

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



**IMPORTANCIA DE ACTUALIZAR LA LEGISLACIÓN NACIONAL EN RELACIÓN AL  
REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD PARA UN MEJOR CUMPLIMIENTO DE  
LOS PRINCIPIOS REGISTRALES**

**MARGARITA DE JESUS CONDE MALÍN**

**GUATEMALA, MAYO DE 2012**

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

**IMPORTANCIA DE ACTUALIZAR LA LEGISLACIÓN NACIONAL EN RELACIÓN AL  
REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD PARA UN MEJOR CUMPLIMIENTO DE  
LOS PRINCIPIOS REGISTRALES**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**MARGARITA DE JESUS CONDE MALÍN**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

Y los títulos profesionales de

**ABOGADA Y NOTARIA**

Guatemala, mayo de 2012

**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:	Lic. Marco Tulio Escobar Herrera
Vocal:	Lic. Rodrigo Enrique Franco López
Secretario:	Lic. Emilio Gutiérrez Cambranes

**Segunda Fase:**

Presidente:	Licda. Crista Ruiz de Juárez
Vocal:	Licda. Eloisa Mazariegos Herrera
Secretaria:	Licda. Eneida Victoria Reyes Monzón

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

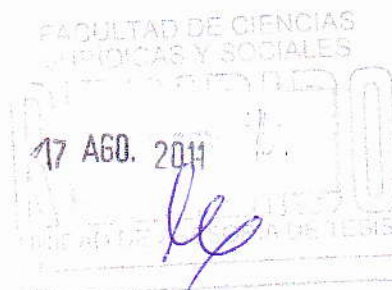
Lic. Jacobo Flores Monzón

Abogado y Notario



Guatemala, 16 de agosto del 2,011.

Licenciado.  
Carlos Manuel Castro Monroy.  
Jefe de La Unidad Asesoría de Tesis.  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.  
Universidad de San Carlos de Guatemala.  
Ciudad Universitaria, zona 12, ciudad.



Señor Jefe de La Unidad Asesoría de Tesis:

En atención a providencia de esa Dirección, de fecha 05 de noviembre del 2,008, se me nombra asesor de Tesis de la señora estudiante **MARGARITA DE JESUS CONDE MALÍN**, quien se identifica con el carné estudiantil 8416051, y en su momento proceder a emitir el Dictamen correspondiente, por lo que habiendo asesorado el trabajo encomendado y de conformidad con lo establecido en el artículo 32 del Normativo para La Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, me permito emitir el siguiente:

**D I C T A M E N:**

1. Que el trabajo de tesis se intitula **"IMPORTANCIA DE ACTUALIZAR LA LEGISLACIÓN NACIONAL EN RELACIÓN AL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD PARA UN MEJOR CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES"**.
2. Inmediatamente que recibí el nombramiento y se estableció comunicación con la señora estudiante **MARGARITA DE JESUS CONDE MALÍN**, procedí a efectuar la revisión de los planes de investigación y de tesis, los que se encontraban congruentes con el tema a investigar, y en consenso con la ponente del tema, se decidió sobre la manera de realizar la investigación y la elaboración del trabajo de tesis.
3. Que durante la elaboración del trabajo de tesis la señora estudiante **MARGARITA DE JESUS CONDE MALÍN**, con empeño y atención cuidadosa desarrolló de manera acuciosa cada uno de los temas que comprenden el trabajo de tesis, el trabajo tiene un amplio contenido científico, utilizando la ponente un lenguaje altamente técnico acorde al tema desarrollado; la ponente hizo uso en forma amplia del método científico, abarcando las etapas del mismo, ya que al plantear el problema lo enfoca a la realidad jurídica, al analizar de manera exhaustiva la importancia y significado de la propiedad y el derecho registral en Guatemala, haciendo énfasis en el Registro de La Propiedad y su relación con los principios registrales de legalidad y publicidad; y para ello la ponente del tema profundiza de una manera exhaustiva su investigación; asimismo la ponente del tema comprueba fehacientemente la hipótesis planteada, utilizando en su investigación los métodos histórico, deductivo e inductivo, el método analítico, sintetizando de buena manera lo analizado. La sustentante utilizó la técnica de investigación bibliográfica, comprobando que se hizo acopio de bibliografía actualizada.

Lic. Jacobo Flores Monzón

Abogado y Notario



4. El presente trabajo de tesis es un esfuerzo meritorio, y será una excelente fuente de consulta para el futuro sobre todo para los señores profesionales del Derecho, ya que es un tema de actualidad lo que se refleja en las conclusiones y recomendaciones que se mencionan en el trabajo las cuales son congruentes al tema, por lo que se ha cumplido con lo que establece el artículo 32 del Normativo para La Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen Público. En virtud de lo anterior me es grato;

**D I C T A M I N A R:**

Que el trabajo de tesis de la señora estudiante **MARGARITA DE JESUS CONDE MALÍN**, ES APROBADO, ya que reúne los requisitos reglamentarios para ser discutida en el examen público de tesis, previo dictamen del señor revisor.

Sin otro particular, me suscribo respetuosamente.

A large, stylized handwritten signature in black ink, which appears to read "J. Flores". The signature is written over several horizontal lines.

~~Lic. Jacobo Flores Monzón.~~

Abogado y Notario  
Asesor de Tesis  
Col. 5,801.

LICENCIADO  
**Jacobo Flores Monzón**  
Abogado y Notario

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS  
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES


Edificio S-7, Ciudad Universitaria  
Guatemala, Guatemala



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

Atentamente, pase al ( a la ) LICENCIADO ( A ): **MARIO ROLANDO GUTIERREZ VELASQUEZ**, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del ( de la ) estudiante: **MARGARITA DE JESUS CONDE MALÍN**, Intitulado: **"IMPORTANCIA DE ACTUALIZAR LA LEGISLACIÓN NACIONAL EN RELACIÓN AL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD PARA UN MEJOR CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES"**.

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 las 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 estime pertinentes".

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



cc.Unidad de Tesis  
CMCM/ brsp.

# LIC. MARIO ROLANDO GUTIÉRREZ VELÁSQUEZ

11 CALLE 9-55 ZONA 1, OFICINA A – 2. CEL. 5694-7087

COLEGIADO No. 4949



Guatemala, 13 de Septiembre de 2,011

Licenciado.

Carlos Manuel Castro Monroy.

Jefe de La Unidad Asesoría de Tesis.

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.

Universidad de San Carlos de Guatemala.

Ciudad Universitaria, zona 12, ciudad.



Que según providencia de fecha 22 de agosto del 2,011, emanada de esa Dirección se me nombro revisor del trabajo de tesis de la señora estudiante de esta facultad **MARGARITA DE JESUS CONDE MALÍN**, quien se identifica con el carné estudiantil 8416051, el trabajo de tesis se intitula **“IMPORTANCIA DE ACTUALIZAR LA LEGISLACIÓN NACIONAL EN RELACIÓN AL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD PARA UN MEJOR CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES”**, por lo que habiendo revisado el trabajo encomendado y de conformidad con lo establecido en el artículo 32 del Normativo para La Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, me permito opinar;

1. Al realizar la revisión del trabajo de tesis he sugerido algunas correcciones de tipo gramatical, de redacción y con base en el plan de investigación en la estructura del trabajo que consideré eran necesarias, esto para mejor comprensión del tema desarrollado.
2. En relación al contenido científico y técnico de la tesis, abarca las fases del método científico y se resume así; 1) el planteamiento del problema jurídico que es de actualidad por La Importancia del Registro General de La Propiedad como Institución Pública encargada de inscribir todos los actos y contratos sobre bienes muebles e inmuebles identificables; 2) en el contenido de la investigación se encuentra inmersa la hipótesis planteada que se refiere a los principios registrales de legalidad y publicidad y su no acertada aplicación en El Registro General de La Propiedad; 3) Al realizar una exhaustiva investigación sobre el tema planteado con base en la bibliografía actualizada utilizada por la señora estudiante **MARGARITA DE JESUS CONDE MALÍN** se comprueba de manera irrefutable la hipótesis planteada; 4) La estructura formal de la tesis fue realizada en una secuencia ideal para un buen entendimiento de la misma, así como la utilización de los métodos histórico, deductivo e inductivo, analítico, sintético y la utilización de la técnica de investigación bibliográfica en donde la ponente hizo uso de una amplia bibliografía que se refiere al Derecho Registral.
3. Las conclusiones y recomendaciones fueron redactadas en forma clara y sencilla para esclarecer el fondo de la tesis en congruencia con el tema investigado. Con relación a la contribución científica de la investigación realizada se reduce a un sencillo y breve aspecto pero sustancial, “la importancia y significado del derecho de propiedad y el Derecho Registral y los principios registrales de legalidad y publicidad”.
4. En tal sentido el contenido del trabajo de tesis me parece muy interesante y en medida de espacio, conocimiento e investigación ha estado apegado a las pretensiones de la autora, y sobre todo apegado a lo que establece el artículo 32 del Normativo para La Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen Público.

# LIC. MARIO ROLANDO GUTIÉRREZ VELÁSQUEZ

11 CALLE 9-55 ZONA 1, OFICINA A – 2. CEL. 5694-7087

COLEGIADO No. 4949



En virtud de lo anterior el trabajo de tesis realizado por la señora estudiante **MARGARITA DE JESUS CONDE MALÍN, ES APROBADO** por lo que puede ser sometido a su discusión y aprobación en el examen público de tesis.

Sin otro particular, me suscribo respetuosamente.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Mario Rolando Gutiérrez Velásquez'.

LIC. MARIO ROLANDO GUTIÉRREZ VELÁSQUEZ  
ABOGADO Y NOTARIO

Lic. Mario Rolando Gutiérrez Velásquez.  
Abogado y Notario  
Revisor de Tesis  
Col. 4949.



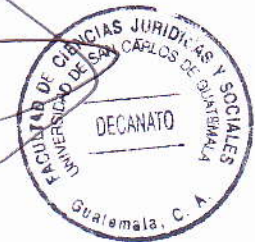


DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, doce de marzo de dos mil doce.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante MARGARITA DE JESUS CONDE MALIN titulado IMPORTANCIA DE ACTUALIZAR LA LEGISLACIÓN NACIONAL EN RELACIÓN AL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD PARA UN MEJOR CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

LEGM/silh





## DEDICATORIA

- A:** Dios por ser siempre mi guía y darme la sabiduría para culminar mi carrera Universitaria.
- A MIS PADRES:** Eulalia Malin y Benedicto Conde (Q.P.D.) a quienes hubiera sido de gran satisfacción y les hubiera encantado estar presentes.
- A MI HIJO:** Freddy, por su paciencia y apoyo durante el trayecto de mis estudios.
- A MI FAMILIA:** Con cariño.
- A:** La Familia Maldonado Conde por su apoyo constante gracias.
- A:** Los estimados Licenciados Jacobo Flores Monzón y Mario Rolando Gutiérrez Velásquez, Asesor y Revisor de Tesis por la colaboración y amistad que en todo momento me brindaron.
- A:** Mis amigos Lic. Alex Oswaldo Pérez, Lic. Pablo Pinto, Lic. Marvin Zapeta, Licda. Dalia Lucila López, Bila Quiroa, Wendolyn, Elizabeth Reyes, Ing. Humberto Díaz, Alma Díaz, Pedro Pérez, Lic. Mario Augusto Salazar, Lic. Manuel León, Ángel Artiga, Orlando Ruano.
- A:** Los Licenciados Manuel Antonio Cordón Duarte y Mario Antonio De León Marroquín, mención especial por compartir sus conocimientos para la correcta aplicación en la vida profesional.
- A:** La Universidad de San Carlos de Guatemala y la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, la cual le agradezco y espero en algún momento colaborar con las enseñanzas que aprendí.

## ÍNDICE

	<b>Pág.</b>
Introducción.....	i
 <b>CAPÍTULO I</b> 	
<b>1. La propiedad.....</b>	<b>1</b>
1.1 Evolución histórica del concepto de propiedad.....	2
1.2 Antecedentes.....	3
1.3 Definición doctrinaria.....	5
1.4 Definición legal.....	6
1.5 La propiedad como un derecho .....	6
1.6 La propiedad como un derecho protegido.....	8
 <b>CAPÍTULO II</b> 	
<b>2. Derecho registral.....</b>	<b>11</b>
2.1 Registros públicos.....	14
2.2 Importancia del derecho registral.....	14
2.3 Principios registrales.....	16
2.4 La seguridad jurídica.....	29
2.5 Registros existentes en Guatemala.....	30
 <b>CAPÍTULO III</b> 	
<b>3. Registro General de la Propiedad.....</b>	<b>49</b>
3.1 Funciones sustantivas del Registro General de la Propiedad.....	50
3.2 Funciones de las unidades administrativas principales.....	50
3.2.1 Departamento de tesorería.....	50
3.2.2 Departamento de contabilidad.....	50



**Pág.**

3.2.3 Departamento de certificaciones.....	51
3.2.4 Departamento de testamentos.....	51
3.2.5 Departamento de registros.....	51
3.2.6 Sistemas de registros.....	51
3.2.7 Inscripciones en Guatemala.....	52
3.2.8 Cancelaciones.....	53
3.3 Breve referencia histórica de su creación.....	53
3.4 Fundamento legal y principios jurídicos que sustentan su funcionamiento.....	56
3.5 Modernización actual y su funcionamiento.....	63
<b>CAPÍTULO IV</b>	
<b>4. Importancia de actualizar la legislación nacional en relación al Registro General de la Propiedad para un mejor cumplimiento de los principios registrales.....</b>	<b>69</b>
4.1. El valor seguridad jurídica y su insubsistencia en los mecanismos de conservación de la información registral .....	71
4.2 El Principio de publicidad y su lesión en el sistema de consulta del Registro General de la Propiedad.....	77
4.3 La legislación que inspira el funcionamiento y atribuciones del Registro General de la Propiedad y la necesidad de seguir implementando los cambios sistemáticos actuales.....	79
CONCLUSIONES.....	83
RECOMENDACIONES.....	85
BIBLIOGRAFÍA.....	87



## INTRODUCCIÓN

El derecho de propiedad forma parte de una extensa gama de instituciones que conforman el derecho civil, el que por su propia naturaleza lleva intrínseca una serie de relaciones y procedimientos jurídicos previos para su total realización formal, legal con carácter de permanencia. La presunción de seguridad de la titularidad de los diversos derechos que pueden ejercerse y de las obligaciones que pueden garantizarse con base en el mismo, están íntimamente relacionados con el derecho registral cuando los bienes sobre los cuales recae el dominio, son infungibles y pueden ser identificables.

La Constitución Política de la República de Guatemala dentro de los valores humanos, jurídicos, políticos y sociales que contempla en su Artículo 2do. y de los cuales tiene el deber de garantizar a todos los habitantes del país, comprende a la seguridad. Este valor abstracto debe entenderse en su más amplia dimensión y como garantía fundamental en las relaciones civiles y mercantiles de los particulares. Es en relación a los valores "seguridad, legalidad y publicidad" que el presente trabajo de investigación de tesis denota su importancia, toda vez que el derecho registral como instrumento de garantía de ciertos actos del derecho civil, se auxilia necesaria y obviamente de los registros, que en el presente caso lo constituye el Registro General de la Propiedad, el que según mi criterio aún cuando sus funciones las desarrolla dentro de un sistema moderno de automatización, el mismo adolece de deficiencias que en cierto modo hacen inoperantes los valores de derecho aludidos.

La argumentación precedente sirvió de marco de referencia para realizar esta investigación, bajo el supuesto que las disposiciones legales de carácter ordinario que actualmente regulan el funcionamiento, control y supervisión del Registro General de la Propiedad, se estiman deficientes y en cierto modo obsoletas haciendo por ahora, inoperante los valores y principios de seguridad, de legalidad y de publicidad.

Por lo que se hace necesaria la emisión de normas legales que estableciendo



funciones jurisdiccionales adecuadas de legalización, supervisión y control del actual procedimiento de automatización, fortalezcan su aplicación.

Para el desarrollo de la investigación se escogieron las teorías del derecho civil español y algunos pensamientos modernos del derecho notarial y registral de otras naciones latinoamericanas, adecuándolos a la realidad guatemalteca. Asimismo se utilizaron y analizaron las disposiciones legales contenidas en la Constitución Política de la República de Guatemala y en las leyes ordinarias del país; así como un detalle descriptivo de los aspectos fundamentales de la automatización, todo lo cual, que con la mayor adecuación reflejan la realidad respecto al problema a investigar. En tal virtud, fue necesario utilizar conceptos, principios y leyes que ponen de manifiesto objetivamente las relaciones esenciales de los fenómenos tratados, que además fueron utilizados como fundamento teórico, metodológico y legal para la solución del problema.

En ese sentido entre otros, se estudiaron las vinculaciones teóricas, jurídicas y legales propiamente dichas de la función registral con los principios de legalidad y de seguridad jurídica que plenamente deben ofrecer las funciones propias del Registro General de la Propiedad.

Finalmente debo expresar que la presente tesis está integrada por cuatro capítulos que llevan una secuencia lógica y ordenada para su análisis final de la problemática, en la forma siguiente: En el primero, se presenta una reseña histórica de lo que comprende la Propiedad, definición legal, definición doctrinaria; el segundo, versa específicamente sobre el derecho registral, su definición, y los registros públicos existentes; el tercero, trata exclusivamente sobre el Registro General de la Propiedad en todas sus generalidades; finalmente en el cuarto capítulo se lleva a cabo el análisis formal y serio sobre la problemática planteada en esta tesis y sus mecanismos de solución por la vía legal que es la única idónea.



## CAPÍTULO I

### 1. La propiedad

En Derecho, la propiedad es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la ley. Es el derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas más amplias que el ordenamiento jurídico concede sobre un bien.<sup>1</sup>

El objeto del derecho de propiedad está constituido por todos los bienes susceptibles de apropiación. Para que se cumpla tal condición, en general, se requieren tres condiciones: que el bien sea útil, ya que si no lo fuera, carecería de fin la apropiación; que el bien exista en cantidad limitada, y que sea susceptible de ocupación, porque de otro modo no podrá actuarse.

Para el jurista Guillermo Cabanellas la propiedad no es más "que el dominio que un individuo tiene sobre una cosa determinada, con la que puede hacer lo que desea su voluntad".<sup>2</sup>

Habitualmente se considera que el derecho de propiedad pleno comprende tres facultades principales: uso (ius utendi), disfrute (ius fruendi) y disposición (ius abutendi),<sup>3</sup> distinción que proviene del Derecho romano o de su recepción medieval. Tiene también origen romano la concepción de la propiedad en sentido subjetivo, como sinónimo de facultad o atribución correspondiente a un sujeto.

Por el contrario, en sentido objetivo y sociológico, se atribuye al término el carácter de institución social y jurídica y, puede ser definida la propiedad como "el conjunto de derechos y obligaciones que definen las relaciones entre individuos y grupos, con respecto a qué facultades de disposición y uso sobre bienes materiales

<sup>1</sup> Morán Martín, Remedios. «Los derechos sobre las cosas (I). El derecho de propiedad y derecho de posesión». Historia del Derecho Privado, Penal y Procesal. Tomo I. Parte teórica. Editorial Universitas.

<sup>2</sup> Cabanellas, Guillermo, Diccionario jurídico elemental, 18ª edición. Buenos Aires: Editorial Heliasta. 2006

<sup>3</sup> Rodríguez Piñeres, Eduardo. Derecho usual (16ª edición). Bogotá: Temis., pág. 70



les corresponden".<sup>4</sup>

### **1.1 Evolución Histórica del Concepto de Propiedad.**

La principal dificultad que enfrenta la protección constitucional de la propiedad es que esta garantía se construye sobre una paradoja. Por una parte, la inclusión de la propiedad dentro de las tempranas declaraciones de derechos y dentro de las listas de derechos constitucionalmente protegidos se dio a partir de la preexistencia de una entidad asegurable denominada propiedad. Por otra, esta entidad que es protegida desde los inicios del constitucionalismo, va a recibir una específica carga y elaboración conceptual sólo después de su recepción constitucional.

Durante el siglo XIX sufrirá una serie de embates de parte del pensamiento político, y en el siglo XX, de parte de la actividad legislativa, siendo objeto en el proceso histórico de tales controversias y transformaciones que cabe plantearse en retrospectiva la pregunta de cuál habrá sido originalmente el objeto protegido o, de manera más precisa, el objeto de la protección constitucional a la propiedad.

El problema se marca con tres grandes hitos: la consagración del derecho de propiedad en el movimiento revolucionario francés<sup>5</sup> las ideas socialistas del siglo XIX; y la mayor intervención estatal en la economía, especialmente a partir de la primera guerra mundial. Las regulaciones legislativas originadas en estos últimos dos fenómenos serán enfrentadas por los defensores de un derecho de propiedad afincado en el primer hito, y que aparece como auténtico. Esta autenticidad deriva, por una parte, de su fundamentación iusracionalista y, por otra, de su pretendida estirpe histórica.

El derecho de propiedad de carácter individualista y absoluto recogido y protegido en el ideario de la Revolución Francesa no sería otro sino el noble dominio desarrollado por los juristas romanos y heredado por la Codificación como un proceso de decantación a partir de la Recepción del Derecho romano y su depuración

<sup>4</sup> Flores, Francisco. Los Derechos Reales en Nuestra Legislación. 2ª edición, Guatemala 2002. pp. 60

<sup>5</sup> Schulz, Fritz, Principios del Derecho romano (2ª edición, Madrid, 2000), pp. 61-87





iusracionalista.

La cuestión podría tener un interés sólo desde el punto de vista histórico, de no ser porque esta propiedad de cuño decimonónico reclama un carácter absoluto que se va a enfrentar y resistir a los intentos de regulación legislativa. La regulación constitucional original contenía una bien desarrollada garantía de inviolabilidad, que consistían en el requisito de utilidad pública para la expropiación, entendida como desplazamiento de un bien del patrimonio de una persona al destino previsto por el expropiante, y pago de una indemnización. Era, por lo demás, la única garantía necesaria en un tiempo en que las disposiciones legislativas sobre la propiedad no constituían una amenaza para unos dueños cuya mayor preocupación era liberarse de las cargas feudales que aún gravaban sus bienes.

Cabe preguntarse, entonces, por el sentido y alcance originales de la protección constitucional a una propiedad cuya definición legal se alcanza durante el desarrollo de la Codificación en el siglo XIX, fuertemente influenciada por el Código Civil francés, como propiedad individualista y absoluta. Es muy importante examinar los elementos históricos relevantes para la comprensión del carácter absoluto de la propiedad, en vistas a establecer la articulación de su protección constitucional con las facultades de intervención legislativa en la regulación de la propiedad.

## **1.2 Antecedentes**

La propiedad según su evolución histórica surgió en diferentes etapas, siendo entre ellas las que se detallan a continuación:

**Primera etapa:** el derecho de propiedad a través de la evolución sufrida en el derecho romano, este lo considero como un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo para usar, disfrutar y disponer de un caso. Esta era la característica del dominio ex jure quiritum. Después vino el concepto de propiedad que se elaboró en el derecho pretoriano

En derecho romano, se fijaron los tres elementos clásicos *jus utendi*, *jus fruendi* y *jus abutendi* que ya se ha mencionado.

**Segunda etapa:** desde Justiniano hasta el código Napoleón, no obstante que el derecho de Justiniano se logra suprimir las diferencias de carácter político en la propiedad, y que se llegó a un concepto único del dominio, comienza, a partir de la época feudal, por la organización especialísima del estado, a marcarse nuevas diferencias, pero en sentido inverso y con una trascendencia de mayor alcance.

Los propietarios de las tierras, no solo gozaban del derecho de propiedad en el sentido civil, para usar, disfrutar y disponer de los bienes, sino que también tenían el imperio para mandar sobre los vasallos que se establecían en aquellos feudos, el señor feudal se convirtió así en un órgano del estado.

La propiedad como tal surge como uno de los elementos de organización ya sea de manera individual, de familia o en el ámbito de pueblos agrupados con necesidad de contar con un territorio y de convivencia organizada.

En efecto en las primeras épocas, el hombre no tenía sobre las cosas que ocupaba más derecho que el de la fuerza con que las defendía y conservaba, hasta que un rival más fuerte les privaba de ellas; es decir que las cosas se adquirían por ocupación, se conservaban por la posesión y se perdían con la pérdida de esta última. La evolución de dicha organización se formaliza de diversas formas, una de ellas a través instrumentos legales.<sup>6</sup>

La ley civil estableció cierto vínculo moral entre la cosa y la persona que la había adquirido, el cual ya no pudo disolverse sin la voluntad de la persona, aún cuando la cosa no estuviere en su poder. Este vínculo es el derecho de propiedad, distinto e independiente de la posesión, de modo que a partir de la creación de la norma civil, surgió la posición de propietario sin poseer la cosa y a su vez poseerla sin ser propietario.

---

<sup>6</sup> Borda, Guillermo. Manual de Derecho Civil Parte General. 1ª edición Buenos Aires, 1993 pp. 46.



### 1.3 Definición doctrinaria

Desde un punto de vista doctrinario la propiedad se entiende como "el conjunto de cosas que pertenecen a una persona o los bienes propios de determinado individuo."<sup>7</sup>

La voz propiedad, procede de *propietas* derivada de *propium*, que significa "lo que pertenece a una persona o es propio de ella, palabra que a su vez procede de *prope*, es decir cerca"<sup>8</sup>.

La etimología del término indica que la propiedad es una relación en que se encuentran las cosas con las personas, es decir una adherencia moral de las primeras con las segundas para servir a los fines de éstas.

Dentro de los estudiosos del derecho con tendencia no tradicional ni solamente enumerativa de las facultades que han integrado el concepto (usar, gozar, disfrutar, disponer, etc.), sino con una concepción del derecho de propiedad con caracteres unitarios y autónomos de las facultades que lo integran, se encuentran: Filomusi quien indica que "la propiedad es el señorío general e independiente de la persona sobre la cosa para los fines reconocidos por el derecho, dentro de los límites por él establecidos. Scialoja indica que es una relación de Derecho Privado en virtud de la cual una cosa como pertenencia de una persona, está completamente sujeta a la voluntad de ésta en todo lo que no resulte prohibido por el Derecho Público o por la concurrencia de un derecho ajeno."<sup>9</sup>

Encontramos corrientes de pensamiento en el mismo sentido, en los tratadistas Puchta, quien expresa que "la propiedad como derecho es la plena, total y jurídica

<sup>7</sup> Enciclopedia Universal, E. Argos, Madrid 1910, Tomo XXVI, pág. 970

<sup>8</sup> Diccionario de Derecho Usual, Ed Heliasta, S.R.L Buenos Aires, 1976

<sup>9</sup> Federico Puig Peña. Tratado de Derecho Civil Español. Tomo III. Vol I Pág. 56.

sumisión de una cosa"<sup>10</sup> y, Dernburg que la conceptúa como "la general dominación sobre una cosa corporal".<sup>11</sup>

Por su parte Rojina Villegas al ser citado por Fernando Flores Gómez González, enseña que "aplicando la definición del derecho real a la propiedad, ésta se manifiesta en el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto."<sup>12</sup>

Con base en lo anterior, puede afirmarse que de una manera general la doctrina acepta establecer como concepto de Propiedad, el derecho a poseer una cosa y a disponer libremente de ella. Estimo que esta conclusión jurídico doctrinal es adecuada tomando en consideración que expresa dos elementos fundamentales como lo son el "derecho" visualizado como facultad subjetiva de adquisición, y el vínculo de "propiedad" que deviene de la dependencia de la cosa en relación con la persona que tiene la titularidad sobre la misma.

#### **1.4 Definición legal**

El Artículo 464 del Código Civil, Decreto Ley 106, establece: "La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes."

#### **1.5 La propiedad como un derecho**

Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal goce al interés social, ninguna persona puede ser privada de sus bienes excepto mediante el pago de una indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés

<sup>10</sup> José Castan Tobeñas. Derecho Civil Español, Común y Foral. Tomo I Vol. 1 Pág. 307

<sup>11</sup> Diego Espín Manual de Derecho Civil Español. Vol II Pág. 76

<sup>12</sup> Fernando Flores Gómez G. Introducción al Estudio del Derecho y Derecho Civil. Pág. 157



social en los casos según las formas establecidas en la Ley, Artículos 21 numeral 1 y 2 Decreto 6-78 del Congreso de la República de Guatemala, en la Constitución Política de la República de Guatemala en su Artículo 39 establece "Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley.

El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.

La naturaleza del derecho de propiedad como un derecho fundamental de la persona tiene su fuente de sustentación en las mencionadas normas y en cuanto al texto constitucional aludido, las disposiciones legales, formas y modos garantistas de subsistencia constituyen por si mismo deberes del Estado como primer obligado a proteger ese derecho creando condiciones específicas que den seguridad en la guarda y conservación de los bienes.

#### Características del Derecho de Propiedad:

La propiedad es un derecho real; La propiedad es lo primordial y fundamental de los Derechos Reales, ya que los demás parten de ella.

La propiedad es un derecho autónomo; ya que es oponible (erga omnes) los demás están obligado a respetar el dominio del propietario. No depende de ningún otro derecho, es un derecho principal e independiente

El derecho de propiedad es perpetuo; la propiedad no se extingue, no tiene limitación temporal, es un derecho perpetuo.

Es un derecho exclusivo; La propiedad es exclusiva porque solo le concede al propietario la facultad de usar, gozar y disponer un bien con exclusión de los demás.

Es un derecho inviolable; Lo garantiza la Constitución en su artículo 70º cuando dice que; el derecho de propiedad es inviolable, el estado la garantiza, se ejerce en armonía del bien común y dentro de los límites de la ley.

Es un derecho elástico; La propiedad es pura y se encuentra al margen de toda carga o gravamen, sin alterarse su unidad esencial

Desde la perspectiva que el derecho de propiedad está situado en la parte dogmática de nuestra Constitución, puede concluirse que prácticamente debe ser considerado como un derecho fundamental del individuo.<sup>13</sup>

### **1.6 La propiedad como un derecho protegido**

Desde el origen de la propiedad se dio la necesidad de dotarla de seguridad, protegiéndola de la fuerza o de la astucia aplicada por unos que pudieren pretender desproveer a otros de lo propio. Esa seguridad fue teniendo su origen en la formación del principio de respeto a la propiedad privada que fue el resultado de la protección a la propiedad particular por consumo y subsistencia personal.

La referencia a la propiedad como un derecho protegido, se debe hacer tomando como punto de partida la idea que la misma se visualiza como un hecho necesario e indispensable que, bajo formas distintas se ha producido y se seguirá produciendo a través del tiempo.

Un análisis superficial de la protección que se ha dado a tal propiedad como derecho fundamental de la persona, da como resultado que en la antigüedad no se tuvo la más leve sospecha que pudiese ser atacada toda vez "...que se encontraba protegida por la religión considerándosele como algo sagrado derivado de Dios y por lo tanto ley eterna superior a todo lo humano, ejemplos de ello se encuentran en el Antiguo Testamento".<sup>14</sup>

<sup>13</sup> Flores, Francisco. Los Derechos Reales en Nuestra Legislación. 2ª edición, Guatemala 2002. pp. 57

<sup>14</sup> Diccionario Enciclopédico Quillet. Tomo VII. Pág. 273

La propiedad entonces, fue una institución protegida por la religión y después por las leyes, con la variante que en las leyes su regulación se adecuó a los principios en que cada pueblo las fundamentó, ya que algunos lo hicieron en la propiedad colectiva y otros en la propiedad particular (Grecia y Roma).

La regulación proporcionada a la propiedad por el derecho se enfoca tanto dentro de este como fuera de él, dividiéndolo en dos partes, una que comprende a la propiedad como hecho y la otra como un derecho. Desde el punto de vista de hecho constituye el "vínculo moral entre una persona y una cosa, cuando esta persona ha adquirido sobre la cosa un poder absoluto y la ha destinado a la satisfacción de sus necesidades".<sup>15</sup> Y, desde el punto de vista de derecho constituye el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes.

Al hacerse referencia a la concepción de la propiedad, se ha dicho que es el derecho a poseer una cosa y a disponer libremente de ella, estimándose esta apreciación como adecuada y congruente con la disposición de derecho antes mencionada. Ambas posiciones llevan de manera intrínseca la existencia de un sujeto como propietario, que es aquel "...que tiene derecho de propiedad sobre una cosa y especialmente sobre bienes inmuebles"<sup>16</sup> o bien, "...El titular del derecho de propiedad. El dueño de bienes inmuebles"<sup>17</sup>.

En la relación jurídica que deviene de enfocar el derecho de propiedad como hecho y como derecho, se produce la existencia de dos elementos: el sujeto y el objeto. El sujeto dentro de la relación jurídica del derecho de propiedad está constituido por el hombre y el reconocimiento que él no tiene dentro de sí todos los elementos indispensables para su desarrollo y subsistencia, necesitando de los objetos exteriores, los que tiene que adquirir mediante la adquisición apropiada. En consecuencia la persona humana constituye el sujeto activo de la relación jurídica que abarca el

<sup>15</sup> Ouillet. Ob. Cit. Pág. 275

<sup>16</sup> Diccionario de la Real Academia Española. Tomo I Pág. 1678

<sup>17</sup> Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Tomo V. Pág. 476



derecho de propiedad, ya que mediante su trabajo, origina condiciones indispensables para la adquisición de bienes, siendo ello una de las razones fundamentales que justifican la existencia de las regulaciones legales de protección, tomando en consideración que toda persona puede ser propietaria de algo.

El propietario constituido en el destinatario de las disposiciones legales, es sujeto de los derechos de garantía a la propiedad privada que debe proporcionar el Estado a través de las leyes de la República. En este orden de ideas la sustentante expresa que el derecho de propiedad constituye un derecho protegido y que uno de los medios de protección lo constituye su conservación en registro como lo establece la ley.





## CAPITULO II

### 2. Derecho Registral

La titularidad del derecho de propiedad sobre toda clase de bienes identificables permite al sujeto, la libre disposición sobre los mismos con la observancia de los cánones establecidos por el derecho privado y sin perturbación de instituciones del derecho público que pudieren dar tinte de ilicitud a esa libre disposición. Vale decir que la susceptibilidad del derecho de propiedad comprende relaciones jurídicas que por un lado pueden derivar de la formalización de negocios jurídicos, y por otro lado, pueden ser consecuencia de actos o acciones previstas o permitidas por la ley que con relación al dominio y demás derechos reales, pueden ser causales de modificación, limitación, gravamen, transmisión o extinción por sustitución legal o judicial del ejercicio de esa titularidad.

Para que las relaciones jurídicas, los actos, acciones procedimientos legales y judiciales vinculadas o vinculantes con el dominio y las responsabilidades civiles de sus titulares, puedan alcanzar los efectos que cada uno persigue, es necesario que previamente el derecho de propiedad o de dominio se encuentre material y legalmente reconocido en una base de datos constituido en el registro público correspondiente, con el objeto de llevar una cuenta a cada titular

El derecho de propiedad siendo un derecho fundamental de la persona y un derecho jurídicamente protegido, como medida de garantía y de seguridad jurídica de sí mismo y de sus relaciones con otros derechos, tales como el derecho fiscal, el derecho hipotecario, el derecho bancario, el derecho notarial, el derecho penal, el derecho procesal civil, constituye una de las razones fundamentales de existencia del derecho Registral.

En relación con los bienes identificables, el derecho registral resulta ser una

necesidad como soporte del derecho de propiedad y demás relaciones, actos y procedimientos jurídicos vinculados con el mismo.

Esta rama de la ciencia jurídica a través del tiempo ha sido llamada de diversas maneras; así ha sido identificada como Derecho Hipotecario, Derecho Inmobiliario y finalmente Derecho Registral.

La sustentante estima que la denominación menos adecuada es la de Derecho Hipotecario porque el registro sobre bienes inmuebles identificables tiene un campo de acción mucho más amplio que el de hipoteca, puesto que ésta queda limitada a ser "...un *derecho real accesorio que grava los bienes inmuebles o ciertos bienes muebles (buques y aeronaves)*, para garantía del cumplimiento de una obligación, del pago de una deuda."<sup>18</sup>, o bien, como lo indica Rojina Villegas al ser citada por Fernando Flores Gómez González, "...es un derecho real que se constituye sobre bienes determinados, generalmente inmuebles, enajenables, para garantizar el cumplimiento de una obligación principal, sin desposeer al dueño del bien gravado, y que otorga a su titular los derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago, para el caso de incumplimiento de la obligación."

Inadecuado resulta también, que se le denomine Derecho Inmobiliario, pues no todas las materias sobre inmuebles están comprendidas dentro del registro público y que pertenecen al Derecho Civil.

Ha sido llamado también Derecho Registral Inmobiliario. En cuanto a ello, estimo que esta denominación es la que tiene mayor acercamiento con el Derecho Registral, sin embargo debe considerarse que el registro público además de considerar materia propia a los bienes inmuebles y los derechos reales sobre ellos, que es lo básico, comprende también algunos derechos sobre bienes muebles.

Por tal razón considero que Derecho Registral es la denominación más apropiada y

---

<sup>18</sup> Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Tomo III. Pág. 590



que asimismo, es la que más se adecua al objeto de esta investigación.

De la doctrina, diversos son los pronunciamientos de los tratadistas en cuanto a la conceptualización del Derecho Registral. Algunas de sus ideas están encaminadas a las diversas materias y relaciones jurídicas que comprende el dicho derecho.

Luis Carral y De Teresa en un superficial intento de expresar un concepto del Derecho Registral indica que "...es un sector del Derecho Civil creado para la protección de los derechos"<sup>19</sup>. El Licenciado Iván Palacios Echeverría expresa que el Derecho Registral "...es la rama del derecho que regula la legislación 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".<sup>20</sup>

La sustentante es de la opinión que ambas conceptualizaciones son acertadas y aceptables ya que, aún cuando la segunda es más amplia y descriptiva, comprende de manera sustantiva la expresada por el catedrático mexicano, Carral y de Teresa. Su origen tuvo como causal la necesidad de llevar una cuenta a cada titular, es decir que su finalidad inicial fue de carácter administrativo sin propósitos de publicidad.

No está de más citar dentro de este segmento que la naturaleza del Derecho Registral es mas de tipo sustantivo que adjetivo o formal. Esto se justifica en los casos de aplicabilidad del Principio de Prioridad registral (*prior tempore potior iure*), que prevé la ley sustantivo en material civil, en que queda constituido como dueño de un bien, no quien primero adquiera el derecho, sino quien primero presenta su título, sobre un negocio referido a un mismo bien, pues el acto formal produce efectos jurídicos de fondo como lo es la constitución del carácter de propietario.

### *El Derecho Registral aún cuando mantiene estrecha relación con otros derechos*

<sup>19</sup> Luis Carral y de Teresa. Derecho Notarial y Derecho Registral. Pág. 209

<sup>20</sup> Iván Palacios Echeverría. Manual de Derechos Registral. Pág. 13



asume autonomía, aunque ello sea una concepción aún no generalmente aceptada por los doctrinarios, ya que también es considerado como una de las ramas del Derecho Civil. Para el caso de nuestro país, su razón de existencia y funcionamiento está inmerso considerablemente dentro de la rama del Derecho Civil. Es decir que es un sector o rama del Derecho Civil creado para la protección de los derechos, que trata de la regulación registral con relaciones íntimas con el Derecho Civil y el Derecho Notarial.

## **2.1 Registros públicos**

Son instituciones establecidas con fines de dar publicidad formal a determinados hechos, circunstancias o derechos, que funciona bajo regulación y control de la Administración pública nacional, local o institucional, que prestan así un servicio en pro de la transparencia jurídica. Los registros públicos se ponen en práctica para sustituir, aunque sea formalmente, a otros medios de *publicidad material* de hechos y derechos.

Los registros públicos se suelen clasificar en dos grandes grupos, o categorías, que se conocen como registros jurídicos y registros administrativos. Los primeros (registros jurídicos) son aquellos capaces de crear presunciones jurídicas, ya sean *iuris tantum* (admiten prueba en contra) o lo sean *iuris et de iure* (presunciones indestructibles). Los segundos (registros administrativos) únicamente ejercen funciones divulgativas, cognoscitivas o de transparencia.

## **2.2 Importancia del Derecho Registral.**

El Derecho Registral por sí mismo adquiere notoriedad e importancia derivada de sus relaciones con otros derechos de los que se informa y que fortalecen y justifican su existencia.

En cuanto al registro de bienes se encuentra que la principal fuente que adjudica

importancia al Derecho Registral, es la relación contractual materializada en el instrumento público a través del Derecho Notarial mediante la utilización de los instrumentos o instituciones que a su vez proporcionan el Derecho Civil y el Derecho Mercantil. Por tal razón se establece que con el Derecho Notarial tiene íntima relación pues ambos se concretan en una misma idea, objetivo o fin como lo es el logro de la seguridad jurídica.

Entre el Derecho Registral y el Derecho Notarial se mantienen vigentes vínculos y dependencias recíprocas, así como cierta continuidad que inicia del primero al segundo, ligándose de manera estrecha. El derecho subjetivo surge por el consentimiento de las partes ante el Notario; nacido y precisado así el derecho, el testimonio de la escritura es presentado al Registro, momento en que el acto se reviste de publicidad tal como lo exige el Derecho Civil. Para ello y para que el acto autorizado sea perfecto, el Notario está llamado a considerar y acatar las disposiciones legales del Registro; la perfección se logra cuando el objeto de la relación contractual queda debidamente registrado.

En cuanto a su relación con el Derecho Civil, es evidente que el Derecho Registral sirve a aquel al hacer posible y facilitar la publicidad que deben revestir ciertos actos o ciertas situaciones cuya naturaleza así lo requiere, para la debida seguridad jurídica.

Desde el punto de vista sustantivo sus relaciones estrechas y más importantes se concretan a los Derechos Civil y Notarial y eventualmente con el Derecho Mercantil, aunque de manera muy escasa.

Sin embargo no puede dejar de mencionarse que el Derecho Registral también constituye un instrumento que en determinado momento puede garantizar resultado de carácter procesal en cuanto a intereses de particulares derivados de obligaciones contractuales de carácter bancario o mercantil.

Por la razón anterior se afirma que el Derecho Registral cobra importancia también por su relación con el Derecho Procesal Civil cuando se pretenden hacer efectivas las obligaciones entre particulares que han sido garantizadas con bienes inmuebles o muebles, identificables.

El Derecho Registral también mantiene relaciones con el Derecho Tributario puesto que la diversidad de relaciones jurídicas desarrolladas dentro de los contratos a través del Derecho Notarial, llevan inmersas, salvo las excepciones que establece la ley, gravámenes tributarios sin los cuales, la extensión de los testimonios de escrituras no estarán formal y materialmente perfectos para su operación registral.

Por cada una de las relaciones que en forma individual o conjunta con los derechos que han sido citados, el Derecho Registral consolida su importancia dimensionándose en los efectos que dentro del ámbito jurídico produce cada una de las operaciones que realiza, trastocando una serie de derechos de particulares que deben ser protegidos mediante una labor calificada, permanente y eficiente.<sup>21</sup>

### **2.3 Principios Registrales.**

Son las orientaciones capitales, líneas directrices del sistema. Resultado de la sintetización o condensación jurídica registral. Los principios registrales son las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral de un país determinado, y que pueden especificarse por inducción o abstracción de los diversos preceptos de su derecho positivo.

Según Roca Sastre, "es el resultado conseguido mediante la sintetización técnica de parte del ordenamiento jurídico sobre la materia manifestada en una serie de criterios fundamentales, orientaciones esenciales o líneas directrices del sistema

---

<sup>21</sup> Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo. Derecho Registral. 10ª Edición. 2010 pp. 224

registral; son los juicios, reglas e ideas fundamentales que rigen u orientan un determinado sistema registral<sup>22</sup>.

### **Clases de Principios:**

La doctrina alemana clasifica los principios en formales y materiales. Arthur Nussbaum dentro de esta orientación “considera como principios formales los siguientes: rogación, consentimiento y tracto sucesivo. Mientras que enumera como materiales: convalidación, especialidad, consentimiento, presunción de veracidad y fe registral<sup>23</sup>”

Otra clasificación la ofrece el tratadista Enneccerus Wolf, quien distingue el derecho inmobiliario formal y el derecho inmobiliario material. “Dentro del primero analiza la organización de los registros, el principio de especialidad, rogación, consentimiento, legalidad y tracto sucesivo. En el derecho inmobiliario material analiza convalidación, especialidad, presunción de veracidad y fe registral<sup>24</sup>”.

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

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

<sup>22</sup> Sastre Muncunill, Luis Roca. Derecho De Sucesiones T.1 (2ª Ed. Revisada) España. pp. 137

<sup>23</sup> Nussbaum, Arthur. Tratado de Derecho Hipotecario Alemán. Pág. 6.

<sup>24</sup> Enneccerus, Ludwig. Tratado De Derecho Civil. pp. 85

### **Principio de especialidad.**

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

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

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

### **Principio de determinación.**

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

### **Principio de Folio Real.**

Este principio desarrolla la obligación, que tiene el Registro de la Propiedad de abrir, un Folio Real, para cada finca que está inscrita en la institución, se le denomina real, por ser los Derechos Reales los que aparecen inscritos en dicho folio, evitando la duplicidad de propietarios, debe delimitarse perfectamente la extensión del Derecho que se inscribe al objeto por una parte de que cualquier interesado pueda conocer la situación real de su finca y, por otra, que su titular pueda optimizar los recursos que puedan derivarse de su Derecho.



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

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

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

**Columna de hipotecas:** En esta columna se inscribe lo referente a las inscripciones de anotaciones, gravámenes y las respectivas cancelaciones de los mismos.

**Columna de anotaciones:** En esta columna se inscribirán las anotaciones de demanda y embargo de orden judicial.

**Columna de dominio:** En esta columna se inscribirán todos los contratos traslativos de dominio, así como los que afectan y recaen directamente sobre las fincas, tales como usufructo vitalicio, servidumbres, arrendamientos y demás limitaciones al dominio.

**Columna de las desmembraciones y cancelaciones:** En esta columna se inscribirán todo lo relacionado con las segregaciones de fracciones que se hacen en virtud de documentos que contienen actos traslativos de dominio, cuyas áreas pasan a formar fincas nuevas independientes, con su número, folio y libro por separado así como su debida cancelación cuando sea solicitada.

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

#### **Principio de Publicidad.**

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

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

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



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

Es el principio que le da seguridad jurídica al folio, por ser este principio el que hace que todo acto que se realice con las propiedades sea público, no se presta a realizar actos, sin el conocimiento del propietario, que su transcripción sea en el amplio de presunción de exactitud de contenido del Registro en el que confían los terceros adquirentes en su protección.<sup>25</sup>

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

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

Por publicidad formal se entiende el carácter de oficina pública que se atribuye al Registro General de la Propiedad, cuyos libros están al alcance de cualquier persona que justifique su interés en averiguar el contenido de los libros del Registro, (Artículo 1222, del Código Civil); lográndose ésta publicidad formal por el examen directo de los libros que hace el interesado en la oficina especial que para tales efectos existe en la institución, por copias simples que da el Registrador o por una certificación que expide el mismo, del contenido de los libros, regulados en los Artículos 1179 al 1184, del Código Civil; y que son los documentos idóneos para probar la situación jurídica en que se

<sup>25</sup> Tartie Reina, Principios Registrales. 1ª edición. 1998 Argentina. pp.72



encuentran las fincas, relacionada con los derechos reales, gravámenes y liberación de los mismos, que pesen sobre los bienes, incluyendo los bienes muebles.

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

La publicidad quiere evitar la clandestinidad, abolir los gravámenes ocultos. El Registro es el órgano de notificación por excelencia. La publicidad es una notificación urbi el orbe, erga omnes. Pero el principio de publicidad es algo más que un aparato de consulta e información: es una regla jurídica; lo inscrito perjudica a todo el mundo, nadie puede alegar ignorancia de lo que consta en el Registro. Este principio se encuentra regulado en el Artículo 1124 del Código Civil.

#### **Principio de Fe Pública.**

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

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

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

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



en provecho de estos terceros adquirentes de buena fe.<sup>26</sup>

Núñez Lagos, dice que: "La ley española parte del hecho indiscutido de que en España es posible la existencia legal fuera del Registro de toda clase de Derechos Reales, a excepción del de hipoteca, para el cual la inscripción es necesaria sin necesidad de acudir a lo probatorio por la fe pública impregnada"<sup>27</sup>.

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

### **Principio de Inscripción.**

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

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

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

<sup>26</sup> Neri, Argentino I. Tratado Teórico y Práctico de Derecho Notarial. Vol I. Pág. 367

<sup>27</sup> Núñez; Lagos, Rafael. Revista De Derecho Notarial. Año Viii. N° Xxix-xxx. Julio-Diciembre 1960 pp. 205



transmisión y extinción de las relaciones jurídicas reales inmobiliarias.

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

Es necesario que por cumplimiento de este principio, se investigue, analice y estudie el hecho de inscribir un acto jurídico en el Registro de la Propiedad".<sup>28</sup>

### **Principio de Tracto Sucesivo.**

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

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

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

<sup>28</sup> Sánchez Calero, Fernando. Principios De Derecho Mercantil. 2ª edición España. 2003. pp. 87

Este es el mecanismo propio del llamado principio de tracto sucesivo o de continuidad registral, que tiene por objeto mantener el enlace o conexión de las adquisiciones por el orden regular de los titulares registrales sucesivos, a base de formar todos los actos adquisitivos inscritos una continuidad perfecta en orden al tiempo, sin salto alguno, de suerte que refleje el historial sucesivo de cada finca inmatriculada.

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

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

### **Principio de Legalidad.**

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

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

Se usa la palabra documento, ya que al Registro son presentados testimonios de escrituras de origen Notarial, y también muchos documentos provenientes de los tribunales, como despachos para anotar de demanda o embargo las fincas; certificaciones como títulos supletorios y documentos administrativos.

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

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

Se encuentra en la legislación algunas normas que contienen la existencia de ciertos requisitos que deben llenar los documentos presentados para su inscripción en el Registro: el Artículo 1576, del Código Civil, establece, que los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los Registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública.

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





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

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

### **Principio de Prioridad.**

El principio de prioridad es este principio establece que el acto registrable que primeramente ingrese en el Registro se antepone o prevalece a todo acto registrable que, siendo incompatible, no hubiere ingresado en el Registro, aunque fuere de fecha anterior. Es decir, en el caso típico de doble venta, el primero que registra excluye los derechos que pudiera haber adquirido el otro comprador.

Al respecto de este principio dice Ramón Roca Sastre: "Es el principio hipotecario en virtud del cual el acto registrable que primeramente ingrese en el Registro de la Propiedad, se antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango a cualquier otro acto registral que siéndole incompatible o perjudicial, no hubiere sido presentado al registro o lo hubiere sido con posterioridad, aunque dicho acto fuese de fecha anterior"<sup>29</sup>.

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

Lo decisivo en ello, es que los efectos de toda inscripción comienzan a partir del

<sup>29</sup> Roca Sastre, Ramón María. Derecho Hipotecario. 9ª edición 2008. España. pp. 163



momento mismo en el que tiene lugar la presentación del documento al Registro, o sea, que la preferencia de las inscripciones en general se determina por el riguroso orden cronológico de la presentación de los documentos.

El Código Civil, en el Artículo 1141, expresa: Entre dos o más inscripciones de una misma fecha y relativa a la misma finca o derecho, determinará la preferencia la anterioridad en la hora de la entrega del título en el Registro. El Artículo 1142, dice: Si se presenta en el mismo día orden de mandamiento judicial de embargo y escritura de venta o contrato que afecte los bienes embargados, se atenderá la hora de la entrega

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

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

### **Principio de Rogación.**

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

## 2.4 La seguridad Jurídica.

La seguridad jurídica deberá entenderse a su vez como garantía y principio y no como un fin de los deberes del Estado, es decir debe ser un fundamento de valor, inicio y no el objetivo final de las garantías que debe proporcionar el Estado. Y, en materia de propiedad, especialmente de bienes inmuebles, la Seguridad Jurídica es, sino el valor más importante, uno de los más valiosos, indispensables e inherentes, entendida como la garantía del buen resguardo e invariabilidad de los registros.

En la Revista "El valor de lo Nuestro" publicación de la República de Costa Rica<sup>30</sup> al tratarse el tema de la seguridad registral se expresa que ésta "...al aplicarse cotidianamente se divide en cuatro temas

Seguridad Jurídica fundamental Notarial; Seguridad Física Notarial; Seguridad Física Registral; Seguridad Jurídica propiamente dicha y Seguridad Operativa. "

La seguridad jurídica registral tiene su génesis en el momento mismo del otorgamiento, ante el Notario, del acto o contrato registrable, por lo que la seguridad jurídica registral encuentra su respaldo en la seguridad jurídica notarial, ya que el Registro debe inscribir sólo títulos cuya autenticidad está plenamente garantizada por la actuación previa de un Notario, sin dejar de lado -obviamente-, documentos judiciales y administrativos que son auténticos.

Luego entonces, el Notario y el Registrador tienen una gran responsabilidad con la sociedad, porque el Registro no puede garantizar la certeza y seguridad jurídica del ciudadano en el tráfico de bienes inmuebles si estos funcionarios no ejercen con ética sus responsabilidades.

El registro de los actos y contratos por sí mismo brinda seguridad jurídica, porque se

<sup>30</sup> Revista del Registro Nacional No. 1 Año 2. Costa Rica. Pág. 14

El registro de los actos y contratos por sí mismo brinda seguridad jurídica, porque se cumple plenamente la voluntad manifestada por las partes en el instrumento público y, además una vez inscritos, se produce certeza y eficacia erga *omnes* de los derechos reales.

En cuanto a la seguridad física registral se apunta en la Revista el Valor de lo Nuestro, que "...ésta permite prever el extravío, la adulteración y el deterioro, porque la información jurídica registrada se deposita en archivos manuales y magnéticos, y en ambos depósitos, es obligación del Registro garantizar que no se produzca ninguna de las anteriores circunstancias que puedan restarle eficacia a la información.

En lo referente a la seguridad operativa, ésta debe analizarse desde dos puntos de vista: el documental, que se refiere a la autenticidad de los documentos presentados al Registro, sean estos notariales, judiciales o administrativos; y el procedimental que garantiza el registro de la información conforme lo dispone el título presentado para ese efecto y el acatamiento de una serie de normas para la debida aplicación de los principios registrales.

La seguridad jurídica registral como principio de garantía se integra a su vez de otros principios que se constituyen en sus elementos esenciales, tales como la fe pública, el principio de legalidad y del principio de intervención judicial.<sup>31</sup>

## **2.5 Registros existentes en Guatemala.**

### **Registro Nacional de las personas.**

RENAP es la entidad encargada de organizar el Registro único de identificación de las personas naturales, inscribir los hechos y actos relativos a su Estado civil,

---

<sup>31</sup> Revista del Colegio de Abogados Y Notarios de Guatemala, Enero – Diciembre 2007. pp59

capacidad civil y demás datos de identificación desde su nacimiento hasta la muerte, así como la emisión del documento de identificación personal. Para tal fin implementará y desarrollará estrategias técnicas y procedimientos automatizados que permitan el manejo integrado y eficaz de la información unificando los procedimientos de inscripción de las mismas.

### **Registro de Testamentos.**

Este Registro se encarga de inscribir o anotar en el libro el testamento del causante o testador.

El Artículo 1193 del Código Civil establece: "En el Registro de testamentos y donaciones por causa de muerte se hará constar:

1. En el libro de testamentos abiertos y donaciones y donaciones por causa de muerte el nombre del testador o donante con todas las identificaciones que aparecen en el testamento o donación, el lugar, fecha y hora, el folio o folios que correspondan al protocolo el número y registro del papel sellado en que estuviere extendido el original y la constancia de haber firmado el testador o donante o el nombre de la persona que firmo a su ruego.
2. En el libro de testamento cerrado copia íntegra del acta que protege el testamento.
3. En el libro de testamentos especiales los mismos datos que contiene el inciso 1º de este Artículo y lo que sea aplicable, y
4. La ampliación, revocación, nulidad o insubsistencia de testamentos o donaciones."

Cuando falleciere el testador se presentara el testimonio del testamento abierto con duplicado y certificación del acta de defunción para que sea anotado en el libro de asientos y razonado (Artículo 1194 del código Civil).



## **Registro Fiscal de vehículos.**

Este Registro fue creado con el objeto de llevar el control de todo vehículo que circule en todo el territorio nacional velando por el cumplimiento del pago del impuesto de circulación de vehículos.

Según los Artículos 22, 23, 24 del Decreto Número 70-94. Ley y Reglamento del impuesto sobre circulación de vehículos, terrestres, marítimos y aéreos y sus reformas "se crea el Registro Fiscal de vehículos que está a cargo de la Superintendencia de Administración Tributaria SAT con el objeto de llevar el registro de todo vehículo que circule o navegue en todo el territorio nacional y aquellos que surquen el espacio aéreo". Dicha Superintendencia ejerce los controles que sean necesarios velando por el cumplimiento del pago del impuesto de vehículos de todo automotor registrado. El certificado de propiedad de vehículos deberá emitirse por el Registro Fiscal de vehículos de la Superintendencia de Administración Tributaria o por la Institución que expresamente designe para el efecto, para controlar y acreditar la propiedad y las transferencias de dominio de cada vehículo que sea importado. Una vez se liquide la póliza de importación de todo vehículo nuevo o usado y se verifique la circulación de los impuestos respectivos".

## **Registro de Aeronáutico Nacional.**

En sentido amplio el Derecho aéreo el cuerpo aplicable para uso de aire, incluyendo aquellas que regulan la transmisión de radio y las ondas de televisión. En sentido estricto el término se refiere únicamente a las normas aplicables a los problemas legales del uso de las naves aéreas.

Por naturaleza la propiedad del suelo se extiende al espacio aéreo, conforme el Artículo 121 de la Constitución Política de la República de Guatemala y ejerce plena soberanía y dominio sobre su territorio, que comprende suelo, subsuelo, plataforma continental, aguas territoriales y el espacio sobre los mismos, sin perjuicio de la libre



navegación marítima y aérea, de conformidad con la ley y lo dispuesto en los tratados internacionales.

La navegación aérea y el movimiento de aeronaves nacionales o extranjeras es competencia del Ministerio de Comunicaciones Infraestructura y Vivienda por conducto de la Dirección de Aeronáutica Civil.

### **Registro de Cementerios en Guatemala.**

En el Registro de Cementerios se inscriben los títulos que acreditan el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos, los títulos traslativos al dominio de los inmuebles. En este Registro se llevan los libros de registro de cementerios con sus lotes calles y sus servicios como si fueran una Colonia que únicamente son habitados por seres ya fallecidos llevando previamente los requisitos para su registro o inscripción.

En este Registro se inscriben todas aquellas compras ventas de terrenos para mausoleos, como también traslados de dominios. Siempre y cuando se cumpla con los requisitos establecidos por las autoridades de cada cementerio.

### **Registro de procesos Sucesorios.**

Este Registro es de mucha importancia porque por medio de esta Institución se facilita la comprobación de la existencia de uno o más procesos Sucesorios de una misma persona con el objeto de evitar la publicidad de los mismos.

En Guatemala se considero necesario el funcionamiento de un registro para facilitar la comprobación de la existencia de uno o más procesos sucesorios de una misma persona, con el objeto de evitar la pluralidad de los mismos y los perjuicios que ello pudiera causar. El Registro de Procesos Sucesorios está a cargo de la Secretaria de la Corte Suprema de Justicia.

Los Jueces de primera Instancia y los Notarios deben dar aviso dentro del plazo de ocho días hábiles a partir de la fecha de radicación del respectivo proceso al encargado del Registro de Procesos Sucesorios, de aquellos que se tramiten en sus tribunales o ante sus oficios. El aviso contendrá los requisitos siguientes:

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

El encargado del Registro consignara en libros autorizados para el efecto o mediante el sistema de control que se adopte todos los datos que fueren suministrados por los Jueces y Notarios elaborando los índices necesarios para solicitar su consulta. Está obligado a recibir el aviso, revisar y comprobar si existe anotación de algún proceso sucesorio correspondiente al mismo causante. En este caso inmediatamente lo comunicará al Juez o Notario que dio el aviso y a donde se sigue el primer proceso sucesorio, para los efectos consiguientes específicamente de acumulación.

El Registro está obligado a proporcionar los informes que soliciten los tribunales o los Notarios, dentro del plazo máximo de tres días podrá igualmente extender certificaciones de sus asientos. La omisión o el retardo del encargado del Registro en extender los informes a que se refiere la Ley será sancionado con multa de diez a cincuenta quetzales que impondrá el Juez jurisdiccional en donde se ratifique la sucesión. Dicha multa ingresará a la Tesorería del organismo Judicial con destino a sus fondos privativos.

Aunque el Registro de Procesos Sucesorios está a cargo de la Secretaría de la Corte Suprema de Justicia, nada impide que su organización se encomiende a una





institución registral encargada de hacer constar todos los hechos relativos al nacimiento y las modificaciones al Estado civil de las personas dado que en el mismo folio personal del individuo podría anotarse el acta de defunción y posteriormente a ella los datos referentes a la radicación de la mortal.

Ante la necesidad de contar con una institución que llevará el control de los procesos sucesorios radicados, se crea el Decreto Número 73-75 del Congreso de la República de Guatemala. En el primer considerando establece la creación del Registro de Procesos Sucesorios. Con lo cual pretende evitar la pluralidad de acciones que causen perjuicio a las personas interesadas que radiquen procesos sucesorios testamentarios o ab intestado. Dicha institución registral está a cargo de la Secretaría de la Corte Suprema de Justicia.

### **Registro Mercantil en Guatemala**

Es una institución administrativa que tiene por objeto. A través de su inscripción, la publicidad de los datos referentes a los Empresarios mercantilistas. A las empresas y establecimientos a los hechos y relaciones jurídicas de importancia para el tráfico mercantil, es una organización jurídica de carácter eminentemente público y cuya finalidad es dar seguridad, publicidad y validez legal y credibilidad a las transacciones y actos de comercio sujetos a registro obligatorio.

Los Artículos 332 y 333 del Código de Comercio indican "El Registro Mercantil funcionará en la capital de la república y en los departamentos o zonas en que el ejecutivo determine. Sera público y llevara los libros siguientes:

1. De comerciantes individuales.
2. De empresas y establecimientos mercantiles
3. De sociedades mercantiles
4. De auxiliares de comercio
5. De presentación de documentos

6. Los libros que sean necesarios para las demás inscripciones que requiere la ley.
7. Índices y libros auxiliares.

Los actos y contratos que se registran en el Registro Mercantil son los siguientes:

- Los comerciantes individuales.
- De los auxiliares de comercio.
- Las empresas y establecimientos mercantiles; su inscripción deberá solicitarse dentro de un mes de haberse constituido como tales o de haberse abierto la empresa o el establecimiento, el de sociedades dentro del mes siguiente al otorgamiento de la escritura de constitución.
- Las sociedades mercantiles extranjeras. Las sociedades extranjeras legalmente constituidas en el extranjero que deseen establecer en el país o tener sucursales o agencias deben solicitarlo al Registro mercantil, único encargado de otorgar la autorización respectiva.

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

Dada su función de entidad que tiene como objetivo principal la inscripción de los actos o contratos mercantiles relativos a la organización y funcionamiento de sociedades mercantiles, empresas o establecimientos mercantiles, comerciantes individuales, auxiliares de comercio, el Registro Mercantil como depositario de la fe pública, sanciona en forma oficial y científica la concretación de actos y contratos mercantiles, a fin de que los mismos nazcan a la vida jurídica y merezcan confianza y credibilidad de la colectividad. Esta institución proporciona firmeza a los actos y contratos del comercio, mediante la inscripción de las partes y de los negocios jurídicos, constituyendo un ente de vital importancia en la vida económica del país.



Se concluye que el Registro Mercantil es una institución donde se registran los actos y contratos mercantiles, con la finalidad de dar seguridad, validez legal a los actos de comercio sujetos a registro obligatorio

### **Objetivos y funciones que persigue el Registro Mercantil**

Entre los objetivos principales se encuentra la inscripción de todos aquellos actos y contratos de Naturaleza jurídico mercantil que se relacionan con el nacimiento, nacimiento, modificación y extinción de los comerciantes individuales y de los comerciantes sociales a través de la fe pública registral.

### **Obligaciones posteriores al Notario**

El Notario debe enviar el primer testimonio de los actos jurídicos que realiza (individuales, Sociedad Colectiva, Sociedad en comandita simple, Sociedad de Responsabilidad Limitada, Sociedad anónima etc.)

Plazo: 30 días de haberse faccionado el instrumento del acto jurídico.

Papel: bond.

Tributos: se adhiere Q.250.00 con timbres fiscales al primer testimonio de la escritura de Constitución de Sociedades. Este tributo es solo para las Sociedades.

Leyes aplicables: 334, 335, 340,351, del código de Comercio.

Incumplimiento: pago de una multa de Q.25.00 a Q. 100.00 Artículo 356 del Código de Comercio.

### **Registro de la Propiedad Intelectual**

“El concepto que unifica la producción literaria científica y artística está determinada bajo el denominador común de derecho de actor recogida de la corriente alemana. La denominación no tiene unificación en el derecho internacional, así en la legislación española se habla de propiedad intelectual, en la francesa se traduce como

propiedad literaria y artística y en la inglesa está contemplada como derecho de producción”<sup>32</sup>

“Por autor de una obra se considera salvo en caso contrario a aquel cuyo nombre o seudónimo conocido este indicado en ella. O en sus reproducciones, de igual manera de igual manera a aquel cuyo nombre o seudónimo conocido fuese indicado en una exhibición, representación, ejecución, recitación presentación, radiodifusión y televisión pública de la obra.”<sup>33</sup>

Sus funciones y atribuciones se rigen conforme el Artículo 42 de la Constitución Pública de La República de Guatemala, en el cual se establece el reconocimiento del derecho de autor y derecho de inventor de gozar del derecho exclusivo de su obra o invento, de conformidad con la ley y tratados internacionales.

Los Artículos 1, 4, 33,31 y 162 del Decreto número 57-2000 Ley de Propiedad Industrial y su reglamento Acuerdo Gubernativo número 89-2002 establecen: “Este Registro tiene por objeto la protección estímulo y fomento a la creatividad intelectual que tiene aplicación en el campo de la industria y el comercio en particular, lo relativo de las patentes de invención y de modelos de utilidad y de los diseños industriales. Así como la protección de los secretos empresariales y disposiciones relacionadas con el combate de la competencia desleal”.

El Artículo 90 del Reglamento de la Ley de Propiedad industrial indica: “El Registro es la dependencia administrativa del Ministerio de Economía responsable de la inscripción y registro de los derechos en materia de propiedad intelectual. En lo que respecta a propiedad industrial le corresponde:

- a) La organización y administración del registro de los derechos de propiedad industrial, en particular lo relacionado a los procedimientos para la adquisición y

<sup>32</sup> Acosta, Romero Miguel, Compendio de Derecho Administrativos. Parte General. Pág. 162

<sup>33</sup> Ibid. Pág. 163

mantenimiento de los derechos relativos a los signos distintivos, invenciones, modelos de utilidad y diseños industriales.

- b) La capacitación y desarrollo de los programas de difusión, capacitación y formación en materia de derechos de Propiedad industrial directamente o en colaboración con entidades nacionales, e internacionales.
- c) La coordinación de políticas, estrategias y acciones con las Instituciones públicas o privadas, nacionales, internacionales, regionales, que tengan relación o interés con el fomento y la producción de los derechos de propiedad industrial.
- d) Proporcionar información al público y usuarios respecto a la propiedad industrial así como aquella información y cooperación técnica que le sea requerida por las autoridades competentes"

### **Vigencia del Registro y Renovación**

El Registro de una marca tendrá vigencia por diez años contados a partir de la fecha de inscripción. Podrá renovarse indefinidamente por periodos iguales y sucesivos de diez años contados a partir de la fecha del vencimiento precedente.

La renovación del Registro de una marca deberá solicitarse al Registro dentro del año anterior a la expiración de cada periodo

El Registro de Propiedad intelectual es una institución que protege los derechos del autor. Con el fin de garantizar las diversas creaciones y el talento de este que ha logrado exteriorizar y plasmar sus ideas.



## **Registro Genealógico de Ganado Bovino de Guatemala, Marcas y fierros.**

En esta institución se registra el fierro con todos los datos del propietario del ganado, este fierro será utilizado para marcar o señalar el ganado como signo de identificación o propiedad de las personas o personas propietarias de dicho ganado.

“Es obligación de los propietarios de más de diez animales de las especies bovina, equina y canina, adoptar su propio fierro y registrarlo en la municipalidad de la jurisdicción de su domicilio. Este fierro debe llevar el nombre del dueño, el lugar donde se usará el municipio al que pertenece, la firma de los interesados, lugar y fecha de la solicitud.”<sup>34</sup>

### **Inscripción y Registro de marcas y fierros**

“El registro de fierros se realizará a petición de cualquier persona que posea más de diez animales de esas especies bovina, equina y canina quien está obligado a tener su fierro particular y registrarlo en las municipalidades de la jurisdicción de su domicilio. Las solicitudes para el registro de fierros deberán contener los datos siguientes:

- 1) Dibujo exacto de la marca del mismo tamaño de cada fierro.
- 2) Nombre del dueño o de los dueños.
- 3) Localidades o fincas en las que se usará.
- 4) Municipio a que pertenece la finca.
- 5) Firma del o los interesados.
- 6) Lugar y fecha de la solicitud para el registro de fierros se dirige a la municipalidad que corresponda atendiendo al municipio en cuya jurisdicción se encuentra la finca, la solicitud se presenta en original y dos copias, el original se queda en la Municipalidad, el duplicado se sellará y autorizará el Alcalde Municipal remitiéndolo de inmediato al Registro de Genealógico de ganado y el triplicado queda en poder del solicitante.

---

<sup>34</sup> López Mejía, Luis Salvador. Importancia, funcionamiento y regulación legal del Registro Genealógico de Ganado de Guatemala, Marcas y Fierros. Pág. 19

Ubicación: se encuentra en el departamento de normas del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación.

El Alcalde emite una resolución en la cual aprueba el registro del fierro en la forma que ha sido solicitada.

El registro de fierros para marcar ganado debe renovarse por el interesado dentro de los quince días hábiles siguientes al de su vencimiento, el cual tendrá una vigencia de diez años.<sup>35</sup>

### **Registro de Ciudadanos.**

Es la institución que se encarga del proceso de elegir, por medio del voto a la persona que ocupará un cargo público, a diferencia de aquellos cargos cuyos titulares son nombrados. "El registro de ciudadanos es como el padrón o matrícula de las personas que hay en un Estado o lugar protocolo. Oficina en donde se registran actos o contratos de los particulares o de las autoridades.

La palabra registrar es la acción de examinar cuidadosamente, andar inscribir literalmente o extractar en los libros de un registro los actos o contratos de los particulares y las resoluciones de las autoridades administrativas o judiciales. Registro es la institución destinada a dar fe de actos, documentos, contratos y resoluciones de índole muy diversa con preponderancia administrativa y judicial".<sup>36</sup>

"El Registro de Ciudadanos debe estar organizado de manera que cada ciudadano aparezca inscrito como elector en el lugar de su domicilio o en el que previamente haya señalado, también es importante que el ciudadano el lugar preciso al cual debe presentarse a ejercer sus derechos políticos. Las listas electorales deben elaborarse en orden alfabético, no solo como medio para facilitar su verificación si no con el fin de que los electores puedan localizar sus nombres con facilidad y tengan certeza que están empadronados".<sup>37</sup>

<sup>35</sup> López. Ob. Cit. Pág. 48

<sup>36</sup> Cabanellas, Guillermo. Diccionario Cabanellas. Pág. 513

<sup>37</sup> Franco López, Jorge Luis. Registro de Ciudadanos como Órgano Electoral Permanente. Pág. 17

“Este registro debe velar y mantener actualizado el padrón electoral a efecto de que puedan realizar cuantos actos sean necesarios para poder dar cumplimiento a las resoluciones y sentencias de tipo judicial así como los informes municipales que se refieren a los decesos acaecidos dentro de la circunscripción municipal, así mismo debe velar porque se realicen con el mejor de los aciertos todo tipo de eventos electorales o consultas populares que se realicen en cualquier época”.<sup>38</sup>

El Registro Electoral también inscribe los candidatos para Presidente, Vicepresidente, Diputados, Alcaldes, Síndicos y Concejales que llenen los requisitos que la Ley establece.

El objetivo de este Registro es “conocer y resolver acerca de la inscripción de los ciudadanos y de las organizaciones políticas así como de la suspensión, cancelación y sanciones que se impongan a éstas y fiscalizar su funcionamiento cumplir las resoluciones y sentencias judiciales que se le comuniquen con relación a actos de naturaleza electoral inscribir a los ciudadanos postulados a cargos de elección popular. Conocer y resolver acerca de la inscripción, suspensión, cancelación y sanciones de las organizaciones políticas. Para el cumplimiento de sus funciones se integra con los departamentos de inscripción de ciudadanos y elaboración de padrones de organizaciones políticas y de la coordinadora de delegaciones departamentales y subdelegaciones municipales del Registro de Ciudadanos. La Dirección General ejecutará su jurisdicción en toda la república y las delegaciones y subdelegaciones en sus respectivos territorios”<sup>39</sup>

### **Registro Laboral.**

En esta institución se lleva a cabo el registro sistemático de los pactos colectivos de condiciones de trabajo, contratos individuales de trabajo, convenios colectivos de trabajo y reglamentos internos de trabajo. Este Registro está dotado de fe pública con el objeto de garantizar los actos y resoluciones susceptibles de inscripción.

---

<sup>38</sup> Ibid. Pág. 31

<sup>39</sup> Guerrero, Omar. Manual de la Administración Pública. Pág. 454





## **Registro de Armas de Fuego.**

El objetivo de este Registro es llevar un control efectivo de la tenencia de armas de fuego que estén en poder de particulares y las de propiedad del Estado a cargo de los órganos de seguridad. El Registro se lleva a cabo en el departamento de control de armas y municiones DECAM dependencia adscrita al Ministerio de Defensa Nacional. Toda información recibida por el DECAM en relación a las armas de fuego y a la que éste debe remitir a la Dirección General de la Policía Nacional Civil se entenderá entregada por los particulares bajo garantía de confidencia; en consecuencia solo podrá obtenerse por orden de Juez competente y con las formalidades de Ley.

En los departamentos del interior de la república fungían como auxiliares del DECAM las Comandancias de Reservas Militares quienes se encargaran de:

- a) Recibir la documentación de los ciudadanos domiciliados dentro del área de su jurisdicción, debiendo cursarla a las oficinas centrales del DECAM para los trámites correspondientes y hacer saber a los interesados la resolución recaída en su solicitud.
- b) Tomar las huellas balísticas de armas, cuya tenencia se registre o portación se solicite, remitir las balas y vainas respectivas, debidamente identificadas, junto con la documentación requerida.

El DECAM y sus cedes departamentales tomaran huellas balísticas de cada arma recogiendo para el efecto las balas y vainas que arroje la prueba respectiva; las sedes departamentales enviarán a las oficinas centrales del DECAM, las balas y vainas en un término de tres días. El DECAM remitirá al gabinete de identificación de la Dirección General de la Policía Nacional Civil, dentro de los tres días hábiles después de recibir las huellas una bala y una vaina con la información del arma que corresponden y el nombre y la Dirección de quien las registro.



## **Registro de Servidores Públicos.**

El Artículo 48 del Decreto Número 17-48 del Congreso De La República de Guatemala. Ley de Servicio Civil y su Reglamento. Establece: "Establecimiento de registros de ingreso de ascenso y los demás que sean necesarios para la administración del régimen de Servicio Civil"

El registro está conformado por base de datos con estadísticas de los trabajadores del Estado tomando en cuenta sus características vitales, funcionales, laborales y socioeconómicas que permitan al Organismo Ejecutivo la toma de decisiones en el área de Recursos Humanos. Este Registro lleva el control de todos los expedientes de los trabajadores de la administración pública, con el objeto de hacer más fácil el trámite de cualquier movimiento de personal o cuando un servidor público se retira de sus labores, es a esta Institución donde debe recurrir para que le tramiten sus prestaciones.

## **Registro Central de Control de Detenidos.**

Se crea mediante el Acuerdo Número 65-98, reformado por los acuerdos números 95-98,5-2000,49-2000,2-2001, de la Corte Suprema de Justicia.

En este Registro se lleva el control de las personas consignadas a los tribunales de justicia, lugares en que éstos se encuentran, autoridad que ordeno su detención y otros datos pertinentes. Es factible determinar a través de dicha entidad registral, el lugar exacto donde se encuentran las personas detenidas, los traslados de que sean objeto. Este Registro depende del Centro Administrativo de Gestión Penal, ubicado en el segundo nivel de la Torre de Tribunales.

## **Registro de Antecedentes Policiacos.**

Este Registro ha sido creado con el fin de tener el control de personas que han sido fichadas por diferentes delitos. Asimismo como encargada de llevar un control



estadístico de todas las personas. El Registro en mención extiende a solicitud de parte de una certificación en la que se hace constar la situación de la persona, que le aparezcan o no antecedentes. Estos registros se encuentran ubicados en cada Estación de la Policía Nacional Civil.

### **Registro de Antecedentes Penales.**

El Registro de Antecedentes Penales tiene por función extender la constancia de carencia de Antecedentes penales , misma que solicita toda persona interesada en obtener un trabajo, demostrando con ello no haber tenido problemas con la justicia, al solicitarla se debe hacer personalmente presentando la cédula de vecindad y cancelando la cantidad de Q,30.00.

### **Registro de Poderes.**

Este Registro se encuentra en el Archivo General de Protocolos ,ubicado en el Edificio el Jade y su función es registrar todos los poderes, Judiciales, Especiales y Generales ,como también los poderes provenientes del extranjero.

El Registro de Poderes es una dependencia del Archivo General de Protocolos y su objetivo es recibir los poderes que ingresan a esta institución, los documentos al recibirlos se revisan y si estos llenan los requisitos que establece la Ley, se inscriben y se les asigna un número.

La revocatoria, Modificación y ampliación de un mandato se fracciona en escritura pública y se registra en el Registro de Poderes.

### **Registro de Valores y Mercancías.**

El Artículo 17 de la Ley de Valores y Mercancías, Decreto número 34-96 , indica:"Se crea el Registro de Valores y Mercancías, como un órgano del Ministerio de



Economía , con carácter estrictamente técnico, cuyo objeto es el control de la juridicidad y registro de los actos que realicen y contratos que celebren las personas que intervienen en los mercados. El Registro gozará de plena autonomía técnica y funcional.”

Según el Artículo 17 de la Ley de Valores y Mercancías “Los actos y documentos del Registro son públicos y podrán consultarse sin más restricciones que las que impongan el orden y el adecuado funcionamiento de la misma.

La inscripción en el Registro de las personas, actos y documentos producen efectos contra terceros a partir de la fecha de su inscripción y las certificaciones de dichas certificaciones producen y hacen plena prueba.”

“Al Registro corresponde no solamente una labor registral sino además dentro del ámbito de su competencia, debe cumplir y hacer que se cumplan las disposiciones establecidas en ella, así como emitir disposiciones reglamentarias de carácter general con relación a la oferta pública extrabursátil de valores”.<sup>40</sup>

Se concluye que en esta institución se registran actos y contratos que celebran las personas que intervienen en mercados, de los documentos que inscriben en este Registro, puede extender certificaciones y que estas inscripciones producen plena prueba.

### **Registro Electrónico de Notarios:**

Es el lugar indicado para que los Abogados y Notarios graduados registren su firma y sello, que le servirán en el ejercicio de su profesión. El Artículo 1 del Acuerdo 041-2002. Emitido por el Organismo Judicial y de la Corte Suprema de Justicia indica: “Registro electrónico de Notarios. La información del registro manual de Notarios sustentada en expedientes, tarjeta, y en libros físicos existentes, será trasladada digitalmente a partir de la fecha que se expresa en el presente acuerdo, en forma

---

<sup>40</sup> Registro de Valores y Mercancías. Ministerio de Economía. Pág. 1



electrónica para integrar así el Registro Electrónico de Notarios que incluirá la firma y sello del Notario.”

Este sistema se implemento para mayor seguridad en el Registro de Notarios y para llevar un mejor control de los expedientes.

### **Características del Registro Electrónico de Notarios.**

El Artículo 2 del Acuerdo indicado establece las características siguientes: “Interactivo y ágil, acorde a la tecnología moderna, de fácil acceso; privacidad y confidencialidad de la información garante que la información solo será conocida por el usuario legítimamente autorizado que posea la clave de acceso.”

El Artículo 3 expresa textualmente “El Registro Electrónico de Notarios conlleva la modernización del registro manual de Notarios creado por el Código de Notariado, el cual será trasladado por el sistema digital toda la información que obra en el actual Registro Manual de Notarios y demás documentos del archivo. Por medio del Registro Electrónico de Notarios, se archivara, registrará, consultará y comunicará la información recibida, asesada, procesada y desplegada, relacionada exclusivamente con Notarios a partir del primer Registro y sus posteriores actualizaciones.”





## CAPITULO III

### 3. El Registro General de la Propiedad

El Artículo 1124 del Código Civil establece: “el Registro es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, con excepción de las garantías mobiliarias que se constituyan de conformidad con la Ley de Garantías Mobiliarias.”

“Es el Registro Inmobiliario, en el cual se hace constar el verdadero Estado de la propiedad inmueble por la toma de razón de todos los títulos traslativos de dominio y de los derechos reales inherentes que la afecten y aun en cuanto modifica la capacidad de los bienes. Es la oficina o centro público llamado a dar alerta o voz anunciadora de cómo en la práctica se encuentra distribuido el dominio y cuáles son sus modificaciones a que se halla sujeto, para conocimiento de todos de los que no habiendo intervenido en el otorgamiento o formalización de los actos adquisitivos o extintivos necesitan para su convivencia un punto de partida seguro y de plena garantía en las transacciones.”<sup>41</sup>

Con relación al Registro General de la Propiedad, el Artículo 1127 del Código Civil establece que la inscripción puede solicitarse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que deba inscribir, sin especificar plazo para ello, lo que otorga el carácter facultativo o voluntario al registro pero este se torna indispensable al indicar el Artículo 1129 que ningún tribunal ni oficina pública admitirá testimonio de escrituras ni documentos sujetos a inscripción que no hubieren sido razonados por el Registrador. El Registro General de la Propiedad es la institución que se encarga de inscribir, anotar, cancelar los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales de bienes inmuebles y muebles.

---

<sup>41</sup> Acosta. Ob. cit. Pág. 89



### **3.1 Funciones sustantivas del Registro General de la Propiedad.**

1. Efectuar la inscripción de ferrocarriles, canales, muebles y obras públicas de índole semejante, así como los buques y naves aéreas y los gravámenes que se impongan sobre cualquiera de estos bienes.
2. Inscribir los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos, los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyen, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, servidumbre y cualquiera otros derechos reales sobre inmuebles.
3. Registrar las concesiones otorgadas por el ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas nacionales.
4. Llevar el registro de los testamentos que se otorgan y los avisos Notariales que se presentan.

### **3.2 "Funciones de las unidades administrativas principales.**

#### **3.2.1 Departamento de Tesorería**

Realiza la recepción de documentos que ingresan al Registro, efectuando los cobros de conformidad con el arancel que rige a la Institución por las diferentes operaciones que efectúan.

#### **3.2.2 Departamento de Contabilidad**

Lleva el control de los documentos referentes a bienes muebles e inmuebles ya operados.





### **3.2.3 Departamento de certificaciones**

Se encarga de extender certificaciones a los usuarios que lo soliciten en las cuales se hace constar el dominio, desmembraciones, gravámenes etc. que afecten a los bienes inscritos en el registro.

Los usuarios deben cancelar 50 quetzales por cada certificación solicitada, la cual le será entregada en ocho días aproximadamente.

### **3.2.4 Departamento de testamentos**

Tiene a su cargo el registro de testamentos, donaciones por causa de muerte, así como el control y el registro de los avisos notariales que se presenten.

### **3.2.5 Departamento de registros**

Se encarga de formular los programas de reforma de los registros públicos, unificar criterios que tiendan a facilitar los trámites a los usuarios, agilizar las labores registrales, mejorar los procedimientos de inscripción y tecnificar las funciones operativas con equipos modernos dictando las medidas que deban observar los registros de toda clase para la modernización de sus servicios. Decidir sobre los sistemas y procedimientos necesarios para modernizar los registros públicos y velar por su ejecución así como adoptar y poner en funcionamiento los sistemas y procedimientos que hagan posible el registro de propiedades en serie.”

### **3.2.6 Sistemas de registro**

La creación de sistemas de registro responde a distintas necesidades, puntos de vista y finalidades. Ante la imposibilidad de clasificarlos de una manera unitaria generalmente se dividen según la eficacia jurídica que persiguen y la forma en que se llevan.



Según la forma que el registro utiliza existen entre otros:

1. El sistema de transcripción por el cual el documento se archiva o se copia íntegramente en los libros.
2. El sistema de folio personal en que los libros se llevan por índices de propietarios o de titulares de derechos reales.
3. El sistema de folio real en que los libros se llevan por fincas a cada una de las cuales se abre un folio en el que se inscriben todos los cambios, gravámenes transcripciones y datos, relacionados con dicha finca.

### **3.2.7 Inscripciones en Guatemala**

Conforme la legislación nacional está sujeto a inscripción el dominio de todos los derechos reales, prohibiciones de enajenar, incapacidades o interdicciones, decisiones judiciales. Además están sujetos a inscripción algunos documentos expedidos por los tribunales de justicia tales como el auto aprobatorio de las diligencias de titulación supletoria, la interposición de demanda, embargos y excepcionalmente documentos administrativos cuyo registro en libros especiales es obligatorio como los títulos de explotación de minas e hidrocarburos y las concesiones para aprovechamiento de las aguas.

La propiedad inscrita tiene que estar designada con el número, folio y libro correspondiente, sus medidas y colindancias, nombre de la propiedad si lo tuviere y municipio a que pertenezca. Debido a que la estructuración legal de la voluntad de las partes en el acto o contrato es competencia del Notario autorizante la certificación registral se limita a establecer la concordancia entre el titula y el registro.



### **3.2.8 Cancelaciones**

El Artículo 1167 del Código Civil indica que la cancelación es la extinción de una determinada inscripción registral a través de un negocio jurídico cancelatorio, por orden de autoridad competente y cancelación de oficio o automática.

El negocio jurídico cancelado constituye aquella declaración de voluntad cuyo objetivo persigue la extinción de determinado asiento registral es decir, acto dispositivo por tanto el titular de aquella consiente en desposeer su patrimonio que antes formaba del mismo. La ley determina que las inscripciones se cancelaran en virtud del documento en que conste la extinción legal de los derechos y obligaciones inscritos. En la práctica la cancelación se deja en la generalidad de los casos a la libre determinación de las partes y en el caso de la hipoteca, basta la manifestación precisa del acreedor para dejarla sin valor ni efectos jurídicos extinguiéndose así el asunto respectivo.

### **3.3 Breve referencia histórica de su creación.**

A nivel general existen algunos vestigios medievales que pueden tomarse como antecedentes, ya que en el Derecho Romano no existe mayor información sobre esta institución. España es el país donde desde la época de Carlos I se empieza a desarrollar lo que a través del tiempo sería el Registro.

Históricamente, Cabanellas dice "...los registros inmobiliarios aparecen tardíamente. En España en 1539 por disposición de Carlos I, se creaba el registro de censos, hipotecas y cargas reales de la propiedad, encomendado a los ayuntamientos. La propiedad libre no tenía acceso al Registro y eran numerosas las hipotecas ocultas. La publicidad era muy relativa ya que los asientos no se veían; era el registrador quien en vez de mostrar los libros, daba fe de la existencia o no de un tributo o carga a petición del vendedor. En la evolución



posterior, estas oficinas recibieron el nombre de oficio, de hipoteca y contaduría de hipotecas. La moderna denominación de Registro de la Propiedad procede de la Ley de Hipotecas de España de 1861.<sup>42</sup>

Luis Carral y de Teresa, al ser citado por el Licenciado guatemalteco Hermenegildo Escobar al desarrollar el tema del Registro de la Propiedad expresa "...la necesidad de llevar una cuenta a cada titular dio como resultado el nacimiento del Registro, pues en un principio el registro tuvo a su cargo actividades meramente administrativas sin propósito de publicidad, pues no había sido descubierta su necesidad. La publicidad fue manifiesta cuando la clandestinidad de las cargas y de los gravámenes que recaían sobre los inmuebles hizo imposible conocer la real y verdadera situación de los mismos. En cuanto al Registro que nació para llevar una cuenta a cada titular en forma administrativa, se convirtió en un Registro con el fin de dar publicidad lo que significa que el registro nació como un verdadero medio de seguridad del tráfico jurídico en general".<sup>43</sup>

En el caso de Guatemala, publicaciones del propio Registro de la Propiedad nos ilustra de la siguiente manera: "...El inicio del Registro de la Propiedad data del año 1776, naciendo con el nombre de Registro Hipotecario, fundado por el Rey de España Don Carlos II; este sistema se mantuvo hasta el 15 de septiembre de 1877, cuando el General Justo Rufino Barrios, Presidente de la República de Guatemala suscribió el Decreto 175 por medio del cual creó la institución registral"<sup>44</sup>, regulando la propiedad inmueble "bajo el nombre de **TOMA DE RAZONES HIPOTECARIAS** y su primer director fue Enrique Martínez Sobral".<sup>45</sup> Esta institución nunca fue del interés de los gobiernos. Sin embargo, Reyna Barrios que tenía como punto principal del desarrollo la arquitectura y el urbanismo, se dio cuenta de la necesidad que tenía la institución de un local propio que garantizara al público el resguardo de los archivos.

<sup>42</sup>Diccionario de Derecho Usual. Tomo III. Pág. 187

<sup>43</sup>Hermenegildo Escobar. Artículo: Registro de la Propiedad. Doctrina y practica. Pág. 33

<sup>44</sup>Registro de la Propiedad. Nueva Época. No. 4 Guatemala, Julio/Septiembre 1995. Año I Pág. 3

<sup>45</sup>Registro General de la Propiedad. Informe de Gestión 1996-1999. Pág. 11



El presidente mandó entonces a diseñar un edificio que tuviera todo tipo de seguridad contra el agua, fuego, pérdida y deterioro de tan valiosos documentos. En el Barrio de Santa Rosa donde se eligió un terreno que había sido utilizado por el Colegio Tridentino como huerta. Exactamente ubicado en la cuadra No. 79 actual 9a. Calle y 10a. Avenida, zona 1. Sector de mucha importancia económica, cultural y política en la época. Después del terremoto del 76, fue trasladado al antiguo edificio de la Corte Suprema de Justicia, en donde actualmente se encuentra.

Volviendo a los hitos históricos posteriormente, con la vigencia del código Civil del año 1933, se da vigencia al proyecto de ley elaborado por el jurisconsulto don Manuel Ubico, dicho Código Civil fue objeto de varias reformas, contenidas en el Decreto legislativo número 2010, abriendo nuevos campos en el derecho registral, ya que contemplo la inscripción de otra clase de bienes.

Las normas del derecho registral aplicables se encuentran contenidas en el Código Civil, Decreto Ley 106, emitido el día 14 de septiembre de 1963. Con la novedad de la creación del registro de muebles identificables y la inscripción de derechos reales sobre los mismos (prenda).

En cuanto a la percepción de ingresos de los registros y su administración, la historia se caracterizo por una total ausencia de normas, procedimientos y controles. El mantenimiento de obligados espacios en las oficinas administrativas, por presión del anacrónico sistema, se tomo extremadamente difícil, lento y costoso el acceso a la información.

Por otro lado el régimen arbitrario de distribución de ingresos que prevaleció durante décadas, impedía introducir reformas sustanciales a los procedimientos de inscripción bajo el pretexto de que no se contaba con los fondos suficientes. Los ingresos que percibían los Registros de la Propiedad se distribuían en la forma siguiente: 40% correspondían al Registrador de turno, otro 40% al operador y el restante 20% se destinaba a los gastos de funcionamiento de la institución.



## **Antecedentes Históricos.**

**1. Época Colonial.** Con anterioridad a la creación del Registro General de la Propiedad, al promulgarse el Código Civil de mil ochocientos setenta y siete, en la administración del General Barrios, correspondía a las Jefaturas Policiacas, el llevarse el registro de la propiedad inmueble, situación que predominó en la época de la Colonia y aún en la época de la independencia en sus inicios. En esas épocas los títulos registrables eran aquellos expedidos por el Rey de España.

**2. Época Liberal de 1871.** La legislación de la Revolución Liberal de mil ochocientos setenta y uno trajo como consecuencia que en el año de mil ochocientos setenta y siete, se promulgara el primer Código Civil, y dentro del mismo se da el marco legal que crea la institución encargada del Registro de la Propiedad Inmueble.

En los inicios del de la Propiedad, hubo registros en varios departamentos de la República, pero actualmente únicamente existen dos registros, el de la Zona Central con sede en la ciudad capital y el Segundo Registro con sede en la ciudad de Quetzaltenango.

### **3.4 Fundamento legal y principios jurídicos que sustentan su funcionamiento.**

El fundamento legal y la serie de principios jurídicos que informan el funcionamiento del Registro General de la Propiedad, básicamente lo encontramos en el Libro IV del Decreto Ley 106, Código Civil.

Diversos son los principios que informan al Registro en cuanto a su organización y funcionamiento, por lo que se hará referencia únicamente a aquellos que considero de mayor trascendencia y que además forman parte del tema de investigación de esta tesis.

El desarrollo de este segmento lo inicio indicando que, de conformidad con lo que



establece el Artículo 1124 del Código Civil desde el punto de vista legal, el Registro de la Propiedad es una institución de carácter "público", cuyo objeto en términos generales "...comprende la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones".

Del contenido de la norma aludida se desprende que la función del Registro se informa del **Principio de Publicidad** previsto y reconocido en la parte dogmática de la Constitución como un derecho y garantía fundamental de la ciudadanía guatemalteca, según se expresa en los Artículos 30 y 31, que literalmente dicen:

**"Artículo 30.** Publicidad de los actos administrativos. Todos los actos de la administración son públicos. Los interesados tienen derecho a obtener en cualquier tiempo, informes, copias, reproducciones y certificaciones que soliciten y la exhibición de los expedientes que deseen consultar, salvo que se trate de asuntos militares o diplomáticos de seguridad nacional, o de datos suministrados por particulares bajo garantía de confidencia.

**Artículo 31.** Acceso a archivos y registros estatales. Toda persona tiene el derecho de conocer lo que de ella conste en archivos, fichas o cualquier otra forma de registros estatales, y la finalidad a que se dedica esta información, así como a corrección, rectificación y actualización. Quedan prohibidos los registros y archivos de filiación política, excepto los propios de las autoridades electorales y de los partidos políticos,"

La publicidad registral, doctrinaria y constitucionalmente establecida, constituye un principio propio de la colectividad, puesto que es un derecho de garantía a favor de ésta, como medio de control de la transparencia, seguridad y buena fe con que el Registro General de la Propiedad debe realizar las atribuciones que le asignan las leyes de la República. Permite a los derechohabientes contar con una garantía guardadora de sus registros sobre bienes en contraposición a intereses de terceros.



En observancia del principio de publicidad y a tenor de lo establecido por el Artículo 1222 del Código Civil que establece que "...Los libros de los registros serán públicos...", el Registro ha de revelar la situación jurídica de los bienes muebles o inmuebles que obren en sus respectivos archivos, y toda persona sea o no titular de bienes inscritos, tercero registral o interesado, tiene derecho a que se le muestren los asientos que desee tener a la vista en consulta y asimismo de obtener constancias relativas a los mismos, pudiendo ser una de las formas, mediante certificaciones, tal como lo determina el Artículo 1180 del Código Civil que literalmente expresa "...Artículo 1180. Los registradores expedirán las certificaciones que se les pidan, relativas a los bienes inscritos en el Registro. Dichas certificaciones se solicitarán por escrito y se extenderán sin citación alguna, debiendo pagar el solicitante los honorarios fijados en el Arancel".

La descripción de atribuciones y facultades de inscripción para las que está facultado el Registro General de la Propiedad, son las que prevé los Artículos 1125 y 1126 del Código Civil. En estas normas se pone de manifiesto el Principio de Inscripción Registral, entendido como la incorporación en los libros correspondientes de todo asiento que se lleva a cabo a solicitud de parte o por mandamiento judicial. Así, el principio de inscripción permite al Registro ejercer influencia en los derechos sobre inmuebles, mediante la anotación como elemento determinante para que el negocio provoque el efecto jurídico esperado. En este sentido, Francisco Hernández Gil expresa que: "...para que los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de derechos reales se produzcan válidamente es necesario inscribirlos en el Registro. La inscripción es entonces requisito esencial para la constitución o modificación jurídico real."<sup>46</sup> El derecho real no se constituye ni transmite por el acuerdo o convenio de las partes, es necesaria la inscripción en el Registro.

Otro principio que regula el funcionamiento del Registro General de la Propiedad lo constituye el denominado **De Rogación**, que es la limitante o parámetro legal de las funciones del Registro, el cual consiste en que, para toda inscripción es conditio *sine qua non* que exista solicitud de parte interesada o mandamiento judicial contenido en

<sup>46</sup> Francisco Hernández Gil. Introducción al Derecho Hipotecario. Pág. 101



despacho. A este respecto, y como norma general, el Artículo 1127 del Código Civil en su parte conducente literalmente expresa: "...Artículo 1227. La inscripción en el Registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir... "

En cuanto al **Principio de Rogación**, como norma especial, entre otras, puede citarse la parte inicial del Artículo 1170 del Código Civil que en su parte conducente indica "Artículo 1170. El registrador a **solicitud escrita** de parte interesada, cancelará:"

En otras palabras, el **Principio de Rogación** veda al Registro General de la Propiedad, realizar inscripciones principales o sustantivas de oficio; siendo la regla de excepción a la observancia de este principio, cuando los asientos que deban realizarse se refieran a cancelación de anotación de embargo ó anotación del derecho que hubiere motivado remate, y la anotación de demanda de nulidad o falsedad del título que haya dado lugar a ejecución o remate, cuando ello sea consecuencia inmediata de inscripción derivada de un título traslativo de dominio o derecho real otorgado en virtud de remate por ejecución judicial, tal como lo previene el Artículo 1173 del Código Civil.

La Constitución Política de la República en su Artículo 2do. Establece como deberes del Estado el ser el garante, entre otros, de la Seguridad, la que interpretada en sentido lato debe comprender la Seguridad Jurídica y dentro de ella, la Seguridad Jurídica Registral. La seguridad jurídica entonces deberá entenderse a su vez como garantía y principio y no como un fin de los deberes del Estado, es decir debe ser un fundamento de valor, inicio y no el objetivo final de las garantías que debe proporcionar el Estado. Y, en materia de propiedad, especialmente de bienes inmuebles, la Seguridad Jurídica es, sino el valor más importante, uno de los más valiosos, indispensables e inherentes, entendida como la garantía del buen resguardo e invariabilidad de los registros.

En la Revista "El valor de lo Nuestro" publicación de la República de Costa Rica al tratarse el tema de la seguridad registral se expresa que ésta "...al aplicarse



cotidianamente se divide en cuatro temas fundamentales:

Seguridad Jurídica Notarial; Seguridad Física Notarial; Seguridad Física Registral; Seguridad Jurídica propiamente dicha y Seguridad Operativa".<sup>47</sup>

La seguridad jurídica registral tiene su génesis en el momento mismo del otorgamiento, ante el Notario, del acto o contrato registrable, por lo que la seguridad jurídica registral encuentra su respaldo en la seguridad jurídica notarial, ya que el Registro debe inscribir sólo títulos cuya autenticidad está plenamente garantizada por la actuación previa de un Notario, sin dejar de lado -obviamente-, documentos judiciales y administrativos que son auténticos. Luego entonces, el Notario y el Registrador tienen una gran responsabilidad con la sociedad, porque el Registro no puede garantizar la certeza y seguridad jurídica del ciudadano en el tráfico de bienes inmuebles si estos funcionarios no ejercen con ética sus responsabilidades.

El registro de los actos y contratos por sí mismo brinda seguridad jurídica, porque se cumple plenamente la voluntad manifestada por las partes en el instrumento público y, además una vez inscritos, se produce certeza y eficacia erga *omnes* de los derechos reales.

En cuanto a la seguridad física registral se apunta en la Revista el Valor de lo Nuestro, que "...ésta permite prever el extravío, la adulteración y el deterioro, porque la información jurídica registrada se deposita en archivos manuales y magnéticos, y en ambos depósitos, es obligación del Registro garantizar que no se produzca ninguna de las anteriores circunstancias que puedan restarle eficacia a la información.

En lo referente a la seguridad operativa, ésta debe analizarse desde dos puntos de vista: el documental, que se refiere a la autenticidad de los documentos

---

<sup>47</sup> Revista del Registro Nacional No. 1 Año 2. Costa Rica. Pág. 14



presentados al Registro, sean estos notariales, judiciales o administrativos; y el procedimental que garantiza el registro de la información conforme lo dispone el título presentado para ese efecto y el acatamiento de una serie de normas para la debida aplicación de los principios registrales. "

La seguridad jurídica registral como principio de garantía se integra a su vez de otros principios que se constituyen en sus elementos esenciales, tales como la fe pública, el principio de legalidad y del principio de intervención judicial.

En términos generales la fe pública se define como lo indica Giménez Arnau al ser citado por el Licenciado Nery Roberto Muñoz como "...La función específica de carácter público, cuya misión es robustecer con una presunción de verdad los hechos o actos sometidos a su amparo"<sup>48</sup>. La fe pública está fundamentada tanto en la pretensión de tal realización normal del derecho, como en la necesidad que tiene (a sociedad de dotar a sus relaciones jurídicas de certeza que a su vez apareja la seguridad.

Según la doctrina, las clases de fe pública son la judicial, la administrativa, la legislativa, la notarial y la registral- Para este estudio de investigación y efecto de la temática que nos ocupa, nos interesa la Fe Pública Registral que como expresa el catedrático universitario Nery Roberto Muñoz "...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"<sup>49</sup>.

El Principio de Legalidad denota la cualidad de lo que es conforme a la ley, en cuyo efecto debe de entenderse el término ley en su sentido más amplio de derecho.

Gabino Fraga define el Principio de Legalidad exponiendo que "...Consiste en que ningún órgano del Estado puede tomar una decisión individual que no sea conforme

<sup>48</sup> Nery Roberto Muñoz. Introducción al Estudio del Derecho Notarial. Pág. 87

<sup>49</sup> Ob. Cit. Pág. 91

a una disposición general anteriormente dictada".<sup>50</sup> Es decir que mediante este principio el administrador (registrador) está obligado a sujetar su actividad administrativa a las leyes, normas y reglamentos que conforman el ordenamiento jurídico.

Bajo el orden de ideas expuesto, considero que el Principio de Legalidad por sí mismo y como elemento fundamental del Principio y valor de Seguridad Jurídica Registral, se integra mediante las actuaciones siguientes:

1. La actuación jurídico-administrativa institucional de precalificación, que realiza el Registrador, antes de inscribir o anotar un título, como lo expresa Francisco Hernández Gil, "...mediante un previo examen del documento a fin de determinar si reúne los requisitos de fondo y forma exigidos por la ley para la inscripción...".<sup>51</sup> Mediante ello se lleva a cabo una operación de valoración jurídica respecto al título que se presenta para inscribir o anotar en el Registro, teniendo en cuenta el supuesto de hecho contemplado en el título y documentos complementarios y la norma jurídica aplicable a efectos registrales; es decir que a través de la función calificadora se consigue la legalidad de los títulos. Mediante esta actuación se realiza en el mundo jurídico la sustentación constitucional del Principio de Legalidad, establecida en el Artículo 154 de la Constitución que indica: "...Artículo 154. Función Pública. Los funcionarios son depositarios de la autoridad, responsables legalmente por su conducta oficial, sujetos a la ley y jamás superiores a ella..."
2. La actuación judicial que mediante actos de supervisión periódica, debe realizar el Juez de Primera Instancia del Ramo Civil designado anualmente por la Corte Suprema de Justicia de conformidad con el Código Civil (Artículos 1217, 1218 y 1219), con facultades ejecutivas para el mejor manejo de la administración del Registro y en su caso con autoridad sancionadora en la forma que establece el mismo cuerpo legal. Además de ello, con facultades para dar formalidad legal a

<sup>50</sup> Gabino Fraga. Derecho Administrativo. Pág. 99

<sup>51</sup> Francisco Hernández Gil Ob. Cit. Pág. 31

cada uno de los libros a utilizarse en el Registro, mediante su signación en la forma establecida por el Acuerdo Gubernativo No. 359-87 de fecha 13 de mayo de 1987 que en su Artículo 6°. Literalmente expresa: "...Artículo 6°. Un Juez de Primera Instancia del Ramo Civil del departamento donde tenga su asiento el Registro, autorizará los libros, rubricando todas las hojas; en el reverso de la primera hoja de cada uno, se extenderá razón que exprese las hojas que el libro contenga; esta razón será firmada por el Juez y el Registrador con los sellos de ambos".<sup>52</sup>

Se materializa así el Principio de Intervención Judicial como elemento componente del Principio de Seguridad Jurídica Registral.

Como cierre de este segmento, debe afirmarse que todos los componentes que establece la doctrina en beneficio del Derecho Registral se dirigen fundamentalmente a mantener fortalecida en su campo jurídico de acción, la realización del Valor Seguridad Jurídica, considerado por nuestra Constitución como bien jurídico protegido de los ciudadanos, de naturaleza similar a los otros valores que expresa el Artículo 2°., como lo son la vida, la libertad, la seguridad y la paz.

### **3.5 Modernización actual y su funcionamiento**

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 del campo de la automatización.

Lo anterior fue visualizado en el Registro General de la Propiedad, 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

---

<sup>52</sup> Reglamento del Registro General de la Propiedad. 1987

conformidad con la ley, dentro de la observancia de los principios y valores que sustentan su función res guardadora.

El ejercicio de funciones con procedimientos que ante la existencia de métodos de 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 lentitud 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 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 del propio Registro "...La automatización del Registro General de la Propiedad 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:

- 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, 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.

- 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. 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."

Aunque con otras palabras, al final del anterior segmento expuse que la 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, vale decir en el Registro de la Propiedad, 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 aun más este aspecto."<sup>53</sup>

Para la ejecución del plan de modernización se ejecutaron programas de capacitación y adiestramiento en el manejo de sistemas de automatización, al mismo personal que venía realizando sus funciones en forma "manual".

<sup>53</sup> Revista del Registro de la Propiedad. 1997. Pág. 3



De acuerdo con publicación del Registro de la Propiedad la automatización del proceso de operación comprende: "Recepción de documentos en las cajas, en donde se efectúan las siguientes actividades:

1. Verificación de la existencia y calidad de colegiado activo, del Notario autorizante, evitando así las falsificaciones y suplantaciones.
2. Asignación del número del documento.
3. Registro de la fecha, hora, minutos y segundos de la presentación.
4. Cálculo de honorarios.
5. Escáner de los documentos y archivo en discos ópticos inmodificables.
6. Reparto secuencial a Operadores.
7. Operación Registral con las siguientes características:
  - a) Se opera desde cualquiera de las 85 estaciones de trabajo
  - b) Acceso con password, garantizando identificación del Operador.
  - c) Resumen en el sistema del Estado del inmueble.
8. Revisión Registral con las siguientes características:
  - a) Todas las inscripciones del inmueble
  - b) Inscripción efectuada por el Operador.
  - c) Documento objeto de inscripción.
  - d) Razón en el documento
9. Firma electrónica de Registradores:
  - 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".<sup>54</sup>

Es conveniente mencionar que el proceso de modernización del funcionamiento del Registro General de la Propiedad se basa en lo que norma el Código Civil en el Artículo 1132, que en la parte conducente dice: "... Cuando el Registro esté en capacidad de hacerlo, sustituirá los duplicados que se indican en este Artículo por tomas micro filmicas de los documentos originales, disponiéndose la forma más apropiada para su clasificación y conservación. "

La disposición anterior se desarrolla y complementa con el Reglamento del Registro General de la Propiedad, que en su Artículo 3°. Literalmente expresa: "...Artículo 3°. En las operaciones registrales se seguirá el sistema de folio real, el cual podrá ser complementado conforme a los procedimientos de la técnica moderna, como la computación, microfilmación y similares.

---

<sup>54</sup> Revista General de la Propiedad. Informe de gestión 1996-1999. Pág. 23





## CAPITULO IV

### **4. Importancia de actualizar la Legislación Nacional en relación al Registro General de la Propiedad para un mejor cumplimiento de los principios registrales.**

Del contenido de lo expuesto en el capítulo que antecede, en lo referente a la efectividad del principio de legalidad en el cumplimiento de la misión del Registro General de la Propiedad, se obtiene que dicho principio se integre y cobre vigencia mediante la existencia de dos elementos:

- 1) El elemento sustantivo constituido por la existencia y vigencia de la norma jurídica que establece los mecanismos formales previos para la validez de los libros y obviamente de sus respectivas operaciones registrales, sean estas inscripciones o anotaciones de cualesquiera índole reconocida por la misma ley. Es decir que dentro del ordenamiento jurídico, este elemento fundamentalmente está constituido por lo que establecen los Artículos 1220 del Código Civil y 4to. del Acuerdo Gubernativo No.35987 de fecha 13 de mayo de 1987, este último como instrumento normativo que desarrolla la norma ordinaria contenida en el Código Civil en los que se describen cada uno de los libros que el Registro debe de llevar para el desarrollo de sus funciones y cumplimiento de su misión; normas que se complementan de manera sustantiva con lo que regulan los Artículos 6°. del citado Acuerdo Gubernativo, en cuanto que todos los libros deben ser autorizados por un Juez de Primera Instancia del Ramo Civil del Departamento donde tenga su asiento el respectivo Registro, mediante razones puestas al inicio y al final de cada libro y la rúbrica de cada uno de los folios; y los Artículos. del 1217 al 1219 del Código Civil que facultan a la Corte Suprema de Justicia para designar a jueces de primera instancia del ramo civil, con facultades de control y supervisión y de carácter sancionador sobre el Registro de la Propiedad y su respectivo titular.



2) El elemento adjetivo, instrumental o de medio constituido básicamente por las facultades que se otorgan al titular del órgano jurisdiccional que anualmente debe designar la Corte Suprema de Justicia, como contralor del buen funcionamiento del Registro y cumplimiento de su misión de acuerdo con lo que para el efecto establece la ley.

Las disposiciones legales mencionadas fueron puestas en vigencia bajo el sistema de funcionamiento "manual" de las operaciones en los libros "físicos o materiales", por lo que su operatividad y funcionalidad es aplicable a dicho sistema.

Es innegable que en su época, fue viable y operante la aludida modalidad legal de autorización de los libros del Registro, coadyuvando con ello para que se realizara o tuviera vida en el mundo de lo jurídico, el principio de legalidad en cuanto a este aspecto, no abarcando esta afirmación lo relativo a las operaciones propiamente dichas, que en forma manuscrita se llevaban a cabo en los citados libros, puesto que la legalidad o ilegalidad de ellas estuvieron sujetas a otros factores ajenos a la validez formal de los libros como tales.

Actualmente, está consolidado y permanente el funcionamiento del Registro General de la Propiedad mediante el sistema computarizado. Ninguna operación es llevada a cabo por el procedimiento manual. Los libros, registros y firmas son magnéticos.

Del análisis que precede se obtiene que, si bien es cierto que la automatización del funcionamiento del Registro General de la Propiedad se ha llevado a cabo mediante la utilización de normas jurídicas permisivas que con mentalidad visionaria futurista fueron emitidas por el Organismo Legislativo y por el Organismo Ejecutivo, respectivamente (Artículo 1221 Código Civil, último párrafo; y Artículo 3<sup>o</sup>. del Reglamento del Registro General de la Propiedad) , también es cierto que para el uso de los libros computarizados, el mecanismo legal vigente de autorización de libros, - que está previsto solamente para los de naturaleza material o física -, es totalmente inoperante y



consecuentemente constituye norma vigente no positiva, provocando violación del principio de legalidad, cuyo principal enunciado es, que ningún órgano del Estado puede tomar una decisión individual que no sea conforme a una disposición general anteriormente dictada; es decir que el administrador (Registrador) está obligado a sujetar su actividad administrativa a las leyes, normas y reglamentos que conforman el ordenamiento jurídico; lo que evidencia dicha violación, ya que hasta ahora no existe ninguna disposición ordinaria que determine un mecanismo legal para dar sustentación a la existencia y uso del llamado Folio Real o libros registrales magnéticos.

#### **4.1 El valor seguridad jurídica y su insubsistencia en los mecanismos de conservación de la información registral.**

Los procedimientos automatizados que actualmente aplica el Registro General de la Propiedad para la incorporación, modificación y conservación de la información registral, vale decir, de los derechos de dominio y demás derechos reales y de las relaciones jurídicas que devienen de los contratos notariales, de los mandamientos contenidos en los despachos judiciales y de solicitudes administrativas, desde el punto de vista operacional y funcional, son considerados como uno de los más modernos y avanzados al nivel regional internacional. La naturaleza institucional del Registro de la Propiedad exige que todo procedimiento se ejecute bajo las más estrictas reglas de seguridad como valor de garantía del propietario, del Notario, del usuario y del ciudadano en general.

Ha sido expuesto que según criterio de la sustentante, el valor Seguridad Jurídica tiene tres componentes básicos como lo son la fe pública, el principio de legalidad y el de intervención judicial.

En lo relativo al principio de legalidad ya han sido expuestos los factores que lo debilitan y que por ahora lo hacen inobservable, por lo que en este segmento de la investigación ya no se profundizará en su análisis.

En cuanto a la fe pública registral, que es la que interesa en la problemática a citar, constituye un factor de máxima garantía de seguridad para la consolidación perdurable de los negocios que incumben al derecho de dominio y demás derechos reales.

En este orden de ideas, para satisfacer las mejores condiciones de garantía y seguridad, los procedimientos automatizados deben ser concurrentes con otros elementos o factores que den confiabilidad, vale decir, presunción de certeza en su ejecución, entre los cuales pueden mencionarse los siguientes:

- a) Personal idóneo con capacidad comprobada en materia jurídica y técnicamente adiestrado para el manejo de paquetes de computación.
- b) Sistema computarizado con garantía del oferente o proveedor, de extrema eficiencia y confiabilidad en cuanto a su funcionamiento y funcionalidad mediante una óptima administración, supervisión y mantenimiento.

La investigación realizada presenta una realidad un tanto incongruente con lo antes expresado. Se ha indicado que el Registro General de la Propiedad cuenta con un proceso de operación registral de los más modernos; sin embargo, por cuestiones de política laboral, quienes actualmente llevan a cabo las operaciones registrales son en mayoría, las mismas personas que durante muchos años lo realizaron en forma manual; que si bien es cierto en su momento les fue impartido un curso básico de adiestramiento en el manejo de las terminales del sistema computarizado, ello no es suficiente garantía de que las operaciones se lleven a cabo bajo las condiciones técnico-jurídicas que dichos actos administrativos requieren; y en debida forma utilizando los campos magnéticos que a cada operación corresponde.

Además de ello, - salvo escasas excepciones - el citado personal no satisface los requisitos mínimos de capacidad académica universitaria para esos menesteres, razón por la cual, llevan a cabo sus funciones de manera empírica, sin una visión dogmático-

jurídica para interpretación y aplicación de criterios modernos, siendo estos, factores que debilitan a la seguridad jurídica operacional, y ésta a su vez a la seguridad jurídica registral, pudiendo incluso llegar a poner en riesgo la presunción de certeza que deviene de ésta última.

La sustentante es de la opinión que en términos generales, como factores componentes de la seguridad jurídica operacional, también deben ser concurrentes los elementos siguientes:

1. Personal con perfil adecuado para cada puesto o cargo, siendo éste un factor necesario e imprescindible, constituido desde el punto de vista jurídico-administrativo, por los receptores, los operadores y los revisores. Y, desde el punto de vista operativo, por los administradores y los supervisores del funcionamiento en condiciones óptimas, precisas y seguras, del sistema computarizado.
2. Funcionamiento efectivo y eficaz del sistema computarizado con garantía suficiente de conservación de la información y de las operaciones, con precisión e inmediatez.

Bajo los criterios anteriores, los perfiles del personal considerado idóneo para llevar a cabo las diversas tareas en materia registral, podrían ser los siguientes:

- a) El Receptor debe ser persona acuciosa, efectivo operario de los "paquetes" computarizados, estudiante de la carrera de abogacía y notariado con un mínimo del treinta por ciento de cursos aprobados del pensum o en su caso, con elementales conocimientos en materia de Derecho, específicamente de los requisitos mínimos que debe llenar un testimonio tanto en materia notarial como tributaria. Sus obligaciones deben abarcar el ser Visa en cuanto a la firma y sello de los Notarios.

b) Tanto los operadores como los revisores, deben ser Notarios, obviamente con adiestramiento en el manejo de paquetes de computación, logrando, excepcionalmente en el caso de los operadores, considerarse como tales a personas que cuando menos haya aprobado el cincuenta por ciento del pensum de estudios de la carrera de abogacía y notariado.

Para obtener los resultados que exige la seguridad jurídica registral, este personal deberá mantenerse en constante actualización sobre la legislación registral y aplicación de criterios que provengan de la interpretación y análisis de esa legislación, así como en asiduo adiestramiento en el manejo de paquetes de computación.

En cuanto al sistema computarizado propiamente dicho, estimo que es parte sustantiva de este trabajo de investigación, no así el personal encargado de su administración supervisión y mantenimiento, por lo que a éste último no le haré mayor referencia ya que por su propia naturaleza, debe ser personal técnica y profesionalmente preparado para ello.

En lo referente al sistema computarizado, la información recabada permitió establecer que, en un considerable porcentaje de casos, la firma manual de las razones físicas en los documentos que son devueltos a los usuarios se producen con una vasta ventaja de tiempo anterior a que en el sistema se lleve a cabo la firma electrónica de las operaciones registrales que deben quedar grabadas o almacenadas en los discos ópticos como archivo final de las mismas, y que devienen de los documentos que son devueltos a los interesados.

Esta situación resulta anómala y pone en riesgo la seguridad jurídica operacional ya que por causas indeterminadas puede darse el caso de la inutilización o destrucción de los discos ópticos por falla de sistema - como ocurre con frecuencia en toda red de computación, perdiéndose la información de la operación sustancial cuando incluso ya el documento material o físico ha sido devuelto al usuario.



Esta situación y aquella que se le denomina "falta de sistema" que como se cita, ocurre con frecuencia, denota deficiencia humana en la administración, supervisión y mantenimiento del sistema computarizado que exige como medida subsanante una atención permanente y acuciosa.

Conjuntamente con lo anterior, es necesario mencionar que en publicación del Registro en el Artículo denominado "El Valor de la Seguridad Jurídica", se indica que "...toda la información ha sido salvaguardada en condiciones de máxima seguridad, en discos ópticos inalterables, de los que existen tres copias celosamente cuidadas; una en la sede del Registro; otra en la bóveda de uno de los bancos del sistema, y una tercera en el extranjero, para el caso de un desastre nacional de grandes proporciones."<sup>55</sup>

El conocimiento elemental sobre los avances de la informática permite tener por cierta la afirmación de que la información grabada en los discos ópticos es inalterable; solamente modificable mediante operaciones registrales posteriores legalmente realizadas por un usuario del sistema debidamente identificado, sin embargo en lo referente a la existencia de tres copias de dichos discos, ello no fue posible determinarlo fehacientemente y, si ello fuere así, no pudo establecerse cuál es la institución bancaria local que sirve de guardadora de una de las copias, como tampoco la institución y el país, donde se encuentra la tercera copia. Esta clase de reserva o de falta de información pone en riesgo también el principio de seguridad jurídica registral ya que por un lado no es del dominio público, y por otro lado, esa práctica administrativa carece de sustentación legal toda vez que no existe norma jurídica que la autorice y ampare, siendo ello también, causal de debilitamiento e inobservancia del principio de legalidad.

Ha sido expuesto anteriormente que el principio de intervención judicial consiste en las facultades que tiene la Corte Suprema de Justicia de nombrar un juez de primera instancia del ramo civil para que realice funciones de control e inspección sobre el funcionamiento del Registro, pudiendo revisar los libros y hacer las observaciones que

<sup>55</sup> Revista Registro General de la Propiedad 1996-2000. Pág.4

Ha sido expuesto anteriormente que el principio de intervención judicial consiste en las facultades que tiene la Corte Suprema de Justicia de nombrar un juez de primera instancia del ramo civil para que realice funciones de control e inspección sobre el funcionamiento del Registro, pudiendo revisar los libros y hacer las observaciones que estime convenientes para el mejor desarrollo administrativo operacional de mismo. Es obvio que bajo el sistema actual de informática, esta función "fiscalizadora" no puede realizarse de manera real y sustantiva, ya que la descripción facultativa que contienen las normas que autorizan la intervención del órgano jurisdiccional (Artículos 1218 y 1219 Código Civil), siendo anterior a la automatización del funcionamiento del Registro, está prevista para llevarse a cabo sobre libros físicos y no magnéticos, por lo que su ejecución resulta inoperante.

El análisis llevado a cabo en relación con los aspectos antes descritos, permite determinar que sin minimizar las virtudes y bondades que devienen de la automatización del Registro General de la Propiedad, lo cual constituye un paso trascendental e importante de desarrollo y modernización en su funcionamiento administrativo y operacional, el mismo presenta deficiencias tanto humanas como materiales, que aún bajo las máximas condiciones de seguridad operacional, hacen presumir la existencia de los riesgos que han sido indicados, los cuales, por ahora hacen relativamente insubsistente el valor Seguridad Jurídica.

Opino que la subsanación de los riesgos y anomalías anotadas será el medio idóneo para la plena observancia del valor Seguridad Jurídica y la realización en el mundo jurídico, de los principios que le sirven como componentes; para ello, de manera general se requiere de una reorganización administrativa, creando un Manual de Especialidades Técnicas y Operativas de Personal, cuyo contenido sustantivo verse sobre la descripción de cada puesto y el perfil recomendado del personal idóneo para cada uno de ellos; la captación de personal de nuevo ingreso calificado con comprobación documental de créditos universitarios aprobados y con habilidades mínimas en el uso de computadoras.

Al nivel interno de la institución, crear el modulo o escuela de formación de operadores para la ejecución de programas de capacitación de personal de nuevo ingreso y de refresco para personal permanente. Y, la adopción de una política laboral de promoción por oposición y de llenar plazas vacantes con personal que satisfaga requisitos mínimos académicos para el puesto. En lo referente al personal de profesionales del derecho, acreditar este extremo y preferentemente con especialidad de Derecho Notarial y/o Derecho Registral.

Lo expuesto evidencia que el problema no es de hardware ni de software sino del buen manejo y administración de esos elementos de la informática; consecuentemente el problema es de seres humanos su formación académica y capacitación. Otros criterios de solución se expondrán en el último segmento.

#### **4.2 El Principio de publicidad y su lesión en el sistema de consulta del Registro General de la Propiedad.**

En el capítulo anterior al hacerse referencia a la conceptualización del principio de publicidad y su respectiva sustentación legal en materia constitucional y administrativa, se indicó que constituye un principio propio de la colectividad, puesto que es un derecho de garantía a favor de ésta, como medio de control de la transparencia, seguridad y buena fe con que el Registro General de la Propiedad debe realizar las atribuciones que le asignan las leyes de la República. Permite asimismo a los derechohabientes contar con una garantía guardadora de sus registros sobre bienes en contraposición a intereses de terceros.

Se hizo referencia también a que de conformidad con el Artículo 1222 del Código Civil que establece que "...Los libros de los registros serán públicos...", el Registro ha de revelar la situación jurídica de los bienes muebles o inmuebles que obren en sus respectivos archivos, y toda persona sea o no titular de bienes inscritos, tercero registral o interesado, tiene derecho a que se le muestren los asientos que desee tener a la vista en consulta y asimismo de obtener constancias relativas a los mismos, pudiendo ser una



de las formas, mediante certificaciones, tal como lo determina el Artículo 1180 del citado Código Civil.

Actualmente el proceso de consulta de libros se lleva a cabo mediante dos formas:

1. La consulta electrónica a través de un operador de terminal de computación, quien siendo el único con acceso al sistema, introduce la identificación del bien y solicita el despliegue del libro mediante la imagen del folio real de la misma y posteriormente accesa a las inscripciones que se desean consultar. Si el bien inmueble ya ha sido incorporado al sistema computarizado mediante el procedimiento de escáner, el sistema le proporcionará las imágenes de la historia física de la finca hasta el momento de la conservación y las subsiguientes de carácter electrónico. Posteriormente a solicitud de parte, las imprime sellando dicha impresión con la indicación que NO constituye certificación. En todas estas operaciones el acceso de examen computarizado está limitado a realizarse por un operador de pantalla de computación.
2. Si por el contrario, al requerir la información del bien a consultar, el sistema computarizado no aporta ninguna información electrónica sobre el mismo, debe recurrirse a las bibliotecas que contienen los libros físicos, que es el sistema que en todo tiempo se utilizó para la respectiva consulta.

El procedimiento computarizado de consulta resulta ser limitativo del principio de publicidad e incluso de la fe pública notarial, por las siguientes razones:

- a) En el primer caso, debe recurrirse a la presunción de idoneidad del operador de pantalla de computación en dos sentidos: uno de ellos el que efectivamente sea una persona diestra en el manejo de la terminal y que la consulta que realiza sea efectivamente la que se le requiere, actividad en la que el usuario no tiene acceso a la revisión de imágenes; y otro, en lo referente a que efectivamente la



identificación registral del bien a consultar sea efectivamente la que le es requerida.

- b) En el segundo de los casos, desequilibra un tanto la fe pública notarial, toda vez que no permite de manera real que en determinado momento el Notario pueda asentar en acta o en el cierre de los instrumentos públicos notariales la aseveración de haber tenido a la vista los respectivos libros o registros electrónicos de los bienes. Resulta entonces un tanto lesionado el principio de publicidad registral que para determinan los Artículos 30 y 31 de la Constitución Política de la República de Guatemala; y 1124 del Código Civil.

#### **4.3 La legislación que inspira el funcionamiento y atribuciones del Registro General de la Propiedad y la necesidad de seguir implementando los cambios sistemáticos actuales.**

En el desarrollo de la presente investigación, se ha hecho mención de las principales normas de carácter constitucional, ordinarias y reglamentarias que inspiran y regulan el funcionamiento y atribuciones del Registro General de la Propiedad. A ellas deben agregarse todas aquellas que forman parte del Libro IV del Código Civil y otras que se encuentran dispersas en otras leyes, las que aunadas, que fundamentan no solo su existencia institucional sino que fortalecen su misión, siendo coadyuvantes en la realización de los valores y principios que han sido analizados en el general contexto de este trabajo y que razones técnicas estimo impropio transcribir.

En resumen los aspectos fundamentales de la problemática estudiada radican en los siguientes extremos:

1. La existencia de un procedimiento de informática que se hace necesario para el eficaz y eficiente funcionamiento del Registro de la Propiedad, a la conservación de la información registral y operaciones registrales, pero que no satisface las

2. La deficiencia administrativa de depositar la responsabilidad de las operaciones registrales en personal que - salvo algunas excepciones -, es falta de formación académica universitaria mínima necesaria para realizar esa clase de funciones; y por otro lado, titular de una deficiente habilidad en el manejo de los programas (software), que incluso ponen en riesgo la inutilización del hardware.
3. La falta de una regulación legal de carácter ordinario adecuada que de sustentación al procedimiento computarizado de las operaciones registrales y específicamente a los libros magnéticos; descentralizando en algún porcentaje del Registrador, la responsabilidad de su administración, compartiéndose con los administradores del sistema.
4. La falta de un módulo de capacitación y adiestramiento permanente para personal de operadores y revisores.
5. La falta de normas jurídicas ordinarias específicas que establezcan la existencia de las tres copias de los discos ópticos que salvaguardan la información registral y la facultad de contratar su guarda y custodia en una institución bancaria que ofrezca las mejores condiciones de seguridad para su conservación; así como la designación de la institución internacional que debe ser depositaria guardadora de la tercera copia.
6. La falta de un procedimiento dinámico y abierto o accesible al público para que las consultas de libros hagan eficaz el cumplimiento del principio de publicidad registral, e incluso el de fe pública notarial.

La problemática analizada y resumida en los numerales precedentes permite determinar que por un lado, mediante la modificación del Código Civil, es necesaria la modernización de la legislación que regula el funcionamiento y la supervisión del Registro General de la Propiedad, y por otro lado, también es necesario dar creación a

normas ordinarias y reglamentarias que se constituyan en fundamento e instrumento legal de los actos administrativos que lleva a cabo dicha institución. Funciones legislativa y ejecutiva, respectivamente, que deben comprender los siguientes aspectos:

1. A través de un instrumento legislativo, dar legitimidad de pleno derecho, al uso de los libros magnéticos y a las operaciones registrales que se lleven a cabo bajo el sistema computarizado, o en su defecto, elevar a norma ordinaria mediante su inclusión en el libro IV del Código Civil, la disposición reglamentaria contenida en el Artículo 6<sup>o</sup> del Acuerdo Gubernativo No.359-87 de fecha 13 de mayo de 1987, Reglamento del Registro General de la Propiedad, que establece que el titular del órgano jurisdiccional de primera instancia del ramo civil del lugar donde tenga su asiento el Registro, debe autorizar los libros, adecuando el contenido de la norma a la legalización del uso de los citados libros; dándole reconocimiento legal a las operaciones registrales computarizadas.
2. Mediante Decreto legislativo, dar legitimación a la existencia de las tres copias de los discos ópticos que tienen grabada toda la información registral sobre bienes y demás derechos reales; legalizando asimismo su uso por el Registro General de la Propiedad de una de ellas y lo relativo al depósito en instituciones nacionales e internacionales con sede en otro país, como medidas de garantía en la conservación de toda la información.
3. La actualización y adecuación del contenido de los Artículos 1218 y 1219 del Código Civil en función del actual sistema computarizado, de las facultades de inspección y control del juez de primera instancia del ramo civil.
4. Con base en la norma ordinaria contenida en el Código Civil que establece que la información del Registro de la Propiedad es pública, reformar por adición el Reglamento del citado Registro, implantando nuevas normas de procedimiento para una mayor accesibilidad de los usuarios por sí mismos a la consulta de los archivos magnéticos, dejando como medida opcional de los interesados, la



utilización de los servicios de un operador de pantalla.

5. La emisión de un acuerdo gubernativo que contenga el Reglamento General Interior Administrativo y de Personal del Registro General de la Propiedad, que norme la organización estructural incluyendo la existencia del módulo o escuela de formación y capacitación de operadores registrales; las funciones de sus diferentes unidades, los procedimientos de reclutamiento, evaluación y captación de personal de nuevo ingreso, los procedimientos de promoción para el personal integrante de dicha institución, los procedimientos administrativos internos para el conocimiento, estudio y sanción de las faltas, los derechos y obligaciones del personal, y otros aspectos que se consideren necesarios.
6. Dicho reglamento deberá incluir como anexo, el manual de especialidad ocupacional registral, que, - como ha quedado expresado anteriormente -, deberá establecer la descripción de cada puesto y los perfiles mínimos del personal idóneo para cada uno de ellos.
7. La emisión de las disposiciones legales y reglamentarias de actualización, adecuación y legitimación aludidas, permitirá la consolidación y existencia real y total del valor y derecho humano Seguridad Jurídica comprendiéndose dentro de ello la realización de los principios de legalidad, de fe pública notarial, fe pública registral y de intervención judicial, y la observancia y respeto del derecho fundamental de la persona denominado Propiedad Privada.





## CONCLUSIONES

1. La Constitución Política de la República de Guatemala, en el artículo 39, garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Dada la inseguridad prevaleciente en el país, la propiedad inmobiliaria especialmente, ha sido objeto de acciones delictivas que han generado traslaciones de dominio en base a la aparente celebración de un contrato.
2. El Registro General de La Propiedad se fundamenta en ser garante de la seguridad de los derechos subjetivos patrimoniales, a efecto de que no se produzcan modificaciones legales en los derechos reales de una persona sin su voluntad, y se garantiza la seguridad del negocio jurídico sobre inmuebles.
3. El Registro General de La Propiedad exige que todo procedimiento se ejecute bajo las más estrictas reglas de seguridad. Sin embargo para obtener los resultados que exige la seguridad jurídica registral se aplican criterios en los que los usuarios muchas veces no están de acuerdo.
4. Bajo el sistema actual de informática, la función "fiscalizadora" que la ley asigna a la Corte Suprema de Justicia a través de los Jueces de Primera Instancia del Ramo Civil, no se realiza de manera real y sustantiva; por lo que no se cumple con lo establecido en los Artículos 1218, 1219 del Código Civil, Decreto Ley 106.
5. Doctrinaria y constitucionalmente, la publicidad registral constituye un principio propio de la colectividad, puesto que es un derecho de garantía a favor de ésta, como medio de control de la transparencia, seguridad y buena fe. Actualmente no se cumple en su totalidad dicho principio.





## RECOMENDACIONES

1. Para brindar al usuario mayor seguridad jurídica, es necesario tomar medidas orientadas a obtener mejores mecanismos y recursos tecnológicos para realizar la calificación registral, como por ejemplo la utilización de papel especial de seguridad por parte del Registro General de La Propiedad y la validación registral de georeferenciación de las fincas.
2. El Registro General de La Propiedad debe implementar un mecanismo para la protección al principio de legalidad, el cual deberá ser preciso y efectivo, editar suplementos informativos o fascículos en lenguaje popular, gráfico y comentados para beneficio de los sectores más vulnerables no sólo en español sino en los diferentes idiomas mayas mas hablados.
3. Para que el Registro General de La Propiedad brinde una mejor atención en forma dinámica y confiable a los usuarios que diariamente acuden a esta institución, debe ofrecer capacitación al personal que labora en dicha institución, y éste debe contar con un perfil adecuado para cada puesto o cargo que se desempeña.
4. Los señores diputados del Congreso de La República deben plantear una iniciativa de ley que contenga una reforma al Artículo 1218 del Código Civil, Decreto Ley 106, al cual se le adicione un inciso que señale que la inspección se llevará a cabo por los medios existentes en forma física como magnética.
5. Para que se cumpla con el principio de publicidad y no se vean afectados los usuarios, el Registro General de La Propiedad debe crear un mecanismo en el cual cada usuario pueda tener el acceso al sistema de computo previa obtención de un código y llevar a cabo sus consultas necesarias esto pagando un valor módico.





## BIBLIOGRAFÍA

- ACOSTA, Romero Miguel. **Compendio de Derecho Administrativos. Parte General.** 2ª. ed.; Actualizada. México: Ed. Porrúa, 1998.
- BORDA, Guillermo. **Manual de Derecho Civil Parte General.** Buenos Aires, Argentina: Ed. Edhasa, 1993.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual.** Argentina: Ed. Heliasta S.R.L., 1979.
- CARRAL Y DE TERESA, Luis. **Derecho Notarial y Derecho Registral.** México: Ed. Libros de México S.A, 1965.
- CASTAN TOBEÑAS, José. **Derecho Civil Español, común y Floral.** Madrid, España: Ed. REUS S.A., 1978.
- Diccionario de la Real Academia Española.** Madrid, España: Ed. Espasa Calpe S.A., 1992.
- Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual.** Tomo III. 14ª ed.; Argentina: Ed. Heliasta S.R.L., 1979.
- Diccionario Enciclopédico Quillet.** México: Ed. Cumbre S.A., 1979.
- Enciclopedia Universal.** Tomo XXVI. Madrid, España: Ed. Argos, 1910.
- ENNECCERUS, Ludwing. **Tratado de Derecho Civil.** Tomo I.; Barcelona: Ed. Bosch, 1953.
- ESPÍN, Canovas Diego. **Manual de Derecho Civil Español.** Madrid, España: Ed. Revista de Derecho Privado, 1964.
- FLORES, Francisco. **Los Derechos Reales en nuestra Legislación.** 2ª ed.; Guatemala: Ed. Estudiantil Fenix, 2002.



FLORES GÓMEZ, Fernando. **Introducción al Estudio del Derecho y Derecho Civil**. México: Ed. Porrúa S. A., 1978.

FRAGA, Gabino. **Derecho Administrativo**. Madrid España: Ed. Porrúa S.A., 1960.

FRANCO LÓPEZ, Jorge Luis. **Registro de Ciudadanos como Órgano Electoral Permanente**. México: Ed. Porrúa S.A., 2008.

GUERRERO, Omar. **Manual de la Administración Pública**. México: Ed. BJV, 1990.

HERNÁNDEZ GIL, Francisco. **Introducción al Derecho Hipotecario**. Madrid, España: Ed. Selecciones Gráficas, 1970.

LÓPEZ MEJÍA, Luis Salvador. **Importancia, Funcionamiento y Regulación Legal del Registro Cronológico de Ganado de Guatemala, Marcas y Fierros**. Guatemala: Ed. LITOPROGUA, 2002.

MOTO SALAZAR, Efraín. **Elementos de Derecho**. México: Ed. Porrúa S.A. 1986.

MUÑOZ, Nery Roberto. **Introducción al Estudio del Derecho Notarial**. Guatemala: Ed. es Mayté, 1990.

NASSBAUM, Arthur. **Tratado del Derecho Hipotecario Alemán**. Madrid, España: Ed. Biblioteca De La Revista De Derecho Privado, 1969.

NERI, Argentino. **Tratado Teórico y Practico de Derecho Notarial Vol. I.**; (s.l.i.) Ed. Depalma, 1975.

NUÑEZ LAGOS, Rafael. **Revista de Derecho Notarial Año VII N° XIX**. (s.l.i.), (s.e.) Julio – Diciembre, 1960.

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

PÉREZ FERNANDEZ, Bernardo. **Derecho Registral**. 10ª ed.; México: Ed. Porrúa, 2010.



PUIG PEÑA, Federico. **Tratado de Derecho Civil Español. Tomo III.** Madrid, España: Ed. Revista de Derecho Privado, 1965.

REMEDIOS MORAL, Martín. **Historia del Derecho Privado, Penal y Procesal.** Tomo I.; Parte Teórica; España: Ed. Universitas S.A., 2007.

REMEDIOS MORAL, Martín. **Los Derechos sobre las cosas (I) el Derecho de Propiedad y Derecho de Posesión.** España: Ed. Universitas S.A., 1995.

**Revista del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala.** Enero – Diciembre 2007.

**Revistas de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala.** No.3 Época XIII. Guatemala Julio-Diciembre 1999.

**Revista publicada por el Registro General de la Propiedad. Informe de Gestión 1996-1999.** Guatemala, 2000.

ROCA SASTRE, Ramón María, **Derecho Hipotecario.** Tomo V; 8ª ed.; España: Ed. Bosch, 1997.

RODRÍGUEZ PÍÑEREZ, Eduardo, **Derecho Usual.** 16ª ed.; Bogotá: (s.e.), 1996.

SANCHEZ CALERO, Fernando, **Principios de Derecho Mercantil.** 2ª ed.; España: (s.e.), 2003

SASTRE MUNCUNILL, Luis Roca. **Derecho De Sucesiones.** 12ª ed.; revisada, corregida y aumentada; España: Ed. Bosch, S.A., 1999.

SCHULZ, Fritz, **Principios del Derecho romano.** 2ª ed.; Barcelona: Ed. Bosch, S.A., 1960.

SMICHTT, Carl. **Teoría de la Constitución.** Traducción de Francisco Ayala. Madrid, España: Ed. Revista de Derecho Privado, 1934.

TARTIE REINA, **Principios Registrales.** Argentina: Ed. Casa Blanca, 1998.



**Legislación:**

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

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

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

**Código de Notariado.** Decreto 314 del Congreso de la República de Guatemala, 1947.

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