

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

**NECESIDAD DE ESTABLECER MAYORES REQUISITOS PARA OPTAR AL CARGO
DE REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD EN GUATEMALA**

JUAN CARLOS LÓPEZ LÓPEZ

GUATEMALA, MAYO DE 2012

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

**NECESIDAD DE ESTABLECER MAYORES REQUISITOS PARA OPTAR AL CARGO
DE REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD EN GUATEMALA**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva
de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
de la

Universidad de San Carlos de Guatemala
por

JUAN CARLOS LÓPEZ LÓPEZ

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
y los títulos de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, mayo de 2012

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

DECANO: Dr. 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:

Presidenta: Licda. Glenda Ivonee Aldana Barrientos
Vocal: Lic. Guillermo Rolando Díaz Rivera
Secretaria: Licda. María del Carmen Mansilla Girón

Segunda Fase:

Presidente: Lic. Víctor Manuel Hernández Salguero
Vocal: Licda. Dora Renee Cruz Navas
Secretaria: Licda. María del Carmen Mansilla Girón

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).*

BUFETE JURÍDICO

17 calle, 14-36, Zona 10, Guatemala.

Tel: 66356869 y 55659851



Guatemala, 18 de octubre del año 2011

Licenciado

Carlos Manuel Castro Monroy

Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Universidad de San Carlos de Guatemala



Licenciado Castro Monroy

Atentamente me dirijo a usted, para informarle que en cumplimiento con la designación que se me hiciera como Asesor del trabajo de tesis del Bachiller **JUAN CARLOS LÓPEZ LÓPEZ**, he cumplido con mi función dándole las informaciones y recomendaciones necesarias, las cuales fueron atendidas con mucho interés, con el afán de adquirir nuevos conocimientos, aceptando así, todas las sugerencias y orientaciones que dieron lugar a realizar algunas modificaciones.

El tema tratado por el Bachiller es intitulado: **NECESIDAD DE ESTABLECER MAYORES REQUISITOS PARA OPTAR AL CARGO DE REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD EN GUATEMALA**, trabajo éste de gran importancia, contribuyendo el mismo, un aporte para la población guatemalteca en general. En virtud de lo expuesto me permito dictaminar **FAVORABLEMENTE** de conformidad con los incisos y numerales de los aspectos contenidos en el artículo treinta y dos del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, de la manera siguiente.

- I. **CONTENIDO CIENTÍFICO Y TÉCNICO DE LA TESIS:** El contenido científico y técnico surge en virtud de la ineficiencia en la administración del Registro de la Propiedad en Guatemala, por falta de conocimientos en el manejo de personal, recursos económicos y administración pública, por los pocos requisitos que se requieren para ser Registrador de la Propiedad en Guatemala.
- II. **METODOLOGÍA Y TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN QUE FUERON UTILIZADAS:** La metodología utilizada fue el analítico, el sintético, el inductivo, el deductivo y el científico, las técnicas utilizadas fueron la investigación documental, el fichaje, la recopilación y ordenamiento de datos.
- III. **OPINIÓN SOBRE LA REDACCIÓN:** La redacción utilizada en su desarrollo, está acorde al tema tratado, y sobre todo que se respeta las reglas de la ortografía y gramática.

BUFETE JURÍDICO

17 calle, 14-36, Zona 10, Guatemala.

Tels: 66356869 y 55659851



- IV. **CONTRIBUCIÓN CIENTÍFICA DEL TEMA PRESENTADO:** El tema tratado aborda una problemática que se puede determinar día a día, por lo que considero oportuno que este tema aporta una propuesta que si fuera tomada en cuenta, aumentaría la eficiencia y eficacia en el Registro de la Propiedad.
- V. **MI OPINIÓN ACERCA DE LAS CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES A LAS QUE HE LLEGADO EN EL TRABAJO DE TESIS:** Las conclusiones que se llegaron, es la realidad de la problemática que se determina a través de las deficiencias que existe en el Registro de la Propiedad en Guatemala, en relación al tiempo para el registro de documentos o entrega de documentos solicitados. Considero que si en su momento ésta aportación es tomada en cuenta, dichas recomendaciones serían un aporte para su aplicación.
- VI. **OPINIÓN RESPECTO A LA BIBLIOGRAFIA UTILIZADA:** La bibliografía utilizada fue congruente con los temas desarrollados dentro de la investigación.

En espera de su atención me suscribo del Jefe de Unidad de Tesis, muy atentamente.

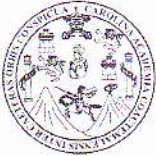
A handwritten signature in black ink, appearing to read "Amado Salomón Gutiérrez Pérez".

Lic. Amado Salomón Gutiérrez Pérez

Abogado y Notario

Colegiado 9123

Lic. Amado Salomón Gutiérrez Pérez
Abogado y Notario



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, diesiseis de febrero de dos mil doce.

Atentamente, pase al (a la) **LICENCIADO (A) VICTOR HUGO LAZO FLORES,**
bajo de tesis del (de la) estudiante: **JUAN CARLOS LÓPEZ LÓPEZ,** intitulado
**"NECESIDAD DE ESTABLECER MAYORES REQUISITOS PARA OPTAR AL
CARGO DE REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD EN GUATEMALA"**

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".

M.A. LUIS EFRAÍN GUZMÁN MORALES
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS

cc.Unidad de Tesis
LEGM/jrvch



BUFETE JURÍDICO

6ª. AV. 0-60 TORRE PROFESIONAL II, OFICINA 203 "A"

CENTRO COMERCIAL DE LA ZONA 4, GUATEMALA.

TELS: 2335-2577 Y 5403-2719

Guatemala, 23 de febrero del año 2012



Licenciado

Luis Efraín Guzmán

Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Universidad de San Carlos de Guatemala



Respetable Licenciado Guzmán

Atentamente me dirijo a usted en cumplimiento al nombramiento asignado a mi persona en mi calidad de REVISOR de la tesis del Bachiller **JUAN CARLOS LÓPEZ LÓPEZ**, titulado **NECESIDAD DE ESTABLECER MAYORES REQUISITOS PARA OPTAR AL CARGO DE REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD EN GUATEMALA**, el cual me permito dictaminar en forma **FAVORABLE**, de conformidad con lo siguiente.

Después de revisar el trabajo, concluí que el tema abordado, cumple con los incisos o numerales de los aspectos contenidos en el artículo treinta y dos del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, los que desgloso de la manera siguiente.

- I. **CONTENIDO CIENTÍFICO Y TÉCNICO DE LA TESIS:** Su contenido científico es un problema que genera una ineficiencia en la administración del Registro de la Propiedad en Guatemala, por falta de conocimientos en el manejo de personal, recursos económicos y administración pública, por los pocos requisitos que se requieren para ser Registrador de la Propiedad en Guatemala, y que es de suma urgencia solucionar.
- II. **METODOLOGÍA Y TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN QUE FUERON UTILIZADAS:** La metodología utilizada fue el analítico, el sintético, el inductivo, el deductivo y el científico, las técnicas utilizadas fueron la investigación documental, el fichaje, la recopilación y ordenamiento de datos.
- III. **OPINIÓN SOBRE LA REDACCIÓN:** En virtud que el bachiller siguió los lineamientos sugeridos en la redacción con las reglas ortográficas de la Real Academia Española de la Lengua, a mi criterio está acorde a la necesidad del tema tratado.

BUFETE JURÍDICO

6ª. AV. 0-60 TORRE PROFESIONAL II, OFICINA 203 "A"

CENTRO COMERCIAL DE LA ZONA 4, GUATEMALA.

TELS: 2335-2577 Y 5403-2719



- IV. **CONTRIBUCIÓN CIENTÍFICA DEL TEMA PRESENTADO:** El presente trabajo, pretende crear una propuesta que si fuera tomada en cuenta, tendríamos un Registro de la Propiedad más eficiente.
- V. **MI OPINIÓN ACERCA DE LAS CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES A LAS QUE HE LLEGADO EN EL TRABAJO DE TESIS:** En relación a las conclusiones, considero importante a las que se llegaron, ya que las mismas son acorde a la problemática del tema tratado, en relación a las recomendaciones, considero importante tomar en cuenta en su futuro, para solucionar un problema que todo guatemalteco sufre, por las deficiencias que existe en el Registro de la Propiedad en Guatemala, en relación al tiempo para el registro de documentos o entrega de documentos solicitados.
- VI. **OPINIÓN RESPECTO A LA BIBLIOGRAFIA UTILIZADA:** Esta fue utilizada de acuerdo al tema tratado, y sobre todo, es evidente que el estudiante se preocupó por realizar la investigación necesaria en la bibliografía que indicó, para desarrollar un trabajo de acuerdo a la problemática planteada.

Sin otro particular, me suscribo de usted;

Deferentemente.



Lic. Víctor Hugo Lazo Flores

Abogado y Notario

Colegiado 6524

LIC. VICTOR HUGO LAZO FLORES
ABOGADO Y NOTARIO



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 el estudiante JUAN CARLOS LÓPEZ LÓPEZ titulado NECESIDAD DE ESTABLECER MAYORES REQUISITOS PARA OPTAR AL CARGO DE REGISTRADOR DE LA POPIEDAD EN GUATEMALA. 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/sllh





DEDICATORIA

- A DIOS:** Todopoderoso, mi guía, y mi fortaleza.
- A MI MADRE:** Julieta López y López, gracias por sus oraciones, sus consejos y por ser mi inspiración.
- A MIS HIJOS:** Reishel Estefany y Juan Carlos, espero ser su ejemplo a seguir.
- A MI ESPOSA:** Miriam Adriana Lara Solís, por su comprensión y apoyo.
- A MIS HERMANOS:** Sandra Judith, Luis Felipe, Enma Noemí y especialmente a Edvin Francis, gracias por su ayuda incondicional.
- A MIS TÍOS:** Lic. Josué Israel (Q.E.P.D.) Lic. César Augusto, Lic. Lázaro Jeremías, Francisco, Rosalinda, Teresa, Margarita, Bonifacia y Victoria.
- A MIS PADRINOS:** Gracias por su apoyo y por ser un ejemplo a seguir.
- A MIS AMIGOS:** Lic. Amado Gutiérrez, Olguita Menchú, Ricardo Rodas y Juan Carlos Yoj Alvarado.
- A:** Universidad de San Carlos de Guatemala y muy especialmente a la gloriosa Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.



ÍNDICE

	Pág.
Introducción	i
CAPÍTULO I	
1. Derecho registral inmobiliario	1
1.1. Antecedentes	1
1.2. Definición	6
1.3. Características	7
1.4. Denominaciones	8
1.5. Principios	9
1.6. Sistemas Registrales	12
1.7. Sistema registral inmobiliario guatemalteco	22
CAPÍTULO II	
2. El Registro General de la Propiedad	29
2.1. Aspectos históricos	29
2.2. Definición	36
2.3. Objetivo, misión y visión	36
2.4. Unidades administrativas y sus funciones	37
2.5. Seguridad Jurídica	40
2.6. Características del Registro de la Propiedad	43
2.7. Naturaleza jurídica	43
2.8. Libros registrales	45
2.9. Títulos inscribibles en el Registro de la Propiedad	45
2.10. Tipos de Registros	47



Pág.

2.11. Técnicas registrales.....	48
2.12. Legislación registral.....	49

CAPÍTULO III

3. El Registrador General de la Propiedad y sus principales funciones	53
3.1. Generalidades.....	53
3.2. Definición.....	57
3.3. Responsabilidad	58
3.4. Personal administrativo inmediato inferior subordinado al Registrador	61
3.5. Función Calificadora	62

CAPÍTULO IV

4. Análisis sobre las cualidades, calidades que debería tener el Registrador General de la Propiedad	75
4.1. Cualidades	75
4.2. Calidades.....	76
4.3. Clasificación legal del puesto.....	77
4.4. Calidades para optar a cargos públicos en Guatemala.....	80
4.5. Propuesta específica.....	82
4.6. Autoridad nominadora.....	83
CONCLUSIONES	85
RECOMENDACIONES	87
BIBLIOGRAFÍA	89

INTRODUCCIÓN



La presente investigación, fue realizada, con el objeto de demostrar la necesidad de establecer mayores requisitos para optar al cargo de Registrador de la Propiedad en Guatemala, con ello evitar el nombramiento de notarios y abogados jóvenes y sin experiencia para dirigir tan importante institución estatal, que por mandato legal se le encarga funciones administrativas tan delicadas, siendo esta la circunstancia que origina la idea de plantear la presente exposición.

El objetivo general fue enfocado en establecer la necesidad de mejorar el perfil y exigir mayores requisitos para optar al cargo de Registrador General de la Propiedad en Guatemala; y la hipótesis se planteo de la siguiente manera: La forma de lograr que el Registro de la Propiedad desarrolle sus funciones de una forma más eficiente, es a través del aumento de los requisitos para optar a dicho cargo, con el objeto que dicha institución este bajo la administración de un notario y abogado que responda a las exigencias de la actualidad, como por ejemplo: experiencia en manejo de personal y recursos públicos, carrera administrativa comprobable, y especialista en derecho notarial, entre otros.

El marco teórico comprende consideraciones generales sobre el derecho registral guatemalteco, el Registro de la Propiedad y los requisitos, cualidades y calidades que la legislación registral guatemalteca exige para el nombramiento del Registrador de la Propiedad en Guatemala. La unidad de análisis esta conformada por: a) ámbito institucional por el Registro General de la propiedad; b) ámbito personal por el Registrador General de la Propiedad; c) ámbito geográfico por el departamento de Guatemala; d) ámbito temporal desde el surgimiento del derecho registral inmobiliario en Guatemala hasta la actualidad, es decir año 1877 al 2012.



Los capítulos a desarrollarse fueron los siguientes: Derecho registral inmobiliario; El registro general de la propiedad; El registrador General de la Propiedad y sus principales funciones; y, Análisis sobre las cualidades o calidades que debería tener el Registrador General de la Propiedad.

Para llevar a cabo el presente trabajo, fue necesario utilizar los métodos siguientes: analítico-sintético, inductivo-deductivo y el científico, además se utilizaron las técnicas de: entrevista, bibliografía y documental.

Después de haber desarrollado la presente investigación, espero que su contenido sirva como ilustración, en demostrar la necesidad de establecer mayores requisitos para optar al cargo de Registrador de la Propiedad en Guatemala, tales como: experiencia en el manejo de personal y recursos públicos, carrera administrativa comprobable y especialista en derecho notarial.



CAPÍTULO I

1. Derecho Registral Inmobiliario

Se denomina Derecho Registral Inmobiliario al conjunto de normas jurídicas que regulan relación que nacen entre las personas y los derechos reales, y la necesidad de llevar un control sobre los mismos, registro de la propiedad es un de carácter oficial en el que se inscriben para conocimiento general los derechos de propiedad sobre los bienes inmuebles, así como todos los demás derechos reales que recaigan sobre ellos. La principal función de un registro de la propiedad es dar información fiable a los ciudadanos, que pueden confiar en lo que hay inscrito a la hora de realizar contratos que impliquen disposición sobre los bienes inscritos. De esa forma, un comprador que quiera adquirir una finca o bien inmueble no tendrá más que comprobar en el registro su estado para asegurarse de que el vendedor es el verdadero propietario, y que el bien este libre de cargas que puedan reducir el valor de la propiedad.

1.1. Antecedentes

Durante la época pre colonial se concebía a la tierra como un derecho comunal, por lo tanto no fue necesario un conjunto de normas que se encargara de regular la propiedad privada. Con la llegada de los españoles a tierras guatemaltecas, se enmarca una primera noción de propiedad privada que no solo comprendía una extensión de tierra sino también los nativos que ahí habitaban. La época colonial que Guatemala vivió, el cual comprende del año 1492 periodo de la conquista de parte de los españoles, hasta el año 1821 año en la que se independizó de España, fue en sí el



que originó la idea de la estructuración de un derecho registral inmobiliario, en respuesta a la ausencia de una herramienta jurídica para garantizar el derecho de la propiedad privada de los conquistadores.

De la conquista española sobre Guatemala, se debe tener presente que la corona española impuso su sistema jurídico en los territorios conquistados. Cabe resaltar que en virtud de tal conquista, el sistema jurídico que se implementa es carente de una técnica jurídica, puesto que la misma España, en su propia historia ha sido invadida por distintos pueblos, como los romanos, visigodos y la ulterior conquista árabe, provocando con ello, la multiplicidad de principios, Leyes y doctrinas que integraban el complejo ordenamiento jurídico vigente de aquella época.

Los primeros documentos registrales de propiedad que la corona española otorgó a sus súbditos conquistadores en Guatemala fueron: Las reales cédulas; documentos por medio de las cuales se emanaban órdenes por el rey de España entre los siglos XV y XIX. Su contenido resolvía algún conflicto de relevancia jurídica, establecía alguna pauta de conducta legal, creaba alguna institución, nombraba algún cargo real, otorgaba un derecho personal o colectivo u ordenaba alguna acción concreta. Sin embargo, es hasta en el período de independencia y con el nacimiento del Estado de Guatemala, surge la idea de un ordenamiento jurídico propio, y se producen los primeros cimientos de un derecho registral de la propiedad.

Cincuenta y siete años después de la Independencia de Guatemala, específicamente el 15 de septiembre del año 1877, durante el gobierno del General de División Justo



Rufino Barrios, y por Decreto Gubernativo número 175 del Presidente de la República, entra en vigencia el primer cuerpo de Ley que inicia regulando derecho registral de la propiedad y por ende un Registro respectivo a la que se le denominó “toma de razones hipotecarias”. Este primer Código civil generalmente se le conoce con el nombre de Código de 1877, el cual tuvo gran trascendencia en la vida jurídica del país, no solo por haber unificado el derecho civil patrio, sino por constituir un magnifico cuerpo legal de la época, porque hasta ese año entonces no obstante haberse firmado el acta de independencia de España, en Guatemala aún regía el derecho español en concordancia con nuevas normas jurídicas emitidas por el Estado de Guatemala.

El Decreto 175, del General de División Justo Rufino Barrios o sea el primer Código Civil de la República de Guatemala del año 1877, en su apartado respectivo reguló las primeras disposiciones legales del derecho registral inmobiliario, por media de dicha Ley se ordenaron el establecimiento de las sedes, la clase de títulos a inscribirse, las solemnidades con las que los actos deben realizarse entre otros aspectos. Por ser de trascendental importancia en calidad de primer derecho registral inmobiliario decretado para Guatemala a continuación se transcriben algunos Artículos.

Artículo 2064. Se establecerá en cada capital de departamento un registro público de la propiedad inmueble situada en el mismo departamento.

Artículo 2065. En el registro se inscribirán:

1º. Los títulos traslativos del dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos;



2º. Los Títulos en que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, hipotecas, servidumbre y otros cualesquiera reales;

3º. Los actos o contratos en cuya virtud se adjudiquen a algunos bienes inmuebles o derechos reales impuestos sobre los mismos, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro o de invertir su importe en objetos determinados;

4º. La interdicción judicial, la declaratoria de muerte presunta del ausente y cualquiera otra providencia ejecutoria por la que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes.

5º. El arrendamiento por más de seis años o en que se haya anticipado la renta de tres o más años.

Artículo 2066. Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el Artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento autentico expedido por razón de oficio por funcionarios u oficiales públicos.

También bastará para inscribir cualquier derecho que a estos inmuebles se refiera, certificación de la autoridad ante quien se haya hecho constar el indicado derecho por la conformidad de los interesados o por otro medio justificativo.

Artículo 2067. Se inscribirán así mismo en el registro los instrumentos o títulos expresados en los números 1º, 2º, 3º, y 5º del Artículo 2065 otorgados o expedidos en



país extranjero que reúnan los requisitos necesarios para hacer fe en juicio y las providencias y sentencias ejecutoriadas pronunciados en el extranjero, cuando se hayan mandado cumplimentar por los tribunales de la República.

Artículo 2068. En ningún tribunal ni oficina se admitirá documento o escritura que no hubiere sido registrada, conforme a las disposiciones anteriores.

Artículo 2069. Los jueces y tribunales que decreten la interdicción o rehabilitación de alguna persona, embargo o cancelación o alzamiento de embargo de bienes u otra providencia en que se graven o liberten intereses de un tercero, mandaran hacer la anotación oportuna en el registro de la propiedad.

Artículo 2070. En toda escritura por virtud de la cual se transmitan inmuebles o derechos sobre inmuebles, se aseguren créditos, se dividen bienes o en general se adquiera o se extinga responsabilidad en bienes raíces, deberá el escribano poner nota, advirtiendo a los interesados la obligación de presentar dicha escritura en el registro de la propiedad, se debe registrarse con arreglo a las prescripciones de la Ley.

Artículo 2071. Todo documento inscribible según este Código, deberá presentarse en el registro de la propiedad dentro de los ocho días siguientes a su otorgamiento o a la expedición del derecho u orden judicial. Se exceptúan los testamentos que se presentan en el término de un mes sin incluir, en ninguno de ambos casos el que corresponde a la distancia.



Artículo 2072. Si una escritura o documento ha de inscribirse en dos o más registros, se presentará indistintamente en cualquiera de ellos, pero el plazo marcado en el anterior Artículo correrá respecto al segundo y ulteriores registros desde que en el primero se hizo la inscripción.

La importancia del derecho registral relativo a la propiedad, a la necesidad de saber si se encuentran libres de gravámenes y/o anotaciones fundamentaron al legislador la necesaria creación de distintas solemnidades y regulaciones que pretenden normar sobre los derechos de los bienes inmuebles; estas disposiciones fueron evolucionando hasta constituir el Derecho Registral Inmobiliario actual; tal evolución va desde las formas mas rudimentarias, hasta el uso de la informática.

1.2. Definición

Derecho Registral.

Conjunto de normas jurídicas, principios, sistemas, instituciones y reglamentos, que constituyen una rama del derecho registral, que regula todo lo concerniente a: 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.

“El Derecho Registral Inmobiliario es una parte del Derecho Registral que se refiere al conjunto de principios y normas destinados a reglar la organización y el funcionamiento

de los organismos estatales encargados de receptor fundamentalmente los actos y documentos concernientes a los derechos reales o a los que afectan, relativos a los inmuebles, así como también las formas y resultados de tales registraciones y, por último, los efectos y consecuencias jurídicas que se derivan de ella".¹

1.3. Características

Se conforma por una pluralidad de normas que en esencia son de derecho civil, sin excluir otras ramas del derecho como los son el derecho procesal, el derecho administrativo, el derecho mercantil, el derecho notarial entre otros. También se mencionan las características siguientes:

- a) Es parte del derecho privado, pero está estrechamente relacionado con el derecho público, en el sentido de que el Registro General de la Propiedad, es un órgano administrativo estatal.
- b) Es una rama del derecho registral con aplicación uniforme en todo el territorio guatemalteco.
- c) Es un derecho limitativo por cuanto que solo admite a registro los actos y contratos que la Ley señale.
- d) Es formalista, por estar sujeto a etapas preclusivas y requisitos de cumplimiento obligatorio para la inscripción o la denegatoria de inscripción de los títulos.

¹ Atilio Cornejo, Américo, *El Derecho Registral Inmobiliario*, pág. 15.



1.4. Denominaciones

Existen varias denominaciones con las que la doctrina identifica a esta rama del derecho registral, entre las más comunes se mencionan: a) Derecho Hipotecario; b) Derecho Inmobiliario; c) Derecho del Registro de la Propiedad; y Derecho Inmobiliario Registral.

- a) Derecho Hipotecario. Es la denominación que cuenta con más aceptación, en virtud de que fueron los registros hipotecarios los precedentes inmediatos de los actuales registros de la propiedad.
- b) Derecho Inmobiliario. Se trata de una denominación que la doctrina alemana le asigna, pero es muy amplia la materia que regula por lo que en Guatemala es poco aceptada.
- c) Derecho del Registro de la Propiedad. Es un término con el que se quiere significar la importancia que tiene el registro en la consecución de los fines propios de la publicidad registral.
- d) Derecho Inmobiliario Registral. Es la denominación que delimita con una mayor exactitud, nombra el específico objeto de este derecho y es la más seguida en la doctrina moderna actual.



1.5. Principios

Los principios jurídicos son primeros fundamentos y pueden ser de dos clases: a) los principios generales del derecho, la cuales son aplicables a todo el universo de las ciencias jurídicas, y b) los principios jurídicos específicos, que son aplicables a cada rama del derecho en forma particular.

El derecho registral concebido particularmente, cuenta con principios propios, que van muy relacionados con los principios generales del derecho, consecuentemente al abordar una rama del derecho registral, como lo es el tema que ocupa la presente documentación "Derecho Registral Inmobiliario", me permito mencionar que los fundamentos, bases, orígenes o razones fundamentales del mismo, a los cuales se les denomina "principios del derecho registral inmobiliario" son los siguientes:

- a) Principio de legalidad. También denominado principio de calificación y fundamenta a que todo documento que es presentado ante el registro de la propiedad, es sometido a un análisis jurídico con el objeto de determinar si efectivamente tal documento contiene actos y contratos que según la Ley se inscriben en el registro, y si dentro de las mismas se cumplen con los requisitos establecidos. Con fundamento en este principio se infiere que el registro de la propiedad, no es un órgano administrativo estatal encargado únicamente de ser receptor de documentos que la Ley le ordena sino además cuenta con la facultad de denegar la respectiva inscripción si no se apegan a la Ley, o que la contraríen.

- b) Principio de publicidad. El régimen público de la propiedad se creó para dar seguridad jurídica frente a terceros, y publicidad a la propiedad y posesión de todos los bienes inmuebles y de algunos muebles y a los gravámenes y otras limitaciones que los restrinjan. Existen varias formas de dar publicidad respecto de la propiedad o derecho que una persona tiene sobre un bien. Por ejemplo, el poseedor de una cosa mueble tiene la presunción de que es su propietario; tratándose de la prenda, se desposesiona del bien al deudor como forma de publicidad, etcétera. En cambio, cuando se trata de bienes inmuebles, la publicidad se da a través de la inscripción en el registro público, pues la simple posesión o celebración de un contrato, no otorgan seguridad jurídica frente a terceros. Si esta institución no existiera, sería casi imposible investigar quién es el titular de un inmueble, y cuáles son los gravámenes que lo limitan; se requeriría llevar a cabo la conocida "prueba del diablo", o sea, el examen del título a través de todos sus antecedentes hasta llegar al propietario original.
- c) Principio de inscripción. Este principio fundamenta la condición "para que un asiento o anotación produzca sus efectos, debe constar en el folio real o en el libro correspondiente; de esta manera el acto inscrito surte efectos frente a tercero".²
- d) Principio de especialidad. A través del principio de especialidad se impone la perfecta determinación del derecho que el registro publica, tanto en su titularidad, como en su objeto.

² Colegio de Notarios de Jalisco, México. *Revista digital de derecho*, pág. 21.

- e) Principio de prioridad. También denominado principio de prelación y con fundamento en este principio el acto registrable que primero ingresa en el registro se antepone, con preferencia excluyente o superioridad de rango a cualquier otro acto registrable que incompatible o perjudicial con el ya inscrito, no hubiere accedido todavía al registro o lo hubiere hecho con posterioridad, aunque el segundo presentado fuese de fecha anterior.

- f) Principio de Tracto Sucesivo. Este principio fundamenta el orden regular de los titulares registrales sucesivos, de manera que todos los actos dispositivos formen un encadenamiento perfecto, apareciendo registrados como si derivaran los unos de los otros.

- g) Principio de Fe Pública Registral. Por el principio de fe pública registral se establece que los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero.

- h) Principio de Legitimación. Mediante el principio de legitimación, se presume que el contenido del registro es exacto y corresponde a la realidad.

- i) Principio de rogación. Por medio del principio de rogación, el registrador, con carácter general, no puede actuar de oficio en la práctica de los asientos registrales, sino que debe de mediar una solicitud o petición de parte interesada o un mandato de la autoridad judicial o administrativa con los que se iniciará el procedimiento registral.

- j) Principio de Consentimiento. Principio que fundamenta el acuerdo de la voluntad de las partes que en el acto jurídico intervienen, hacen que nazcan, se transfieran, modifiquen o extingan derechos y obligaciones inscritos.

1.6. Sistemas Registrales

Existen una serie de sistemas registrales instituidos para las diversas ramas del derecho registral, no obstante, en este apartado únicamente se tratarán de los que hacen referencia a las diferentes formas en que se organizan los registros inmobiliarios, así como también a los diferentes efectos que en éstos puedan tener la inscripción, no sólo en cuanto a ser declarativa o constitutiva, sino también en lo concerniente a la protección de los terceros.

Los sistemas registrales en sí, son el conjunto de normas jurídicas que regulan las instituciones de los registros de la propiedad, tanto desde el punto de vista sustantivo, es decir, desde la perspectiva de los valores de los asientos como la forma de constitución o de publicidad de los derechos reales sobre los bienes inmuebles, como desde el punto de vista formal, refiriéndose a la organización y régimen del registro.

“De acuerdo a la forma que se implementan en el Registro de la Propiedad, estos pueden ser:

- a) El sistema de transcripción: por medio de este sistema, el documento se archiva o se copia íntegramente en los libros que para el efecto contenga el registro.

- b) El sistema de folio personal: de acuerdo con este sistema, los libros propios del registro inmobiliario se llevan por medio de índices del nombre de las personas o sea de los propietarios o de titulares de derechos reales.
- c) Sistema de folio real: por medio de este sistema, en los libros del registro, se abre un folio para cada finca, en el que se inscriben todos los relativos a los gravámenes, enajenaciones, y toda aquella anotación referente a la finca”³.

“Según la eficacia los sistemas registrales se clasifican en:

- a) Sistema de Efectos Probatorios: De acuerdo con esta clase de sistema, el registro es considerado como un medio privilegiado de prueba de lo consignado en el asiento. En Guatemala este sistema encuentra su fundamentado en el Artículo 1179 del Decreto Ley 106, Código Civil, el cual regula: La liberación o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, sólo podrá acreditarse por la certificación del registro en que se haga constar el estado de dichos bienes.
- b) Sistema de oponibilidad de lo escrito: Cristóbal Montes, citado por Nery Roberto y Rodrigo Muñoz exponen: “en estos sistemas la adquisición y constitución del dominio y demás derechos reales se llevan a cabo con total independencia del registro de la propiedad, en virtud de que tal órgano se limita a publicar la titularidad de propiedad y demás derechos reales que nacieron fuera del registro, sin añadirles eficacia alguna, puesto que el fin que perseguía esta era evitar daños como la

³ Carral y de Teresa, Luis, *Derecho Notarial y derecho registral*, pag.320.

clandestinidad de gravámenes y las dobles enajenaciones, estableciéndose que quien inscribe en el registro su título queda a salvo de cualesquiera reclamaciones que se puedan formular por parte de terceros que adquirieron en fecha anterior o al mismo tiempo, pero que no realizaron su correspondiente inscripción registral, y por tal razón el apotegma que lo no inscrito no perjudica al que inscribe.

- c) Sistema de publicidad registral con efectos constitutivos: conforme este sistema, la inscripción en el registro de la propiedad es un requisito obligatorio para la constitución y así dar lugar al nacimiento de los derechos reales, es decir que en las formas de publicidad van absorbidas las formas constitutivas de las modificaciones reales en las adquisiciones por negocio jurídico”.⁴

“En forma muy general se pueden encontrar tres tipos de sistemas: el francés, el alemán y el australiano o Torrens”.⁵

Sistema Francés. Este sistema registral inmobiliario se origino y se desarrollo en Francia, poco antes del gran acontecimiento de gran trascendencia jurídico social no solo para Francia sino para todo el mundo denominado “Revolución Francesa”. “Durante la revolución francesa se dicto la Ley del nueve de meciador del año III, por el cual se implanto la publicidad de las hipotecas pero sin prever o tomar en consideración las transmisiones inmobiliarias que se producían en la época. Esta laguna legal se corrige en virtud de la emisión de la Ley del 11 de brumario del año VII,

⁴ Ibíd.

⁵ Atilio Cornejo, Américo. **Ob. Cit;** pág. 7.

que ordeno de igual manera al de las hipotecas, la publicidad de las transmisiones inmobiliarias, pero con la salvedad de que estas recayeran solamente sobre derechos reales susceptibles de hipotecas. Para esta época, en Francia, la sanción por la falta de publicidad es no adquirir el derecho de oposición frente a terceros, en cuanto a la transmisión o constitución del derecho real. La falta de publicidad no quería dar a entender que el contrato no fuera válido o que no fuese fuente de obligaciones, de hecho así era; y porque se perseguía tal fin, es que se celebraba el mismo”.⁶

El sistema registral francés se caracterizó por los registros que se llevaban a través de los apellidos de los titulares de las propiedades, situación que dio lugar a que la mayoría de doctrinarios clasifique a esta forma registral como un sistema cronológico personal con carácter de oponibilidad frente a terceros, sin embargo no protegía al adquirente de las nulidades del acto inscrito. Lo anterior explica que el registro de la propiedad dentro de este sistema se lleva a cabo por nombre de personas y no por finca, consecuentemente la publicidad del registro es relacionado a la persona titular del derecho de propiedad o demás derechos reales y no el bien inmueble. En este sentido el sistema registral francés desconoce el folio real, es decir no posee historiales jurídicos de cada finca.

De este sistema registral inmobiliario, se expone una serie de críticas, que en su mayoría argumentan que es un sistema de carácter personal u orden cronológico el cual no garantiza la seguridad jurídica, siendo esta el objetivo principal de todo registro inmobiliario. Este sistema puede mejor aplicarse en otras ramas del derecho registral,

⁶ *Ibíd.*

tales como en los registros civiles, (actualmente denominado Registro Nacional de las Personas), registro mercantil, registro de la propiedad intelectual entre otros.

“Manuel Acosta, expone que, las desventajas que contiene el sistema francés son:

- a) El mismo es de naturaleza personal y no real, lo que induce a discurrir, que los terceros con interés en las inscripciones se encuentran desamparados jurídicamente, en el caso de que se presente un homónimo o un solo nombre omitido o mal escrito, se produciría una inexactitud registral.
- b) El listado de actos y contratos, que por disposición legal se encuentran susceptibles a inscripción registral no agotan la esfera normal de la publicidad registral, ya que varios en cierta forma son excluidos del registro como tal.
- c) La inscripción en el registro inmobiliario es de carácter facultativo, por lo que los actos sujetos a registro no son presentados, de tal manera que el acto o contrato que contiene la enajenación o gravamen de un bien inmueble no produce efectos frente a terceros.
- d) Por la compilación alfabética de nombres de los propietarios o titulares de los derechos reales, con que funciona el registro de la propiedad, se ignora el estado jurídico de la finca o bien inmueble, por lo que se desconoce el principio de tracto sucesivo.

e) No existe calificación registral, de tal cuenta que el registrador se limitaba a archivar los documentos que eran presentados, sin examinar su legalidad y procedencia”.⁷

Hasta el año de 1955, por Decreto de fecha cuatro de enero se introdujeron en el sistema francés algunas reformas entre ellos un sistema de publicidad real, mediante ficheros ordenados por parcelas cuyo fin era promover la publicidad inmobiliaria. También con esta reforma se implementa la calificación registral, facultando al registrador o conservador como se le denomina en este sistema registral, a examinar la identidad de los documentos y debe rechazar sino llenan los requisitos que al efecto hagan falta.

Sistema Alemán. “A este sistema registral inmobiliario, también se le denominó sistema de folio real, el cual consiste en que cada finca posee su propia hoja en el registro inmobiliario. Américo Atilio Cornejo expone sobre los orígenes, desarrollo, consolidación, y características de este sistema”.⁸ A partir del siglo XII se comenzó a asentar los negocios sobre inmuebles en unos repertorios oficiales que luego se transformaron en libros permanentes, el más antiguo de los cuales es el de la ciudad de Colonia del año 1135. De esta manera, la inscripción se fue transformando en un acto creador de derechos, formándose la íntima convicción de que el acto de transmisión del inmueble no está concluido si no se lo inscribe. La recepción del derecho romano en Alemania estorbó temporalmente el desarrollo y la difusión del sistema del registro inmobiliario, ya que los registros eran ajenos a la concepción

⁷ Ibid.

⁸ Atilio Cornejo, Américo. *Ob. Cit*; págs. 14.



jurídica de los romanos, pero no logró detener su evolución. Finalmente, el sistema registral se impuso definitivamente en el siglo XX.

Las características del sistema alemán son las que siguen.

- 1) El procedimiento es oficial. El registro es una sección especial de los tribunales de distrito, dirigida por un juez que tiene dos funcionarios que colaboran: el llevador del registro y un oficial especial encargado de la parte correspondiente a la labor de agrimensura. El procedimiento es de jurisdicción voluntaria. Es Estado responde por las inexactitudes registrales y el acceso a los libros es público para quien acredite un interés legítimo.
- 2) La articulación es formal. Existen distritos registrales que comúnmente coinciden con los de los municipios. Cada finca tiene una hoja registral propia que se llama folia real.
- 3) La ordenación interna de los libros del registro debe ser un espejo de la situación jurídica de cada finca, por lo que a cada finca se destina un folio, que en realidad es un cuaderno registral, en el cual se inscriben las relaciones de derecho privado que tengan trascendencia jurídico real. El modelo de folio coloca en primer lugar la descripción del objeto, esto es, expone a los ojos del lector la finca afectada que incluye a ciertas titularidades como, por ejemplo, un derecho de paso sobre la finca colindante. Existen luego tres secciones: la primera, la expresión del dominio, por la que se informa al lector del propietario de la finca y en la cual se registran las

ulteriores alteraciones sobrevenidas; la segunda se refiere a las cargas y limitaciones, incluidas las hipotecas, que constituyen la tercera sección.

- 4) Cada inscripción supone una posición registral. Ésta se obtiene por dos medios. a)
Por la solicitud (antrag), a pedido del cualquiera de las partes. Su ingreso determina el rango. El registro nunca procede de oficio.
- b) El permiso de inscripción es exclusivamente a pedido del perjudicado, a cuyo nombre figura el asiento. Debe ser hecho necesariamente en instrumento público. En el caso especial de la auflassung, esto es de la transmisión de la propiedad, se requiere un consentimiento bilateral para la inscripción. Para otorgar ese consentimiento es necesario que el autorizante tenga el derecho inscrito a su nombre. Además, requiere una cadena no interrumpida de transmisiones. Con la inscripción queda definitivamente concluida la modificación jurídico real por ser ésta constitutiva.
- 5) La inscripción es un presupuesto para la adquisición del derecho. Para esta adquisición de derechos sobre una finca se requiere el convenio de los interesados y la inscripción en el registro. Ambos elementos son constitutivos, si falta alguno de los dos queda excluida la adquisición. También se requiere la inscripción para la extinción de los derechos y para la modificación de su contenido. El convenio al cual se hace referencia es el convenio jurídico real que nada tiene que ver con el convenio causal.

6) Se presume que los derechos inscritos existen (fe pública) y que los no inscritos no existen, pero se admite la prueba en contrario. Respecto de los terceros de buena fe se los protege en cuanto han confiado en el contenido del registro. La protección no se extiende a las referencias relativas a las circunstancias de hecho, ni a los datos relativos a las personas, salvo, por supuesto, a la identidad del titular. Se extiende en cambio a:

- a) La adquisición de la propiedad derivada del no propietario.
- b) La adquisición de hipoteca por consentimiento dado por un falso propietario o por cesión dada por un falso acreedor hipotecario.
- c) A las adquisiciones libres de cargas que no aparecen en el registro.
- d) A los negocios que de buena fe se celebren con el titular inscrito. El perjudicado tiene únicamente una acción personal, la que tendrá efectos contra terceros si la adquisición de éste lo fue a título gratuito. La prescripción que confirma las inexactitudes opera a los treinta años.

El sistema alemán, es el tipo de registro inmobiliario que doctrinariamente se le concibe como el sistema registral que satisface las necesidades de los propietarios de inmuebles al realizar cualquier acto o contrato sobre los mismos. Además garantiza la seguridad jurídica que persigue y promueve el derecho registral.

El Sistema Australiano o Torrens. También denominado Acta Torrens. Su origen, desarrollo y consolidación se dio en Australia. Este sistema inmobiliario se fundamenta en las ideas del señor Robert Richard Torrens. El elemento fundamental de este sistema pasa por la matriculación del inmueble que es el requisito fundamental para que el inmueble quede incorporado al sistema. Esto significa que en un determinado lugar puede coexistir un sistema Torrens, aplicable a las propiedades que han sido matriculadas con un sistema distinto aplicable a las que aún no lo fueron.

La matriculación o inmatriculación se inicia con una solicitud del propietario de incorporarse al sistema. El registro realiza un pormenorizado análisis de los títulos correspondientes a esa propiedad, así como también de la configuración física del bien, es decir que el análisis es jurídico y topográfico. Si no se encuentra objeción, y previa posibilidad de que los terceros formulen oposición al pedido de inmatriculación, el registro dicta una resolución disponiéndola y emitiendo el segundo elemento fundamental del sistema que es llamado certificado del título. Este se emite por duplicado, el original queda en el registro y constituye el folio registral, y el duplicado es entregado al propietario del inmueble inmatriculado y constituye su título de propiedad.

Para transferir el dominio de un inmueble ya incorporado al sistema, se presenta en el registro el acto causal y el certificado de título. El registro efectúa un detenido análisis de ambos elementos y, si no encuentra objeción que formular, procede a inscribir la transferencia mediante el siguiente procedimiento: confecciona en original y duplicado un nuevo certificado con la modificación operada por la nueva transferencia y anula el anterior. En cada transferencia se entiende que el dominio vuelve al Estado y es éste

quien lo transfiere al adquirente. Cualquier error que produzca un perjuicio a un tercero, se subsana por intermedio de una indemnización, a cuyo fin existe un completo sistema de seguros.

En cuanto a sus características, el sistema Torrens es real, pues toma al inmueble como unidad de registración. La inscripción, es, además de constitutiva, convalidante, puesto que purga al título de cualquier nulidad al entenderse que, en cada transferencia, la cosa vuelve al Estado. Es un sistema que se adecua a países de poca extensión territorial o para países de reciente formación.

1.7. Sistema registral inmobiliario guatemalteco

Se aplica el sistema de folio real, por ende cada finca será individualizada en el folio que se abrirá en el registro general, en dicho folio constarán todas sus inscripciones, modificaciones y cancelaciones, es decir todo el historial jurídico y topográfico de la finca, desde su origen hasta su extinción. El sistema registral inmobiliario guatemalteco se fundamenta en el Artículo tres del Acuerdo Gubernativo 359-87 del Presidente de la República, Reglamento del Registro General de la Propiedad.

El Artículo ocho del reglamento identificado en el párrafo anterior, regula que: cada folio tendrá dos planas: en la primera se asentarán, la inscripción de derechos reales de dominio, las desmembraciones, las anotaciones preventivas y las correspondientes cancelaciones. En la segunda plana se asentarán los gravámenes, las anotaciones preventivas sobre los mismos y las correspondientes cancelaciones.

El sistema registral inmobiliario guatemalteco es a petición de parte o a ruego, así lo establece el Artículo 1127 del Decreto Ley 106, Código Civil: La inscripción en el Registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir. Los registradores harán toda inscripción, anotación o cancelación, dentro del término de ocho días, contado desde la fecha de recepción del documento. Si éste diere lugar a varias de las operaciones antes indicadas, el término se ampliará en seis días más.

El sistema registral inmobiliario guatemalteco, es un sistema mixto en virtud de estar influenciado por el sistema registral inmobiliario español, este a su vez influenciado por el sistema alemán, y australiano.

1.7.1. Aspectos importantes del derecho registral inmobiliario guatemalteco.

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

El derecho registral inmobiliario guatemalteco acepta como títulos los otorgados en el extranjero siempre y cuando se encuadran a los tipos de actos y contratos regulados en



Guatemala, así lo regula el Artículo 1126 del Código Civil: Se inscribirán asimismo en el Registro, los instrumentos o títulos expresados en el Artículo anterior, otorgados o expedidos en país extranjero, que reúnan los requisitos necesarios para hacer fe en juicio, y las providencias o sentencias firmes pronunciadas en el extranjero, cuando se hayan mandado cumplimentar por los tribunales de la república, y afecten derechos reales.

Entre las funciones más esenciales que el derecho registral inmobiliario le confiere al registrador respectivo esta la "función calificadora", por medio de la cual el titular del registro al recibir los documentos respectivos, realiza un análisis jurídico y si lo considera ajustado a derecho procede a inscribirlo en caso contrario deniega la inscripción, así lo establece el Artículo 128, del Código Civil: Si el documento presentado no fuere inscribible o careciere de los requisitos legales necesarios, el registrador lo hará constar en un libro especial que se llevará para tales efectos y en el propio documento, el cual devolverá al interesado, expresando la hora y fecha de recepción en el Registro, así como la Ley en que se funda para suspender o denegar la inscripción.

El derecho registral inmobiliario guatemalteco, es muy específico y determinante en cuanto al contenido de un acto o contrato de su materia, así se ordena en el Artículo 1131 del Código Civil: Toda inscripción expresará:

1º. Si la finca es rústica o urbana, su ubicación indicando el municipio y departamento en que se encuentra, área, rumbos o azimuts; o coordenadas geográficas debidamente



geo referenciadas al sistema geodésico nacional; medidas lineales y colindancias; su nombre y dirección si lo tuviere. Tales datos se expresarán en el documento que se presente para su inscripción en Registro de la Propiedad respectivo y en los planos que podrán ser realizados por ingenieros civiles, arquitectos e ingenieros agrónomos, que se encuentren colegiados activos en la República de Guatemala. Se exceptúan de la obligación de presentar planos firmados por los profesionales indicados, los casos de titulaciones supletorias y desmembraciones de las fincas rústicas menores de siete mil metros cuadrados, y las urbanas que se localizan en aquellas poblaciones recónditas del país en que no fuere posible localizar a uno de los profesionales indicados, extremo que el Notario deberá hacer constar en el instrumento correspondiente, con la salvedad de que si se tratare de tres desmembraciones o más de la finca matriz, o en el caso de parcelamientos urbanos, el Registro de Propiedad respectivo exigirá como requisito para la inscripción de cada una de las nuevas fincas que los planos sean suscritos de conformidad con las exigencias que contiene el párrafo anterior;

2°. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho que se inscriba y su valor si constare;

3°. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas de derechos sobre los bienes que sean objeto de la inscripción;

4°. La naturaleza del acto o contrato, la fecha y lugar de éste;

5°. Los nombres completos de las personas otorgantes del acto o contrato;



6°. El juez, funcionario o notario que autorice el título;

7°. La fecha de entrega del documento al Registro con expresión de la hora, el número que le corresponde según el libro de entregas, el número de duplicado y el tomo en que se archivará; y

8o. Firma autógrafa y sello del registrador titular, registrador sustituto o registrador auxiliar que autorice la operación, así como el sello del Registro. La firma autógrafa podrá ser sustituida por firma electrónica, digitalizada o impresa por cualquier medio electrónico, que producirá los mismos efectos jurídicos que la autógrafa, siempre que se cumpla con las normas de seguridad establecidas y aprobadas por el Registro para garantizar su legitimidad.

Otro de los aspectos trascendentales del derecho registral inmobiliario guatemalteco es que se fundamenta en el principio registral de prioridad. Artículo 1141 del Código Civil al regular que: "entre dos o más inscripciones de una misma fecha y relativas a la misma finca o derecho, determinará la preferencia la anterioridad en la hora de la entrega del título en el Registro. Este principio es aplicado inadecuadamente muchas veces por titulares de bienes que de conformidad con la Ley son registrables, en el sentido que venden a distintas personas un mismo bien, aprovechando que generalmente los notarios que autorizan contratos sobre bienes registrables, no envían en forma inmediata los avisos al registro respectivo, surgiendo el problema al momento de querer registrar en virtud de que el primero que comparezca ante el registro, será el propietario legalmente, dejando desplazados a otro u otros que



comparezcan posteriormente. Con esta característica el derecho registral inmobiliario guatemalteco, se afirma que, "el primero que comparezca ante el registro respectivo, será primero en derecho". Los demás tendrán que acudir ante tribunales del ramo civil para hacer los reclamos correspondientes.





CAPÍTULO II

2. El Registro General de la Propiedad

El Registro General de la Propiedad, es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones.

2.1. Aspectos Históricos

Las circunstancias que fundamentaron la legislación de un derecho registral inmobiliario, son las mismas que dieron origen al establecimiento de un registro de la propiedad inmobiliaria, es decir la colonización que España impuso en la época de la conquista, que inicia durante el año de 1492. En esta época los españoles se atribuyen la propiedad de las tierras que encontraban en su recorrido violento por el territorio guatemalteco. "Ese apoderamiento forzoso realizado por los colonialistas, fue legalizado por la corona española, a través de los títulos denominados reales cédulas, que se entregaban a los conquistadores y luego guardados privadamente por los propietarios de las tierras".⁹

En el año de 1768, El Rey Carlos III de España publicó una orden donde se indicaba que los diferentes pueblos sometidos a la corona debieran tener un solo registro

⁹ Acosta Morales, Manuel Antonio, pág. 91.



común, y que dicho registro debía tener libros donde debían tomarse razón de todos los instrumentos relativos los bienes inmuebles, en cuanto a las hipotecas o cualquier gravamen que podría afectar, estableciendo a la vez el procedimiento para la liberación de las mismas. Con esta orden de la corona española se oficializa en España la obligatoriedad de la inscripción de los derechos reales, teniendo la sanción de no hacer fe en los juicios los títulos que no tuvieran esta formalidad. Esta ordenanza, de la corona española no solo se aplicó en España sino también en todos los territorios sometidos por las conquistas, consecuentemente en Guatemala también tuvo vigencia, pero en ausencia de un registro inmobiliario local, debido a que todo se centralizaba en España.

“El registro de hipotecas quedó implantado en Guatemala basado en la pragmática del Rey Carlos III, la cual fue promulgado el 31 de enero de 1768, el primer asiento en los libros fue con fecha 24 de abril de 1777. La pragmática del rey fue ampliada por real cédula del nueve de febrero de 1778, en la cual se ordena que se anoten necesariamente en los oficios de hipotecas todas las escrituras que contuvieran la constitución de hipotecas expresas, especiales sin excepción alguna y señala algunos de los actos inscribibles como los censos, las fianzas, cartas de pago, empeños, desempeños, cualquiera otra hipoteca que procediera de ventas, cartas de dote, donaciones, posesiones de herencia o posesión de bienes en virtud de sentencia. La real cédula publicada el 16 de abril de 1783 establecía el oficio de hipotecas en todas las cabezas de partido, confiando a las audiencias respectivas la designación de los pueblos en que debían instalarse, el tiempo necesario para la presentación de las escrituras y los derechos que debían pagarse por la toma de razón de documentos.



Dichos oficios de hipotecas podían ser puestos en venta y renunciables, y para su enajenación eran rematados al mejor postor. Una instrucción que se publicó el 25 de agosto de 1802 completó la real cédula anterior con disposiciones para hacer efectiva la creación y las funciones de los anotadores de hipotecas, en ella se establecían en que pueblos debían establecerse los registros de hipotecas, se ordena la inscripción de los documentos que contuvieran hipotecas especial, señalada y expresa, se posee el servicio para el caso vacante o suspensión de los anteriores, se prescribe que para cada pueblo se llevan registros separados con dota distinción y claridad, se señala el plazo de seis días para la presentación de las escrituras, debiendo ser la primera copia de la escritura la que se exhiba para su anotación, hace extensiva la obligación de registrar las escrituras, debiendo ser la primera copia de la escritura la que se exhiba para su anotación, hace extensiva la obligación de registrar las escrituras para presentarlas en juicio, guardando la preferencia por el orden de las fechas en que se anotarán, no pudiendo hacer esta después de presentadas al juicio. Este sistema hipotecario era en extremo defectuoso, pues establecía el registro para los derechos reales pero dejaba sin inscripción el dominio que abarca en toda su extensión los primeros, además permitía dejar ocultas las hipotecas y los gravámenes que afectaban de algún modo la propiedad inmueble quedando sin garantía los contratos”.¹⁰

Durante el año de 1821, o sea época de la independencia centroamericana, se emitieron títulos de propiedad de parte de funcionarios regionales, según su conveniencia, a los particulares allegados y a los municipios, siendo esta etapa que

¹⁰ Carrillo, Alfonso. *El Registro de la Propiedad*. Página 3 y 4. Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala.

diversos escritores lo consideran como el primer antecedente de lo que actualmente se denomina Registro de la Propiedad, en virtud se establecerse informalmente registros para las títulos otorgados.

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

Desde 1976 el Registro General de la Propiedad se encuentra ubicado en el edificio situado en la 9ª Avenida 14-25 de la zona 1 de la capital de Guatemala, edificio que albergó por muchos años a la Corte Suprema de Justicia. En Cuanto a sus instalaciones y procedimientos, el Registro General de la Propiedad contaba con una infraestructura y sistema operacional que venía acarreado desde el siglo XIX, contando con instalaciones y equipo de trabajo obsoleto y totalmente inadecuado para que el Registro cumpliera eficazmente con su trabajo.

El sistema de llevar a cabo las operaciones relacionadas con fincas era un sistema manual, las operaciones de los documentos presentados eran lentas y el proceso de

presentación, operación y devolución de un documento podía durar meses. “Tras una serie de modificaciones estructurales y la implementación de tecnología informática de punta, el Registro General de la Propiedad ofrece hoy en día servicios más ágiles, rápidos y certeros en el cumplimiento de sus funciones y siempre observando garantizar a los usuarios la seguridad jurídica registral”.¹¹

Según Nery Roberto Muñoz y Rodrigo Muñoz Roldan; “fue a partir del 15 de septiembre de 1877, la fecha de inicio de vigencia del primer Código Civil, durante el gobierno de Justo Rufino Barrios que se fundo el Registro de la Propiedad, que en tal época se le denominó “toma de razones hipotecarias” y cuyo director fue Enrique Martínez Sobral.”¹² Esta institución regulaba los títulos que se encontraban sujetos a inscripción, la forma y efectos de la inscripción, de las anotaciones preventivas, cancelaciones, de los registros que se llevaban en tal entidad, de la responsabilidad de los registradores, y de los títulos supletorios.

El Código Civil de la República de Guatemala de 1877, Decreto 175 del General de División Justo Rufino Barrios, en su Artículo 2064 regulaba: Se establecerá en cada capital de departamento un registro de la propiedad inmueble situada en el mismo departamento. De esta ordenanza se interpreta que la idea del Gobierno de aquella época, fue la creación de un Registro inmobiliario con carácter descentralizado, en el sentido de constituirse un registro en cada cabecera departamental. Es de mencionar que este Decreto Ley 175 en mención regulaba todos los títulos que deben inscribirse,

¹¹ <http://www.rgp.org.gt/> (12 de septiembre de 2011).

¹² Muñoz, Nery Roberto y Muñoz Roldan, Rodrigo. *Derecho registral inmobiliario guatemalteco*, pág. 58.

la formas que en que deben presentarse, los plazos para su respectiva presentación, las multas en caso de infracciones entre otras circunstancias, sin embargo no definía que es el registro de la propiedad inmobiliaria, tal como el actual Código Civil Decreto Ley 106 en su Artículo 1124.

El primer registro inmobiliario de la propiedad abre sus puertas al público en forma oficial durante el 17 de septiembre de 1877, con Enrique Martínez Sobral, como su primer titular. “Con fecha 31 de mayo de 1892 se estableció el registro de San Marcos con su zona especial, el 23 de julio de 1892 se creó el registro de Retalhuleu y el Suchitepéquez, el 1 de noviembre de 1897 se redujeron nuevamente a tres los registros con sede en la ciudad capital, Jalapa y Quetzaltenango.”¹³ El 30 de abril y 27 de mayo de 1898 se dictaron acuerdos mediante los cuales el Registro de la Propiedad Inmobiliario quedó dividido en seis secciones diferentes en la forma siguiente: el primer Registro de la Propiedad con sede en la ciudad capital y comprendía los departamentos de Guatemala, Amatitlán, Sacatepéquez, Chimaltenango y Santa Rosa; el segundo Registro de la Propiedad con sede en el departamento de Quetzaltenango abarcando los departamentos de Quetzaltenango, Retalhuleu, Suchitepéquez, Totonicapán, Huehuetenango, Sololá y Quiché; el tercer Registro de la Propiedad con sede en Jalapa, abarcando los departamentos de Jalapa y Jutiapa; El cuarto Registro de la Propiedad con sede en Zacapa, abarcando los departamentos de Zacapa, Chiquimula e Izabal; el quinto Registro de la Propiedad con sede en Cobán, abarcando los departamentos de Alta Verapaz, Petén y Baja Verapaz; en tanto que el sexto

¹³ Carrillo, Alfonso. *Ob. Cit.*, Pág. 30.

Registro de la Propiedad con sede en San Marcos, abarcando el departamento de San Marcos.

Desde el año 1821 hasta la actualidad, son distintos los Códigos Civiles que han regulado al Registro de la Propiedad inmobiliaria, iniciando por el primer Código Civil de la República de Guatemala de 1877, Decreto 175 del General de División Justo Rufino Barrios, que entro en vigencia durante el 15 de septiembre de 1877 y en su apartado respectivo regula la institucionalización y funcionamiento del Registro, específicamente a partir del Artículo 2064; luego por el Decreto legislativo número 1932, Código Civil que entró en vigencia el 30 de junio de 1933 y que reguló el Registro de la Propiedad en el Capítulo VII; hasta llegar al Decreto Ley 106, actual Código Civil, que data del gobierno del Coronel Enrique Peralta Azurdia de fecha 14 de septiembre 1963, el cual esta vigente con fecha de 1 de julio de 1964 y regula el Registro de la Propiedad en el Libro IV.

Actualmente únicamente existen: el Registro General de la Propiedad de la Zona Central con sede en la ciudad capital y abarca los siguientes departamentos: Guatemala, Sacatepéquez, Escuintla, Chimaltenango, Santa Rosa, Jalapa, Jutiapa, Zacapa, Chiquimula, Izabal, Alta Verapaz, Petén, Baja Verapaz. y El Progreso; y el Segundo Registro con sede en el Departamento de Quetzaltenango abarcando los municipios de: Quetzaltenango, Retalhuleu, Suchitepéquez, Totonicapán, Huehuetenango, Sololá, Quiché y San Marcos.

Es de hacer notar que también en la actualidad se aprecia un proceso de modernización del Registro de la Propiedad el cual dio inicio en el año 1996 con la

implementación de un sistema de operación electrónico y la digitalización de los libros físicos, pero es a partir de 2004 que arranca una evidente modernización y remodelación de sus instalaciones físicas y equipo a utilizar, revisando integralmente todos sus procesos, lo que permite una atención y servicio ágil, en beneficio de los usuarios y de la sociedad guatemalteca en su conjunto.

2.2. Definición

El Código Civil guatemalteco vigente, Decreto Ley 106, en su Artículo 1124 define al Registro General de la Propiedad como: “Una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, son públicos sus documentos, libros y actuaciones.”

Doctrinariamente se concibe al Registro de la Propiedad inmobiliaria como: un órgano administrativo estatal con funciones específicas dirigidas para el control y vigilancia de las inscripciones, anotaciones, y cancelaciones de inmuebles, muebles, y demás derechos reales. Asegura los derechos que se inscriben, trata de brindar servicios con procedimientos eficientes y eficaces y brinda certeza jurídica para sus usuarios.

2.3. Objetivo, misión y visión

El manual de organización del Sector Público de la Oficina Nacional del Servicio Civil de la presidencia de la República de Guatemala, en su apartado correspondiente al Registro General de la Propiedad expone: “Objetivo Institucional; Realizar la

inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles o muebles identificables”.¹⁴

La página electrónica oficial del Registro de la Propiedad informa que la misión y visión del Registro consiste en:

“Misión: Ser la institución responsable de realizar con honestidad y de conformidad con la Ley las actividades registrales relativas a los bienes inmuebles y muebles identificables, mediante la utilización óptima de sus recursos humanos, materiales, financieros y tecnológicos, para satisfacer a los usuarios, garantizando seguridad jurídica contribuyendo al desarrollo social y económico del país.

Visión: Contar con un Registro General de la Propiedad confiable y eficiente, desarrollado jurídica y administrativamente para la prestación de un servicio pronto, seguro y certero, teniendo como objetivo la innovada atención y cercanía al usuario, por medio de personal altamente calificado y ético con un manejo transparente de sus finanzas y con una interrelación eficaz de registro-catastro”.¹⁵

2.4. Unidades Administrativas y sus funciones

- Despacho del Registro General: cuya función es establecer las directrices para el adecuado funcionamiento de la institución; velar por el eficiente desenvolvimiento de las unidades administrativas. Efectuar el nombramiento,

¹⁴ Oficina Nacional del Servicio Civil. **Manual de Organización del Sector Público**, pág. 449.

¹⁵ Idem.

promoción y remoción del personal que conforma el registro. Para el cumplimiento de sus funciones cuenta con un registrador sustituto y registradores auxiliares; un segundo registro de la propiedad con sede en el departamento de Quetzaltenango y la unidad de auditoría.

- Despacho del Registrador Sustituto: cuya función es auxiliar al Registrador General en el desempeño de sus funciones y lo sustituye en ausencia temporal. Cumple las funciones que le asigna la Ley y el Reglamento General.
- Secretaría General: cuya atribución es dar cumplimiento a la función operacional y procedimientos de la actividad registral. Tiene a su cargo el reparto de los títulos inscribibles que se presentan a la institución, así como resolver las solicitudes en general.
- Gerencia General: cuya función es desarrollar y dar cumplimiento a las directrices dictadas por el Registrador General, incluyendo las actividades de índole administrativa inherentes al registro. Capacitación y contratación de personal. Dirigir lo relativo al departamento de recursos humanos y dar apoyo para el funcionamiento en general para lograr los objetivos y eficaz funcionamiento de la institución, verificando la funcionalidad de los diferentes departamentos.
- Registradores Auxiliares: apoyan al Registrador General y Sustituto en las firmas de los documentos y asientos registrales así como velar por la correcta inscripción de los diferentes documentos presentados a esta institución.



- Departamento de Asuntos Jurídicos: encargado de la precalificación y post calificación de los documentos asesorando a los revisores y operadores en la operación de los mismos. Atención a notarios y usuarios con relación a los criterios de calificación registral.

- Departamento de Auditoría: tiene a su cargo el fortalecimiento de controles internos y verificar la exactitud de los datos contables de toda la actividad registral.

- Departamento de Tesorería: su actividad principal es la recepción y entrega de documentos que ingresan al registro efectuando los cobros de conformidad con el arancel que rige a la institución por las diferentes operaciones que se efectúan.

- Departamento de Contabilidad: cuya actuación administrativa es llevar el control de los documentos referentes a bienes muebles e inmuebles ya operados, certificaciones y nóminas de empleados; realizar toda actividad de tipo contable.

- Departamento de certificaciones: cuya función es extender certificaciones a los usuarios que las soliciten, en las cuales se hacen constar el dominio, desmembraciones a los usuarios que las soliciten, en las cuales se hace constar el dominio, desmembraciones, gravámenes, etc., que afectan a los bienes inscritos en el Registro.

- Departamento de testamentos: tiene a su cargo el registro de testamentos y donaciones por causas de muerte, así como el control y registro de los avisos notariales que se presenten.

2.5. Seguridad Jurídica

Seguridad significa "una situación libre y exento de todo peligro, daño o riesgo, también hace referencia a la calidad de la cosa en todo contrato, título, transmisión, adquisición, titularidad, propiedad y especialmente el mismo bien inmueble adquirido o que se tiene como propio que la hace cierta, indubitable, fiel, exenta o libre de todo peligro daño o riesgo, que no puede fallar, ni caer en invalidez, ajena a toda sospecha".¹⁶

La seguridad jurídica es: "a) la seguridad de algún derecho que se tiene o que se adquiere, es decir la segura titularidad o la seguridad de una adquisición; b) la seguridad que es ajustada o conforme a derecho. Ambas definiciones se completan, como anverso o reverso de la medalla. Así, la seguridad de un derecho de propiedad está ajustada al derecho de propiedad. La seguridad de una adquisición resulta ajustada al derecho subjetivo del adquirente y al derecho objetivo que determina su protección. Sin embargo, en el segundo se puede observar en seguida una posible contraposición entre: a) La seguridad que atañe al derecho de adquirente, a que la transmisión que se ha efectuado a su favor sea cierta, indubitada firme, ajena a toda

¹⁶ Romero Vieitez, Manuel. Problemas que afectan al principio de seguridad jurídica, pág. 8.

sospecha, exenta y libre de cualquier riesgo de invalidez y de daños procedentes de cargas o gravámenes no consignados en la transmisión. b) La seguridad que requiere que la transmisión sea ajustada a derecho, consiste en que todo se conforme a esté; lo cual exige una perfecta adecuación del negocio jurídico traslativo con el derecho, desde sus presupuestos, es decir, la situación jurídica inicial, a los elementos constitutivos del negocio en sí mismo, incluida su perfección y su realización o consumación. Esta distinción nos muestra que la seguridad que atañe al derecho del adquirente, versus el transmitente, es decir la de su adquisición derivado del negocio traslativo, sólo será una seguridad absoluta en el caso de que este negocio sea ajustado a derecho. De ahí que todo adquirente de buena fe tenga interés legítimo en que el negocio traslativo desde sus presupuestos sea ajustado a derecho, para así tener asegurado el derecho, objeto de ese negocio traslativo en el que ha actuado como adquirente”.¹⁷

La seguridad jurídica es: “Condición esencial para la vida y el desenvolvimiento de las naciones y de los individuos que las integran. Representa la garantía de la aplicación objetiva de la Ley, de tal modo que los individuos saben en cada momento cuáles son sus derechos y sus obligaciones, sin que el capricho, la torpeza o la mala voluntad de los gobernantes puedan causarles perjuicio. A su vez, la seguridad limita y determina las facultades y los deberes de los poderes públicos. Como es lógico, la seguridad jurídica sólo se logra en los Estados de Derecho porque, en los de régimen autocrático

¹⁷ *Ibíd.*

y totalitario, las personas están siempre sometidas a la arbitrariedad de quienes detentan el poder”.¹⁸

La Constitución Política de la República de Guatemala en su Artículo 2 regula: “Es deber del Estado garantizar a los habitantes de la República la vida, la libertad, la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la persona”. A este Artículo los Magistrados de la Corte de Constitucionalidad le hacen la siguiente interpretación: “El principio de seguridad jurídica que consagra al Artículo 2º. De la Constitución, consiste en la confianza que tiene el ciudadano, dentro de un Estado de Derecho, hacia el ordenamiento jurídico; es decir, hacia el conjunto de Leyes que garantizan su seguridad, y demanda que dicha legislación sea coherente e inteligible; en tal virtud, las autoridades en el ejercicio de sus facultades legales, deben actuar observando dicho principio, respetando las Leyes vigentes, principalmente la Ley fundamental”.

“En materia de propiedad, especialmente de bienes inmuebles, uno de los valores más importantes es la seguridad jurídica, entendida en este caso, como la garantía del buen resguardo e invariabilidad de los registros”.¹⁹

La seguridad jurídica registral es la garantía más importante del Registro General de la Propiedad, para que los usuarios tengan la certeza que sus actos y contratos inscritos ante la misma gozan de toda protección jurídica frente a los demás y frente al Estado.

¹⁸ Osorio Manuel; pág. 878.

¹⁹ Barrios, Jorge Rolando. *Revista Un Salto Histórico del Siglo XIX al Siglo XXI*, pág. 4.

2.6. Características del Registro de la Propiedad

Es un registro público creado por el Estado de Guatemala para brindar certeza jurídica a los actos y contratos que de conformidad con la Ley son inscribibles.

Es un órgano administrativo descentralizado estatal, que a través de su registrador da fe de los actos y contratos inscritos legalmente.

Es una entidad estatal que fundamenta sus actos administrativos en principios del derecho registral tales como: Principio de publicidad, de legalidad, de inscripción, de prioridad, de tracto sucesivo, de fe pública registral, de legitimación, de rogación, de consentimiento entre otros.

Es una institución pública que se regula con normas del derecho privado y derecho público.

2.7. Naturaleza jurídica

Doctrinariamente, se explican distintas teorías en relación a la naturaleza jurídica del Registro de la Propiedad inmobiliaria, entre las mas mencionadas son: a) teoría que la asimila a la función judicial; b) teoría que le adjudica una naturaleza administrativa; c) teoría que afirma que encuadra en jurisdicción voluntaria.

Primera teoría: afirma que el Registro de la Propiedad inmobiliaria es un órgano judicial debido a que aplica normas jurídicas y ejerce una función judicial. Esta teoría

se fundamenta en el sistema registral inmobiliario alemán, donde el procedimiento es oficial. El registro es una sección especial de los tribunales de distrito, dirigida por un juez que tiene dos funcionarios que colaboran: el llevador del registro y un oficial especial. El Registro de la Propiedad de Guatemala, se fundamenta en varios aspectos en el sistema registral alemán, esencialmente en el "sistema de folio real", sin embargo, la doctrina jurídica registral guatemalteca no acepta esta teoría argumentando que el titular del registro de la propiedad no es un juez, como el sistema alemán; y que tampoco cuenta con facultades para resolver controversias relativas a la propiedad ni declara la existencia de derechos, sino solamente se concreta a determinar la legalidad de fondo y de forma de los documentos que pretenden su inscripción registral.

Segunda teoría: la que adjudica al Registro de la Propiedad funciones administrativas, consecuentemente lo concibe como un órgano administrativo. Teoría aceptada por varios tratadistas de la materia, por ser el registro un ente administrativo estatal, sin embargo la función del registro no es tan solo administrativo sino también es un ente autenticador, en el sentido de que los registros constituidos dentro de la misma hacen plena fe, o sea son verdaderos; también es de naturaleza legitimadora, porque legitima a los propietarios registrados con forme a la Ley.

Tercera teoría: afirma que el Registro de la Propiedad es un ente de jurisdicción voluntaria. Esta teoría se fundamenta en los actos y contratos inscribibles en su mayoría son acuerdos de voluntades, sin embargo no es aceptable en su totalidad,

debido a que algunos registros y/o anotaciones se realizan por orden judicial, así como los embargos, entre otros.

2.8. Libros registrales

El registro general de la propiedad lleva dos clases de libros: los denominados libros principales y los reglamentarios.

Dentro de los principales se encuentran: los de entrega de documentos, los de inscripciones, los de cuadros estadísticos, y los de índices por orden alfabético; en tanto que de conformidad al Artículo 4. del reglamento del Registro de la Propiedad se deberá llevar los siguientes libros: de prendas común, agraria, ganadera, agrícola, industrial, de vehículos motorizados, y de prendas de bienes muebles por adquirir; de propiedad horizontal, de inscripciones especiales; de vehículos motorizados, de naves y aeronaves, de minas, de concesiones otorgadas por el Estado para la explotación de cualquier recurso natural renovable y no renovable; de avisos notariales de testamentos y donaciones por causa de muerte, así como cualquier otro necesario para el buen funcionamiento de la institución.

2.9. Títulos inscribibles en el Registro de la Propiedad

El Artículo 1125 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: En el Registro se inscribirán:

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

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

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

4º. Los actos y contratos que trasmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos;

5º. Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales;

6º. Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes; y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año;

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

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

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

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

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

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

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

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

2.10. Tipos de Registros

La doctrina explica la existencia de diversas clasificaciones de los registros, de acuerdo con su contenido, así como a sus implicaciones, entre los cuales se conocen: los registros de hechos jurídicos, los registros de actos y contratos, y los registros de derechos.

Los registros de hechos jurídicos: son aquellos que anotan y dan a conocer algún hecho jurídico; explicando que el mismo ha ocurrido independientemente de su registro; por ejemplo la muerte de una persona. Dentro de estos registros se encuentran los registros de documentos, que registran todos los hechos jurídicos; Los registros de actos y contratos: esta clase de registros se caracterizan porque en ellos el acto o contrato que pretende registrarse debe celebrarse por el funcionario competente; por último los registros de derechos: son los que registran la transmisión de derechos y se subdividen en declarativos y constitutivos.

2.11. Técnicas registrales

Así se denominan las formas o mecanismo que se utilizan para llevar a la práctica los sistemas registrales determinados. Varían conforme al sistema registral utilizable y también de acuerdo a los detalles que impliquen los procesos formales requeridos.

Las técnicas registrales más utilizadas son: técnica de transcripción: utilizado por el sistema registral francés, el cual consiste en la transcripción íntegra del documento a inscribirse; técnica de inscripción: según esta técnica, al momento de la presentación de un documento para su respectiva inscripción, se toman los datos esenciales, con el objeto de identificar lo que se pretende inscribir, dentro de esta técnica se utiliza la función calificadora del registro en el sentido que de los datos principales se analiza si procede o no la inscripción.

Esta técnica utiliza el Registro de la Propiedad inmobiliaria guatemalteca; la técnica de folio real: consiste en asignar un folio para cada bien con el objeto de facilitar tanto su localización como un completo historial del bien en cuestión. El inmueble que se inscribe recibe el nombre de finca. Esta técnica es utilizada por el Registro de la Propiedad inmobiliaria guatemalteca; por último, la técnica personal: consiste en ordenar y clasificar los asientos de acuerdo al sujeto titular del derecho, a través de esta técnica se hace una referencia a los aspectos generales de la persona.

2.12. Legislación registral

Consultada la página electrónica del Registro General de la Propiedad²⁰, donde se enlistan una cantidad de Leyes y reglamentos de las cuales se mencionan las mas aplicadas.

- Constitución Política de la República de Guatemala. Artículo 230. **Registro General de la Propiedad.** El Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la Ley específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal.

- Código Civil, Decreto Ley número 106, Libro IV, Artículos 1124 al 1250. En este apartado, el Código civil en mención establece: que es el Registro de la Propiedad;

²⁰http://www.rgp.org.gt/legislacion_registral/Reglamento%20de%20la%20Ley%20Denominada%20Disposiciones%20Legales%20para%20e.pdf, (03 de octubre de 2011).

establece los títulos registrables; los facultados para acudir ante el registro; las razones para inscribir o denegar la misma; las formas y efectos de la inscripción; de las anotaciones y sus efectos; las cancelaciones; certificaciones; inscripciones especiales; los testamentos; la propiedad horizontal; otros registros especiales; de los registros y registradores; del establecimiento e inspección de registro; de los libros que deben llevarse en el registro; y de los errores y su rectificación.

- Arancel General para los Registros de la Propiedad. Acuerdo Gubernativo 325-2005 del Presidente Oscar Berger Perdomo. Según el segundo considerando de esta Ley, que es necesario y conveniente que el Registro de la Propiedad cuente con ingresos razonables y suficientes para su funcionamiento, continúa modernización y desarrollo.
- Código de Derecho Internacional Privado. Aprobado a través de Decreto 1575 del Congreso de la República de Guatemala. Establece en su Capítulo VII, Artículo 136 que: Son de orden público internacional las disposiciones que establecen y regulan los registros de la propiedad, e imponen su necesidad respecto de terceros.
- Código de Notariado. Decreto 314 del Congreso de la República de Guatemala. Esta Ley regula entre otras circunstancias que los contratos sobre bienes inmuebles deben inscribirse ante el Registro de la propiedad, así lo establecen los Artículos 29 y 69 respectivamente. Además regula todos los requisitos que debe llevar un instrumento público, el cual es objeto de calificación por parte del Registrador General de la Propiedad.

- Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados. Decreto 62-97 del Congreso de la República de Guatemala. Regula el derecho de los propietarios de limitar voluntariamente su enajenación, el Artículo 1. En su tercer párrafo establece que la solicitud también podrá hacerse en el instrumento público en que se adquieran los bienes a cualquier título. El Registrador de Propiedad que corresponda efectuará la anotación al margen de las inscripciones de dominio de los bienes que se trate.

- Ley de Minería. Decreto 48-97 del Congreso de la República de Guatemala. El Artículo 31 numeral 6 de esta Ley regula lo relativo a las obligaciones de los titulares de licencias de explotación minera, imponiéndoles la obligatoriedad de inscribir el derecho de explotación ante el Registro General de la Propiedad.

- Ley de Parcelamientos Urbanos. Decreto 1427 del Congreso de la República de Guatemala. Así regula el Artículo 7. "Todo contrato que tienda a realizar cualesquiera de las operaciones a que se refiere la presente Ley, debe constar en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble...".

- Ley de Rectificación de Áreas. Decreto Ley número 125-83 del General de Brigada Oscar Humberto Mejía Víctores. En su Artículo 1 regula. "Los propietarios de bienes inmuebles urbanos, cuya área física sea menor al área que aparece inscrita en los registros de la Propiedad Inmueble, podrán solicitar ante notario, la rectificación del área de tales inmuebles, en la forma y de acuerdo con el procedimiento establecido en la presente Ley".



- Ley de Titulación Supletoria. Decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala. el cual regula la titulación de bienes que carezcan de títulos inscribibles en el Registro de la Propiedad Artículos 1 y 11.

- Ley del Registro de Información Catastral. Decreto 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala. El cual regula en el Artículo 1, "que el Registro de Información Catastral actuará en coordinación con el Registro General de la Propiedad.

- Reglamento de los Registros de la Propiedad. Acuerdo Gubernativo 30-2005 del Presidente Oscar Berger Perdomo. El cual regula los diversos procedimientos a seguir para las inscripciones, anotaciones, y cancelaciones de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre los inmuebles y muebles identificables.

- Ley del Organismo Judicial. Decreto 2-89 del Congreso de la República de Guatemala. El Artículo 18 regula: "El exceso y mala fe en ejercicio de un derecho, que cause daños o perjuicios a las personas o propiedades obliga al titular a indemnizarlos". En este caso le es aplicable al Registrador de la Propiedad.

CAPÍTULO III

3. El Registrador General de la Propiedad y sus principales funciones

3.1. Generalidades

Fue a partir del año de 1877, donde surge la figura de un primer registrador de la propiedad de inmuebles en Guatemala, claro que no con la denominación de Registrador General de la Propiedad sino como director de “toma de razones hipotecarias” cuyo titular fue Enrique Martínez Sobral. Desde aquella fecha, han sido varios los profesionales que han ocupado el cargo de Registrador General de la Propiedad, “según la página oficial del Registro General de la Propiedad son:

Licda. Gladys Anabella de León Ruiz (Actual Registradora)

Lic. Edgar Alfredo Rodríguez

Lic. Sergio Eduardo Romano Monzón

Licda. Arabella Castro Quiñones

Lic. Sandra Vargas

Lic. Manuel Flores

Lic. Gustavo Maldonado

Lic. José Luis Arriola

Lic. Sergio Augusto Morales Lorenzana

Lic. Jorge Rolando Barrios

Lic. Nery Roberto Muñoz

Lic. Carlos Enrique Peralta Méndez

Lic. Marco Antonio Castro Hernández



Lic. Marco Vinicio Cerezo Sierra
Lic. Tulio Armando Vargas Ortega
Lic. Alejandro Arenales Catalán
Lic. Rafael Antonio Gordillo Macías
Lic. Julio Avelino Marroquín Escobar
Lic. Héctor Antonio Dávila Mendoza
Lic. Carlos Arturo Sagastume Pérez
Lic. José Arturo Ruano Mejía
Lic. Clemente Marroquín Rojas
Lic. Jorge Ponce Ramírez
Lic. Antonio Colom Argueta
Lic. Marcial Méndez Montenegro
Lic. Enrique Chaluleu Gálvez
Lic. Alberto Argueta Sagastume
Lic. Arturo Peralta Azurdia
Lic. Álvaro Idígoras Fuentes
Lic. Luis Valladares y Aycinena
Lic. Francisco Valdez Calderón
Lic. Juan Ibarra
Lic. José Joaquín Palma
Lic. Ricardo Quiñónez Lemus
Lic. Juan Manuel Jiménez Pinto
Lic. Manuel Franco R.
Lic. José Mariano Trabanino



Lic. Efraín Aguilar Fuentes

Lic. Julio Urrutia

Lic. Leopoldo Sandoval

Lic. Alberto Paz y Paz

Lic. Ángel González

Lic. Leonardo Lara G.

Lic. Rafael Ordóñez Solís

Lic. D. José Lara

Lic. Francisco Quinteros Andrino

Lic. Juan Mata C.

Lic. Fernando Aragón Dardón

Lic. José Flamenco

Lic. José Eduardo Girón

Lic. Francisco E. Toledo".²¹

El Registrador General de la Propiedad, posee la categoría de funcionario público. La Ley del servicio civil en su Artículo 32 numeral 8 establece que el Registrador General de la Propiedad, es un funcionario público que ocupa un puesto de servicio exento, es decir que ocupa un puesto dentro de la administración pública cuyas funciones son consideradas de confianza y que son de libre nombramiento y remoción.

²¹ <http://www.rgp.org.gt/historia/> (11 de octubre de 2011).



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

Los Artículos 1126 al 1241 estipulan que “Para ser nombrado Registrador de la Propiedad se requiere ser guatemalteco de origen, notario y abogado colegiado activo. El cargo de registrador es incompatible con el ejercicio de las profesiones de abogado y notario y con todo empleo o cargo público. Los registradores antes de entrar a ejercer sus cargos, garantizarán las responsabilidades en que pudieren incurrir, con hipoteca o fianza. El ministerio de Gobernación fijará el importe de la garantía atendiendo a la importancia del Registro entre mil y diez mil quetzales. Los registradores no son parte en ningún litigio en que se ventile la validez o nulidad de una inscripción, excepto cuando se les deduzca responsabilidad por abusos de sus funciones o por defecto de una inscripción, y en los recursos de queja.

Las infracciones de Ley cometidos por los registradores, aunque no causen perjuicio a tercero, ni constituyen delito serán castigadas con multas de cinco a cincuenta quetzales. El importe de las multas ingresará a los fondos de justicia. Los registradores percibirán los honorarios que fije el Arancel y costearán sin tasa alguna,

los gastos ordinarios de oficina, que incluyen a la provisión y conservación de los libros del registro”.

3.2. Definición

El Registrador General de la Propiedad es un funcionario público encargado de dirigir al Registro General de la Propiedad, debe ser profesional del Derecho, Abogado y Notario, nombrado por el Presidente de la República de Guatemala, a través de acuerdo gubernativo, su cargo es incompatible con el ejercicio de la abogacía y el notariado, no forma parte en ningún litigio donde se ventila la validez o nulidad de una inscripción, y las infracciones que cometa son multadas de conformidad a la Ley.

El Registrador de la Propiedad es un “Funcionario público encargado de calificar, anotar, inscribir, certificar y demás tareas concernientes a los actos y contratos que pueden constar en el Registro de la propiedad con relación a bienes inmuebles y derechos reales, de acuerdo con la demarcación territorial correspondiente, conforme las normas legales que en cada país rijan”.²²

El Registrador General de la Propiedad es un servidor público que por mandato legal se encarga de considerar todo lo relativo a las inscripciones, anotaciones y cancelaciones de los actos y contratos relativos al domino y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, con excepción de las garantías

²² Cabanellas de Torres, Guillermo. Diccionario Jurídico Elemental, pág. 388.

mobiliarias que se constituyan de conformidad con la Ley de la materia.

3.3. Responsabilidad

Las responsabilidades del Registrador General de la Propiedad están garantizadas mediante la constitución de una hipoteca o de una fianza que fija la autoridad competente de acuerdo a la importancia del cargo así lo regula el Artículo 1228 del Código Civil vigente; “Los registradores antes de entrar a ejercer sus cargos, garantizarán las responsabilidades en que pudieren incurrir, con hipoteca o fianza.

El Ministerio de Gobernación fijará el importe de la garantía atendiendo a la importancia del Registro entre mil y diez mil quetzales”. En tanto que el Artículo 1229 regula: “La garantía de que trata el Artículo anterior no se cancelará sino hasta un año después de haber cesado el registrador en el ejercicio de su cargo, salvo que hubiere pendiente alguna reclamación contra el registrador, en cuyo caso, la cancelación quedará sujeta a las resultas del juicio”.

El profesional del derecho que haya sido nombrado por acuerdo gubernativo para ocupar el cargo de Registrador General de la Propiedad, si no contara con bienes para hipotecarlo, podrá garantizar su obligación por medio de otras personas, así faculta el Código Civil en su Artículo 2100 “por el contrato de fianza una persona se compromete a responder por las obligaciones de otra. El fiador puede estipular con el deudor una remuneración por el servicio que le presta”.

El Registrador que por su negligencia o culpa causare daños a terceros responderá con las garantías hipotecarias o fiduciarias que haya otorgado y si esto no fuera suficiente responderá con todo lo que tenga. El Artículo 1230 del Código Civil regula: "si la garantía fuere hipotecaria y quedare un saldo insoluto al rematarse el inmueble, el registrador responderá con sus demás bienes por dicho saldo.

Existen diversas clasificaciones de responsabilidades las cuales son: las de tipo civil, penal y administrativos. Para efectos de este documento se enfatizará sobre la responsabilidad de tipo civil del funcionario público aunque claro está que un funcionario en ejercicio de su cargo no está exento de las s responsabilidades de tipo penal y administrativo. Sin embargo un funcionario público como el Registrador General de la Propiedad incurre mas responsabilidades civiles de carácter restitutivos, por ende en la presente exposición se prioriza la civil.

La responsabilidad Civil proviene por el incumplimiento de las Leyes civiles que regulan obligaciones de los funcionarios públicos, los cuales se materializan por acciones y omisiones. Una de las fuentes por excelencia de la responsabilidad civil de los funcionarios públicos es el abuso de derecho que comenten sobre los administrados; sin exceptuar las acciones que conllevan negligencia y culpa que también causan daños y perjuicios sobre los particulares. Son estas las circunstancias que hace nacer derechos de indemnización o reparación a favor de los administraros o particulares que hacen uso del Registro de la Propiedad.

La Ley del Organismo Judicial, Decreto 2-89 del Congreso de la República de Guatemala en su Artículo 18 regula: “El exceso y mala fe en ejercicio de un derecho, o la abstención del mismo que cause daños o perjuicios a las personas o propiedades obliga al titular a indemnizarlos”. En estos términos el Código Civil establece en su Artículo 1434 que los daños consisten en las pérdidas que se sufre en el patrimonio, y los perjuicios son las ganancias lícitas que se dejan de percibir. Siguiendo estas regulaciones el Artículo 1645 del Código Civil regula:

“Toda persona que cause daño o perjuicios a otra, sea intencionalmente, se por descuido o imprudencia, está obligada a repararlo, salvo que demuestre que el daño o perjuicio se produjo por culpa o negligencia inexcusable de la víctima”. Es decir si el Registrador General de la Propiedad cause daños o perjuicios por intención o descuido está obligado a resarcirlo.

La Constitución Política de la República de Guatemala en su Artículo 155 regula: “Cuando un dignatario, funcionario, o trabajador del Estado, en el ejercicio de su cargo, infrinja la Ley en perjuicio de particulares, el Estado o la institución estatal a quien sirva, será solidariamente responsable por los daños y perjuicios que se causaren. La responsabilidad civil de los funcionarios y empleados públicos podrá deducirse mientras no se hubiere consumado la prescripción, cuyo término será de veinte años. La responsabilidad criminal se extingue, en este caso, por el transcurso del doble del tiempo señalado por la Ley para la prescripción de la pena.

También el Código Civil complementa esta normativa regulando en su Artículo 1665 que: “El Estado y las municipalidades son responsables de los daños o perjuicios causados por sus funcionarios o empleados en el ejercicio de sus cargos”.

Es importante apreciar la citada garantía constitucional, donde se aprecia una tutelaridad jurídica constitucional en favor del administrado es decir a favor de los usuarios del Registro General de la Propiedad, donde se establece la obligación de reparación por daños y perjuicios no solo de parte del funcionario público sino en solidaridad con el Estado de Guatemala.

3.4. Personal administrativo inmediato inferior subordinado al Registrador General de la Propiedad.

El reglamento de los registros de la propiedad, Acuerdo Gubernativo Número 30-2005 regula en sus Artículos 26 al 31 que el Registrador General de la Propiedad para efectos administrativos contará con un Secretario General, un departamento de contabilidad, un departamento de tesorería, auditoría interna y el personal de apoyo que sea necesario.

El secretario general deberá ser abogado y notaria, colegiado activo. Tendrá las funciones de dirigir coordinar el trámite y operación de los documentos que ingresen al Registro, las que consten en el reglamento y las demás que le asigne el registrador.

El contador del registro deberá ser Contador Público y Auditor, colegiado activo, con un mínimo de cinco años de experiencia, será nombrado por el respectivo registrador y

será responsable del control contable de los documentos operados y de las certificaciones expedidas, así como del manejo de la contabilidad general del Registro; deberá rendir informe mensual de la ejecución del presupuesto al registrador.

El tesorero es el encargado de efectuar los pagos que corresponda hacer a los registro. Será nombrado por el registrador, siendo necesario que, como mínimo, posea el título de perito contador.

De los operadores: serán responsables, en el proceso de inscripción de documentos, de observar que, en cada caso, se llenen los requisitos de Ley. Cuando se contrate un nuevo operador, los registradores darán preferencia a personas con título de notario, especialmente si tienen experiencia en temas registrales.

3.4. Función calificadora

3.4.1. Generalidades.

Calificar significa: "Apreciar o determinar las cualidades o circunstancias de alguien o de algo".²³ La función calificadora, se practica en distintas ramas del conocimiento, así como también en las distintas ramas del derecho, se presenta en el derecho registral, en el derecho administrativo, en el derecho procesal, en el derecho notarial, en el derecho laboral entre otros. Para efectos de la presente documentación se tratara el enfoque jurídico.

²³ <http://buscon.rae.es/drae/>. (11 de octubre de 2011).



Los estudios del derecho han realizado distintas presentaciones en relación al tema, la mayoría coincide en que la función calificadora en materia jurídica consiste en apreciar la legalidad de los documentos, de las declaraciones, de los peritajes entre otros. Para la ejecución de la función calificadora se utiliza por excelencia la Ley, sin embargo también se utilizan principios generales del derecho y otros principios especiales o propios de algunas ramas o áreas del derecho, también se utiliza los lineamientos de la sana crítica razonada, que es un sistema lógico racional para apreciación o calificación de cosas, personas o documentos.

En el derecho administrativo la función calificadora consiste en ser la actividad por excelencia de revisar los expedientes o documentos si cumplen o no con los requisitos establecidos para determinados actos administrativos. En Guatemala los órganos administrativos mas comunes podrían ser el Registro Nacional de las Personas, la Superintendencia de Administración Tributaria, entre otros donde se puede observar claramente la función calificadora, por ejemplo al solicitar un traspaso de Vehículo, se hace un expediente apegado al reglamento del Registro Fiscal de Vehículos, si el contribuyente no cumple presentar el expediente tal y como lo establece la reglamentación específica en aplicando la función calificadora la petición de traspaso es rechazado.

3.4.2. Definición.

La función calificadora registral es el "Pronunciamiento que corresponde hacer al funcionario registral, idóneo para tal finalidad, en virtud del cual queda determinado, en cada caso, si el título presentado reúne las condiciones exigidas por los reglamentos

para ser inscrito y surtir los efectos de inmediato o, si por el contrario, falta en él alguno de los requisitos o elementos precisos para formalizar la inscripción: en este último caso, puede suceder que la causa pueda ser suplica en plazo breve o que no pueda ser suplica en plazo breve o que no pueda ser resuelta dentro del mismo título, porque no sea susceptible éste de rectificación”.²⁴

“Es la apreciación, examen, comprobación de la legalidad de los títulos y documentos que se presentan en el Registro de la Propiedad y que hace el registrador antes de proceder al asiento o inscripción de aquéllos. El resultado puede ser aprobatorio, suspensivo o denegatorio; según se conformen los antecedentes a derecho, lo contradigan o quepa complementarlos o subsanarlos. El interesado dispone de recurso ante los tribunales en los dos últimos supuestos, si discrepa la calificación”.²⁵

“La calificación registral constituye una de las manifestaciones del principio de legalidad. Impone la exigencia que los documentos cuya inscripción se presentan en el Registro, reúnan todos los requisitos exigidos por las Leyes para el efecto. A tal propósito, establece la necesidad de someter aquellos documentos a un previo examen, verificación o calificación por parte del Registrador”.²⁶

Después de haber consultado las exposiciones de diversos estudiosos de la materia, se percibe que el Registrador General de la Propiedad cuenta con distintas funciones administrativas sin embargo la función calificadora es una de sus atribuciones mas

²⁴ Scotti, Edgardo O. *Derecho Registral Inmobiliario, Modalidades y Efectos de las Obligaciones Registrales*, págs. 27 y 28.

²⁵ Cabanellas de Torres. Guillermo. *Ob. Cit*; pág. 56.

²⁶ Cabrera Ydme, Edilberto: *El procedimiento Registral en el Perú*, pág. 189.

complejas y esenciales dentro de su actividad administrativa. La función calificadora es en sí el que hacer del Registrador General de la Propiedad, consiste en ser un análisis jurídico de los títulos que se presentan en el Registro General de la Propiedad, su fundamento mas importante es el principio de legalidad, por ser una calificación basado en las distintas Leyes que regulan los distintos títulos inscribibles ante el respectivo registro.

3.4.3. Naturaleza jurídica

La función registral es una actividad puramente administrativa, atribuido al Registrador General de la Propiedad desde los puntos de vista objeto y procedimiento, tiene como finalidad la realización del bien común y conlleva certeza y seguridad jurídica. La guía de Calificación Registral, establece que la calificación es la función esencial de los registradores, porque presupone la verificación de parte del Estado de la correcta aplicación del principio de legalidad a que están sujetos todos los actos y contratos inscribibles.

3.4.4. Características.

Es la actividad administrativa por excelencia del registrador general de la propiedad, donde califica los títulos que se inscriben ante su competencia;

Es la aplicación del principio registral de legalidad, en cuanto a las observancias de los requisitos de forma y de fondo de los títulos inscribibles ante el registro respectivo;

Es la actividad del Registrador General de la Propiedad, por medio del cual se admite o se rechaza el trámite de un título inscribible según la Ley.

Es una actividad libre e independiente del registrador en el sentido, de que no está obligado a obedecer órdenes de ninguna otra autoridad para que inscriba instrumentos públicos aun contrarios a la Ley.

3.4.5. Principios

La función calificadora registral se fundamenta en diversos principios, algunos generales del derecho y otros exclusivamente del Registro de la Propiedad, a continuación se comentan los más utilizados.

- Principio de especialidad: en base a este principio todo derecho, gravamen, desmembraciones y demás limitaciones que deben inscribirse precisamente en el folio de la finca a que afecte, rigiéndose por el sistema de folio real.
- Principio de determinación: fundamentándose en este principio el registrador establece un pasivo para las fincas, donde se anotan las desmembraciones, limitaciones y demás derechos reales que afecten a la finca.
- Principio de legalidad: este principio es el que inspira a la función calificadora del registrador, mediante el cual se analiza si un documento sometido a su competencia cumple con todos los requisitos que la Ley de imponga.

- Principio de Prioridad. Fundamenta las decisiones del registrador, en el aspecto temporal, es lo que inspira a la expresión “el primero en tiempo es primero en derecho”.
- Principio de publicidad: inspira al Artículo 1222 del Código Civil que establece: “los libros de los registros serán público”.

3.4.5. Criterio registral

Es un tema muy polémico dentro de las exposiciones de los estudios de la materia, puesto que tratan de juicios o discernimientos para calificar títulos inscribibles ante el registro respectivo, sin embargo los criterios registrales son los que fundamentan decisiones contrarias, del funcionario público encargado de la función registral.

Es de mencionar, que en el registro general de la propiedad, laboran un amplio número de asesores jurídicos que se encargan de la revisión de documentos presentados ante su institución, pero la realidad es que no todos comparten los mismos criterios para la función calificadora registral, consecuentemente el criterio registral constituye a veces la contraparte de la legalidad.

El registro general de la propiedad, cuenta con una serie de guías de calificación registral, para evitar que la función calificadora se fundamente en criterios registrales, en la página electrónica oficial del Registro General de la Propiedad se publican 28 guías registrales que guían lo relativo a.²⁷

²⁷ [http://www.rgp.org.gt/guias de calificación registral](http://www.rgp.org.gt/guias%20de%20calificaci%C3%B3n%20registral). (12 de octubre de 2011).

1. Datos de identidad y medios de identificación;
2. Documentos acreditativos de representación de personas jurídicas;
3. Intérpretes
4. Testigos
5. Testimonios
6. Representación de menores de edad o incapaces
7. Constitución de prendas e hipotecas
8. Servidumbres
9. Usufructo
10. Requisitos para efectuar la primera inscripción de dominio de bienes inmuebles
11. Modificaciones a la primera inscripción de dominio de bienes inmuebles
12. Inscripción de bienes muebles identificables y unidades económicas
13. Inscripción en otros registros
14. Patrimonio familiar
15. Arrendamientos
16. Copropiedad
17. Testamentos
18. Planos
19. Inmovilización voluntaria de bienes registrados
20. Donaciones entre vivos
21. Gestión de negocios
22. Individualización del precio o valor de cada finca en contratos de compraventa, donación entre vivos, aportación de bienes y fideicomisos
23. Escrituras autorizadas con la antefirma: por mí y ante mí

24. Declaración sobre gravámenes o limitaciones
25. Solicitudes
26. Prohibiciones y correcciones en el instrumento público
27. Autorización municipal
28. Constitución de Prenda.

3.4.6. Recursos.

Esta expresión encierra dos acepciones: el primero interpretado judicialmente y el segundo interpretado administrativamente. En su acepción judicial expone Manuel Osorio: “Denominase así todo medio que concede la Ley procesal para la impugnación de las resoluciones judiciales, a efectos de subsanar los errores de fondo o los vicios de forma en que se haya incurrido al dictarlas. El acto de recurrir corresponde a la parte que en el juicio se sienta lesionada por la medida judicial”.²⁸

En lo administrativo: “Denominase así cada uno de los que los particulares pueden interponer contra las resoluciones administrativas y ante los propios organismos de la administración pública. En términos generales, puede decirse que esos recursos son el de reposición o reconsideración, que se interpone ante la autoridad u organismo que haya dictado la resolución impugnada, y el jerárquico, que se interpone ante el superior, dentro siempre de la vía administrativa y hasta agotarla. Una vez terminada ésta, la impugnación se ha de hacer ante la autoridad judicial, generalmente por el trámite contencioso-administrativo. En la Argentina no se encuentran determinados con

²⁸ Osorio, Manuel. Ob. Cit; pág. 41.

carácter genérico ni el procedimiento administrativo ni los recursos utilizables dentro de él".²⁹

Para la presente exposición, se trata entonces de un recurso judicial-administrativo, por plantarse en contra del titular de un órgano administrativo pero ante un órgano jurisdiccional judicial, que generalmente es el juez de primera instancia civil del domicilio. El recurso específico que la legislación guatemalteca regula para contradecir las decisiones del registrador General de la Propiedad es el ocurso, en la vía procesal de los incidentes. Gustavo Adolfo Sigüenza Sigüenza expone que: "Ocurсар debe entenderse como: "Recurrir a un juez o autoridad" para presentar formal petición por escrito sobre la materia que atañe".³⁰ En tanto que el incidente es "Toda cuestión accesoria que sobrevenga y se promueva con ocasión de un proceso y que no tenga señalado por la Ley procedimiento..."³¹

La legislación guatemalteca regula este derecho a través del Código Civil vigente que en su Artículo 1164 norma: "El interesado que no estuviere conforme con la denegatoria, suspensión de la anotación, cancelación o inscripción de los documentos presentados al Registro, podrá ocurсар en la vía incidental al registrador ante Juez de Primera Instancia del ramo civil de la circunscripción departamental donde tenga su sede el Registro".

²⁹ *Ibíd.*

³⁰ Sigüenza Sigüenza, Gustavo Adolfo. *Código Civil Anotado y Concordado*, pág. 203.

³¹ *Ibíd.*

La resolución que resuelva el recurso contra el registrador general de la propiedad es apelable, así lo regula la Ley del Organismo Judicial en su Artículo 140: “El Juez resolverá el incidente sin más trámite, dentro de tres días de transcurrido el plazo de audiencia y si se hubiere abierto a prueba, la resolución se dictará dentro de igual plazo después de concluido el de prueba. La resolución será apelable, salvo los casos en que las Leyes que regulan materias especiales excluyan este recurso o se trate de incidentes resueltos por tribunales colegiados. El plazo para resolver el recurso, cuando proceda su interposición, será de tres días. La apelación tendrá efectos suspensivos en los incidentes que pongan obstáculos al curso del asunto principal. En los otros casos no tendrán dichos efectos y el asunto principal continuará su trámite hasta que se halle en estado de resolver en definitiva. El tribunal que conozca en grado lo hará con base en copia de las actuaciones certificadas por la Secretaría correspondiente. Se exceptúan los incidentes que dieren fin al proceso, en cuyo caso se suspenderá el trámite”.

La acción de amparo “es defensa y defensor. Valimiento, protección, favor. En lenguaje de jerga, letrado o procurador que ampara o favorece a un preso. Institución que tiene su ámbito dentro de las normas del Derecho Político o Constitucional y que va encaminada a proteger la libertad individual o patrimonial de las personas cuando han sido desconocidas o atropelladas por una autoridad cualquiera sea su índole que actúa fuera de sus atribuciones legales o excediéndose en ellas, generalmente vulnerando las garantías establecidas en la Constitución o los derechos que ella protege”.³²

³² Cabanellas de Torres. *Ob. Cit*; pág. 56 y 63.

Manuel Osorio expone: que el amparo es una "Institución que tiene su ámbito dentro de las normas del Derecho Político o Constitucional y que va encaminada a proteger la libertad individual o patrimonial de las personas cuando han sido desconocidas o atropelladas por una autoridad, cualquiera que sea su índole, que actúa fuera de sus atribuciones legales o excediéndose en ellas, generalmente vulnerando las garantías establecidas en la Constitución o los derechos que ella protege. Ha sido objeto de amplia discusión en doctrina si la petición de amparo constituye un recurso, un juicio o una acción, si bien parece prevalecer este último sentido, por no haber previa resolución contradictoria. Respecto de ante quién se debe ejercitar esa acción, las legislaciones, o las costumbres, no son unánimes, pero cabe afirmar que por lo general se hace ante la autoridad judicial y sin apertura de juicio contradictorio, porque lo que interesa es el rápido restablecimiento del derecho conculcado. Por eso, precisamente, es de esencia de esta acción, como de la de hábeas corpus, que se puede promover ante cualquier juez o tribunal sin distinción de jurisdicciones, y que pueda ser iniciada por quien necesita ser amparado o por cualquier persona en su nombre, desconocidos esos principios, el amparo carece de eficacia. De ahí que el Poder Ejecutivo, en sus varios órganos, contra cuyas autoridades de diverso grado se interpone casi siempre la acción comentada, tenga la tendencia de dificultar su ejercicio. En la Constitución de la Segunda República española se creó un Tribunal de Garantías Constitucionales que tenía competencia para conocer, entre otras cosas, de "el recurso de amparo de garantías individuales, cuando hubiere sido ineficaz la reclamación ante otras autoridades". Aparte el discutido acierto de titular "recurso" esa acción, es probable que la necesidad de una previa reclamación ante otras autoridades le hubiera restado eficacia. Con respecto al contenido de la acción, la doctrina discrepa. Según algunos

autores, el amparo de la libertad individual constituye el hábeas corpus, y el amparo de la libertad patrimonial constituye el amparo propiamente dicho. Según otros, el amparo tanto protege la libertad individual como la patrimonial. Y, finalmente, no faltan quienes estiman que es el hábeas corpus el que ampara ambas libertades”.³³

La Constitución Política de la República de Guatemala en su Artículo 265 regula “Se instituye el amparo con el fin de proteger a las personas contra las amenazas de violaciones a sus derecho o para restaurar el imperio de los mismos cuando la violación hubiere ocurrido. No hay ámbito que no sea susceptible de amparo, y procederá siempre que los actos, resoluciones, disposiciones o Leyes de autoridad lleven implícitos una amenaza, restricción o violación a los derechos que la Constitución y las Leyes garantizan.

Es fundamental hacer notar que la acción de amparo protege los derechos inherentes a la persona humana regulados por la Constitución Política de la República de Guatemala y demás Leyes que conforman el ordenamiento jurídico guatemalteco. No hay ámbito donde no proceda siempre y cuando se hayan hecho efectivos los recursos ordinarios que en cada materia se regulan. En este caso en contra de las decisiones del Registro General de la Propiedad donde se haya agotado el recurso denominado Ocurso.

Es de hacer notar que la Asamblea Nacional Constituyente al legislar la Ley

³³ Osorio Manuel. Ob. Cit; pág. 41.



constitucional de la materia se fundamenta en distintas apreciaciones una de las más trascendentales es el primer considerando el cual establece “Que de conformidad con los principios en que se basa la organización democrática del Estado, deben existir medios jurídicos que garanticen el irrestricto respeto a los derechos inherentes al ser humano, a la libertad de su ejercicio y a las normas fundamentales que rigen la vida de la República de Guatemala, a fin de asegurar el régimen de derecho”.

La Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad, en su Artículo 10 regula: “Procedencia del amparo. La procedencia del amparo se extiende a toda situación que sea susceptible de un riesgo, una amenaza, restricción o violación a los derechos que la Constitución y las Leyes de la República de Guatemala reconocen, ya sea que dicha situación provenga de personas y entidades de derecho público o entidades de derecho privado. Toda persona tiene derecho a pedir amparo, entre otros casos: Cuando en actuaciones administrativas se exijan al afectado el cumplimiento de requisitos, diligencias o actividades no razonables o ilegales, o cuando no hubiere medio o recurso de efecto suspensivo....”.

CAPÍTULO IV

4. Análisis de las cualidades que debería tener el registrador general de la propiedad.

4.1. Cualidades

Etimológicamente, esta palabra procede del latín *qualitas*, a través del latín vulgar *qualitate*. Esta voz está compuesta del lexema *qual*, homónimo a un pronombre relativo de tercera persona y del morfema derivativo *(i)tas, (i)tatis*, que aparece en castellano como *(i) dady* que sirve para construir sustantivos abstractos que aluden a la esencia o a la forma de ser un grupo de seres vivos u objetos. De este modo, su hispanidad alude a un conjunto de esencias propias de aquellos que viven en países donde se habla español y verdad a aquellos hechos que tienen la característica de ser verídicos, cualidad se refiere al mismo hecho de tener una determinada característica o forma de ser. A partir de este vocablo latino evoluciona otra voz en castellano *calidad*.

En el caso de seres vivos, especialmente humanos, el concepto de cualidad está ligado al de excelencia y las características a las que se alude son, generalmente, positivas. Por ejemplo hablaremos de las cualidades de un buen orador. En este caso, el antónimo de cualidad es defecto. Esta es la acepción del término cualidad más empleada en el lenguaje coloquial.

“Cada uno de los caracteres, naturales o adquiridos, que distinguen a las personas, a los seres vivos en general o a las cosas. Manera de ser de alguien o algo”.³⁴ Se refiere a las características propias e innatas de un ser animado o inanimado.

³⁴ <http://www.rae.es/rae.html> (16 de octubre de 2011)



De la expresión latina cualidad se deriva la palabra castellano calidad, entonces la expresión cualidad, hace referencia a características, calidad, aptitudes y formas de ser de un sujeto de derecho. Para los efectos de la presente documentación al hablar de cualidades que debería tener el Registrador General de la Propiedad se hace referencia a las conjunto de características, calidades y aptitudes que debe tener el Registrador en mención.

4.2. Calidades del Registrador General de la Propiedad

La legislación guatemalteca en materia registral específicamente el Artículo 1226 del Código Civil regula que las calidades que debe reunir un profesional para optar al cargo de Registrador General de la Propiedad únicamente son:

- a) ser guatemalteco de origen;
- b) notario y abogado colegiado activo.

A estas mínimas calidades que exige la Ley de la materia para ser Registrador General de la Propiedad habría que agregarse la forma como es nombrado el cual según el Artículo 1225 del Código Civil es nombrado por el Presidente de la República, mediante acuerdo gubernativo a través del Ministerio de gobernación.

En Guatemala se vive una tradición de nombramientos de funcionarios públicos por afinidad con los titulares de los Organismos de Poder del Estado; Organismo

Ejecutivo, Organismo Judicial, y Organismo Legislativo. Es de mencionar que el puesto de Registrador General de la Propiedad deviene directamente del Presidente de la República, y es un puesto de confianza de libre nombramiento y remoción, condición que gubernamentalmente es normal, sin embargo para dirigir un ente administrativo como el Registro General de la Propiedad, es necesario el nombramiento de una persona con cualidades adecuadas para la materia.

4.3. Clasificación legal del puesto

Según los Artículos 31 y 32 de la Ley del Servicio Civil, el puesto que desempeña el Registrador General de la Propiedad se clasifica dentro del servicio exento; continúa regulando el Artículo 8 del Reglamento de la Ley en mención; que “se entiende por servicio exento aquellos puestos cuyas funciones son consideradas de confianza y que son de libre nombramiento y remoción.

Es de considerar la gran trascendencia jurídico-administrativa del Registro General de la Propiedad de la República de Guatemala, con su tan importante función de garantizar la certeza y seguridad jurídica a los guatemaltecos que inscriben actos y contratos ante el mismo, tanto de bienes muebles como inmuebles identificables, versus la sencillez procedimental para su nombramiento y las escasas calidades que la Ley de la materia exige para ocupar el cargo, es por ello de las necesidades de legislar cambios a la legislación en el sentido que para este cargo se elija a un profesional del derecho que mas cualidades demuestre en materia del derecho registral.

Otro aspecto que se debe considerarse es el hecho de que el Registro General de la Propiedad, es un Órgano Jurídico Administrativo, cuya función administrativa es controlada por el Organismo Judicial, así lo regula el Artículo 95 de la Ley del Organismo Judicial: "Atribuciones. Son atribuciones de los jueces de primera instancia:

- e) Visitar en inspección, cada tres meses, el Registro de la Propiedad, cuando lo hubiere en su jurisdicción. Para la ciudad capital, el Presidente del Organismo Judicial fijará a que juzgados corresponde la inspección.

Esta atribución a los jueces de primera instancia, fundamenta proponer que las cualidades necesarias para optar al cargo de Registrador General de la Propiedad, los debe calificar el Organismo Judicial, debido a que si tiene la atribución de Ley de controlar en inspección al Registro de la Propiedad, cada tres meses, deberá tener así mismo la atribución de nombrarlo.

Al tener el Presidente de la República, mediante acuerdo gubernativo, a través del Ministerio de Gobernación la atribución de nombrar al Registrador General de la Propiedad, sería una clara ventaja debido a que dentro de ese alto organismo judicial existe dependencia específica encargada a la selección de recursos humanos con conocimientos adecuados en la materia, contrariamente sucede con el facultado para nombrarlo es decir el Presidente de la República, quien generalmente posee conocimientos de otra materia muy apartada a las ciencias jurídicas y sociales, concretamente en el área del derecho registral, en cambio se fundamenta en afinidad hacia algún profesional, porque así le faculta la Ley.



4.3.1. Objeto de la Clasificación

Por ausencia de regulación de clasificación para ocupar el cargo de Registrador General de la Propiedad se transcribe el apartado específico de otra Ley que podrá aplicarse análogamente, para este caso la Ley del Servicio Civil, en su Artículo 36 norma: Objeto y contenido de la Clasificación. Cada una de las clases debe comprender a todos los puestos que requieren el desempeño de deberes semejantes en cuanto a autoridad, responsabilidad e índole del trabajo a ejecutar, de tal manera que sean necesarios análogos requisitos de instrucción, experiencia, responsabilidad, conocimientos, habilidades, destreza y aptitudes para desempeñarlos con eficacia; que las mismas pruebas de aptitud puedan utilizarse al seleccionar a los candidatos, y que la misma escala de salarios, pueda aplicarse en circunstancias de trabajo desempeñado en igualdad de condiciones, eficiencia y antigüedad.

Cada clase debe ser designada con un título que describa los deberes y dicho título deberá ser usado en los expedientes y documentos individualmente relacionados con nombramientos, administración de personal, presupuesto y cuentas. Ninguna persona puede ser nombrada en un puesto en el servicio por Oposición o en el Servicio sin Oposición, bajo un título que no haya sido previamente aprobado por la Oficina Nacional del servicio e incorporado al plan de clarificación. Las clases pueden organizarse en grupos o grados, determinados por las diferencias en importancia, dificultad, responsabilidad y valor del trabajo de que se trate, tómesese en cuenta que dicha norma puede ser aplicada, previo una reforma al Artículo 1227, del Código Civil, Decreto-Ley número 106.

La aplicación de esta regulación es exclusiva para los trabajadores del Estado en General, si bien es cierto que el nombramiento del funcionario objeto de la presente exposición cuenta con un procedimiento especial por ubicarse dentro de la clasificación exenta, es decir libre de nombramiento y remoción; bien podría aplicarse análogamente para la selección del mismo para que los requisitos de instrucción, experiencia, responsabilidad, conocimientos, habilidades, destreza y aptitudes constituyan la base del nombramiento y para que posteriormente dicho cargo sea desempeñado por un profesional del derecho, con eficacia y eficiencia, y así obtener resultados positivos, sobre todo en la agilidad para la inscripción de actos o contratos que por su naturaleza, son inscribibles en dicho registro.

4.4. Calidades para optar a cargos públicos en Guatemala

En Guatemala se tiene un sistema jurídico, que en materia de nombramientos de funcionarios públicos de alta jerarquía tales como el Presidente de la República, los Diputados al Congreso de la República, los Magistrados de la Corte Suprema de Justicia, es muy deficiente. No así para los funcionarios de menor categoría donde sí se cuenta con una regulación que clasifica a los profesionales aptos para ocupar un puesto determinando.

Es el caso que para ser Presidente de la República de Guatemala, según la Constitución Política de la República en su Artículo 186 únicamente se necesitan: ser guatemalteco de origen, en ejercicio de sus derechos y mayor de cuarenta años. De



lo que se interpreta que aún una persona con escasa o sin instrucción formal podrá desempeñar tan alto cargo público.

En el caso antes mencionado; si un ciudadano con poca o sin ninguna instrucción académica llegara a ocupar el cargo de Presidente Constitucional de la República, consecuentemente, por mandato de Ley, le corresponde elegir al Registrador General de la Propiedad. ¿Pero con que criterio apreciará las cualidades necesarias para elegir al Registrador General? Si la misma Ley le faculta nombrar a alguien de confianza dentro del servicio exento, es ahí donde habrá muchas probabilidades que se nombre a un profesional del derecho sin conocimiento en el área registral, sin conocimientos en el manejo de personal y administración de fondos públicos.

En cuanto a los Diputados, la Constitución Política de la República de Guatemala en su Artículo 162 establece los requisitos para el cargo de diputado. "Para ser diputado se requiere ser guatemalteco de origen y estar en el ejercicio de sus derechos ciudadanos". Aquí se puede apreciar que son mínimos los requisitos que se necesitan para ser diputado, y de esta manera les corresponde la función legislativa, consistentes en la creación, modificación o extinción de Leyes generales y específicas, para el caso de la presente exposición; Leyes registrales.

Con esta segunda comparación se puede observar claramente, la ausencia de regulación de cualidades necesarias para ocupar cargos públicos cuya función son trascendentales, si bien es cierto que para cualquier cargo puede obtenerse los

servicios de asesores; no sería obligatorio sino complementario, si se nombrara a un funcionario con amplio conocimiento para el cargo al cual aspira.

4.5. Propuesta específica

Luego de expuesto lo anterior, se considera necesario e imprescindible la institucionalización de un procedimiento específico para nombrar al Registrador General de la Propiedad y la creación de normas que establezcan las calidades que debe tener el profesional del derecho que opte por el cargo.

Es conveniente entonces aplicar un procedimiento de clasificación de puestos por oposición, donde, con fundamento en la función trascendental que le es atribuido al Registrador, se busque establecer con precisión los conocimientos que en materia registral posean los aspirantes a ocupar este puesto, tomando en consideración que en Guatemala existen profesionales con amplios conocimientos sobre el derecho registral inmobiliario, y sea uno de ellos el que sea nombrado como tal.

En cuanto a las calidades que debe tener un Registrador General de la Propiedad, es necesario que el Organismo Legislativo, emita nuevas normas que enlisten los requisitos que deben tener los aspirantes a dicho cargo, entre estas calidades o cualidades se proponen los siguientes:

1. Ser guatemalteco de origen.
2. Ser Notario y Abogado colegiado activo.
3. Ser mayor de 40 años.



4. Poseer conocimientos demostrables sobre el Derecho Registral.
5. Ser una persona con alto índice de Responsabilidad.
6. Ser de Reconocida Honorabilidad.
7. No ser pariente dentro de los grados de Ley del Presidente Constitucional de la República de Guatemala.
8. Tener Vocación de Servicio al Público.
9. Tener alto grado de principios éticos y morales.
10. Disponibilidad de tiempo para recibir capacitaciones en materia de derecho registral, con el objeto es estar a la vanguardia del derecho de su competencia.
11. No pertenecer a partido político alguno.
12. Poseer Bienes suficientes para garantizar su responsabilidad, en caso de causar daños y perjuicios a usuarios.
13. Experiencia comprobable en el manejo de personal.
14. Capacidad de administrar fondos del Estado
15. Poseer una especialidad en derecho notarial.

4.6. Autoridad nominadora

En cuanto a la autoridad nominadora, es de mencionar que el Código Civil, Decreto-Ley número 106, en su Artículo 1225 regula que será nombrado por el Presidente de la República, mediante acuerdo gubernativo, a través del Ministerio de Gobernación, siendo necesario y conveniente, además, aplicar la Ley de Comisiones de Postulaciones Decreto número 19-2009, y con ello, fortalecer las calidades que debe tener un profesional del derecho, aspirante a Registrador de la Propiedad.



Bajo la clasificación se servicio exento, así lo regula la Ley del servicio civil en su Artículo 32; sin embargo por ser un funcionario bajo el control del Organismo Judicial, así lo regula la Ley del Organismo Judicial en su Artículo 95 inciso d) al establecer visitas en inspección de parte de los jueces de primera instancia cada tres meses, también podría coadyuvar el Organismo Judicial en el procedimiento de nombramiento, o por lo menos se constituya en un ente de postulación para que el Presidente en ejercicio de las facultades que la Ley le confiere, autorice el nombramiento, y se realice el acuerdo ministerial correspondiente.



CONCLUSIONES

1. La necesidad establecer mayores requisitos para optar al cargo de Registrador de la Propiedad en Guatemala, en virtud que las deficiencias en el manejo de personal, y falta de conocimiento en derecho registral, impiden que exista un Registro de la Propiedad eficiente y eficaz.
2. La demora en el registro e inscripción de documentos, así como la falta de estratégica en la ubicación del personal, hacen deficiente y vulnerable la inscripción registral para toda la población guatemalteca, tomando en cuenta el principio de: primero en registro, primero en derecho, son deficiencias que debe corregirse de manera inmediata.
3. El Registrador General de la Propiedad, es nombrado por el Presidente de la República, a través del Ministerio de Gobernación, para ser nombrado como tal se requiere ser guatemalteco de origen, notario y abogado colegiado activo, cuyo cargo es incompatible con el ejercicio de las profesiones de abogado y notario, siendo insuficiente los requisitos antes mencionados.
4. Las cualidades que la legislación exige para ocupar el puesto de Registrador General de la Propiedad, son mínimas y favoritistas; únicamente ser notario y abogado, guatemalteco de origen; dejando omiso una necesaria clasificación de acuerdo a la instrucción, experiencia, responsabilidad, conocimientos, habilidades, *destrezas y aptitudes del profesional a nombrarse.*





RECOMENDACIONES

1. Que el estado de Guatemala, a través del organismo respectivo, promueva reformas al Código Civil, específicamente al artículo 1226, con la finalidad de incluir en los requisitos para optar a dicho cargo: Experiencia en el manejo de personal y recursos públicos, poseer carrera administrativa y especialista en derecho notarial entre otros.
2. En los requisitos para optar al cargo de Registrador General de la Propiedad, debe incluirse el conocimiento en manejo de personal, para que dicho Registrador, ubique de manera estratégica al personal según conocimientos, habilidades y experiencia en cada área, y con ello se tendrá a un Registro de la Propiedad, mas eficiente y eficaz.
3. Por considerarse que la función del Registrador General de la Propiedad, es de trascendencia nacional, en tanto que los requisitos legales para su nombramiento son muy débiles, se recomienda al Organismo Legislativo reformar el artículo 1226 del Código Civil, para que el nombramiento de dicho Registrador, se sujete a lo regulado para los puestos por oposición de conformidad a la Ley del Servicio Civil.
4. Que las Instituciones y Organismos con iniciativa de Ley, propongas una norma que incluya otros requisitos para optar al cargo de Registrador General de la Propiedad en Guatemala, entre ellos: experiencia en el manejo de personal y recursos públicos, carrera administrativa comprobable, y especialista en derecho notarial entre otros.





BIBLIOGRAFÍA

- ACOSTA MORALES, Manuel Antonio. **Sistemas y principios rectores de los registros de la propiedad en Guatemala.** (s.e.), Guatemala, Guatemala: Ed. Impresos Industriales, 1994. Xxx págs.
- ATILIO CORNEJO, Américo. **Derecho Registral.** (s.e.), Buenos Aires, Argentina: Ed. Astrea, 1994. 247 págs.
- BARRIOS, Jorge Rolando. **Revista, un salto histórico del siglo XIX al XXI.** Guatemala, 2003.
- CARRILLO, Alfonso. **El Registro de la Propiedad. Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala.** Guatemala, 2006.
- CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario Jurídico Elemental.** (s.e.); Buenos Aires Argentina: Ed. Heliasta, 2003. 477 págs.
- CABRERA YDME, Edilberto. **El procedimiento Registral en el Perú.** (s.e.); Lima, Perú: Ed. Palestra Editores, 2000. 344 págs.
- CARRAL Y DE TERESA, Luis. **Derecho notarial y derecho registral.** 16ª. (s.e.), Ciudad de México, México: Ed. Porrúa, 2004.
- MUÑOZ, Nery Roberto y MUÑOZ ROLDAN, Rodrigo. **Derecho registral inmobiliario guatemalteco.** (s.e.), Guatemala, Guatemala: Ed. Infoconsult Editores, 2005. 158 págs.
- Oficina Nacional de Servicio Civil. **Manual de Organización del Sector Público.** (s.e.); Guatemala, Guatemala. (S.E.); 453 págs.
- OSSORIO, Manuel. **Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales.** 1ª. Edición Electrónica; Guatemala, Guatemala. Datascan, S.A.
- ROMERO VIEITEZ, Manuel. **Problemas que afectan al principio de seguridad jurídica.** (s.e.); Madrid, España. Ed. Cóndor. 1997.
- SCOTTI, Edgardo O. **Derecho Registral Inmobiliario, Modalidades y Efectos de las Obligaciones Registrales.** (s.e.); Buenos Aires, Argentina, Ed. Universidad. Reimpresión 1993.
- SIGÜENZA SIGÜENZA, Gustavo Adolfo. **Código Civil Anotado y Concordado.** (s.e.); Guatemala, Guatemala. Ed. Magna Terra Editores. 2010. 415 págs.



Legislación:

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

Código Civil de la República de Guatemala de 1877. Decreto Ley número 175, del General de División, Justo Rufino Barrios, año 1877

Código Civil de la República de Guatemala. Decreto Legislativo número 1932 del Congreso de la República de Guatemala, año 1932.

Código Civil. Decreto Ley Número 106. Del Coronel Enrique Peralta Azurdía. Año 1963

Código de Notariado. Decreto 314 del Congreso de la República de Guatemala, año 1946.

Código de Derecho Internacional Privado. Aprobado a través de Decreto 1575 del Congreso de la República de Guatemala, año 1929.

Ley de Adjudicación, Venta o Usufructo de Bienes Inmuebles Propiedad del Estado de Guatemala, o de sus entidades Autónomas, Descentralizadas y de las Municipalidades, con fines Habitacionales para Familias carentes de vivienda. Decreto 26-2007 del Congreso de la República de Guatemala.

Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados. Decreto 62-97 del Congreso de la República de Guatemala, año 1997.

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

Ley de Parcelamientos Urbanos. Decreto 1427 del Congreso de la República de Guatemala, año 1961.

Ley de Rectificación de Áreas. Decreto Ley número 125-83 del General de Brigada Oscar Humberto Mejía Víctores, año 1983.

Ley de Registro de Información Catastral. Decreto 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala, año 2005.

Ley de Servicio Civil. Decreto 1748 del Congreso de la República de Guatemala, año 1968

Arancel de Abogados y Árbitros, Procuradores, Mandatarios Judiciales, Expertos, Interventores y Depositarios. Decreto 111-96 del Congreso de la República de Guatemala, año 1996.

Arancel General para los Registros de la Propiedad. Acuerdo Gubernativo 325-2005 del Presidente Oscar Berger Perdomo, año 2005.

Ley de Titulación Supletoria. Decreto 49-97 del Congreso de la República de Guatemala, año 1979.



Reglamento de los Registros de la Propiedad. Decreto 30-2005 del Presidente de la República Oscar Berger Perdomo, año 2005.