gob.gt>

asimismo dictará las disposiciones necesarias para corregirlas.



2.10 Regulación legal

El Registro de la Propiedad en Guatemala, encuentra su regulación legal, en los siguientes cuerpos normativos.

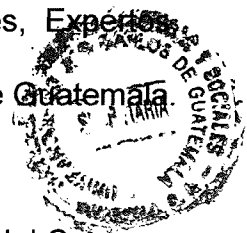
a) En la Constitución Política de la República de Guatemala, Título V, Capítulo II, Artículo 230. Norma primordial por medio de la cual se regula todo lo relacionado con la institución y su naturaleza jurídica.

b) Código Civil, Decreto Ley número 106 del Congreso de la República de Guatemala, Libro IV, Artículos del 1124 al 1250, donde se desarrolla qué títulos están sujetos a la inscripción, la forma y los efectos de la inscripción, las anotaciones y sus efectos, lo relativo a las cancelaciones, las certificaciones de registro, las inscripciones especiales y lo que concierne a los registros y los registradores.

c) Acuerdos Gubernativos números 359-87 y 121-96, Reglamento del Registro General de la Propiedad Inmueble y sus reformas.

Es de hacer notar que existen más cuerpos legales que tienen relación con el Registro de la Propiedad, entre otros los siguientes:

a) Código de Notariado, Decreto 314 del Congreso de la República de Guatemala.



b) Arancel de Abogados, Árbitros, Procuradores, Mandatarios Judiciales, Expertos Inventores y Depositarios, Decreto 111-96 del Congreso de la República de Guatemala.

c) Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, Decreto 62-97 del Congreso de la República de Guatemala.

d) Ley Reguladora del Procedimiento de Localización y Desmembración de Derechos Sobre Inmuebles Proindivisos, Decreto Ley 82-84, del Jefe de Estado de Guatemala.

e) Ley de Titulación Supletoria, Decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala.

f) Ley de Parcelamientos Urbanos, Decreto 1427 del Congreso de la República de Guatemala.

g) Ley de Rectificación de Áreas, Decreto Ley 125-83, del Jefe de Estado de Guatemala.

h) Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, Decreto 120-96 del Congreso de la República de Guatemala.

i) Ley Preliminar de Urbanismo, Decreto presidencial número 583, de la República de Guatemala.



j) Reglamento del Registro de la Propiedad, Acuerdo Gubernativo número 36-2005 de
Presidente de la República de Guatemala.

Con lo anterior, se establece que el Registro es una institución pública, creada para brindar seguridad jurídica a toda la población que solicita su servicio, para la cual cuenta con una vasta regulación legal en la que debe basar su actividad registral.³³

2.11 El proceso de modernización y actual funcionamiento del Registro General de la Propiedad Inmueble

El fenómeno de la globalización de diversos aspectos para el desarrollo de las naciones en el ámbito institucional y de iniciativa privada, ha comprendido la incorporación dentro de los múltiples ámbitos del ejercicio de funciones, la inmersión dentro de los campo de la automatización.

Lo anterior, fue visualizado en el Registro General de la Propiedad Inmueble de la República de Guatemala, como una respuesta de solución a la problemática que hasta un pasado reciente. Dicha institución venía afrontando en cuanto al cumplimiento de las funciones que le son propias de conformidad con la Ley, dentro de la observancia de los principios y valores que sustentan su función resguardadora.³⁴

El ejercicio de funciones con procedimientos que ante la existencia de métodos de

³³ <http://www.rgp.gob.gt>

³⁴ <http://www.rgp.gob.gt>



automatización les dieron un cariz de arcaicos, dio como resultado la implantación de procesos novedosos con intenciones de hacer posible la vedación de continuar con problemas como la veracidad en el desempeño de funciones, el extravío de documentos, el inadecuado desorden de archivo de libros que hacían tediosa su localización, el riesgo de perder la valiosa información como consecuencia de un posible siniestro provocado por el fuego, etc.

Por las razones anteriores y otras, el Registro General de la Propiedad Inmueble, decidió su ingreso de funcionamiento al plan de automatización para adoptar dentro de este sistema la integración de conservación, actualización, consulta, certificación y operación de la información registral. De conformidad con publicación a través de boletines en el propio registro y por medio de publicaciones en los medios de comunicación masiva de la República de Guatemala. La automatización del Registro General de la Propiedad Inmueble, se basa en un conjunto de componentes de hardware, software y servicios, dentro de un concepto de solución total que permite la implementación de un sistema sui generis. La solución total está dividida en tres vertientes que comprenden: ³⁵

a) El sistema automatizado de operación registral que comprende todas las funciones y operaciones propias del Registro, que consisten en recepción de documentos, control y flujo de documentos presentados, calificación de documentos, inscripción u operación registral, administración de caja y proceso de registro y generación de la información,

³⁵ <http://www.rgp.gob.gt>

en un medio de almacenamiento diferente al papel.



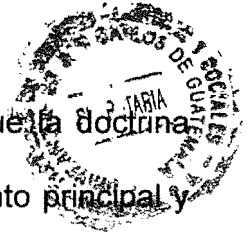
b) Los servicios de conservación que consisten en un proceso de almacenar, por un medio seguro, confiable y de fácil acceso, las imágenes e información relacionadas con los libros de inscripciones que opera el Registro, iniciándose con los libros correspondientes a bienes inmuebles.

Dichos servicios de conservación los conforman los procesos de: microfilmación de libros, revelado de rollos de microfilm, captura de imágenes de microfilm al computador a través de un escáner de microfilm, indexación de imágenes de cada página, por finca, folio y pasada, ingreso de datos relacionados al folio, consolidación del folio real por finca, aprobación del traslado al nuevo sistema, grabación de discos ópticos; y,

c) Los servicios de mantenimiento y soporte de la administración de sistemas, los cuales incluyen el servicio de garantía y servicio técnico de mantenimiento para cada componente. La garantía y el mantenimiento incluyen la reparación y/o sustituciones de los equipos, repuestos y partes.³⁶

El servicio de soporte de la administración del sistema, consiste en la asignación de personal administrativo para la operación y el soporte mismo del sistema de operación registral.

³⁶ <http://www.rgp.gob.gt>



Aunque con otras palabras, al final del anterior segmento se expuso, que esta doctrina registral afirma que el valor y principio seguridad jurídica, es el fundamento principal y primario de toda modernización, por lo que este criterio debe ser antepuesto a la celeridad que a veces se desea implantar en una institución, es necesario resaltar que en el Registro de la Propiedad Inmueble, al costo que implica implantarla y a la eficiencia que muchas veces es cuestionada por el usuario en general. Por ello, considero que, teóricamente la modernización del Registro realizada a través de la ejecución del proyecto de reforma registral, se presume que partió de dicho principio y, con la automatización de los procedimientos se está reforzando aún más este aspecto.³⁷

Para la ejecución del plan de modernización, se utilizaron programas de capacitación y adiestramiento en el manejo de sistemas de automatización, al mismo personal que venía realizando sus funciones en forma manual. De acuerdo con publicación a través de boletines en el propio registro y por medio de publicaciones en los medios de comunicación masiva de la República de Guatemala, el Registro de la Propiedad, inicia la automatización del proceso de operación que comprende:

1. Recepción de documentos en las cajas, en donde se efectúan las siguientes actividades.

³⁷ <http://www.rgp.gob.gt>



- 2 Verificación de la existencia y calidad de colegiado activo, autorizante, evitando así las falsificaciones y suplantaciones.
3. Asignación del número del documento.
4. Registro de la fecha, hora, minutos y segundos de la presentación.
5. Cálculo de honorarios.
6. Escáner de los documentos y archivo en discos ópticos inmodificables.
7. Reparto secuencial a operadores.
8. Operación registral con las siguientes características:
 - a. Se opera desde cualquiera de las ocho estaciones de trabajo.
 - b. Acceso con password, garantizando identificación del operador.
 - c. Resumen en el sistema del estado del inmueble.
9. Revisión jurídica integral extensiva a:
 - a. Todas las inscripciones del inmueble.
 - b. Inscripción efectuada por el operador.
 - c. Documento objeto de inscripción.
 - d. Razón en el documento.

10. Firma electrónica de registradores de la siguiente forma:



- a. Se firman simultáneamente las inscripciones y las razones de los documentos.
- b. La inscripción debidamente firmada queda incorporada al sistema en forma inmediata, definitiva e inmodificable.



CAPÍTULO III



3. El derecho registral y la función notarial

3.1 Antecedentes históricos del derecho registral

Los historiadores del derecho cuando se refieren a los antecedentes históricos del derecho registral, lo homologan al origen de la publicidad registral. Todos los pueblos antiguos recurrieron a algunas formas de la publicidad en la transmisión inmobiliaria, que es la que originalmente motivo el interés registral. Desde los primitivos actos exteriorizantes y solemnizados, llenos de actitudes simbólicas, gritos, gestos, ritos y mímicas que acompañaron a las transferencias dominicales, por algunos de los autores llamada publicita-notizia, hasta las más ricas fórmulas de inscripción registral, en los tiempos modernos, proveídas de seguridad por el Estado y de enérgicas protecciones jurídicas, lo que suelen llamarle a esto publicitá-essenziale investidura sin la cual el acto o contrato permanecería inerte.³⁸

Así se desprende que, la publicidad no ha tenido siempre el mismo significado, objeto y fin, en los diferentes estadios de su desarrollo histórico.

Se podría empezar por mencionar a los hebreos; que en breves pasajes bíblicos mencionan ciertos actos que podrían tomarse como publicitarios, de ciertas actuaciones

³⁸ BARRIENTOS SUASNAVAR, Luis Alberto. **Análisis de los Principios Registrales en el Registro de la Propiedad y su regulación en la Legislación Guatemalteca.** Pág. 87



y transacciones humanas, como ejemplo se puede mencionar cuando Abrahamo compra el campo de Efrén (Génesis Capítulo 23).

Los Asirios fueron desarrollando más el concepto que hoy se tiene de registro, ya que se empezó a ver lo que era la protección a terceros, especialmente cuando el bien a enajenar era de costo elevado; se obligaba a hacer público el mismo, por tres veces en un mes improrrogable, en el cual se declaraba el precio, nombre del propietario, determinación del fundo y la cita o requerimiento de todo aquel que se creyera con título de igual o mejor derecho. Se proclamaba un edicto, para dichos efectos, en tres ejemplares; uno para el vendedor, uno para el comprador y el otro para la autoridad, el que se ordenaba en los archivos públicos, proveído de un cuadro de seguridad del Estado. Por lo que en alguna medida los asirios crearon el control registral.

Los griegos: Crearon los primeros registros públicos. Las enajenaciones eran anunciadas por pregoneros en plazas públicas durante cinco días, con vista a anunciar a terceros que colocaban carteles en el predio, con los cuales se hacía resaltar el gravamen impuesto sobre el bien, para los efectos del fiel cumplimiento de la obligación.

En tal sentido, el derecho griego aportó completos modos de publicidad de los derechos reales.

Así cuando se constituía una hipoteca, se grababa en piedras o tablas de madera, el nombre del acreedor, monto de la deuda, nombre del deudor y la fecha de constitución



de esa garantía, lo cual era colocado en el fondo afectado. De allí la palabra gravamen y el origen de la hipoteca.

En Roma: La publicidad registral estuvo ausente, por no haber incorporado a su derecho el sistema de los registros; es decir, que no implementaron organización ni institución registral alguna, no obstante sus grandes aportes a la ciencia del derecho.

3.2 El derecho registral

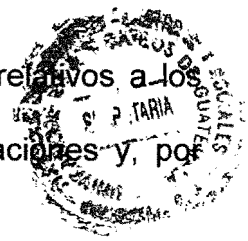
Como definición para derecho registral inmobiliario puede proponerse la siguiente: “Es la rama del derecho registral, conformada por normas jurídicas, principios e instituciones encaminadas a regular lo relativo al Registro de la Propiedad, la actividad registral y sus efectos”.³⁹

*“Derecho registral es la rama del derecho que estudia todo lo relativo a los Registros Públicos, en el caso del inmobiliario, específicamente al Registro de la Propiedad, institución a quien corresponde, llevar cuenta y razón de los bienes inmuebles, derechos reales y gravámenes, desde su creación hasta su extinción”.*⁴⁰

Se define el derecho registral como: “parte del derecho registral que se refiere al conjunto de principios y normas destinados a reglar la organización y el funcionamiento de los organismos estatales encargados de receptor fundamentalmente los actos y

³⁹ ATILIO CORNEJO, Américo; **Derecho Registral**; Pág. 97

⁴⁰ Puig Peña, Ob. Cit. Pág. 47.



documentos concernientes a los derechos reales o a los que afectan, relativos a los inmuebles, así como también las formas y resultados de tales registraciones y, por último, los efectos y consecuencias jurídicas que se derivan de ella”.⁴¹

*“Es la rama del derecho que regula la registración de los actos de constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas y de ciertos derechos que las afectan, así como los efectos derivados de dicha registración. La palabra registración incluye todos los asientos que pueden practicarse en el Registro”.*⁴²

Para definir el derecho registral con precisión, resulta conveniente exponer cuál es el objetivo del mismo, qué es examinar la legalidad de un documento o título sometido a su competencia, para poder dotarlo de seguridad jurídica a través de la publicidad, la fe pública y de todos sus principios.

En ese orden de ideas, es posible concluir, que el derecho registral, es aquél que verifica que las normas positivas que rigen el nacimiento, adquisición, modificación, transmisión y extinción de los derechos de propiedad de bienes muebles e inmuebles identificables, se revistan de publicidad necesaria para dar seguridad jurídica a los negocios jurídicos sobre los derechos de los mismos.

⁴¹ PALACIOS ECHEVERRÍA, Iván; **Manual de Derecho Registral**; Pág. 48.

⁴² ATILIO CORNEJO, Américo; **Derecho Registral**; Pág. 41.



3.2.1 Objeto del derecho registral

Como se ha dicho, el fin del derecho registral es brindar seguridad jurídica a través de los principios que rigen al registro, en especial al de publicidad y a la fe registral, de los actos y hechos jurídicos sujetos a inscripción en el registro.

“La razón de ser del derecho registral inmobiliario, es ser un instrumento de seguridad. Es la publicidad de ciertos hechos y actos para dar seguridad a relaciones nacidas extra-registralmente...” con respecto al fin del Derecho Registral, es dar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario”.⁴³

3.3 Función registral

La función registral, es el oficio desempeñado por los registradores, que consiste en el examen de los actos o instrumentos jurídicos que se presentan al registro, verificando que los mismos se apeguen a los requisitos, formalidades y solemnidades establecidas previamente en la Ley, para que pueden ser inscritos en el registro, es decir, se trata de la calificación registral, consistente en ejercer por parte de los registradores la función calificadora inherente a su cargo.

También existe la función registral de operación registral, que consiste en realizar la inscripción en el registro después de haberse emitido la resolución favorable del

⁴³ PALACIOS ECHEVERRÍA, Iván; **Manual de Derecho Registral**; Pág. 49.

calificador registral.



3.4 Comisión Nacional de Reforma Registral

Es una delegación de profesionales del derecho notarial, que se integra por el registrador General de la Propiedad, el registrador del Segundo Registro (Quetzaltenango), tres miembros designados a propuesta de la Junta Directiva del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala; tres miembros designados a propuesta de la Junta Directiva del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial nombrados por el presidente de la república a propuesta de las entidades gremiales nominadoras y si el señor presidente no acepta a alguno de los nominados, la entidad nominadora deberá realizar una nueva propuesta. El nombramiento lo realiza el presidente de la república a través de un Acuerdo Gubernativo.⁴⁴

Los comisionados nombrados por la Junta Directiva del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, permanecen en su cargo por un período de cinco años, en tanto que los comisionados nominados por la Junta Directiva del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial por un período de dos años y medio, pudiendo los comisionados de ambos cuerpos colegiados volver a ser reelectos. El fin principal de la Comisión, es velar por el mejoramiento y modernización de los servicios que prestan los registros; en especial alcanzar y mantener la certeza jurídica propia de sus funciones.

⁴⁴ <http://www.rgp.gob.gt>



3.5 La función notarial

3.5.1 Definición de derecho notarial

“Conjunto de normas jurídicas que regulan el ejercicio de la profesión de notario o escribano”⁴⁵. Derecho notarial, “es un conjunto de doctrina o de normas jurídicas que regulan la organización de la función notarial y la teoría formal del instrumento público”.⁴⁶ “En el aspecto legal, se define como: conjunto de normas jurídicas de carácter positivo que regulan el funcionamiento y organización de la institución notarial en los distintos países; en el aspecto científico o doctrinal, como aquella rama científica del Derecho Público que constituyendo un todo orgánico, sanciona en forma fehaciente las relaciones jurídicas voluntarias y extrajudiciales mediante la intervención de un funcionario que obra por delegación del Poder Público”.⁴⁷

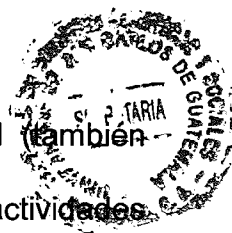
Así también, se puede definir como el conjunto de doctrinas o de normas jurídicas que regulan la organización de la función notarial y la teoría formal del instrumento público.

Es oportuno también definir que es notario, siendo éste un profesional del derecho al que el Estado le otorga la investidura de fe pública para robustecer de veracidad los hechos o actos celebrados ante él.

⁴⁵ Muñoz, Nery. **Derecho notarial**. Pág. 22

⁴⁶ **Ibíd.** Pág. 23

⁴⁷ **Op Cit.** Pág. 25.



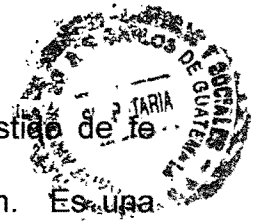
“Dentro del Sistema Notarial Latino, se puede definir la Función Notarial (también llamada Poder Legitimador, Certificante o Autorizante) como el conjunto de actividades de naturaleza pública, que por requerimiento de persona interesada o por designación de la Ley, desempeña un profesional liberal del derecho (llamado Notario), que satisfaciendo determinados requisitos es autorizado por el Estado para hacer constar y autorizar actos y contratos o bien para hacer constar hechos que presencie y circunstancias que le consten, dentro del marco de determinadas relaciones sociales”.⁴⁸ Tal definición es aplicable al ámbito guatemalteco, pues con sus variantes y características propias, se puede afirmar que en Guatemala se sigue el modelo notarial del sistema latino.

Sabiendo quien es el notario, se puede decir que la función notarial, de una manera resumida, es el quehacer notarial; en ese sentido la función notarial es la auténtica y oportuna calificación que se hace a las actividades que hace el notario en el ejercicio de su profesión.

Teorías sobre la naturaleza de la función notarial

Existen muchas teorías que explican la naturaleza jurídica de la función notarial y tratará de manera resumida cada una:

⁴⁸ MUÑOZ, Nery. **Derecho Notarial**. Pág. 23



a) Teoría funcionarista

El notario actúa en nombre del Estado y es un funcionario público, investido de fe pública para autenticar y legitimar los actos que requieren su intervención. Es una función notablemente pública.

b) Teoría profesionalista

Esta teoría dice que recibir, interpretar y dar forma a la voluntad de las partes es un quehacer eminentemente profesional y técnico.⁴⁹

c) Teoría ecléctica

Establece que la función notarial es una función única en su género, ya que es independiente de la administración pública, sin embargo está revestida de la fe pública dándole a todos los actos que autoriza el respaldo del Estado. Está concebida como una serie de actividades de carácter público, desempeñadas por un profesional liberal del derecho, en virtud de la fe pública que el Estado le delega para investir de autenticidad a los documentos que autoriza a requerimiento de parte o por disposición de la Ley. Se caracteriza entonces la función notarial, por la fusión entre la función pública y el asesoramiento profesional independiente e imparcial y por la retribución a cargo de los particulares que requieren su desempeño profesional. Esta teoría es la que más se iguala con la función notarial en el sistema de notariado latino, sistema adoptado por Guatemala.⁵⁰

⁴⁹ MUÑOZ, Nery. **Derecho Notarial**. Pág. 55

⁵⁰ MUÑOZ, Nery. **Derecho Notarial**. Pág. 68



d) Teoría autonomista

Esta teoría establece que el notario debe ser independiente del Estado, ejerciendo su actividad como profesional del derecho, debiendo siempre respetar las leyes.

e) Teoría fe publicista

A través de ésta se dice que la función del notario se basa en dar fe a todos los instrumentos faccionados por éste, para que sirvan como medio de prueba.

f) Teoría instrumentalista

Establece que la función notarial se circunscribe al instrumento público, ésta es una de las teorías más modernas.

g) Teoría administrativa

Dice que la función notarial es la prestación de un servicio público.

h) Teoría jurisvoluntarista

Se basa en la función que ejerce el notario, en relación a los trámites que efectúa en la jurisdicción voluntaria.

i) Teoría de iusadición o de la iurisadditio

Propone un tertium genus o posición media o neutral, pues postula que la función notarial constituye un género intermedio entre la jurisdicción contenciosa y la actividad

administrativa.⁵¹



j) Teoría del paralelismo jurisdiccional

Considera la función notarial como una función que va de la mano de la judicial, en virtud que el notario crea los instrumentos públicos precisando los hechos y el juez los valora y emite su juicio.

Funciones o actividades notariales

El notario efectúa varias funciones o actividades en su quehacer profesional, entre las que se enumeran:

a) Función receptiva

Ésta se da cuando el notario es requerido como profesional del derecho, debe escuchar al cliente para poder recibir toda la información y determinar el objeto de la transacción en beneficio del requirente.

b) Función asesora

Ésta consiste en que el notario debe orientar o dirigir al cliente sobre el negocio en particular.⁵²

⁵¹ MUÑOZ, Nery. **Derecho Notarial**. Pág. 65

⁵² MUÑOZ, Nery. **Derecho Notarial**. Pag. 67



c) Función modeladora

Radica en plasmar la voluntad de las partes en el instrumento público; es decir, darle forma a lo que el requirente solicita, cumpliendo con todos los requisitos, formalidades y solemnidades establecidas en la normativa vigente.

d) Función calificadora

El notario como profesional del derecho debe establecer a través de un examen la licitud del acto; es decir, que se trate de un acto jurídico no prohibido por la Ley o contraria a ésta.

e) Función legitimadora

Consiste en establecer si las partes son titulares del derecho; es decir, el notario como profesional del derecho debe establecer la identidad de los comparecientes, de la eficacia de las representaciones que se ejercitan, así como de la legitimidad de los derechos que se esgrimen.⁵³

f) Función preventiva

Consiste en que al finalizar el instrumento se hacen las advertencias correspondientes, para prever cualquier litis futura entre los contratantes.

g) Función auténticadora

Ésta se da cuando el notario da fe al firmar y sellar el documento que contiene el

⁵³ MUÑOZ, Nery. **Derecho Notarial**. Pag. 67

contrato o acto jurídico revistiéndolo de la fe pública otorgada al notario por el Estado.



h) Función docente

El notario se constituye en un verdadero maestro que enseña informalmente a quienes requieren sus servicios profesionales, pues al realizar la función directiva y asesora, les va explicando e ilustrando diversos aspectos relacionados con el asunto objeto del requerimiento. La función notarial persigue tres finalidades: de seguridad, de valor, y de permanencia.

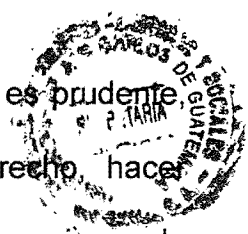
Se puede decir que la seguridad, cumpliendo con uno de los fines del Estado, tal como lo es la seguridad jurídica da fe que los actos o hechos jurídicos documentados son ciertos.

El valor, ya que todos los instrumentos faccionados por un notario producen efectos en el mundo exterior frente a toda la población y no sólo ante los otorgantes. Y se habla de permanencia, ya que el notario debe garantizar la perdurabilidad del documento a través de procedimientos para resguardarlos.⁵⁴

3.6 Relación del derecho notarial con el derecho registral

Se hace necesario establecer la relación que existe entre el derecho registral y el derecho notarial, en virtud de que ambos están ligados por las funciones que realizan

⁵⁴ MUÑOZ, Nery. **Derecho Notarial**. Pág. 68



cada una de las partes, es decir el registrador y el notario; sin embargo, es prudente, previo a establecer la relación que existe entre estas ramas del derecho, hacer referencia a que tanto el derecho notarial como el derecho registral, persiguen la seguridad jurídica, razón por la cual no deben estar separados, ya que entre ellos existen vínculos y dependencias recíprocas.

La relación del derecho notarial con el derecho registral, estriba en que todos o casi todos los instrumentos que el notario autoriza, llegan en definitiva a los distintos registros públicos, para que sean operados.

Se puede decir entonces, que la relación se da para cumplir con uno de los principios establecidos en la Constitución Política de la República de Guatemala, que es la de brindar seguridad jurídica. Ya que el notario para que un instrumento goce de publicidad (otro mandato constitucional), debe solicitar su inscripción o anotación en el registro correspondiente, en este caso, en el Registro General de la Propiedad inmueble.

3.6.1 Obligaciones de las partes (registral y notarial)

Tanto el notario como los registradores, tienen obligaciones, siendo la más importante, por el tema que interesa, que el notario deba cumplir con todos los requisitos de forma y de fondo establecidos en la Ley; es decir, cumplir con todas aquellas funciones o actividades antes mencionadas al momento de documentar la voluntad de los requirentes, ya que el notario será siempre el responsable de la validez y efectos de los

actos jurídicos que documente.⁵⁵



En tanto que la obligación fundamental de los registradores, es velar porque se cumpla con el principio de legalidad; es decir, al momento de someterse a su consideración la inscripción de un instrumento público o título que acredite, en este caso la propiedad, el registrador deberá verificar que se cumplan con todos los requisitos de forma previamente establecidos en la legislación vigente.

Se concluye, entonces que la función notarial y la registral, en la mayoría de los casos, van estrechamente ligadas para revestir de seguridad a los instrumentos públicos y así cumplir con el principio de publicidad, de seguridad y legalidad, que la legislación establece, por mencionar los más importantes.

⁵⁵ MUÑOZ, Nery. **Derecho Notarial**. Pag68



CAPÍTULO IV



4. Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados

Desde el momento en que entró en vigencia la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, Decreto 62-97 del Congreso de la República de Guatemala, el Registro de la Propiedad Inmueble ha tenido dificultad para la aplicación de la misma, en virtud de que se ha dejado su aplicación al libre albedrío de los asesores jurídicos y de los oficiales operadores debido a que no se especificó dentro de la misma el procedimiento a seguir para su correcta aplicación.

Consecuentemente, no existe unidad de aplicación cuando se solicitan anotaciones de inmovilización de bienes, (por ejemplo en cuanto a los derechos de los menores de edad, incapaces, interdictos, sociedades anónimas, representantes legales, los derechos de propiedad en forma proindivisa, etc.)

La Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, se originó por una iniciativa de Ley del diputado ponente Luis Enrique González Villatoro, representante por el departamento de Sacatepéquez, durante el período 1996-2000.

Sin duda alguna, es de trascendental importancia la exposición de motivos del citado proyecto de Ley, sobresaliendo que para nadie es un secreto que desde hace varios años, la seguridad registral que está obligado el Estado a proporcionar se encuentra en crisis, ya que se han dado casos de que algunas veces por casualidad el propietario de



bienes inmuebles se entera en un momento dado de que, lo que poseen y les ha pertenecido ya no se encuentra a nombre de ellos, ya que se le ha vendido o hipotecado supuestamente por ellos, cuando jamás han tenido la idea ni el propósito de vender o hipotecar.

La inseguridad jurídica de los bienes registrables, necesita urgentemente una solución en la que el propietario de bienes registrables pueda inmovilizarlos y de esa forma evitarse un auténtico calvario de inseguridad.

De dicha exposición de motivos, se concluye que el Estado necesita garantizar el derecho de propiedad y proporcionar las condiciones necesarias para el adecuado ejercicio de este derecho.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, se hacen las siguientes recomendaciones para el resguardo de los bienes inmuebles:

¿Qué hacer cuando se encuentre con alguna anomalía en las inscripciones de su propiedad?

a) En la República de Guatemala

En el momento que se descubra cualquier anomalía en las inscripciones de un bien, ya sea por certificación extendida por este registro, consulta electrónica o consulta a distancia, se debe de presentar una denuncia al Ministerio Público, Fiscalía de Delitos contra el Registro de la Propiedad Inmueble, ubicada en 15 Avenida 15-16, Zona 1



Edificio Gerona, Ciudad de Guatemala, o se puede comunicar al teléfono 2414-9903 o en cualquier Fiscalía del Ministerio Público, en toda la República de Guatemala, con atención en oficinas de lunes a viernes en horario de 8:00 a 16:00 horas, o bien puede presentarse a la Dirección de Seguridad Registral, ubicada en el segundo nivel de la sede del Registro General de la Propiedad Inmueble, ubicado en la 9º. Avenida 14-25, Zona 1 ciudad de Guatemala, con horario de atención de 9:00 a 16:00 horas; para recibir información y orientación. Se deberá acudir al Ministerio Público con la siguiente documentación: Documento de identificación; Información y documentación que acredite la anomalía de la finca; cualquier documento anexo relacionado.⁵⁶

b) En el extranjero

En el momento que se descubra cualquier anomalía en las inscripciones de un bien, ya sea por certificación extendida por este Registro, consulta electrónica o consulta a distancia, se puede: 1o. Llenar el formulario de quejas (el que se puede descargar en la pagina web del Registro General de la Propiedad Inmueble) y enviarlo al correo electrónico seguridadregistral@rgp.org.gt en donde le darán seguimiento a la queja por medio del Ministerio Público. 2o. Contactar a algún familiar, o amigo de confianza quien de preferencia se asesore de un abogado, y acuda al Ministerio Público, Fiscalía de Delitos Contra el Registro de la Propiedad, según ubicación y demás anteriormente descrito.⁵⁷

¿Qué se debe verificar antes de comprar un bien inmueble registrado? Solicitar al

⁵⁶ <http://www.mp.gob.gt/>
⁵⁷ www.rgp.org.gt



vendedor que le muestre el título de propiedad debidamente inscrito en el Registro General de la Propiedad. Con el número de finca, folio, libro y departamento, solicite una certificación o consulta electrónica de la propiedad que se quiere comprar, verificando: el nombre del propietario, ubicación de la propiedad, Área inscrita de la propiedad. Si a la propiedad le aparecen hipotecas u otras anotaciones o limitaciones inscritas. Verifique la identidad del vendedor (no siempre quien se presenta ante usted es quien dice ser). Verificando la autenticidad de la cédula. Verificar datos del propietario con los vecinos y en la guía telefónica. Asesórese siempre por un notario de su confianza y no por extraños. Si se está familiarizado con internet y la razón del título es posterior a junio de 2006, se puede validar la razón en la página Web: www.rgp.org.gt en validar razones registrales.⁵⁸

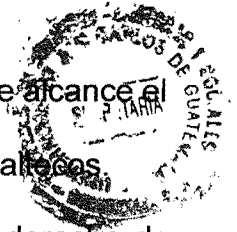
4.1 Marco jurídico

4.1.1 Constitución Política de la República de Guatemala

La Constitución Política de la República de Guatemala, en el Artículo 39, garantiza el derecho de propiedad el que copiado en sus partes conducentes literalmente establece: “Artículo 39. Propiedad Privada. 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

⁵⁸ www.rgp.org.gt



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. Este principio es congruente con los fines del Estado; y para asegurar el derecho de propiedad se crea el Registro de la Propiedad, en cual está contenido en el Artículo 230, que establece:

“Protección al derecho de propiedad. Por causa de actividad o delito político no puede limitarse el derecho de propiedad en forma alguna. Se prohíbe la confiscación de bienes y la imposición de multas confiscatorias. Las multas en ningún caso podrán exceder del valor impuesto omitido”.⁵⁹

4.1.2 Código Civil, Decreto Ley 106 de la República de Guatemala

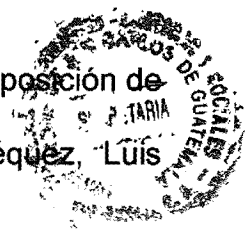
El Código Civil contiene en su Título II, Capítulo I, el concepto de propiedad, el que indica en el Artículo 464:

“La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones establecidas en la Ley”.

4.1.3 Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados

Esta Ley fue aprobada por el Organismo Legislativo, debido a la falta de

⁵⁹ RECASENS SICHES, Luis. **Tratado general de la filosofía del derecho.** Pág. 68



seguridad jurídica en el Registro de la Propiedad, tal como lo establece la exposición de motivos de la ponencia del diputado por el departamento de Sacatepéquez, Luis Enrique González Villatoro.

Dicho cuerpo legal establece en el articulado, quién puede inmovilizar bienes registrados, los requisitos para la inmovilización voluntaria, el plazo, los requisitos para la cancelación de la inmovilización voluntaria de bienes no impide que se efectúen inscripciones, anotaciones o cancelaciones de cualquier naturaleza, originadas de orden judicial ni afectan operaciones inscritas.

Este acto es una declaración unilateral de voluntad, porque el propietario de bienes registrados puede acudir ante notario para que faccione el acta respectiva firma legalizada, así como su huella digital, para que en un plazo no mayor de tres años, el bien registrado no pueda ser objeto de venta e hipoteca. No obstante esta situación, el Registro debe anotar en el folio real al que se encuentra escrito el bien relacionado las notaciones que manden a hacer los órganos jurisdiccionales, como anotación de la demanda, embargo, entre otros.

4.1.4 Límites y alcances de la ley

La Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, tiene una limitación que afecta el contexto general de la propiedad, siendo ésta su principal característica, ya que no incluye a los representantes de las personas jurídicas, así como tampoco a los representantes de menores, únicamente incluye a los propietarios de bienes

registrables, excluyendo, como se dijo anteriormente, a otras personas que ejercen algunos de los actos inherentes al dominio de bienes registrables.



Los alcances que se analizan en el presente punto de tesis, son sin lugar a dudas, de trascendental importancia, ya que al hacer la propuesta concreta de reforma por adición a la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, se beneficiarán todas las personas que ejerzan uno o más actos inherentes al dominio.

4.1.5 Forma de inmovilización de bienes registrados

En acta notarial

El propietario de bienes inmuebles registrados puede inmovilizarlos, acudiendo ante un notario, quien faccionará el acta notarial correspondiente en la que se haga constar: su voluntad expresa, el plazo: así como firmar el acta, la que acompañará de su huella dactilar de su pulgar derecho, con legalización de firmas.

En escritura pública

La inmovilización puede darse en escritura pública, cuando el comprador dé un bien registrable pide al notario que, además del contrato de compraventa, se incluya dentro de las cláusulas una específica pidiendo al registro inmovilizar dicho bien.



Personas que pueden solicitar la inmovilización voluntaria de un bien inmueble registrado

Actualmente, el único que puede inmovilizar un bien registrado es el propietario del mismo. Tal como lo establece la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, en el Artículo:

“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 desea afectar”.

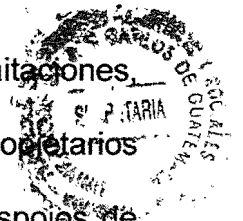
4.1.6 Bienes susceptibles de inmovilización voluntaria, tal y como lo establece la ley en estudio

Actualmente, se pueden inmovilizar voluntariamente los bienes inscritos en el Registro General de la Propiedad Inmueble.

4.1.7 Análisis de la Ley, respecto a la realidad concreta

Poco se ha escrito aún sobre esta institución relativamente nueva, pues la misma Ley data de 1997 y la gran mayoría de propietarios de bienes registrados y algunos estudiantes y profesionales de derecho desconocen la existencia de esta Ley, por lo

que a continuación se analizan ciertos puntos que podrían caer en limitaciones, ilegalidades o inclusive, lagunas legales, así como también el hecho de los propietarios no utilizan esta figura, por lo que se dan casos en que son víctimas de despojos de personas inescrupulosas.



4.1.8 Solicitud ante el Registro General de la Propiedad Inmueble

a) De la declaración bajo juramento

De conformidad con el contenido de la Ley, para efectos de la inmovilización el interesado debe cumplir con varios requisitos, dentro de los cuales se estipula que en la solicitud con legalización notarial de firmas, éste debe declarar bajo juramento de decir verdad, que no existe cesión a ningún título ni hipoteca pendiente de inscribir, otorgados con anterioridad a la fecha de suscripción de la misma; sin embargo, esta declaración no cuenta con ninguna fuerza o certeza jurídica, puesto que el Artículo 57 del Código de Notariado, estipula que la auténtica no prejuzga acerca de la validez del documento. En todo caso, esta declaración bajo juramento, para que surta efectos jurídicos debe estar contenida en un instrumento público, ya sea mediante acta notarial de declaración jurada o bien en escritura pública.

b) De la impresión dactilar

Asimismo, se indica que en la solicitud, el interesado debe poner la impresión de su huella dactilar, imperativo legal, que no cuenta con ningún fundamento jurídico, puesto

que en el Registro General de la Propiedad aún no cuenta con un Departamento Técnico que se encargará de examinar la veracidad de la impresión dactilar.



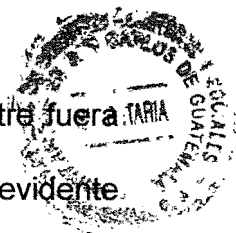
4.1.9 Requisitos del escrito de cancelación de la inmovilización de bienes registrados

Así como en el caso de la solicitud, el requisito de la impresión dactilar, también es necesario para la cancelación de dicha inmovilización la impresión dactilar del interesado. El Artículo 4 de la ley de inmovilización voluntaria de bienes registrados, establece que en tanto permanezca vigente la anotación de inmovilización, él o los propietarios del bien inmueble podrán pedir su cancelación, cumpliendo igualmente varios requisitos, dentro de los cuales se encuentra nuevamente, la impresión de la huella dactilar en la solicitud con legalización notarial de firmas, sea un imperativo legal, puesto que de la misma, no se computa ningún control por el Registro General de la Propiedad; o bien, de la misma no se realiza examen técnico-científico.

En ese sentido, se analizan los siguientes casos que no comprende la Ley en estudio y que constituye una limitante para el ejercicio de disposición del derecho de propiedad.

1. La muerte del propietario o propietarios, cuya impresión dactilar es imperativa para la cancelación, dejando por lo tanto vigente la anotación de inmovilización hasta el vencimiento del plazo por el cual se hubiese solicitado;

2. En ese mismo orden de ideas, no se contemplan los casos de ausencia del



propietario, según el Artículo 42 del Código Civil; o bien, que éste se encuentre fuera del territorio de la república y exista alguna causa de absoluta necesidad o evidente utilidad para la enajenación del o los bienes inmovilizados; y,

3. También se analiza el caso de los bienes propiedad de una persona jurídica, como en el caso de las asociaciones, sociedades civiles o mercantiles, las cuales por razón de su propia naturaleza, actúan por medio de personas individuales en su representación legal.

En estos casos, la ley de inmovilización de bienes registrados, no contempla en su contenido, estos casos específicos y tampoco indica los requisitos especiales que debe cumplirse para solicitar la anotación de inmovilización, como sería, por ejemplo, acreditar la representación que se ejercita, adjuntando para el efecto, los documentos que las acreditan.

Ahora bien, para solicitar la cancelación de la anotación de inmovilización de bienes registrados a favor de personas jurídicas, la Ley es poco clara en el sentido, que la impresión de la huella dactilar del representante legal en la solicitud, puede no ser la misma que la impresa en la cancelación, toda vez que algunos de los representantes legales natos de cualquier entidad mercantil, ocupan sus cargos por un plazo máximo de tres años.

En consecuencia, al momento de presentar la cancelación de la anotación ante el Registro General de la Propiedad, la huella dactilar impresa en la misma, puede no ser



la misma que consta en la solicitud originalmente presentada ante ese Registro

En general, cualquier otra situación en la cual, quien solicitó la anotación de inmovilización, no puede comparecer en forma personal, primero a declarar bajo juramento en acta notarial; y, segundo, a dejar su impresión dactilar.

Por último, se estipula que el registro general de la propiedad, debe corroborar por sus propios medios, o bien, por su contratación la autenticidad de la huella dactilar. Por una parte, el registro general de la propiedad no cuenta con registros o base de datos de huellas dactilares para poder efectuar la corroboración, en el sentido de que la impresión dactilar corresponda al interesado (propietario) que desee la cancelación de la inmovilización.⁶⁰

Por la otra, en ausencia de dichos controles, es poco probable que el registro subcontrate expertos o medios técnicos-científicos alternos, que puedan verificar la autenticidad de la huella dactilar.

Es por ello, que se traslada al propietario o propietarios de los bienes anotados de inmovilización, la obligación de realizar el estudio de las impresiones que por imperativo legal corresponde al Registro General de la Propiedad, convirtiéndose ésto, en una limitante al derecho de propiedad, pues los propietarios de bienes que son de escasos recursos económicos no pueden tener acceso a utilizar esta institución ó registro por lo

⁶⁰ www.rgp.org.gt



oneroso que resultaría para su presupuesto cuando del propio contenido de la ley se desprende que es una obligación directa del registro general de la propiedad de las impresiones dactilares por sus propios medios o bien subcontratando mecanismos técnicos para el efecto.

De lo anterior, se puede evidenciar algunos de los problemas que la ley en mención ha tenido y la poca práctica que ha tenido la misma, por el desconocimiento de los propietarios de bienes registrados, ha traído como consecuencia que, personas inescrupulosas e incluso notarios se hayan visto involucrados en el despojo de bienes registrados a personas que se han dado cuenta del problema, incluso cuando ya han transcurrido muchos años del despojo.



CAPÍTULO V



5. La fe pública notarial versus iniciativa de Ley número 3821, Ley de Protección de Bienes Inmuebles y Muebles Identificables

5.1 La seguridad jurídica notarial como base de protección de un Estado de derecho, que debe de velar por los bienes y derechos de los particulares

La estabilidad, es uno de los elementos de la seguridad jurídica notarial, misma que se da en las relaciones particulares del derecho privado, por lo que en la actualidad la doctrina acepta válidamente la división de la seguridad jurídica en pública y privada; la primera hace referencia a las relaciones entre el ciudadano y el Estado mientras que la segunda contempla las relaciones de los ciudadanos entre sí.⁶¹

Dejando a un lado la seguridad pública, no porque carezca de importancia, sino porque no forma parte de este estudio, la seguridad jurídica privada busca las garantías de eficacia de las relaciones jurídicas de los derechos subjetivos de naturaleza privada, así como de sus actos jurídicos constitutivos, modificativos y extintivos.

La seguridad jurídica privada descansa sobre el respeto, por parte del ordenamiento jurídico, a la autonomía de la voluntad, ya que para sentirse realizado en la sociedad, el ciudadano precisa ser no solamente reconocido, sino también tener garantizado un

⁶¹ MUÑOZ, Nery. **Derecho Notarial**. Pag. 27

espacio de libre acción en el que se pueda desarrollar con iniciativa.



En la esfera de las relaciones jurídicas privadas, la voluntad de las partes constituye la suprema ley de los contratos, es decir, la normativa reguladora de las relaciones privadas está en el convenio, fruto de la autonomía de la voluntad.

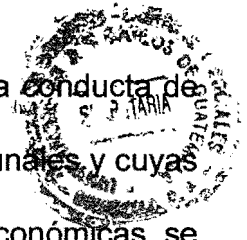
A estas leyes convencionales que rigen el contrato, les son aplicables todos los requisitos y condiciones de la seguridad jurídica general que se han dejado ya expuestos y que se pueden concretar en los conceptos de certeza y estabilidad.⁶²

Se debe tener en cuenta, que si bien en todos los ordenamientos jurídicos del mundo la seguridad se considera como un valor a alcanzar, los mecanismos que se emplean para ello son distintos en cada uno.

“En el derecho comparado se encuentran especialmente tres sistemas:

Seguridad jurídica penal o represiva: en el que el titular siempre está protegido ante una perturbación, no porque se le vaya a evitar o se le vaya a reponer el estado en que se encontraba antes de la misma, sino porque se le va a indemnizar de los perjuicios económicos que sufra. El tratamiento de la seguridad jurídica en este sistema siempre es a posterior.

⁶² MUÑOZ, Nery. **Derecho Notarial**. Pág. 28



1. Temor judicial: en el que se obtiene la seguridad jurídica porque la conducta de los ciudadanos responde a un auténtico temor ante la reacción de los tribunales y cuyas consecuencias, que pueden ser penales, hacen que las relaciones económicas se respeten.

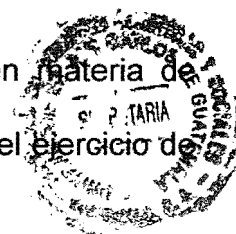
En este sistema, cuyo ejemplo típico es el anglosajón, la seguridad jurídica privada se contempla desde un punto de vista judicial-preventivo: la amenaza de la pena constituye la prevención, por su efecto ejemplificador y disuasorio.

2. Seguridad jurídica: se pretende obtener a través de un mecanismo preventivo de documentación, ofrece unas garantías que hacen que las posibles controversias de las relaciones particulares no surjan, y si esto no se llegara a lograr completamente, entonces se incrementa la posibilidad de superar y abreviar las controversias judiciales. En este sistema, cuyo ejemplo más típico lo constituyen los países de corte latino como el nuestro, la seguridad jurídica se obtiene preventivamente, es decir a priori⁶³.

Dentro de los países de corte latino, la seguridad jurídica proporciona a las personas la regularidad y certeza de las instituciones que operan en este campo del derecho, como son el juez, el notario y el registrador público de la propiedad, los tres con la misión de velar por la seguridad jurídica privada en sus respectivas áreas: el primero en los casos en que surja contienda o controversia entre los titulares de los derechos particulares mediante el ejercicio de una función correctiva; el segundo en los casos de normalidad

⁶³ Recasens Siches, Luis. **Tratado general de filosofía del derecho**. Pág. 72.

de la vida, esto es, sin que haya surgido contienda, especialmente en materia de negocios, mediante el ejercicio de una función preventiva y el tercero en el ejercicio de sus funciones de calificación e inscripción.



Dentro del sistema latino, el Estado, mediante la actividad jurisdiccional facilita a la sociedad unos medios eficaces para conseguir que la seguridad jurídica pública se logre a posteriori, pero en el campo del derecho privado esto no es tan fácil, ya que es donde la inseguridad puede darse más fácilmente.⁶⁴

Para evitar tal inseguridad, los ordenamientos jurídicos de los países latinos poseen mecanismos para conseguir lineamientos razonables de seguridad jurídica que responden al objetivo de individualizar y fijar los derechos subjetivos, dotándolos de certeza y estabilidad.

Las instituciones notarial y registral, destacan como unas de las más importantes, tradicionales y experimentadas para obtener esa fijación a priori del derecho privado. Su función claramente preventiva de conflictos; su ideal es dejar las cosas tan claras, firmes y seguras que no se produzcan luego pleitos, impidiendo que aumente el índice de conflictividad judicial.

Esta idea de que la función notarial y registral, se basa no en la represión sino en la prevención como tipo específico de acción jurídica, para la tutela de los derechos

⁶⁴ MUÑOZ, Nery. **Derecho Notarial**. Pág. 29



subjetivos fue propuesta por primera vez en el siglo pasado por el autor francés Cellier (Filosofía del Derecho), y los españoles Gonzalo de las Casas (Tratado Filosófico Legal de Instrumentos) y Fernández Casado (Tratado de Notaría) y continúa siendo defendida en la actualidad por autores modernos como José María Sanahuja y Soler (Tratado de Derecho Notarial); Enrique Giménez Arnauz (Introducción al Derecho Notarial); De Castro y Bravo (Derecho Civil de España); Juan Vallet de Goytisolo (La Función del Notariado y la Seguridad Jurídica; La Función Notarial de Tipo Latino y La Seguridad Jurídica en los Negocios Dispositivos de Bienes Inmuebles) y José González Palomino (Instituciones de Derecho Notarial).⁶⁵

Para estos autores, el tratamiento de la seguridad, actualmente no puede ni debe seguir refiriéndose solamente al aspecto represivo jurisdiccional, sino que debe también realizarse desde un punto de vista preventivo. En lugar de restablecer la seguridad jurídica perdida, sería mejor lograr que dicha seguridad no llegue a perderse ni estar expuesta a un riesgo grave. Se consigue así una seguridad jurídica a priori, mejor que la obtenida a posteriori.

La prevención ha sido resaltada por la doctrina, tomando como ejemplo la ciencia médica. Dentro de ésta existe un área integrada por materias como la anatomía y la fisiología, que estudia los órganos y tejidos en la salud o normalidad; otra integrada por las patologías clínicas y quirúrgicas y la farmacología, que se ocupan de los remedios para luchar en contra de las enfermedades ya declaradas y una última denominada

⁶⁵ PALACIOS ECHEVERRÍA, Iván; **Manual de Derecho Registral**; Pág. 23.



medicina preventiva, que comprende la dietética, la inmunología y la higiene, que estudian los recursos científicos tendientes a evitar o reducir el riesgo de una enfermedad.

Análogamente, el derecho dispone de una anatomía y fisiología jurídicas constituidas por el derecho civil y el mercantil; una patología jurídica formada por el derecho procesal que señala los medios de acción cuando la controversia está ya declarada y un derecho preventivo que provee de unos recursos preventivos, para preservar los riesgos de conflicto de las relaciones privadas, dirigido a evitar la enfermedad del pleito y cuando no logra impedirlo, provee de eficaces defensas para luchar con ella, incrementando así la posibilidad de superarla o abreviarla.⁶⁶

La razón de ser de estos recursos preventivos, tales como la jurisdicción voluntaria, el notariado y los registros públicos, consiste en prevenir los conflictos y garantizar la seguridad jurídica privada.

Los ordenamientos jurídicos tienden hoy hacia la seguridad jurídica privada preventiva, por estimar que ésta contribuye mejor al desarrollo económico y al progreso de las libertades ciudadanas, toda vez que la planificación de las actividades productivas en un sistema que se basa en mecanismos reparadores, carece de certidumbre.

Hoy, la tendencia es la de restringir el uso de recursos represivos y de utilizar fórmulas

⁶⁶ RECASENS SICHES, Luís. **Tratado general de la filosofía del derecho.** Pág. 78



preventivas; se tiende a sustituir la intervención remedio por la intervención preventiva, la represión por la prevención.

Dentro de esa orientación preventiva, el notario de tipo latino, dentro del cual encontramos a Guatemala, otorga esa seguridad jurídica privada desde una doble vertiente: la primera llamada seguridad jurídica sustancial que se encamina a procurar que los negocios nazcan libres de vicios o irregularidades y la segunda llamada seguridad jurídica formal que tiende a economizar las actuaciones procesales, evitándolas o al menos aligerándolas.

La primera incide directamente sobre el negocio documentado mientras que la segunda sobre el documento elaborado, es decir, el notario, al dotar de seguridad jurídica a las relaciones privadas, lo hace tanto en el negocio concertado por las partes, como en su documentación posterior.

El notario, debe velar a la vez por la seguridad jurídica sustancial o de fondo del contrato y por la seguridad jurídica formal o documental del mismo. De ahí deriva toda la eficacia de la escritura pública, ya que además de contar con una autenticidad externa o formal que la da la fe pública, posee una autenticidad interna o de contenido que la da el hecho de que el notario sea un profesional del derecho.

Finalmente, para obtener una seguridad jurídica privada plena, los documentos notariales en materia de bienes inmuebles, deben acceder al Registro General de la Propiedad inmueble, para que los actos que contienen puedan producir efectos contra



terceros.

Las funciones que realiza el notario y las que realiza el registrador en la salvaguarda de la seguridad jurídica, no son iguales sino complementarias. El notario, con su función asesora y autenticadora se sitúa entre las partes como un tercero imparcial que recoge la voluntad del negocio, la traduce jurídicamente, la configura, la redacta y la dota de una presunción de legalidad, mientras que el registrador recibe el documento del Notario, lo califica y en su caso lo inscribe. El objetivo del registro es la publicidad, a favor de los terceros adquirentes ya que, en los casos de compraventa de inmuebles, estos se pueden informar quien es el titular del derecho de propiedad del que podrán adquirirlo con plena seguridad.⁶⁷

Como se observa, el notario y el registrador no cubren en el mismo ámbito a la seguridad jurídica; el primero lo hace en toda la profundidad del acto jurídico, tanto en su parte sustancial como en su parte formal, y el segundo lo hace mediante su publicidad formal y luego mediante la fe pública registral. Todo el negocio en su creación, configuración y documentación queda fuera del ámbito funcional del registro, excepto en la calificación registral del documento presentado. Dentro de la doctrina de la seguridad jurídica privada, se suscita en la actualidad el problema de cómo mejorar esa seguridad plena obtenida mediante el circuito denominado notarial registral.

El problema se presenta con los llamados fraudes inmobiliarios, que parecen estar poniendo en entredicho al sistema de seguridad jurídica. Este problema se plantea por

⁶⁷ MUÑOZ, Nery. **Derecho Notarial**. Pág. 30



la existencia de un lapso de tiempo entre el momento del otorgamiento de la escritura en la notaria y el de la presentación del testimonio en el registro, ya que durante ese tiempo la situación jurídica registral pudo haber variado sin que los interesados se hubieran enterado, hasta el extremo de que al negocio documentado se le haya anticipado en el registro otro documento que contenga un negocio, bien sea de prioridad excluyente, si ambos son incompatibles, como en el caso de la doble venta, o bien de rango superior si son compatibles, como el caso de la hipoteca.⁶⁸

Un certificado refleja efectivamente la situación que guarda un inmueble, pero sólo en el momento de su expedición, ya que esa situación puede cambiar una hora después. De igual modo, la situación de un inmueble puede ser muy distinta en el momento en que se firma una escritura que cuando el testimonio es presentado al registro.

Este problema tiene una proyección internacional, y ya en el Congreso de la Unión Internacional del Notariado Latino de 1989 celebrado en Amsterdam, Holanda, se concluyó que es conveniente que todos los sistemas jurídicos latinos admitieran la figura de la "Vormerkung" alemana o pre-notación registral o reserva de rango, como medio para lograr una plena seguridad jurídica en el campo del derecho privado. Esta cautela cubriría el período de tiempo que media entre el otorgamiento de la escritura y el acceso efectivo del testimonio al registro. Lo que se quiere con esto es, que el particular adquiriera una prioridad o prelación provisional durante la gestación del documento notarial y en el caso de que ingresen al registro títulos posteriores al

⁶⁸ FIGUEROA PERDOMO, Claudia Lavinia. **El principio de prioridad en el Registro de la propiedad propuesta de su modificación en la regulación legal guatemalteca.** Pág. 77



comienzo del negocio de que se trate, este negocio una vez instrumentado notarialmente y presentado al Registro, gozará de preferencia registral en relación con el momento en que se hiciera la reserva.

Sería recomendable que los Códigos Civiles de los Estados que adoptan el notariado latino, adoptaran este sistema de reserva de rango, ya que como lo concluye el Congreso de la Unión Internacional del Notariado Latino: “la finalidad es llamar la atención sobre una figura que podría ser útil en un ámbito que a todos, y en especial a Notarios y Registradores afecta: la mejora de la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario”⁶⁹.

5.2 La certeza jurídica y la fe pública del notario en el ámbito jurídico guatemalteco

En la sociedad guatemalteca, la seguridad jurídica ha tenido, tiene y seguirá teniendo una gran importancia. En la actualidad y en virtud de la apertura económica mundial y de la llamada globalización, su ausencia repercute directamente sobre el bienestar material y económico de todos sus miembros, no sólo, como sucedía anteriormente, en el aspecto moral, al crear un descontento colectivo.

La seguridad jurídica ha pasado de ser solamente un principio doctrinal a un elemento que incide directamente en el desarrollo de la población.

⁶⁹ <http://www.juridicasunam.mx/publi>



Por ello, es pertinente analizarla desde un punto de vista práctico, en la medida que afecta a la sociedad entera, ya que si una maquinaria jurídica no funciona de manera regular y previsible, no sería posible planear ningún plan económico de gran alcance, y todo el tráfico jurídico retrocedería hasta una fase primitiva.

La seguridad jurídica, ha tenido un desarrollo paralelo al que registra la idea genérica de la seguridad, que ha representado siempre un deseo arraigado en la vida del hombre que siente temor ante lo imprevisible y lo incierto a que está expuesta su existencia.

Contar con una segura orientación es una de las necesidades humanas básicas que el derecho ha de satisfacer de una manera específica.

Luis Recasens Siches en su Tratado General de Filosofía del Derecho, sostiene que: “Los hombres han establecido el derecho motivados no por los valores éticos superiores, sino en virtud de un valor de rango inferior que es el de la seguridad en la vida social, ya que el derecho no ha surgido por virtud del deseo de rendir culto a la justicia, sino para colmar una urgencia de seguridad y certeza en la vida social”.⁷⁰

Así mismo, Luis Legaz Lacambra, en su obra titulada Filosofía del Derecho, ha observado también que: “La seguridad ha sido el factor primario que impulsó a los

⁷⁰ Recasens Siches, Luis. **Tratado general de filosofía del derecho**. Pág. 55.



hombres a constituir una sociedad y un derecho, ya que la seguridad constituye el motivo radical y primario de lo jurídico”.⁷¹

Es en el Siglo XVII, cuando se formula por primera vez una doctrina centrada en la idea de la seguridad.

Tomás Hobbes, en su famoso Leviatán, sostenía que: “el fin que los hombres persiguen al restringir su libertad bajo la forma de un Estado es buscar su conservación, su seguridad y una vida más pacífica”.⁷²

Por su parte Cesare Beccaria Bonesana, conocido como el Marchese de Beccaria, en su libro De los Delitos y de las Penas, afirmaba que: “los hombres, decepcionados de una libertad puramente nominal o inútil, por la inseguridad de poder conservarla, prefirieron ceder una cuota de la misma, a fin de poder gozar del remanente en seguridad y paz”.⁷³

John Loke, en su Ensayo sobre el Gobierno Civil exponía que: “la sociedad, constituida por el consentimiento de los hombres libres, está destinada a permitirles una vida cómoda, segura y pacífica”.⁷⁴

⁷¹ Legaz Lacambra, Luis. **Filosofía del derecho**. Pág. 59.

⁷² Hobbes, Tomás. **Leviatán**. Pág. 23.

⁷³ Beccaria Bonesana, Cesare. **De los delitos y de las penas**. Pág. 32.

⁷⁴ Locke, John. **Ensayo sobre el gobierno civil**. Pág. 47.



En el Siglo XVIII, comienza una verdadera construcción doctrinal de la seguridad con las ideas de la ilustración y del utilitarismo filosófico.

Charles de Segondat, Barón de Montesquieu, en su obra *Del Espíritu de las Leyes*, desarrolla su célebre teoría de la trilogía de poderes afirmando que: “por el legislativo, el príncipe o magistrado promulga, enmienda o deroga leyes; el ejecutivo dispone de la guerra y de la paz, envía o recibe embajadores, establece la seguridad y previene las invasiones y por el judicial castiga los delitos o juzga las diferencias entre los particulares”.⁷⁵

Esta teoría de la división de poderes, se convertiría en el mejor medio de que dispondrían los hombres para obtener seguridad frente a los peligros de arbitrariedades en que incurriera el gobierno.

Jean Jacques Rousseau, en su *Contrato Social*, aunque no menciona el término seguridad, también lo toma en cuenta para su construcción doctrinal, al afirmar que: “cada miembro de la sociedad debe poner su persona y su poder bajo la suprema dirección de la voluntad general llamada Estado, representada por el Gobierno, encargado de ejecutar la Ley”.⁷⁶

De acuerdo con estos antecedentes, los textos constitucionales proclamaron la idea de seguridad como uno de sus máximos objetivos, y así la Declaración de Derechos del Buen Pueblo de Virginia de 1776, preceptuaba en el Artículo primero que todos los

⁷⁵ De Segondat, Charles. **Del espíritu de las leyes**. Pág. 45.

⁷⁶ Rousseau, Jean Jacques. **Contrato Social**. Pág. 54.



hombres son por naturaleza libres e independientes y tienen ciertos derechos innatos como la vida, la libertad, la felicidad y la seguridad de los que nadie puede privarlos.

Y en la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano Francés de 1789, se estableció en el Artículo segundo, que la meta de toda asociación política es la de conservar los derechos naturales e imprescriptibles del hombre como la libertad, la propiedad, la seguridad y la resistencia a la opresión. Poco después la Constitución Francesa de 1793, en el Artículo 8 definió la seguridad como la protección que la sociedad otorga a cada uno de sus miembros para la conservación de su persona, de sus derechos y de sus propiedades.

Ahora bien, la seguridad jurídica surge con el Estado de Derecho, ya que en éste existe un verdadero sistema de legalidad y legitimación basado en una Constitución democrática, puede hablarse de una verdadera seguridad jurídica.

En estos Estados, el derecho surge ya de una discusión racional y se plasma en una Ley o jurisprudencia, por las cuales el ciudadano disfrutará de sus libertades civiles y el propio Estado quedará constituido como el protector.

En este caso, concurre la pretensión de estructurar un cuerpo normativo coherente y permanente, dotado de certeza, con lo que la seguridad ya puede calificarse de jurídica, al derivar de un derecho del que el Estado no es sólo su creador y garante, sino también sujeto vinculado.



Así la legalidad y legitimación, se constituyen en la base sobre la cual se desarrollará la seguridad jurídica, ya que el derecho se ofrece al ciudadano no sólo como instrumento para su protección, sino además como un instrumento dotado y revestido de certeza suficiente, seguro en sí mismo.

En el Estado de Derecho, se tenderá a satisfacer la seguridad como garantías del orden público y de la previsibilidad de las expectativas de comportamientos y consecuencias jurídicas de las acciones.

La seguridad jurídica, debe contemplarse como un factor básico de los ordenamientos jurídicos, teniendo como base un derecho dirigido a asegurar que los grupos sociales puedan influir de forma libre y mediante proyectos previsibles en el pleno desarrollo social.

Así, en este siglo, se empieza a considerar la necesidad de que el derecho, para cumplir del mejor modo su función de otorgar seguridad a las personas, deba ser el mismo seguro.

5.3 Fe pública notarial

Esta es una especie del género fe pública; que a su vez es una especie de la fe; siempre que se encuentra con este término, y quienes nos hablan de fe, casi siempre contemplan la fe religiosa como un don. Cuando se recibe ese don, se tiene fe, y si la gracia no es dada es inútil forzar el espíritu.



Fe, actitud de la totalidad del ser, también la voluntad y el intelecto, dirigida a una persona, idea o como en el caso de la fe religiosa a un ser divino. Los teólogos cristianos modernos coinciden en resaltar el carácter existencial absoluto de la fe, para distinguirla así del concepto popular que la identifica con creencia por oposición a conocimiento.⁷⁷

En realidad la fe abarca la creencia, pero va mucho más allá y en la historia de la teología la distinción se ha hecho más a menudo entre fe y obras que entre fe y conocimiento.

En este contexto la palabra fe es de la voz griega pistis, que significa el acto de dar la confianza de la idea de la fe, en el Nuevo Testamento implica una ampliación y una alternación de la anterior, la idea hebrea de la fe como la calidad de la estabilidad y confianza que inspira la relación entre dos seres.

Ya, San Agustín alude cuando afirma que nadie puede ser obligado a la fe, y lo mismo quiere significar Schopenhauer cuando dice que la fe, como el amor no puede ser forzada.⁷⁸

A este respecto Planiol, en su obra Tratado elemental de derecho civil, establece: "En el caso de la fe pública, no estamos frente a dogmas o de un acto subjetivo de fe, sino de afirmaciones que objetivamente estamos obligados a aceptar como verdaderas. Los

⁷⁷ OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Pág. 888

⁷⁸ RECASENS SICHES, Luis. **Tratado general de la filosofía del derecho**. Pág. 150



miembros de la sociedad civil, en acatamiento de los preceptos legales que así ordenan, y dado el número y la complejidad de las relaciones y actos jurídicos, que la mayoría de los ciudadanos no puede presenciar, necesitan ser creídos para ser aceptados, de donde se origina la necesidad de investir a una persona de una función autenticadora, de modo que al expedir un documento, pudiese decirse que estaba presente el Estado mismo, puesto que en nombre de este actúa”.⁷⁹

De simple creencia, el concepto de fe pública se convirtió en una necesidad de carácter jurídico, que nos obliga considerar como auténticos los hechos o actos a ella sometidos, por lo tanto es una verdad oficial que todos están obligados a creer.

De lo anterior, se puede resumir que la fe es religiosa o es humana: La religiosa es la que proviene de la autoridad de Dios que ha revelado algo a los hombres. La humana proviene de afirmaciones hechas por el hombre. Continúa citando, el autor mencionado: “Si la fe humana proviene de una autoridad privada, se llama fe privada. Siendo los documentos privados los que pertenecen a esta clase, y son los que están firmados por particulares, y que no tienen nada de fe pública si no son reconocidos legalmente por un órgano jurisdiccional”.⁸⁰

Si el documento proviene de una autoridad pública, se está en presencia de un documento público, que tiene aparejada la fe pública.

⁷⁹ Marcel, Planiol. **Ob. Cit.** Pág. 45.

⁸⁰ MUÑOZ, Nery. **Derecho Notarial.** Pág. 46.



5.3.1 Tipos de fe pública

La Ley otorga fe pública al notario, a los jueces a la administración pública y a varias personas más, pero es fe, es decir la certeza de creer en lo que no se ve, otorgada por el Estado a través de la Ley.

Al razonar respecto a los tipos de fe pública, la doctrina establece:

- a) Fe pública originaria: Se trata de un documento directo e inmediato, cuando el hecho se traslada al papel en forma de narración, captado directamente por la vista y el oído del funcionario.
- b) Fe pública derivada: Cuando el funcionario no actúa sobre hechos, personas o cosas, sino únicamente sobre otros documentos preexistentes.

Existe una más que establece la fe entre personas, de su honorabilidad y del valor de la palabra que debe contener toda relación dentro del ordenamiento jurídico, y que hace referencia La Ley del Organismo Judicial Decreto 2-89 del Congreso de la República de Guatemala, en el Artículo 17 el cual establece: "Buena fe. Los derechos deben ejercitarse conforme a las exigencias de la buena fe".

Como también en el Código de Comercio, se encuentra varias veces dicha expresión, haciendo referencia únicamente al Artículo 669 que indica: Principios filosóficos.



Las obligaciones y contratos mercantiles se interpretarán, ejecutarán y cumplirán de conformidad con los principios de verdad sabida y buena fe guardada, a manera de conservar y proteger las rectas y honorables intenciones y deseos de los contratantes, sin limitar con interpretación arbitraria sus efectos naturales.

Debiendo siempre en toda relación donde existan libertad de voluntad de dos o más personas, prevalecer la buena fe, que enriquecerá la fe pública en general.

5.3.2 Clases de fe pública

Existen diversas clases de fe pública, entre las cuales las más importantes los puntualizan los textos de clase que los subdivide así:

- a) La fe pública judicial: Que es la reconocida a las actuaciones ante los tribunales, certificadas por los secretarios judiciales, quienes dan fe del acto procesal, cuya función autenticadora es esencialmente igual a la del notario. ⁸¹
- b) La fe pública registral: Que corresponde a los documentos emanados de registros públicos (de la propiedad inmueble, de marcas y patentes, de prendas, de Registro Mercantil y otros) que prueban los actos inscritos y su inscripción.
- c) La fe pública administrativa: Conferida a las oficinas públicas, para certificar

⁸¹ MUÑOZ, Nery. **Derecho Notarial**. Pag. 50



hechos o actos de la administración pública confiriéndoles autenticidad, tal como la establecida en el Decreto número 114-97 Ley del Organismo Ejecutivo, en el Artículo 9, en sus partes conducentes establece: “Secretaría General de la Presidencia, a) Dar fe administrativa de los Acuerdos Gubernativos y demás disposiciones del Presidente de la República”.

- d) La fe pública extrajudicial o fe pública notarial. Consiste en la potestad de asegurar la verdad de hechos y de actos jurídicos a quien la ejerce y que, en virtud de sus aseveraciones, serán tenidos como auténticos mientras no se demuestre judicialmente su falsedad. Encontrando también en las partes conducentes del Artículo 1 del Código de Notariado lo siguiente: “El notario tiene fe pública para hacer constar y autorizar actos y contratos en que intervenga por disposición de la Ley o a requerimiento de parte”.⁸²

5.4 Iniciativa de ley de protección de bienes inmuebles y muebles identificables

La Iniciativa de Ley de Protección de los Bienes Inmuebles y Muebles Identificables, Presentada por el Diputado Jorge Mario Barrios Falla, representante del Departamento Del Progreso, integrante del partido político de La Gran Alianza Nacional GANA, con fecha 14 de mayo del año 2008, la que pretende regular la inmovilización voluntaria de bienes registrados o registrables y en consecuencia derogar el actual Decreto 62-97 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes

⁸² MUÑOZ, Nery. **Derecho Notarial**. Pág. 66

Registrados.



La iniciativa en mención, se da como consecuencia de la inseguridad por parte de los propietarios de bienes inmuebles y muebles identificables como los vehículos, debido al creciente número de casos en los cuales se despoja de sus propiedades a la población guatemalteca, por parte de personas inescrupulosas que integran redes o bandas organizadas de falsificadores en donde incluso se ha visto la actuación de notarios, cuyos objetivos son la de falsificar firmas, documentos, instrumentos públicos y de esa manera se apoderan de dichos bienes.

Así mismo, es de conocimiento de casi todos los guatemaltecos el masivo robo de vehículos que a diario sucede en el país y su trasiego hacia el interior de la república o hacia el extranjero.

5.4.1 Objetivo de la iniciativa de ley de protección de bienes inmuebles y muebles identificables

Frenar la inseguridad jurídica que sufren los propietarios de bienes inmuebles y muebles identificables (como vehículos), debido al creciente número de casos en los cuales se despoja de sus propiedades, por parte de personas inescrupulosas que integran redes organizadas de falsificadores, quienes con instrumentos públicos y firmas falsificadas logran apoderarse de bienes inmuebles. Así mismo, es de conocimiento general el masivo robo de vehículos que a diario sucede en nuestro país, y el traslado de los mismos hacia el interior e incluso hacia el exterior de la República



de Guatemala.

No obstante, que de conformidad con el Código Civil, deben de inscribirse en el Registro General de la Propiedad Inmueble, los bienes inmuebles y los muebles identificables, como es el caso de los vehículos, sin embargo no se cumple con dicha inscripción, y ello coadyuva a una falta de seguridad jurídica y a hacer más sencillo el robo y legalización anómala de los documentos de propiedad de esos bienes muebles.

5.4.2 Análisis de la iniciativa de ley de protección de bienes inmuebles y muebles identificables

“Artículo 1). OBLIGACIÓN DE REGISTRO: Los propietarios de bienes inmuebles y muebles identificables o de derechos reales sobre los mismos, tienen la obligación de inscribirlos en el Registro General de la Propiedad. Ninguna oficina pública, tribunales de justicia, Notarios, entidades estatales autónomas, descentralizadas o privadas que por su naturaleza intervengan, autoricen, aprueben o tramiten solicitudes, juicios, sentencias o documentos que se relacionen con bienes inmuebles y/o muebles identificables o derechos reales sobre los mismos, aceptarán los documentos que acrediten propiedad sobre éstos sin que estén razonados por el Registro de la Propiedad.”

Se debe de notar que en esta iniciativa, pretende imponer la obligación de inscribir los bienes inmuebles y muebles identificables o derechos reales sobre los mismos, y no regula nada sobre el derecho de posesión que regula la Ley de Titulación Supletoria,

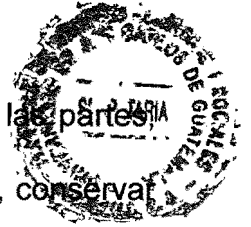
Decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala.



Existe una grave limitación a todos aquellos poseedores de bienes inmuebles y muebles identificables, toda vez que la iniciativa no contempla ninguna alternativa para resolver algún conflicto que eventualmente pudiera suscitarse, y en particular afecta gravemente a los notarios, porque con esta medida, no deja espacio a que haga valer su criterio en un momento determinado, de no estar inscrito un bien inmueble o mueble identificable.

“Artículo 7). REQUISITOS ESPECIALES: El Notario que autorice un instrumento público sujeto a registro deberá hacer constar en el instrumento, la impresión de la huella dactilar del propietario de los bienes o derechos reales sobre los mismos que se afecten en el mismo, debiendo adjuntar al testimonio, copia legalizada de las cédulas de vecindad de los otorgantes y de su carné de colegiado activo extendido por el Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala. En todo caso el Registro de la Propiedad que corresponda podrá verificar la información proporcionada y en su caso, solicitar al Notario la ratificación personal del documento en la sede del Registro o en las oficinas que es Registro disponga, como requisitos previos a realizar la operación registral”.

El Artículo uno del Código de Notariado, Decreto 314 del Congreso de la República, literalmente establece: “Artículo 1. El Notario tiene fe pública para hacer constar y autorizar actos y contratos en que intervenga por disposición de la ley o a requerimiento de parte.” Dentro del Sistema de Notariado Latino, se define al notario en los siguientes términos: “El Notario latino es el profesional del derecho encargado de la función



pública consistente en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, redactando los instrumentos adecuados a ese fin confiriéndoles autenticidad, conservar los originales de éstos y expedir copia que den fe de su contenido”.⁸³

En este caso, es evidente la violación a la fe pública notarial toda vez que el notario está investido de la misma como lo establece el Código de Notariado y no tendría por qué autenticar fotocopias de cédulas de vecindad de los otorgantes y adjuntarlas al testimonio, así como tampoco sería necesaria la ratificación del acto o contrato que el notario celebre.

“Artículo 8). DE LOS VEHÍCULOS: Las personas que abandonen el territorio nacional de la República de Guatemala en vehículos con placas guatemaltecas, necesitan contar con el documento que acredite su propiedad inscrito en el Registro de la Propiedad respectivo, y en caso de no ser los propietarios, con el documento que acredite la calidad de mandatario del propietario inscrito en el Archivo de Protocolos de la Corte Suprema de Justicia. Dichos documentos quedarán certificados en la oficina de migración respectiva de Guatemala al momento de verificarse la salida del país bajo la estricta responsabilidad de los empleados y funcionarios encargados”.

Actualmente un conductor, para salir del país en un vehículo que no sea de su propiedad únicamente debe de presentar una carta poder (con legalización de firma del propietario) autorizando la salida del vehículo.

⁸³ Gracias González, José Antonio. **Código de Notariado**. Pág. 2



La iniciativa en análisis, pretende que se otorgue un mandato por medio de una escritura pública, sin embargo en la carta poder con legalización de firma es también un instrumento público y esto solo desmerita la fe pública notarial, por otro lado, el referido traería como consecuencia más gastos y mucho más pérdida de tiempo toda vez que para inscribir el mismo en el registro correspondiente, tardaría un mínimo de 24 horas.

CONCLUSIONES



1. La iniciativa de ley número 3821, Ley de Protección de Bienes Inmuebles y Muebles Identificables, se promueve en el Congreso de la República como consecuencia de la inseguridad jurídica existente en el Registro General de la Propiedad Inmueble; que perjudica a los propietarios de bienes inmuebles y muebles identificables y pretende hacer más efectiva Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, sin embargo violenta la fe pública notarial al exigir requisitos que desmeritan la función del notario.
2. La actual Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, no cumple con su objetivo principal, que es ser una herramienta para la protección de los bienes inmuebles inscritos en el Registro General de la Propiedad Inmueble, toda vez que a la presente fecha algunos propietarios de los mismos, continúan teniendo problemas relacionados al despojo de sus propiedades, por el desconocimiento de la ley en mención y por contener ésta algunos vacíos o lagunas legales, como por ejemplo el caso de los bienes propiedad de una persona jurídica, como es el caso de las asociaciones, sociedades civiles o mercantiles, las cuales por razón de su propia naturaleza, actúan por medio de personas individuales en su representación legal. En estos casos, la Ley de Inmovilización de Bienes Registrados, no contempla en su contenido, esté caso específico y tampoco indica los requisitos que deben de cumplirse para solicitar la anotación de inmovilización y en el caso de la cancelación, en el sentido, que la impresión de la huella dactilar del representante legal en la solicitud, puede no



ser la misma que la impresa en la solicitud de la cancelación, toda vez que algunos de los representantes legales natos de cualquier entidad mercantil, ocupan sus cargos por plazos de tres años.

3. Los notarios se ven violentados en la investidura de la fe pública, que se les ha otorgado de forma estatal y constitucional por una norma de carácter inferior, toda vez que el proyecto de ley, plantea requisitos que desmeritan la función notarial, sin concertar una figura legal de modo accesorio ó un sistema práctico y adecuado que no ponga en duda la honorabilidad de éste.
4. Si el objetivo de la iniciativa de ley es tener un mayor control, seguridad y certeza jurídica, de la propiedad tanto de inmuebles como en muebles identificables, se descuida los derechos de posesión de inmuebles y de muebles los cuales también constituyen parte de la propiedad, los que ni siquiera se mencionan en el proyecto de ley.
5. El Registro General de la Propiedad Inmueble, no cuenta con un sistema de verificación de fácil acceso dirigido a aquellas personas que pretenden comprar un bien inmueble, que sea totalmente seguro y que les brinde certeza para realizar su compra sin ser violentados en su buena fé.

RECOMENDACIONES



1. El Registro General de la Propiedad Inmueble, debe crear normativas de inscripción de propiedades, con directrices de seguridad, características específicas y particulares de los propietarios como huellas digitales y sistemas que sean sujetos de verificación por parte de los compradores de los mismos en coordinación con los notarios, para frenar la violación de derechos que actualmente sufren los propietarios en sus bienes.
2. El organismo legislativo no debe de aprobar la iniciativa de ley número 3821, Ley de Protección de Bienes Inmuebles y Muebles Identificables, porque violenta la fe pública notarial.
3. Es necesario que el Congreso de la República de Guatemala, modifique la actual Ley de Inmovilización Voluntaria por medio del proceso legislativo correspondiente, con el propósito de corregir las lagunas y vacíos legales que contiene la misma, y que se convierta en una verdadera herramienta jurídica para el resguardo de los bienes inmuebles, sin poner en duda la fe pública del notario.





ANEXO





000001-

CONGRESO DE LA REPUBLICA
GUATEMALA, C. A.

DIRECCION LEGISLATIVA
- CONTROL DE INICIATIVAS -

NUMERO DE REGISTRO

3821

FECHA QUE CONOCIÓ EL PLENO: 17 DE JUNIO DE 2008.

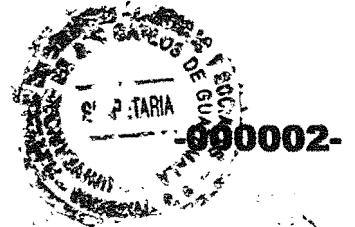
INICIATIVA DE LEY PRESENTADA POR EL REPRESENTANTE JORGE MARIO BARRIOS FALLA.

ASUNTO:
INICIATIVA QUE DISPONE APROBAR LEY DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES Y MUEBLES IDENTIFICABLES.

TRAMITE: PASE A LAS COMISIONES DE LEGISLACIÓN Y PUNTOS CONSTITUCIONALES Y DE VIVIENDA PARA SU ESTUDIO Y DICTAMEN CONJUNTO CORRESPONDIENTE.



Congreso de la República
de Guatemala



14 MAY 2008
(33)
Jesús

Guatemala, 14 de mayo de 2,008
Ref. 028-2008/JMBF/ell

Señor Presidente
Doctor Eduardo Meyer Maldonado
Presidencia de Junta Directiva
Congreso de la República
Su Despacho

Bill

Honorable Señor Presidente:

Por medio de la presente me dirijo a usted y por su digno medio al Honorable Pleno del Congreso de la República, para remitir proyecto de ley que pretende regular de una forma completa la INMOVILIZACION VOLUNTARIA DE BIENES REGISTRADOS, y en consecuencia derogar la actual ley contenida en el Decreto 62-97 del Congreso de la República.

En virtud de lo anterior, acompaño a la presente copia digitalizada del proycto en mención.

Atentamente,

Barrios Falla

Lic. Jorge Mario Barrios Falla
Diputado por El Progreso
Gran Alianza Nacional -GANA-

Lic. Jorge Mario Barrios Falla
Diputado por el Progreso
Gran Alianza Nacional -GANA-
Congreso de la República



*Congreso de la República
de Guatemala*



000003-

EXPOSICION DE MOTIVOS

Actualmente existe una marcada inseguridad por parte de los propietarios de bienes inmuebles y muebles identificables (como vehículos), debido al creciente número de casos en los cuales se despoja de sus propiedades a la población guatemalteca, por parte de personas inescrupulosas que integran redes organizadas de falsificadores, cuyo objetivo mediante la falsificación de firmas en instrumentos públicos es el apoderarse de bienes inmuebles en forma fraudulenta. Asimismo es de conocimiento popular el masivo robo de vehículos que a diario sucede en nuestro país y su trasiego hacia el interior o bien exterior de Guatemala.

No obstante que conforme la ley y específicamente el Código Civil deben inscribirse en el Registro de la Propiedad los bienes inmuebles y los bienes muebles identificables, en el caso de los vehículos, no se cumple con dicho registro, y ello coadyuva a una falta de seguridad jurídica y a hacer más sencillo el robo y legalización anómala de los documentos de propiedad de esos bienes muebles.

Debido a lo anterior, el Congreso de la República de Guatemala emitió el Decreto Número 62-97 -LEY DE INMOVILIZACION VOLUNTARIA DE BIENES REGISTRADOS-, la que sin embargo ha sido insuficiente para contrarrestar los casos de falsificaciones de firmas en instrumentos públicos que contienen compraventas de inmuebles, además que en la misma no se incluyó los derechos reales sobre los bienes, por lo que en caso de copropiedad, no podría inmovilizarse los derechos que les corresponden a cada persona. Por lo anterior, en aras de proteger la propiedad de los guatemaltecos, se hace necesario



-000004-

*Congreso de la República
de Guatemala*

establecer una normativa que permita el establecimiento de requisitos rigurosos que sin entorpecer los trámites administrativos, permitan brindar mayor seguridad a los propietarios de bienes, sean estos inmuebles o muebles y a los derechos reales sobre los mismos.

El presente Decreto contempla, tanto la inmovilización voluntaria de bienes registrados, así como la necesidad de registro de bienes muebles identificables, y otros requisitos para sus inscripciones en el Registro General de la Propiedad, motivando con ello la seguridad de los propietarios, y una efectiva protección estatal al derecho de propiedad privada garantizado por el artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala.



-000005-

*Congreso de la República
de Guatemala*

DECRETO NUMERO _____-2008

EL CONGRESO DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA

CONSIDERANDO:

Que corresponde al Estado proporcionar las condiciones necesarias para el adecuado ejercicio del derecho a la propiedad, garantizado plenamente por la Constitución Política de la República de Guatemala.

CONSIDERANDO:

Que para dar seguridad y protección a la propiedad privada es necesario proveer los mecanismos que permitan brindar a los propietarios de bienes inscritos en los Registros, la seguridad registral imprescindible para dicha protección.

POR TANTO:

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 171 literal a) de la Constitución Política de la República de Guatemala,

DECRETA:

La siguiente:

LEY DE PROTECCION DE LOS BIENES INMUEBLES Y MUEBLES IDENTIFICABLES

Artículo 1. Obligación de registro. Los propietarios de bienes inmuebles y muebles identificables o de derechos reales sobre los mismos, tienen la obligación de inscribirlos en el Registro de la Propiedad. Ninguna oficina pública, tribunales de justicia, Notarios, entidades estatales autónomas, descentralizadas o privadas que por su naturaleza intervengan, autoricen, aprueben o tramiten solicitudes, juicios, sentencias o documentos que se relacionen con bienes inmuebles y/o muebles identificables o derechos reales sobre los mismos, aceptarán los documentos que acrediten propiedad sobre éstos sin que estén razonados por el Registro de la Propiedad.



-000006-

*Congreso de la República
de Guatemala*

Artículo 2. Inmovilización Voluntaria. Los propietarios de bienes inscritos en los Registros de la Propiedad o de derechos reales sobre los mismos, 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 del solicitante, la impresión de su huella dactilar, así como la identificación de los bienes que se desea afectar.

La solicitud signada por el propietario deberá hacerse bajo juramento de decir verdad de que no ha traspasado por cualquier título los bienes o derechos reales afectados, asimismo, que tampoco existe hipoteca, gravamen o limitación alguna vigente sobre los mismos.

La solicitud también podrá hacerse en el instrumento público en que se adquieran los bienes o derechos reales sobre los mismos, por cualquier título. El Registrador de la Propiedad que corresponda efectuará la anotación marginal sobre los bienes de que se trate. El Registro de la Propiedad deberá realizar las anotaciones de inmovilización en forma inmediata.

Artículo 3. Plazo legal. Si los interesados no fijaren plazo alguno, se hará la anotación de inmovilización voluntaria por el plazo máximo establecido en esta ley. En todo caso, se computará a partir del día en que el Registro efectúe la anotación que corresponda.

Artículo 4. Prórroga. El plazo de inmovilización solicitado o el legal podrá ser prorrogado mediante solicitud que contenta los requisitos establecidos en esta ley, por uno o más períodos iguales. Vencido el plazo respectivo, la anotación dejará de surtir efectos sin necesidad de gestión alguna.

Artículo 5. Cancelación. Durante la vigencia de la inmovilización voluntaria, el o los propietarios del bien podrán pedir su cancelación. La solicitud deberá realizarse de la siguiente forma:

1. En acta notarial de declaración jurada en la que conste la decisión del propietario de cancelar la limitación que recaiga sobre el bien, la cual deberá contener además la impresión de la huella dactilar del propietario;
2. Acreditar fehacientemente la propiedad del bien;
3. Adjuntar certificación extendida por el Registro de Vecindad del lugar en donde se haya extendido la cédula de vecindad del solicitante, en que conste el número de cédula, folio y libro en que se encuentra inscrita.



-000007-

*Congreso de la República
de Guatemala*

El Registro de la Propiedad, previo a cancelar la inmovilización, deberá corroborar por su medio o por subcontratación, la autenticidad de la huella dactilar por los medios técnico-científicos apropiados para el efecto. Dicho trámite deberá efectuarse en el plazo máximo de diez (10) días contados a partir del día siguiente de la presentación de la solicitud de cancelación de inmovilidad.

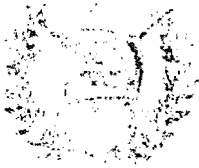
Artículo 6. La inmovilización voluntaria no impide que se efectúen inscripciones, anotaciones o cancelaciones que se contengan en orden judicial, ni afectará operaciones inscritas con anterioridad.

Artículo 7. Requisitos especiales. El Notario que autorice un instrumento público sujeto a registro deberá hacer constar en el instrumento, la impresión de la huella dactilar del propietario de los bienes o derechos reales sobre los mismos que se afecten en el mismo, debiendo adjuntar al testimonio, copia completa legalizada de las cédulas de vecindad de los otorgantes y de su carné de colegiado activo extendido por el Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala. En todo caso el Registro de la Propiedad que corresponda podrá verificar la información proporcionada y en su caso, solicitar al Notario la ratificación personal del documento en la sede del Registro o en las oficinas que el Registro disponga, como requisitos previos a realizar la operación registral.

Artículo 8. De los vehículos. Las personas que abandonen el territorio nacional de la República de Guatemala en vehículos con placas guatemaltecas, necesitan contar con el documento que acredite su propiedad inscrito en el Registro de la Propiedad respectivo y, en caso de no ser los propietarios, con el documento que acredite la calidad de mandatario del propietario inscrito en el Archivo de Protocolos de la Corte Suprema de Justicia. Dichos documentos quedarán certificados en la oficina de migración respectiva de Guatemala al momento de verificarse la salida del país bajo la estricta responsabilidad de los empleados y funcionarios encargados.

Artículo 9. Derogatoria. Se deroga el Decreto Número 62-97 del Congreso de la República -Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados- y cualquier disposición legal que se oponga a la presente ley.

Artículo 10. Vigencia. El presente Decreto empezará a regir, ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.



-000008-

*Congreso de la Republica
de Guatemala*

PASE AL ORGANISMO EJECUTIVO PARA SU SANCION, PROMULGACION Y PUBLICACION.

EMITIDO EN EL PALACIO DEL ORGANISMO LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE GUATEMALA EL _____ DE _____ DE DOS MIL OCHO.



BIBLIOGRAFÍA

ATILIO CORNEJO, Américo; **Derecho Registral**; Argentina, editorial Astrea, 1994.

BARRIENTOS SUASNAVAR, Luis Alberto. **Análisis de los Principios Registrales en el Registro de la Propiedad y su regulación en la Legislación Guatemalteca**. Guatemala, 1990.

BARRIOS CARRILLO, Axel Eduardo. **Aspectos fundamentales de los registros en Guatemala**. Impresos Industriales, 1981.

CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Argentina: Ed. Heliasta S. R. L. 1993.

Colección textos universitarios en ciencias sociales. México: Talleres de Lito FOCET, 1992.

DE SEGONDAT, Charles. **El espíritu de las leyes**. Tomo II. España: Ed. Pirámide, S. A., 1976.

DOMÍNGUEZ BERGANZA, Arnoldo Othoniel. Tesis. **El registro de bienes muebles**. Guatemala, S. P. I. 1969.

ESPINOZA SOLARES, Mario René. **Calificación de documentos Registrales para su inscripción o rechazo en el Registro de la Propiedad**. Guatemala.

FIGUEROA PERDOMO, Claudia Lavinia. **El principio de prioridad en el Registro de la propiedad propuesta de su modificación en la regulación legal guatemalteca**. Guatemala, 2001, Tesis, Universidad Mariano Gálvez de Guatemala

GRACIAS GONZALEZ, José Antonio. **Código de Notariado, concordado, comentado y anotado.** Guatemala 2001.



HOBBS, Tomás. **Leviatán.** España: Ed. López de Vega, 1981.

LACRUZ BERDEJO, José Luis y otros. **Elementos de Derecho Civil,** España, Editorial Cometa, S.A., 1984, Tomo III bis.

LEGAZ LACAMBRA, Luis. **Filosofía del derecho.** Barcelona, España. 2000.

LOCKE, John. **Ensayo sobre el gobierno civil.** Buenos Aires, Argentina, 1975.

MUÑOZ, Nery. **Derecho Notarial.** Guatemala: Ed. Brea, 2001.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** Argentina: Ed. Heliasta, S. R. L. 1978

PALACIOS ECHEVERRÍA, Iván; **Manual de Derecho Registral;** Costa Rica, editorial Investigaciones Jurídicas, S.A., 1994.

PLANIOL, Marcel. **Tratado elemental de derecho civil.** España: Talleres Liberdúplex, S. L. 1999.

PUIG PEÑA, Federico. **Tratado de derecho civil español. Tomo I, II, III.** Guatemala. Ed. Estudiantil Fenix, 2002.

RECASENS SICHES, Luís. **Tratado general de la filosofía del derecho.** México: Ed. Lombroso, 1987.

REPART GEORGES, Boulunger Jean. **Tratado de derecho civil.** México: Ed. Porrúa, S. A. 1983.



ROUSSEAU, Jean Jacques. **Contrato Social**. Argentina. 1986.

www.juridicasunam.mx/publi. Página electrónica de la facultad de ciencias jurídicas de la universidad de México.

<http://www.mp.gob.gt/> pagina electrónica oficial del ministerio público, Guatemala.

www.rgp.gob.gt, página electrónica oficial del registro general de la propiedad de inmueble de Guatemala.

Legislativas:

Constitución Política de la República de Guatemala. Asamblea Nacional

Constituyente, 1986.

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

Código de Notariado. Congreso de la República de Guatemala. Decreto Ley 3-14.

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

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

Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados. Congreso de la República de Guatemala. Decreto 62-92, 1992.