



UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
CENTRO UNIVERSITARIO DE SANTA ROSA
CARRERA DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES



**NECESIDAD DE IMPLEMENTAR UN ÍNDICE REGISTRAL
VIRTUAL DE LA PRIMERA INSCRIPCIÓN DE LAS FINCAS
EMANADAS DE TITULACIÓN SUPLETORIA EN EL REGISTRO
GENERAL DE LA PROPIEDAD DE LA ZONA CENTRAL**

MARIO ROBERTO AGUILAR ARDÓN

GUATEMALA, MARZO DE 2021



UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
CENTRO UNIVERSITARIO DE SANTA ROSA
CARRERA DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

TESIS

**NECESIDAD DE IMPLEMENTAR UN ÍNDICE REGISTRAL VIRTUAL
DE LA PRIMERA INSCRIPCIÓN DE LAS FINCAS EMANADAS
DE TITULACIÓN SUPLETORIA EN EL REGISTRO GENERAL
DE LA PROPIEDAD DE LA ZONA CENTRAL**

Presentada al Honorable Consejo Directivo

del

Centro Universitario de Santa Rosa

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por:

MARIO ROBERTO AGUILAR ARDÓN

Previo a conferírsele el Grado Académico de:

LICENCIADO EN CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES

Guatemala, marzo de 2021



HONORABLE CONSEJO DIRECTIVO DEL CENTRO UNIVERSITARIO
DE SANTA ROSA

Director y Presidente
del Consejo Directivo: Maestro Cristian Armando Aguirre Chinchilla

Secretario Consejo Directivo: Lic. José Luis Aguirre Pumay

Representante de Profesores
Titulares de CUNSARO: Lic. Alex Edgardo Lone Ayala

Representante de Profesores
Titulares de CUNSARO: Lic. Walter Armando Carvajal Diaz

Representante de los Egresados
del CUNSARO: Licda. Claudia Marisela González Linares

Representante Estudiantil
del CUNSARO: Técnico en Administración de Empresas
Fredy Rolando Lemus López

Representante Estudiantil
del CUNSARO: Bachiller Héctor Edmundo Pablo Solís

RAZÓN: “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y del contenido de la tesis” (Artículo 43 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales en el Centro Universitario de Santa Rosa –CUNSARO- de la Universidad de San Carlos de Guatemala.



Licenciado Luis Felipe Godoy Morales
Abogado y Notario
Barrió San Sebastián, Chiquimulilla, Santa Rosa
Cel. 54339732

Chiquimulilla 23 de noviembre de 2017

Licenciada Griselda Azucena González Alvarado
Coordinador de la Unidad de Tesis sección de Chiquimulilla
Centro Universitario de Santa Rosa
Universidad de San Carlos de Guatemala

Honorable licenciada González

En el cumplimiento del nombramiento emitido por la unidad a su cargo, procedí a asesorar el trabajo de tesis intitulado "NECESIDAD DE IMPLEMENTAR UN INDICE REGISTRAL VIRTUAL DE LA PRIMERA INSCRIPCION DE LAS FINCAS EMANADAS DE TITULACION SUPLETORIA EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE LA ZONA CENTRAL", a cargo del Bachiller Mario Roberto Aguilar Ardón, en virtud de lo cual le comunico lo siguiente:

Que dicho trabajo reviste de importancia ya que desarrolla un estudio doctrinario y jurídico que en el futuro servirá como material de consulta y referencia para quienes deseen conocer el tema tratado por el estudiante Aguilar Ardón, pues da a conocer la forma de funcionar un índice registral virtual de la primera inscripción de títulos supletorios, en la página web del Registro General de la Propiedad de la zona central, el cual será un gran aporte a los usuarios profesionales y no profesionales del Registro, para determinar la ubicación de la inscripción de títulos supletorios.

Que durante la elaboración de la investigación, el estudiante puso de manifiesto su capacidad y conocimiento investigativo, utilizando la encuesta, la entrevista y el cuestionamiento como técnicas para recolectar datos que le han sido útiles para el análisis en el tema propuesto. El Registro General de la Propiedad es una entidad que brinda confianza, certeza y sobre todo seguridad jurídica sobre el resguardo de la información proporcionada por los propietarios y poseedores de bienes inmuebles.

Que en definitiva el contenido del trabajo de tesis, se adhiere a la requerimientos científicos y técnicos que se deben cumplir con el normativo de la elaboración de tesis del Centro Universitario de Santa Rosa.

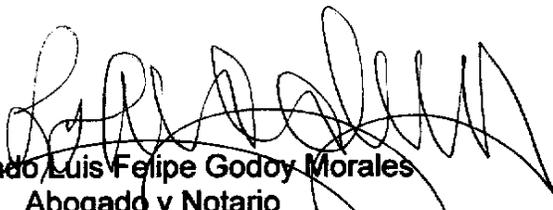
En virtud de lo anteriormente expuesto manifiesto que habiéndose cumplido con los lineamientos establecidos por dicho normativo, resulta procedente aprobar el trabajo de tesis asesorado, razón por la cual emito **DICTAMEN FAVORABLE** para



Licenciado Luis Felipe Godoy Morales
Abogado y Notario
Barrió San Sebastián, Chiquimulilla, Santa Rosa
Cel. 54339732

que pueda ser motivo de discusión en el examen publico correspondiente, salvo mejor criterio del profesional que se le asigne como revisor del mismo.

Atentamente


Licenciado Luis Felipe Godoy Morales
Abogado y Notario
Licenciado
Luis Felipe Godoy Morales
Abogado y Notario

“ID Y ENSEÑAD A TODOS”



UNIDAD DE ASESORÍA DE TESIS
CUNSARO –SECCIÓN CHIQUIMULILLA

PROVIDENCIA No. UAT-008-2019

UNIDAD DE ASESORÍA DE TESIS, CARRERA CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES, SECCIÓN CHIQUIMULILLA, DEL CENTRO UNIVERSITARIO DE SANTA ROSA. Chiquimulilla, nueve de julio del año dos mil diecinueve. -----

Atentamente, pase a la LICENCIADO HEBER FEDERICO CASTILLO FLORES, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del estudiante **MARIO ROBERTO AGUILAR ARDÓN**, intitulado **"NECESIDAD DE IMPLEMENTAR UN ÍNDICE REGISTRAL VIRTUAL DE LA PRIMERA INSCRIPCIÓN DE LAS FINCAS EMANDAS DE TITULACIÓN SUPLETORIA EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE LA ZONA CENTRAL"**.

Me permito hacer de su conocimiento que está facultado (a) para realizar las modificaciones de forma y fondo que mejoren 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 en el Centro Universitario de Santa Rosa –CUNSARO- de la Universidad de San Carlos de Guatemala, que 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, técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica del trabajo, las conclusiones, las recomendaciones y la bibliografía utilizada, si aprueban o desaprueban el trabajo de investigación y otras consideraciones que consideren pertinentes".

Lic. Manuel Orlando Bolaños Gudiel
COORDINADOR UNIDAD DE ASESORÍA DE TESIS



MOBG/VB



Licenciado Heber Federico Castillo Flores
Abogado y Notario
1ra. Calle 1-13 zona 1 Cuilapa Santa Rosa
54211441

Cuilapa, Santa Rosa 8 de agosto de 2019

Dr.

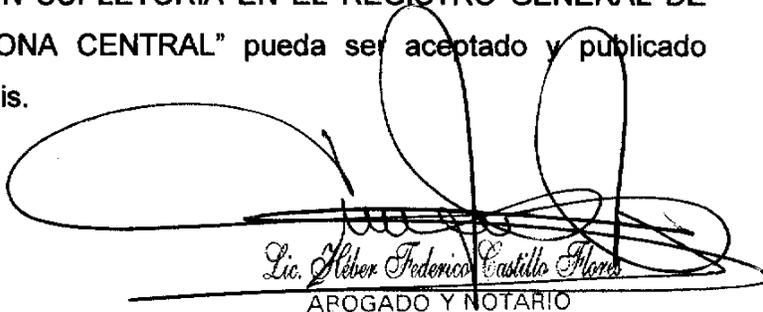
Carlos Eduardo Cruz Veliz
Coordinador de la Unidad de Asesoría de tesis
Centro Universitario de Santa Rosa
Sede Chiquimulilla, Santa Rosa

Respetable Dr.

Me dirijo a usted en mi calidad de REVISOR del trabajo de tesis del Bachiller MARIO ROBERTO AGUILAR ARDÓN titulado "NECESIDAD DE IMPLEMENTAR UN INDICE REGISTRAL VIRTUAL DE LA PRIMERA INSCRIPCION DE LAS FINCAS EMANADAS DE TITULACION SUPLETORIA EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE LA ZONA CENTRAL"

Luego de haber efectuado la REVISION correspondiente las observaciones pertinentes, el Bachiller MARIO ROBERTO AGUILAR ARDÓN, adecuó su trabajo de tesis y cumplió con todos los requisitos exigidos para la presentación del mismo.

En virtud de los anterior por este acto EMITO DICTAMEN FAVORABLE para que el trabajo de tesis titulado "NECESIDAD DE IMPLEMENTAR UN INDICE REGISTRAL VIRTUAL DE LA PRIMERA INSCRIPCION DE LAS FINCAS EMANADAS DE TITULACION SUPLETORIA EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE LA ZONA CENTRAL" pueda ser aceptado y publicado conforme al Normativo de tesis.



Lic. Heber Federico Castillo Flores
ABOGADO Y NOTARIO

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
CENTRO UNIVERTARIO DE SANTA ROSA
COORDINACION DE EXAMENES GENERALES



Cuilapa 13, de noviembre del 2019

Br. Mario Roberto Aguilar Ardón. Ponente.
Carrera Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales. Abogado y Notario.
Sección Chiquimulilla. Centro Universitario de Santa Rosa



Respetable Br. Aguilar Ardón:

En atención al Oficio No. 12-19. Ref. CECV/csrp de fecha Chiquimulilla, 08 de noviembre de 2019, suscrita por el Dr. Carlos Eduardo Cruz Véliz, Coordinador de la Unidad de Tesis, carrera Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales. Abogado y Notario. Sección Chiquimulilla, donde solicita orden de impresión de la tesis titulada: Necesidad de Implementar un Índice registral virtual de la primera inscripción de las fincas emanadas de titulación supletoria en el registro general de propiedad de la zona central. Ponente Mario Roberto Aguilar Ardón, registro académico 199922868. La Coordinación de Exámenes Generales de Graduación, con fundamento en el artículo 34 del normativo para la elaboración de tesis vigente de la Carrera de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, Abogado y Notario, autoriza la orden de impresión de la tesis, debiendo entregar el o los ejemplares a las instancias correspondientes.

Deferentemente.

ID Y ENSEÑAN A TODOS


LIC. MA. Félix Tomás Gómez Figueroa.
Coordinador General de Exámenes de Graduación. CUNSAO.USAC





DEDICATORIA

A DIOS: Por sus innumerables bendiciones y ser el guía de cada uno de mis pasos.

A MI MADRE: MARIA CRISTINA ARDÓN CABRERA por su gran sacrificio, ejemplo, sabiduría y fortaleza que tuvo al brindarme mi estudio y su dedicación para lograr mi triunfo. (+)

A MI PADRE: ROBERTO AGUILAR PIMENTEL gracias por darme la vida. (+)

MIS HIJOS: Los amo y los quiero mucho son mi fortaleza

A MI ESPOSA: Gracias por todo su apoyo incondicional

A MIS HERMANAS: Gracias por su apoyo

A MIS MADRINAS: Por brindarme su apoyo en todo momento

A MIS AMIGOS: Por su apoyo y comprensión

A: LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA Y al CENTRO UNIVERSITARIO DE SANTA ROSA: por conocimientos adquiridos para mi preparación profesional.



ÍNDICE

RESUMEN	i
INTRODUCCIÓN	iii
CAPÍTULO I	1
1. DERECHO REGISTRAL	1
1.1 Antecedentes	1
1.1.1 Egipto	2
1.1.2 Grecia	3
1.1.3 Roma	4
1.1.4 Los derechos Germánicos	6
1.1.5 España	7
1.1.6 Guatemala	9
1.2 Definición de Derecho Registral	11
1.3 Naturaleza jurídica del Derecho Registral	13
1.4 Finalidad u objeto del Derecho Registral.....	14
1.5 Contenido del Derecho Registral	15
1.5.1 Materias	15
1.5.2 Sujetos.....	16
1.6 Características del Derecho Registral	16

1.6.1	Es de orden público	17
1.6.2	Es protector y legitimador	17
1.6.3	Es regulador a través de su funcionamiento.....	17
1.7	Principios fundamentales del Derecho Registral.....	18
1.7.1	Principio de inscripción	18
1.7.2	Principio de especialidad	19
1.7.3	Principio de fe pública.....	19
1.7.4	Principio de legalidad.....	19
1.7.5	Principio de prioridad	20
1.7.6	Principio de tracto sucesivo	20
1.7.7	Principio de publicidad.....	20
CAPÍTULO II		21
2.	REGISTRO DE LA PROPIEDAD	21
2.1	Antecedentes del Registro	21
2.2	Clases de registros.....	22
2.3	Antecedentes del Registro de la Propiedad en Guatemala.....	24
2.4	Registro General de la Propiedad	27
2.4.1	Organización.....	28
2.5	Segundo Registro de la Propiedad	29
2.5.1	Nombre Oficial.....	29



2.5.2	Antecedentes.....	29
2.5.3	Estructura Orgánica y funcional.....	30
2.5.4	Régimen Económico.....	31
2.6	Definición de Registro de la Propiedad	31
2.7	Objeto o funcionamiento del Registro General de la Propiedad.....	33
2.7.1	Misión del Registro General de la Propiedad	33
2.7.2	Visión del Registro General de la Propiedad	34
2.8	Principios registrales	34
2.8.1	Principios en que se fundamenta el registro de la propiedad según Gilberto Salazar B.....	34
2.9	Asientos registrales	37
2.9.1	Definición.....	37
2.9.2	Inscripción	37
2.9.3	Anotación.....	41
2.9.4	Cancelación	43
2.9.5	Toma de razón.....	44
2.10	Títulos y actos que se inscriben en el Registro General de la Propiedad	44
2.11	Documentos admisibles para su registro en el Registro General de la Propiedad.....	46



2.12	Procedimiento de inscripción de un documento en el Registro General de la Propiedad.....	48
2.13	Libros que se llevan en el Registro General de la Propiedad.....	52
2.14	Normativa general aplicable.....	53
2.15	Reglamento de los registros de la propiedad, decreto 30-2,005 de fecha de marzo del 2,005	27 58
CAPÍTULO III		62
3.	USUCAPIÓN	62
3.1	Etimología	62
3.2	Antecedentes históricos	62
3.3	Definición	65
3.4	Clases	66
3.4.1	Prescripción adquisitiva	66
3.4.2	Prescripción extintiva.....	66
3.5	Tipos de prescripción adquisitiva	67
3.5.1	Prescripción adquisitiva ordinaria	67
3.5.2	Prescripción adquisitiva extraordinaria	67
3.6	Elementos	68
3.6.1	Elemento personal.....	68
3.6.2	Elemento Real	71



3.6.3 Elemento formal.....	72
CAPÍTULO IV.....	76
4. INFORMÁTICA.....	76
4.1 Concepto de informática	76
4.2 El derecho informático o derecho de la informática	78
4.2.1 La importancia de la informática y su relación con el derecho	78
4.2.2 Características del derecho informático.....	82
4.3 Principios del derecho informático	82
4.3.1 Concepto de informática jurídica	83
4.3.2 Objeto y fines de la informática jurídica	85
4.3.3 Clasificación de la informática jurídica.....	85
4.3.4 Características de la informática jurídica.....	87
4.4 La importancia de la informática jurídica en el Estado de derecho	88
CAPÍTULO V.....	92
5. NECESIDAD DE IMPLEMENTAR UN ÍNDICE REGISTRAL VIRTUAL DE LA PRIMERA INSCRIPCIÓN DE LAS FINCAS EMANADAS DE TITULACIÓN SUPLETORIA EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE LA ZONA CENTRAL	92
5.2 La modernización registral	92
5.2.1 Evolución y modernización del Registro General de la Propiedad de Guatemala	93



5.2.2	Registro General de la Propiedad de Guatemala en la legislación comparada	100
5.2.3	Sistema de inscripción de folio real	101
5.3	El libro electrónico o archivo electrónico	109
5.3.1	Los libros electrónicos en la modernización del Registro General de la Propiedad de Guatemala	111
5.4	Consulta registral electrónica	113
5.4.1	Consulta a distancia de propiedades	113
5.4.2	Consultas a distancia para el seguimiento de los documentos presentados	115
5.4.3	Consultas a distancia para validación de razones registrales	116
5.5	Consultas a la biblioteca virtual	117
5.6	Análisis de los cuestionarios realizados a diversos funcionarios públicos para obtener información sobre el manejo de los títulos supletorios	117
5.6.1	Información solicitada al Registro General de la Propiedad	124
5.6.2	Carencia de regulación de normas en la inscripción de títulos supletorios ante el Registro General de la Propiedad de la zona central	126
5.7	Propuesta de implementación de un índice registral virtual de la primera inscripción de las fincas emanadas de titulación supletoria en el registro general de la propiedad de la zona central	130
	CONCLUSIONES	134



RECOMENDACIONES	136
BIBLIOGRAFÍA	138
ANEXOS	143

RESUMEN

El Registro General de la Propiedad de la zona central es una institución 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 inidentificables, además, en ella se puede determinar el estado de las propiedades y se puede monitorear el estado de las fincas, por medio electrónicos.

La inexistencia de un índice registral virtual de la inscripción de los títulos supletorios, dificulta la indagación del asiento que estipula el registro de las fincas emanadas de una titulación supletorias en el Registro General de la Propiedad de la zona central.

Por lo consiguiente se realizó la investigación que contiene los temas: la definición del Derecho Registral, sus antecedentes y principios, el Registro General de la Propiedad sus funciones y las leyes aplicables en sus funciones, la usucapión y sus forma de obtener el derecho real que la ley le atribuye a los poseedores de un bien inmueble, la informática y la informática jurídica, comparaciones legislativas y además la necesidad de implementar un índice registral virtual de la primera inscripción de las fincas emanadas de una titulación supletoria en el Registro General de la Propiedad de la zona central.



Así mismo, se da a conocer que el cien por ciento, de usuarios y profesionales consideran que es necesario un índice virtual, que puede beneficiar a los Abogados y Notarios, jueces de Instancia Civil, Ministerio Público, a los usuarios del Registro General de la Propiedad y a los Registradores para determinar si existe algún problema en la finca inscrita, por lo tanto, se determinó que es necesario la implementación de un libro electrónico que contenga un índice registral virtual de la primera inscripción de las fincas emanadas de titulación supletoria en el Registro General de la Propiedad de la zona central.

INTRODUCCIÓN

El Estado garantiza la propiedad privada como lo establece la Constitución Política de la República de Guatemala y ha generado normas ordinarias, las que constituyen un andamiaje para la base de la creación de una institución que garantice la Propiedad Privada, que contenga una estructura y bases necesarias para protección de los bienes a través de los registros, sustentando así el derecho que le corresponde a cada propietario.

Toda titulación supletoria que se realiza en el Juzgado de Primera Instancia Civil del departamento donde está ubicado el bien inmueble y se inscribe en el Registro General de la Propiedad donde le asigna un número de finca, folio, libro departamento donde está ubicado el bien inmueble, pero, en el Registro General de la Propiedad no existe un índice de propietarios o poseedores para poder determinar la inscripción del bien inmueble.

Es importante realizar un registro porque cuando existe parte interesada, que es afectada en una titulación supletoria anómala, necesita impugnar la inscripción emanada de una titulación supletoria, pero existe una gran dificultad que no se puede localizar la finca titulante, ya que en el Registro General de la Propiedad zona central, utiliza el sistema de *folio Real*, es decir que no registra nombre, porque solamente se puede buscar por medio del número de finca, folio, libro y del departamento donde se encuentra la propiedad, ya que carece de un índice registral virtual que establezca los datos necesario para determinar la inscripción.

La hipótesis de la investigación consistió en determinar sobre la inexistencia de un índice registral virtual de la inscripción de los títulos supletorios, dificulta la indagación del asiento que estipula el registro de las fincas emanadas de una titulación supletorias en el Registro General de la Propiedad de la zona central.

Al implementar un índice registral virtual en la página web (página electrónica) del Registro General de la Propiedad de la zona central en donde establezca información de la primera inscripción de finca emanada de una titulación supletoria en el Registro General de la Propiedad de la zona central, la cual contenga el nombre del usucapiente, el número de finca, folio del libro y del departamento en donde esté ubicado el inmueble registrado.

Con la presente indagación se utilizó el método general deductivo, con el propósito de relacionar los acontecimientos históricos realizados en la implementación de un índice registral virtual en la primera inscripción de la fincas emanadas de una titulación supletoria, y el momento en el cual se realizó el presente estudio, el método jurídico, se analizó e investigó en un contexto eminentemente de orden legal.

Por lo consiguiente, se realizó la investigación que contiene los temas en el capítulo I relativa a la definición del Derecho Registral, sus antecedentes y principios; en el capítulo II se establece el Registro General de la Propiedad, sus funciones y las leyes aplicables en sus funciones; en el capítulo III se estipula la usucapición y sus



forma de obtener el derecho real que la ley le atribuye a los poseedores de un bien inmueble; en el capítulo IV se desarrolló el tema de la informática y la informática jurídica, comparaciones legislativas; y en el capítulo V donde se desarrolla el tema relacionado con la necesidad de implementar un índice registral virtual de la primera inscripción de las fincas emanadas de una titulación supletoria en el Registro General de la Propiedad de la zona central.

Así mismo, se da a conocer el análisis de cuestionarios y entrevistas al Juez y a la Secretaria del juzgado de Instancia Civil y Económico Coactivo del departamento de Santa Rosa, Al Secretario General del Registro General de la Propiedad de la zona Central, a profesionales y usuarios del Registro General de la Propiedad, donde se pudo determinar que el cien por ciento de la entrevistas y encuestas, la necesidad de implementación de un libro electrónico que contenga un índice registral virtual de la primera inscripción de las fincas emanadas de titulación supletoria en el Registro General de la Propiedad de la zona central, que puede beneficiar a los Abogados y Notarios, Ministerio Publico, jueces de Instancia Civil, a los usuarios del Registro General de la Propiedad y a los Registradores para determinar si existe algún problema en la finca.



CAPÍTULO I

1. DERECHO REGISTRAL

1.1 Antecedentes

Es fundamental tener conocimiento de la evolución histórica del Derecho Registral o sus antecedentes para así tener una noción de dónde ha surgido esta importante materia.

En las formas más primitivas de la organización humana, poca o ninguna relevancia tenía el conocimiento colectivo acerca de situaciones jurídicas, como la capacidad civil, el dominio sobre los bienes, la representación legal, la constitución de gravámenes y mucho menos una organización sofisticada, que en forma técnica y especializada, brindara seguridad jurídica, como actualmente sucede.

Es indudable que la publicidad registral, como actividad dirigida básicamente a exteriorizar y divulgar situaciones jurídicas, surgió como una necesidad histórica del hombre que en sus inicios, fue nómada antes que sedentario.

Como antecedentes históricos de la Publicidad Registral inmobiliaria, se encuentran las diferentes formas utilizadas por las culturas antiguas, para hacer públicos los diferentes actos que afectaban la situación jurídica de los bienes inmuebles, especialmente los actos de transmisión.

En la antigüedad y aún en la baja edad media, la mayoría de personas no eran propietarias de bienes inmuebles y la posesión o la propiedad de la tierra estaba concentrada en manos de quienes ostentaban el poder político y económico y de quienes gozaban de sus favores; así se puede mencionar, que los mayores terratenientes de la época eran los reyes, los señores feudales, los monasterios, la iglesia, y los grandes terratenientes laicos.

Además, en la antigüedad y en la edad media no se daba la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles, con la dinámica que hoy se conoce, y por consiguiente no se sentía la necesidad de organización administrativa de un registro, encargando hacer posible el conocimiento de la información relativa al movimiento económico-jurídico de los bienes inmuebles.

Los fragmentos de la obra Derecho Inmobiliario Registral, de los autores José Luis Lacruz Berdejo y Francisco de Asis Sancho Rebulida, permiten obtener un resumen de algunas de las formas de transmisión de la propiedad y de publicidad aunque rudimentarias en distintas sociedades, generándose lo que es en sí el Derecho Registral.

1.1.1 Egipto

En la época Ptolemaica, las transacciones sobre inmuebles se documentaban por un funcionario, y se inscribían en registros que al parecer tenían finalidad fiscal, de modo que la constatación de ellos acaecía en efectos de pago del impuesto de

transmisión de bienes. Con toda la indicación del número asignado en la oficina, al haber hecho efectivo el impuesto, era prueba del cambio de titular.

Y además, para transmitir el inmueble se requería, un llamamiento especial a los propietarios vecinos, quienes normalmente tendrían mejor conocimiento de la propiedad que la información que tendría el vendedor. Los llamados para dar la información recibían una cantidad de dinero. La dinastía Ptolemaica llega al poder en el año 305 antes de Cristo. El funcionario ante el cual se realizaban las transmisiones era un escribano. Los Registradores eran llevados por circunscripciones territoriales y estaban alfabetizados por los nombres de las personas titulares o poseedoras de los bienes. En esta época sobresale la importancia de los Registradores para fines fiscales y una publicidad rudimentaria.

1.1.2 Grecia

En los diversos Estados que componían la Grecia clásica, la publicidad fue rudimentaria, las formas de transmisión eran en sí públicas, pero además, la publicación se completaba según los tiempos y lugares, por el llamamiento de los vecinos para testificar la transmisión de un fundo, recibiendo aquellos una moneda.

En algunos casos, intervenía el *Mnemon*, que para unos autores constituye una especie de notario o archivero estatal, pero para otros, una suerte de Registro viviente para la comarca.

Finalmente, “por la cooperación de la autoridad, primero como testigo y luego como autorizante del acto, consignando en forma escrita” (Lacruz Berdojo, Jose Luis y Sancho Rebullida, Francisco de Asis, 1968, pág. 24).

En el ática, (península de forma triangular y suelo pedregoso, ubicada al sur de Grecia, unificada por Atenas, hacia el siglo VII Antes de Cristo, que se convirtió más tarde en parte del Imperio Romano y del Imperio Bizantino) para el caso de hacer pública la hipoteca, se consignaba en piedras o tablas colocadas en el propio inmueble. Así el comprador o prestamista, inspeccionando el fundo, podría percatarse de si estaba o no hipotecado.

1.1.3 Roma

En el Derecho Romano más antiguo, las transmisiones y constituciones de derechos reales sobre fundos itálicos son objeto de publicidad registral, merced al carácter público de las formas necesarias para aquellos actos: la Mancipatio y la In iure cessio.

La Mancipatio constituía un acto ritual ante testigos, quienes fijaban y hacían notoria la conexión entre la persona adquiriente y la cosa adquirida y actúan a modo de registro viviente al imprimir en su memoria la configuración precisa de la cosa que adquiere el accipiens, sean en cuanto a su individualidad física o jurídica. Celebrando el acto, el objeto queda atribuido al adquiriente hasta que una nueva mancipatio

tenga lugar. Frente a los terceros solo son eficaces las relaciones que se han iniciado conforme a la ley.

La *in iure cessio* sirve para toda clase de cosas, tiene igualmente, al verificarse ante el tribunal una función de publicidad semejante a la *Mancipatio*. “Es el proceso ficticio o modelado sobre el proceso de reivindicación, en el cual demanda el adquirente ante el pretor o, en su caso, el gobernador de la provincia. El enajenante asiente a la demanda (*cedit*) y el Magistrado, en esta fase *in iure*, confirma el derecho del demandante (*addicit*)” (Lacruz Berdojo, Jose Luis y Sancho Rebullida, Francisco de Asis, 1968, pág. 26).

La *mancipatio* no se empleaba ni podía emplearse para la adquisición de los fundos provinciales. De hecho, esta forma no era de publicidad, sino de publicación, y la difusión que proporcionaban, vale únicamente para una economía rural de ámbito muy reducido. En comunidades mayores, o bien cuando la adquisición podía realizarse corrientemente por personas no pertenecientes a la comunidad del enajenante, la publicidad pierde mucho de su eficacia.

Justiniano en el año 530-531 termina con la dualidad de propietarios estableciendo un solo tipo de dominio transmisible en todo caso mediante la *traditio* y, correspondientemente, eliminando la categoría de la *res mancipi*. Entre los inconvenientes del sistema de transmisión median *traditio* está que no se cuenta solo la falta de conocimiento por los terceros, sino también su falta de fijeza y de prueba. La tradición, si bien facilita la adquisición de la propiedad, hace difícil conocer a los

terceros interesados si ha tenido lugar, y hace asimismo, difícil a las partes demostrarlo.

1.1.4 Los derechos Germánicos

Los germánicos invadieron Roma, se regían por una monarquía y formaron la cultura que se desarrolló en la Europa medieval, que es la base de la actual civilización occidental.

Los derechos de raíz germánica configuran inicialmente la transmisión de la propiedad como negocio solemne, rodeando de ceremonias externas simbólicas que facilitan su difusión y prueba, y acaso de algunas destinadas, sobre todo a la publicación del acto.

El acto transmisión, originariamente es un contrato real, es un negocio al contado que se cumple sobre el inmueble, a través de un cambio de consentimientos y de la investidura o de la entrega de la posesión. Se realizaba delante de testigos, entre los cuales deberían encontrarse algunos niños, que conservarían más tiempo la memoria de lo ocurrido; para estimularles preceptuaban algunas fuentes que se les dieran bofetadas y tirones de orejas.

Con el creciente tráfico, el requisito de que el consentimiento fuera prestado en la finca transmitida resultaba molesto. Por otra parte, no solo el contrato, sino también las actuaciones simbólicas fácilmente podrían tener lugar en otra parte.

Es así como, al lado de la investidura corporal (transmisión de la finca), nace la incorporal, que se realiza, bien ante los tribunales, como una especie de in iure cessio, bien por entrega del título de adquisición anterior (tradicción por carta), al que a veces se añaden diversos símbolos de señorío.

La investidura es, en principio, una mera forma de publicación, más o menos rudimentaria. Pero presenta además una garantía de la adquisición, cuando forzosamente ha de hacerse ante el tribunal del lugar de la situación de la finca y no hay otra forma transmisora, porque entonces la titularidad queda fijada en el adquirente hasta que, mediante un nuevo acto ante la propia tribuna, se despoje de ella. No cabe, por ende, que un propietario enajene la finca a dos personas distintas, pues tras la primera enajenación el tribunal ya no le considerará como propietario, y si pretende realizar la segunda, el propio tribunal se negará a autorizarla.

1.1.5 España

En 1,539, se inicia en España, la publicidad de gravámenes, mediante un libro en ciertos núcleos urbanos, con ello se protegía a los compradores. Este libro, no podía ser visto por nadie, sino el registrador daba fe si había o no gravámenes.

“El registro como se ve, protegía solo a los compradores de bienes inmuebles contra los censos, hipotecas o tributos ocultos; ni siquiera comprendía los otros derechos reales limitados, mucho menos, por consiguiente la propiedad” (Lacruz Berdojo, Jose Luis y Sancho Rebullida, Francisco de Asis, 1968, pág. 47).

En 1,768 se aprueba el reglamento que establecía las contadurías de hipotecas, se llevaban libros por separado para cada municipio y se tomaba razón en forma de encasillado, de los datos relativos a los otorgantes, el acto o contrato, y descripción de los bienes hipotecados o gravados. Estas contadurías de hipotecas son el antecedente inmediato del actual registro de la propiedad de España.

Las disposiciones sobre Contaduría de Hipotecas, por distintas razones, no podían satisfacer eficazmente, las necesidades del tráfico y el crédito inmobiliario y si el sistema funcionaba era porque la economía y la sociedad, hasta fines del siglo XVII, no pedían urgentemente más.

La propiedad rustica, hasta el siglo XIX, se halla en su mayor parte en manos del Estado, la provincia o el Municipio y de la iglesia y órdenes religiosas; luego viene un proceso de desvinculación, adelantos técnicos, mejoras de calles, viviendas, ferrocarril, nuevas vías de comunicación, proceso de la industria, etc.

En 1,861 se emite en España la Primera Ley Hipotecaria, y en el mismo año, se promulgó el reglamento hipotecario. Al registro de la Propiedad, se le dio una organización independiente de la administración pública propiamente dicha y de los tribunales de Justicia.

La Ley Hipotecaria Española ha sido objeto de varias reformas, estando actualmente vigente el texto aprobado el 6 de febrero de 1,946, que surgió según la exposición de motivos de la misma, con el fin de armonizar debidamente los textos legales

vigentes, abreviar el contenido de los asientos del Registro, si mengua de los principios fundamentales del sistema, y en dar a los preceptos legales una más adecuada ordenación sistemática y la necesaria unidad de estilo; sirviendo de base para todo ello, además de las disposiciones de la Ley Hipotecaria y la de su Reforma, la del Reglamento, la Jurisprudencia del Tribunal Supremo y la Doctrina de la dirección General de los Registros y del Notariado.

1.1.6 Guatemala

Los antecedentes históricos del Derecho Registral en Guatemala tienen relación con los diferentes Códigos y Leyes que en las distintas épocas han estado vigentes; así por ejemplo, el Código Civil de 1,877, ya recoge normas relativas al Registro Civil y al Registro de la Propiedad, dicho Código fue derogado parcialmente por el Código Civil emitido en 1,933, Decreto Legislativo 1,932.

Con las reformas introducidas al Código Civil, en 1,963, el Registro Civil pasa a depender de las municipalidades, quienes nombrarán a los Registradores Civiles y en caso no tengan capacidad económica, el cargo será desempeñado por el Secretario Municipal.

Se establece que para el caso de las cabeceras departamentales, en donde sea posible, el Registrador Civil deberá ser Abogado y Notario, Colegiado Activo, y éste vigilará las actividades de los Registradores de la jurisdicción.

En este código también se le otorgó fe pública al Registrador, ante quien se declaraban los actos del estado civil, suprimiendo la comparecencia de testigos, se establece además, que las certificaciones de las actas del Registro prueban el estado civil de las Personas.

En caso de omisión, destrucción de las actas, este Código prevé que para probar y establecer el estado civil, se debe acudir ante Juez competente, incluyéndose entre las pruebas que se pueden producir las partidas eclesiásticas. El Artículo 389 (derogado) de dicho código, establecía que los registros parroquiales prueban el estado civil de las personas nacidas antes de la institución del Registro y de las que nacieron en lugares o poblados que carecieron de dicha institución.

En Guatemala, existen los Registros Parroquiales de la Iglesia Católica, en los cuales se llevan registros de bautizos y de matrimonios religiosos. La catedral Metropolitana, con sede en la ciudad de Guatemala, tiene índices de bautismos desde el año 1,890, y el Arzobispado cuenta con un archivo histórico, en el cual se encuentran los libros de asientos de bautismos, del número 1 al 17; los libros del número 1 al 64, que son los más recientes, están en la parroquia de el sagrario de la Catedral metropolitana, constituida desde el año 1,949.

Las certificaciones de las asientos de estas partidas, aún tiene significativa importancia para los efectos de probar el estado civil de las personas, y son extendidas por los párrocos respectivamente, nombrados por el obispo de su jurisdicción.

En el Código Civil de 1,963 también se le atribuye al Registro Civil, el registro de personas jurídicas, entre las cuales incluyen las asociaciones. Actualmente, por derogatoria parcial del Código Civil ha desaparecido la institución del Registro Civil como venía concebida y en su lugar asumió sus atribuciones el Registro Nacional de las Personas y para el caso del registro de las personas Jurídicas se creó el Registro de Personas jurídicas como dependencia del Ministerio de Gobernación.

Los antecedentes del Registro de la Propiedad en Guatemala se remontan al año 1,768, año en el cual fue fundado por el Rey de España Don Carlos III, un registro con el nombre de Registro Hipotecario, sin embargo, se verá más adelante y de manera más amplia la evolución histórica de la institución del Registro de la Propiedad.

1.2 Definición de Derecho Registral

Posteriormente a haber conocido los antecedentes históricos, es conveniente entonces definir qué es el derecho registral.

El Licenciado Carlos Enrique Peralta Méndez dice que el derecho registral “es el conjunto de normas que regulan la publicidad registral de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables” (Peralta Méndez, 1969, pág. 126).

En ese mismo orden de ideas, el maestro Luis Carral y de Teresa lo define como: “un sector del Derecho Civil, creado para la protección de los derechos, es un desenvolvimiento de una parte del derecho de cosas y más concretamente los modos de adquirir y perder la propiedad, estableciendo un conjunto de normas que tiendan a formar un ordenamiento sistemático y diferenciado del derecho civil, es parte del derecho civil, al cual contempla desde el punto de vista del registro” (Carral y de Teresa, 2007, pág. 291).

Nery Roberto Muñoz y Rodrigo Muñoz Roldán dicen que el Derecho Registral “es la rama del derecho que estudia todo lo relativo a los registros públicos, en el caso del inmobiliario, específicamente el Registro de la propiedad, institución a quien corresponde, llevar cuenta y razón de los bienes inmuebles derechos reales y gravámenes, desde su creación hasta su extinción” (Muñoz, Nery Roberto y Muñoz Roldán, Rodrigo, 2009, pág. 3)

Las definiciones ilustran que el Derecho Registral es primariamente un conjunto de normas que regulan la publicidad registral de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción del dominio y demás derechos reales sobre inmuebles y muebles identificables. La definición de Carral y de Teresa dice que esta creado para la protección de los derechos, que es un desenvolvimiento de una parte del Derecho de cosas y más concretamente los modos de adquirir y perder la propiedad, esto habla sobre la constitución, transmisión modificación y extinción que nos señala la primera definición.

Finalmente, la tercera definición de Nery Muñoz y Rodrigo Muñoz, menciona al Registro de la Propiedad como la institución a quien corresponde llevar cuenta y razón de los bienes inmuebles, derechos reales y gravámenes, desde su creación hasta su extinción.

Por último se concluye que el Derecho Registral inmobiliario es el conjunto de normas jurídicas creadas para la protección de los derechos y regulan la publicidad de los actos o modos de adquirir y extinguir la propiedad, siendo estos: la constitución, trasmisión, modificación, extinción del dominio y demás Derechos Reales sobre inmuebles. Todo bajo la conducción de una institución a la que corresponde llevar cuenta y razón de los bienes inmuebles, derechos reales y gravámenes, siendo el Registro de la Propiedad, Institución de la cual se expondrá más adelante.

Se resalta entonces la importancia de la existencia del Derecho Registral porque es de éste de donde surge la institución del Registro de la Propiedad, quien posee una función fundamental para el desarrollo del Estado y el cumplimiento de las garantías que le son obligatorias al mismo, como son la transparencia, publicidad, certeza y seguridad jurídica, y así proteger los derechos de las personas.

1.3 Naturaleza jurídica del Derecho Registral

El derecho registral inmobiliario según el maestro Luis Carral y de Teresa, es “por varias de sus características de naturaleza adjetiva. Constituye una formalidad ya

que está regulado por normas jurídicas, organiza el registro para un mejor control de manejo de inscripciones, regula el modo de llevarlo, así como la estructura de los asientos, etc. por eso es un derecho adjetivo” (Carral y de Teresa, 2007, pág. 298).

Sin embargo, el Derecho Registral es también sustantivo, en el sentido de que el mismo otorga efectos sustantivos a lo registrado. Priva a algunos derechos de sus efectos, cuando no han sido inscritos. Todo ello se regula por los principios registrales” (Carral y de Teresa, 2007, pág. 298), de los cuales se hablará en su apartado específico. Se podrá decir entonces que la Naturaleza Jurídica del Derecho Registral es Mixta.

1.4 Finalidad u objeto del Derecho Registral

La razón de ser, finalidad u objeto del Derecho Registral Inmobiliario, es como lo dicen los maestros Nery Roberto Muñoz y Rodrigo Muñoz Roldán, quienes citan a José Singes, “un instrumento de seguridad, es la publicidad de ciertos hechos y actos para dar seguridad a las relaciones nacidas extra registralmente; es dar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario” (Muñoz, Nery Roberto y Muñoz Roldán, Rodrigo, 2009, pág. 3).

Esa finalidad la logra el Derecho Registral mediante la atribución de efectos a los asientos del Registro, referentes a la constitución, transmisión, modificación y extinción, etc. de los derechos reales sobre bienes inmuebles, esto en el caso del Derecho Registral Inmobiliario.

Los efectos que se atribuyen a la registración son más o menos contundentes según el sistema que se adopte por la legislación. Sin embargo, puede decirse que todas las legislaciones tienen como denominador común un efecto de hecho que consiste en informar a toda persona que quisiera consultarlo, poniendo a disposición libros con los asientos respectivos.

1.5 Contenido del Derecho Registral

El contenido del derecho Registral es amplio por lo que en este trabajo se refiere a las materias y a los sujetos.

1.5.1 Materias

Por razón de las materias se ha de decir que el derecho registral tiene una materia que le es propia y es la que tiene relación con el acto de inscripción, los criterios de calificación, la publicidad registral y los efectos que todo ello provoca en la sociedad.

Estos temas que se serán analizados en el desarrollo de la presente tesis, específicamente la inscripción y los criterios de calificación registral, son importantísimos atendiendo a que entre más conocimiento se tenga de ellos, mejor podrá desarrollarse la actividad registral y mejor será recibida por la comunidad nacional o sea los sujetos.

1.5.2 Sujetos

Por razón de los sujetos, se puede indicar que los fundamentales en la relación registral son los registradores, los usuarios de los Registros Públicos, entre estos se encuentran a los Notarios y adicionalmente a los terceros.

Respecto a los Registradores se hablará más adelante. Los usuarios de los Registros Públicos son todas las personas nacionales, individuales o jurídicas, de derecho público o privado que necesitan acceder al registro a efecto de inscribir un hecho jurídico, acto, negocios o contrato, ya sea por voluntad propia o porque la ley así lo ordena, esto en el caso de los Notarios.

Respecto a los terceros serán aquellos que no han intervenido en el acto o contrato respectivo, pero que en un momento dado pueden verse *afectados* por determinada inscripción registral, cabe mencionar al tercer adquirente de buena fe en relación con el Registro de la Propiedad.

1.6 Características del Derecho Registral

Las características del derecho registral son:

1.6.1 Es de orden público

Es al Estado, a quien le compete regular las normas propias de lo interno de los Registros de la Propiedad, haciéndolo por medio de normativas que obligan a los sujetos procesales a su inscripción, como parte de los principios de seguridad y certeza jurídica, ejemplo de estas normativas lo son, el Código Civil, el Código Procesal Civil y Mercantil, entre otras.

1.6.2 Es protector y legitimador

Con el surgimiento de una oficina pública que establezca la forma de hacer constar actos y contratos, relacionados con la propiedad o con el patrimonio de las personas, el derecho registral goza de ser protector y legitimador de esos actos, y estas circunstancias solo puede estar encomendadas por el Estado.

1.6.3 Es regulador a través de su funcionamiento

Se considera así porque hace operativizar las normas ordinarias y las constituciones, relacionadas con el ejercicio del derecho de propiedad de las personas y las obligaciones, respecto a los actos y contratos en los que intervienen.

1.7 Principios fundamentales del Derecho Registral

El Derecho Registral tiene su fundamento en los principios registrales que lo definen. Roca Sastre los considera como “las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistematizada de bases fundamentales y el resultado de la sistematización o conservación del ordenamiento jurídico registral. Son líneas directrices que explican tanto el contenido y funcionamiento de los registros como su razón de ser y la importancia que tiene para el tráfico jurídico la existencia de tales instituciones” (Vega Morales, 1992, pág. 84).

De acuerdo al criterio de García Coni lo define como “el presupuesto básico para el desarrollo organizativo del Registro de la Propiedad” (Vega Morales, 1992, pág. 84). Se afirma con mucha certeza que los principios registrales, por tener sustento jurídico en normas del código civil, son básicos en el funcionamiento del Registro de la propiedad.

1.7.1 Principio de inscripción

Este principio es el rector por cuanto es el que le da la fuerza formal; es decir, la inscripción es el elemento básico para que se produzca la constitución, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales sobre los bienes inmuebles.

1.7.2 Principio de especialidad

El principio descansa en la finca in matriculada (a cada finca un folio) en el derecho inscrito sobre la misma y en el titular de ellos. Este principio no solamente es importante para la eficacia legal de los asientos registrales, sino para la labor organizada administrativa de los registros públicos. El hecho de que se aplique este principio, permite clasificar en sistema de folio real (a cada finca un folio) o en caso de que no se aplique en sistema de folio personal (a cada operación un folio).

1.7.3 Principio de fe pública

Es el carácter que le imprime el funcionario, quien tiene atribuciones conferidas por las leyes y reglamentos que rigen las instituciones, para hacer constar sobre el acto, contrato o hechos jurídicos en todo caso, que se encuentren contenidos en el instrumento público, objeto material sobre el que recae la inscripción.

1.7.4 Principio de legalidad

El principio no solamente rige para las funciones registrales, sino también en todos los ámbitos del derecho. Es el que exige a los registradores que bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas del registro de los documentos, la capacidad de los otorgantes, la validez de las obligaciones contenidas en las escrituras públicas, la suspensión o negación, así como la anotación o inscripción de los documentos en el segundo registro de la propiedad.

Todo documento tiene que someterse a examen o calificación, caso contrario no tendrán acceso al registro, de conformidad con los requisitos que se establecen en las leyes de la materia y a la Función Calificadora del Registrador, de la cual se hablará en su oportunidad.

1.7.5 Principio de prioridad

Este principio establece que en el acto registrable, el primero que se ingrese en el registro, se antepone o prevalece ante todo acto registrable posterior, que aun siendo incompatible no hubiere ingresado en el registro. Este principio es el que establece que el primero en inscripción es el primero en obtener el derecho.

1.7.6 Principio de tracto sucesivo

Es el principio que tiene relación con el de prioridad, por cuanto establece que, todo acto de disposición aparece ordenado en forma que uno siga al otro, que tenga secuencia, sin que haya interrupción, vacíos o saltos registrales.

1.7.7 Principio de publicidad

La publicidad significa que determinado acto no tenga ningún tipo de limitación para darlo a conocer a la colectividad, haciendo viable la seguridad y certeza jurídica de la cual se ha hablado.

CAPÍTULO II

2. REGISTRO DE LA PROPIEDAD

La Constitución Política de la República de Guatemala establece que el Estado garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Además, que toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley.

El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos. Siendo entonces necesaria la creación de una institución que reuniera la base y estructura necesaria, para garantizar por medio de registros, tal derecho a los propietarios de bienes inmuebles.

2.1 Antecedentes del Registro

El Registro nació de la necesidad de llevar una cuenta de cada titular. Es decir, que en un principio tuvo una finalidad meramente administrativa sin propósito de publicidad, pues no había descubierto la convivencia de esta.

La necesidad de la publicidad quedó manifiesta cuando la clandestinidad de las cargas y de los gravámenes que recaían sobre los inmuebles fue tal que se hacía imposible conocer la verdadera situación de estos.

Entonces, el Registro que nació con la necesidad administrativa de llevar un registro de cada titular, se convirtió en un registro con miras a la publicidad de las relaciones jurídicas; y así se puede decir que el registro nació como un medio de seguridad del tráfico jurídico, que el Estado crea y organiza para la publicidad de relaciones jurídicas, donde su principal objeto son los inmuebles por medio del registro de la Propiedad.

2.2 Clases de registros

2.2.1 Registros de Hechos: el registro civil es un típico registro de hecho. Se inscriben en él, hechos históricos de gran trascendencia, como el nacimiento y la muerte. Si en el medio el notario tuviera la obligación de coleccionar todas las actas notariales que autoriza, se tendría un auténtico registro de hechos. Las características de este tipo de registros es que sus efectos son muy limitados frente a terceros. Por el contrario, el Registro inmobiliario no puede ser afectado por operaciones de fecha anterior que no hubieren sido inscritas. La verdad legal es la que aparece inscrita en el Registro de la Propiedad al momento en que el tercero inscribe.

2.2.2 Registro de Derechos: es el registro donde se establecen los derechos reales de las personas y se les limitan a los derechos reales que le corresponden, a diferencia de las legislaciones latinas, el código civil alemán ha limitado taxativamente el número y naturaleza de los derechos reales. Es sistema de numero clausus versus es de número apertus en que el derecho

real puede ser modelado por la voluntad de las partes, aun cuando fuera condicionado tanto en su configuración como en su vigencia. La inscripción de derechos reales independientes se da solo bajo el imperio del código civil alemán y solo tiene acceso al Registro Inmobiliario, el dominio, la hipoteca, las servidumbres prediales el derecho de usufructo.

2.2.3 Registro de Actos y Contratos: son de naturaleza aquellos registros en que la declaración de voluntad de las partes es prestada ante el funcionario encargado del registro y surte efectos legales desde ese momento. Es un registro de consentimientos. El registro Notarial o protocolo es un registro de actos y contratos. En el sistema institucional guatemalteco el Notario autoriza el acto o contrato y lo envía al registro de la Propiedad en forma de título.

2.2.4 Registro de Documentos: es considerado como una variante del Registro de Hechos, mediante el cual se transcribe el documento o se le agrega a los libros del Registro. El registro no hace otra cosa que examinar su competencia por razón del territorio y de la materia, así como de los requisitos intrínsecos, para luego admitir el documento y hacerlo transcribir o razonarlo.

2.2.5 Registro de Título: está muy relacionado con el Registro de Actos y Contratos, se diferencia, sin embargo, marcadamente de éste en que las declaraciones de voluntad no se hacen ante el Registrador, sino que deben llegar ya perfeccionadas al Registro en forma de títulos. Este es el sistema del Registro de la propiedad; por lo tanto, el régimen de Publicidad inmobiliaria es

un instrumento público, esto es, autorizado por Notario. El Notario es por ello una institución importante para Registro. En esencia puede confirmarse que al título, ya se considere como documento o acto jurídico causal, es el medio idóneo admisible para efectuar las inscripciones correspondientes. Por el hecho de la inscripción, el derecho real que ha sido perfeccionado por voluntad de las partes ante el Notario, adquiere su plena validez y eficacia erga omnes. En otras palabras, el derecho real pleno que perjudicara a terceros en virtud de la publicidad del Registro, llega a este siempre en forma de título; más adelante se tratará el tema de los títulos que son admisibles o que deber ser registrados en el Registro de la Propiedad.

2.3 Antecedentes del Registro de la Propiedad en Guatemala

Siendo Guatemala un país rico en historia, los antecedentes relacionados al Registro de la propiedad han sido limitados, en la época colonial únicamente se llevaba a cabo un registro de propiedad inmueble, el cual estaba a cargo de las jefaturas de policía.

“Los antecedentes del Registro de la Propiedad en Guatemala, se remontan al año 1,768, año en el cual fue fundado por el Rey de España Don Carlos III, un registro con el nombre de Registro Hipotecario. Este acontecimiento es acorde con la creación de las contadurías de hipotecas en España, que al principio, tomaban razón de la constitución de gravámenes y su cancelación, sin registrar la propiedad. Disposición de finalidad fiscal, de 1,829 y 1,845, que en España gravaban la

transmisión y el gravamen de inmuebles, contribuyeron a una mejor organización de estas; sin embargo, el adquirente, no podía tener la seguridad de que el fundo fuera realmente de quien se lo transmitía como propietario, ni de que se hallase libre de cargas”. (Figueroa Perdomo, Claudia Lavinia y Ramirez Gaitan, Daniel Ubaldo, 2011, pág. 19)

A partir del quince de septiembre de 1,877, fecha con que cobro vigencia el primer Código Civil durante el gobierno de Justo Rufino Barrios, fue fundado el Registro de la Propiedad, bajo el nombre de *Tomas de Razones Hipotecarias*, suscribiendo el decreto 175 por medio del cual creó la institución registral, y su primer director fue Enrique Martínez Sobral; regulando únicamente la propiedad inmueble.

Este Registro se regulaba en el Código Civil bajo los siguientes capítulos: Títulos sujetos a inscripción, forma y efectos de inscripción, de las anotaciones preventivas, cancelaciones, de los Registros, de los Registradores, de la responsabilidad de los Registradores y de los Títulos Supletorios.

Posteriormente, con la vigencia del Código Civil del año de 1,933, se da vida al proyecto de ley elaborado por el jurisconsulto don Manuel Ubico, el código civil en 1,933, que fue objeto de varias reformas contenidas en el decreto legislativo número 2,010, abrió campos en el derecho registral, ya que contempló las inscripciones de otra clase de bienes.

El Registro de la Propiedad mediante acuerdos de fechas treinta de abril y veintisiete de mayo, ambos de mil ochocientos noventa y ocho, fue dividido en seis Registros que se encargarían de las inscripciones de los inmuebles ubicados en los departamentos cercanos a los mismos. Los Registros fueron ubicados en los departamentos de Guatemala, Quetzaltenango, Jalapa, Zacapa, Cobán y San Marcos.

Por acuerdo del uno de noviembre de mil ochocientos setenta y siete se redujeron a tres los registros; Guatemala; Jalapa y Quetzaltenango. Posteriormente, por acuerdos de fechas diez y veintiocho de julio de mil novecientos treinta y tres, doce de junio de mil novecientos treinta y cuatro y uno de junio de mil novecientos treinta y seis, se dejaron únicamente dos registros: en Guatemala, conocido como Registro General de la Propiedad de la Zona Central y en Quetzaltenango, conocido como Segundo Registro de la Propiedad, el cual estaría bajo la dirección de un registrador, pero bajo el control y vigilancia del Registro de Guatemala.

En mil novecientos sesenta y tres, durante el gobierno de Enrique Peralta Azurdia se emite el actual Código civil, en donde se autoriza el registro de lo relativo a bienes muebles identificables y por consiguiente el registro de prendas. Así llegó a ser el Registro General de la Propiedad y dejó de ser el registros de la Propiedad Inmueble. (Muñoz, Nery Roberto y Muñoz Roldán, Rodrigo, 2009, págs. 59-61)

2.4 Registro General de la Propiedad

El Registro General de la Propiedad fue creado juntamente con el Código Civil y de procedimientos en el año 1877, según el Decreto 175, del Gobierno del General Justo Rufino Barrios; el cual empezó a regir el quince de septiembre del mismo año. Este decreto vino a llenar la necesidad de seguridad jurídica que hasta entonces no se había podido conseguir. Antes de que entrara en vigor el mencionado decreto, lo que existía era un Registro de Hipotecas, que no llenaba el gran desarrollo crediticio que existía en la época, a raíz y en consecuencia de la mala organización del régimen hipotecario existente.

Como se indicó, la ley que dio vigencia al Código de año 1877 (Decreto número 175), fue el que dio vida al Registro de la Propiedad existente. Sin embargo, éste carecía de requisitos indispensables para su funcionamiento y aplicación. Por tal Razón este Decreto quedó derogado con el Decreto ley 106 del año de 1963, que en su parte considerativa, manifiesta lo siguiente: “CONSIDERANDO: Que desde hace varios años se ha sentido la urgente necesidad de reformar la legislación civil para adaptarla a los avances de la ciencia y a la natural evolución de las costumbres y demás relaciones sociales reguladas por esta rama del derecho...”

El Registro General de la Propiedad fue creado como un órgano administrativo de carácter público el cual garantiza la seguridad de los derechos adquiridos, así como, en la disposición de los mismos, es decir seguridad en el tránsito jurídico. La administración pública de Guatemala lo sitúa administrativamente dentro de la esfera

del Ministerio de Gobernación (Artículo 19 de la Ley del Organismo Ejecutivo) pero la inspección técnica corresponde al Organismo Judicial, (Artículo 1217 y 1219 del Código Civil). El derecho Civil, en su parte correspondiente, rige el tráfico de bienes (eminentemente inmuebles) y que opera a través del Registro de la Propiedad se le denomina derecho inmobiliario.

2.4.1 Organización

La Constitución Política de la República de Guatemala en el artículo 230 establece que 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.

El Registro Central de la Propiedad de la Zona Central está a cargo de un Registrador propietario, nombrado por el Presidente de la República; existen también un Registrador Sustituto, nombrado también por el ejecutivo a propuesta del propietario; uno o varios registradores Auxiliares designados por el Registrador propietario; operadores y demás personal necesario.

El Registro General con sede en la ciudad de Guatemala tiene a su cargo los libros de los departamentos de Guatemala, Sacatepéquez, Chimaltenango, Escuintla, Santa Rosa, Jutiapa, Jalapa, Zacapa, El Progreso, Chiquimula, Izabal, Petén, Baja Verapaz y alta Verapaz.

Para facilitar el ingreso y retiro de los documentos inscribibles en el interior de la República de Guatemala, el Registro General de la Propiedad ha establecido oficinas denominadas Oficinas Registrales y éstas se encuentran en los siguientes lugares: en el Peten y Alta Verapaz, Teculután en Zacapa, Coatepeque en Quetzaltenango, Mazatenango y Escuintla; éstas únicamente prestan el servicio de recepción y entrega de documentos y solicitudes de certificaciones, información general y consultas a distancia, siendo esta última posible por los medios electrónicos.

2.5 Segundo Registro de la Propiedad

2.5.1 Nombre Oficial

El Registro de la Propiedad ubicado en Quetzaltenango se denomina actualmente segundo Registro de la Propiedad y fue creado mediante acuerdo gubernativo de fecha diecinueve de junio de mil ochocientos setenta y siete, durante el gobierno de Justo Rufino Barrios, quien era oriundo de la región.

2.5.2 Antecedentes

Al segundo registro de la Propiedad se le conoció en otras épocas como el Registro de Occidente y más recientemente como Segundo Registro de la Propiedad Inmueble; sin embargo, en los años setenta se decidió omitirle la palabra “inmueble”, a efecto de que quedara claro desde el nombre de la institución que se podría inscribir tanto bienes inmuebles como muebles plenamente identificables.

Este Registro tuvo su sede originalmente en la ciudad de Quetzaltenango, pero luego fue trasladado a la cabecera de San Marcos; posteriormente se trasladó a la capital de Guatemala y finalmente retorna a Quetzaltenango, en donde actualmente funciona en el centro histórico de tan importante ciudad.

Es importante mencionar como antecedente histórico, pero también como antecedente de descentralización, que entre que se decidía regresar o no la sede de Quetzaltenango, luego de haber estado el Registro en la ciudad de Guatemala, se había pensado organizar un Registro de la Propiedad en cada departamento de Occidente lo cual finalmente no se logró.

2.5.3 Estructura Orgánica y funcional

El segundo registro de la propiedad está organizado con una estructura orgánica y funcional similar a la del registro general; está liderado por un registrador titular, quien es nombrado por el presidente de la República. Así mismo se integra por un Registrador Sustituto, secretario general, registrador auxiliar, operadores y demás personal que sea necesario para el buen funcionamiento de la institución.

El segundo Registro, con sede en la ciudad de Quetzaltenango, tiene a su cargo los libros de Quetzaltenango, Retalhuleu, Suchitepéquez, San Marcos, Totonicapán, Sololá, El Quiché y Huehuetenango.

2.5.4 Régimen Económico

El segundo Registro de la propiedad tiene su propio presupuesto y su fuente de ingresos radica exclusivamente en los que se originan de la aplicación del arancel para los Registros de la Propiedad.

A partir del año 2,006, el Segundo Registro de la Propiedad se incorporó al Sistema integrado de administración financiera (SIAF), al Sistema de Contabilidad integrada (SICOIN) y a Guatecompras, lo cual dé transparencia a las diferentes contrataciones celebradas por el Registro con terceras personas.

2.6 Definición de Registro de la Propiedad

La definición de Derecho Registral de los Maestros Nery Roberto Muñoz y Rodrigo Muñoz Roldan, menciona a esta institución tan importante y expresan que este estudia el caso inmobiliario, específicamente el Registro de la Propiedad; por lo que ha llegado el momento de definir esta institución que surge del Derecho Registral, posteriormente de haber conocido su evolución histórica en Guatemala.

Primariamente se expresa lo que para el efecto en materia legal, específicamente el Decreto Ley 106, Código Civil establece, que el Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables.

En similar sentido, el maestro Daniel Matta Consuegra (2003, pag.72), quien cita al maestro Axel Barrios Castillo, define al Registro de la Propiedad, como: “La institución fundamental en la protección del dominio y demás derechos reales, reflejada en los libros y asientos correspondientes, donde se anota o inscribe la relacionado con la creación, modificación y transmisión extinción de tales derechos. Esta confiado al Funcionario Público denominado, por ello, Registrador de la Propiedad”

Además, el Licenciado José Fernando Quezada Toruño lo refirió como: “una institución técnica servida por Funcionarios idóneos. (Quezada Toruño, 2007, pág. 1)

De las mencionadas definiciones se desprende que el Registro de la propiedad es una institución pública, por ende es una institución que forma parte de la amplia gama de instituciones creadas para la operatividad y funcionamiento del Estado. Al ser una institución pública esta está dirigida por un funcionario público, así mismo, las definiciones hacen mención también que dicho funcionario público debe ser idóneo, en este caso habla del funcionario público denominado Registrador de la Propiedad del cual se conocerá más adelante.

Así mismo, las definiciones relatan el fin o el objeto por el cual fue creado el registro de la propiedad y lo generaliza como la protección del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

Finalmente se puede decir que el Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, así como la protección de los mismos en los libros y asientos correspondientes y es dirigido por un funcionario idóneo llamado Registrador de la Propiedad.

2.7 Objeto o funcionamiento del Registro General de la Propiedad

El objeto o la función fundamental de la institución del Registro de la Propiedad, como lo menciona la definición legal, es la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables; en sí y en forma más resumida es la protección del dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, esto le corresponde como institución pública parte del Estado, quien está obligada como lo establece el artículo 2 de la Constitución Política de la República de Guatemala, a garantizar a los habitantes de la república entre otros derechos fundamentales, la seguridad jurídica.

Por lo tanto, se ve la importancia de la existencia de esta institución tanto en la operatividad y funcionamiento del Estado de Guatemala que garantice la propiedad privada, como lo establece la Constitución Política de la República de Guatemala.

2.7.1 Misión del Registro General de la Propiedad

La misión del registro que aparece en la página virtual es la siguiente “somos una

institución pública, que mediante la utilización de tecnología moderna y la eficiente utilización de recursos, garantizamos la certeza jurídica y seguridad registral, de los actos requeridos por los titulares de bienes inmuebles, muebles y demás derechos reales, con el objeto de proteger el derecho humano fundamental de la propiedad con apego a las leyes y demás normas de la materia que nos rigen” (<https://www.rgp.org.gt>, 2017).

2.7.2 Visión del Registro General de la Propiedad

La visión del registro que aparece en la página virtual es la siguiente “Consolidar al registro general de la propiedad como una institución pública líder, socialmente responsable y financieramente sustentable, pionera de un modelo de gestión del servicio público certificado a nivel internacional; altamente capaz de brindar certeza jurídica y seguridad registral fundamentados en el principio de legalidad” (<https://www.rgp.org.gt>, 2017).

2.8 Principios registrales

2.8.1 Principios en que se fundamenta el registro de la propiedad según Gilberto Salazar B.

Son cinco los principios que se estiman como fundamentales en todo registro y que están orientados con base en el notariado latino, para garantizar los derechos adquiridos por las personas en todo aquello que debe ser registrable.

- a) **Principio de Especialidad:** consiste en que todo derecho, gravamen, desmembraciones y demás limitaciones deben inscribirse en el folio de la finca a que afecte, rigiéndose estrictamente por el sistema de folio real. El inmueble se encuentra perfectamente identificado con número de finca, folio y libro.
- b) **Principio de Determinación:** este principio consiste en que debe cerciorarse del pasivo de la finca en los libros respectivos. Para el efecto, existe un apartado en los mismos en que, se regulan las desmembraciones, sus modificaciones, sus limitaciones, así, como los demás derechos reales que afecten la finca en referencia; hay también un apartado que regula las inscripciones, hipotecas y donde se expresan las condiciones de crédito, plazo, tipo de interés, la cantidad, el lugar de cumplimiento de la obligación, con lo cual se puede conocer en todo momento la situación jurídica del bien raíz.
- c) **Principio de Legalidad:** los documentos que se presenten al registro deben reunir los requisitos de forma y fondo, al momento de celebrarse el acto, porque la inscripción en el registro no es de carácter constitutivo y el título sujeto a inscripción debe ser presentado en duplicado y sin que le falte ningún requisito, pues la insuficiencia del título no puede ni podrá ser suplicada por el Registrador, quien está facultado por la ley para rechazar todo documento que no se ajuste a las formalidades que la misma establece.

El registrador hace un extracto del título y lo anota en el libro que corresponde. Por ello, se debe tomar en cuenta la situación de que el título debe contener todas las circunstancias esenciales que fija la ley, pues son analizados en su forma de integridad legal.

Si del examen que se hace del título se comprueba que faltan algunos de los elementos indispensables para su inscripción el registrador rechazará el documento, el que razona exponiendo los motivos legales que tiene para su rechazo.

d) Principio de Prioridad: este principio es de amplia trascendencia para el tráfico jurídico de la documentación legislada puesto que determina la preferencia de un derecho en caso de colisión de dobles ventas realizadas por personas de mala fe, puesto que es indispensable la fecha, la hora de presentación del documento, por ello determina concretamente a quien corresponde la preferencia en la inscripción.

Aquí es donde se materializa el aforismo de que el primero en tiempo es el primero en derecho, consagrado por nuestro código civil en su artículo 1, 142.

e) Principio de Publicidad: este principio es de vital importancia porque sus efectos son de carácter sustantivo, ya que nadie puede alegar que ignoraba lo que aparece en el registro de la propiedad y que le perjudique. La ley entiende como tercero al que no ha intervenido en el acto o negocio contractual. Por eso es que la inscripción debe ser clara, exacta y sin inducir a error a tercero

que pretenda reclamar un derecho y por esto mismo los libros deben ser llevados de conformidad con la ley para que haga fe, ya sea en juicio o fuera de él.

De tal manera que los títulos sujetos a inscripción (que se enumeran posteriormente) y que sean llevados con ese fin al registro no pueden perjudicar a terceros y así lo afirma el artículo 1,222 del código civil al preceptuar que los libros de los registros son públicos.

2.9 Asientos registrales

2.9.1 Definición

En términos generales, se conoce como asiento registral toda inscripción, anotación, cancelación y toma de razón que efectúa un registro público en sus libros, de tal suerte, que se podría decir que el término asiento registral es el género y los términos inscripción, anotación y toma de razón, la especie.

2.9.2 Inscripción

La inscripción, en términos registrales, se puede decir que consiste en la acción de inscribir personas, bienes, derechos, títulos o actos y hechos jurídicos, en un registro público, dejando constancia escrita con el fin de dar a conocer una situación jurídica determinada.

2.9.2.1 Clases de Inscripción

Citando al registrador y profesor Español, Antonio Pau, se puede indicar que existen diversas clases de inscripciones en sentido estricto.

- a) Inscripciones de inmatriculación
- b) inscripciones posteriores
- c) Inscripciones comunes
- d) inscripciones especiales
- e) Inscripciones principales
- f) de referencia
- g) Inscripciones extensas
- h) inscripciones concisas

a) Inscripciones de inmatriculación: son aquellas por medio de las cuales, un objeto registrable, tiene acceso al registro, es decir es la primera inscripción que se realiza respecto de ese objeto, así se tiene por ejemplo en el registro de la propiedad intelectual, el registro de una marca nueva por su titular, o en el registro de la propiedad, la primera inscripción de dominio de un vehículo automotor; en el registro de poderes, la inscripción de un mandato, en el registro mercantil, el registro de una empresa mercantil.

b) Inscripciones posteriores: son aquellas que realizan los registros públicos, con relación a un objeto registrable ya inscrito. Siguiendo el ejemplo anterior, las inscripciones posteriores, serían por ejemplo, el registro de cesión del

derecho de uso, que hace el titular de dicha marca a un tercero, la inscripción de un derecho real de prenda sobre el vehículo automotor registrado, la sustitución de mandatario en un mandato registrado, el embargo con carácter de intervención, sobre una empresa mercantil.

c) Inscripciones comunes: son las que se rigen por las reglas generales, como por ejemplo, la inscripción del nacimiento de una persona individual en el registro nacional de las personas o la inscripción de un ciudadano en el registro de ciudadanos, o la inscripción de una compraventa de un bien inmueble al contado, en el registro de la propiedad.

d) Inscripciones especiales: son las reguladas por preceptos específicos de la ley o de un reglamento, por ejemplo: la inscripción de un contrato de fideicomiso; de constitución de un régimen de propiedad horizontal; o de una concesión administrativa, en el registro de la propiedad; o la inscripción de una fusión en el registro mercantil; o la inscripción de una variedad vegetal en el registro de la propiedad intelectual.

e) Inscripciones principales: son aquellas en las que se describe detalladamente, las estipulaciones y especificación del objeto de inscripción, como por ejemplo, en el registro de Garantías Mobiliarias, la garantía constituida sobre una marca, consignado información relativa al acreedor garantizado, al deudor garante, al monto de la obligación garantizada; y el plazo de la misma. Otro ejemplo puede ser en el registro de la propiedad, la

inscripción de una servidumbre de paso, constituida sobre una finca matriz, en la cual consten todas las especificaciones de la servidumbre como el área, medidas, colindancias.

f) Inscripciones de referencia: son aquellas que como su nombre lo indica, son referidas de otro registro o de otros objetos inscribibles. Siguiendo el ejemplo anterior, una inscripción de referencia; sería la inscripción que haga el registro de la propiedad intelectual, en relación a la marca, cuya garantía ha quedado inscrita en el registro de garantías mobiliarias, haciendo referencia únicamente al número de registro que le corresponde en el registro de garantías mobiliarias, sin mayores especificaciones; para el caso del empleo de la servidumbre de paso, la inscripción de referencia sería la transcripción de dicha servidumbre, en el mismo registro, a una finca nueva, producto de una desmembración de la finca matriz, en el cual, ya no se consignarán todas las especificaciones de la misma, sino únicamente su naturaleza; y el número de inscripciones que le corresponde en la finca matriz.

g) Inscripciones extensas: son las que llevan todas las circunstancias del objeto inscribible, en virtud de la propia ley; como por ejemplo, el registro de un mandato en el registro de poderes, o el registro de derechos de posesión sobre un bien inmueble en el Registro de la Propiedad, o el registro de constitución de una sociedad mercantil en el registro mercantil.

h) Inscripciones concisas: son las que expresan únicamente la naturaleza del acto o contrato celebrando y los nombres de los títulos inscritos, remitiéndose en todo lo demás, a aquella inscripción extensa, y citándose el libro y folio en que se encuentra; por ejemplo, la revocación de un mandato registrado, la transmisión de los derechos de posesión sobre la totalidad de un bien inmueble registrado, o el cambio de denominación social de una sociedad mercantil.

2.9.3 Anotación

La anotación es un asiento que realiza un registro público, regularmente al margen de una inscripción principal, con el fin de hacer constar una circunstancia que permite una aclaración, ampliación, modificación, o un enlace con unos asientos o folios. Caso muy particular representan las anotaciones llamadas preventivas o provisionales, que tienen por objeto asegurar los resultados de un juicio o preparar un asiento definitivo.

La anotación preventiva es un asiento de duración temporal o transitoria, que tiene por finalidad publicar pretensiones sobre situaciones jurídicas de carácter provisional o transitorio. Las anotaciones pueden ser realizadas por orden de autoridad judicial o a solicitud de parte interesada

2.9.3.1 Anotaciones realizadas por Orden Judicial

Como anotaciones realizadas por orden judicial, se tienen la anotación de demanda en los casos que se ventilan, por ejemplo un juicio ordinario de reivindicación de la propiedad o la nulidad de un negocio jurídico que derivó en un asiento registral; la anotación de embargo decretada en una ejecución; o en un juicio oral de fijación de pensión alimenticia.

Las anotaciones por orden judicial se podrán practicar en todos los registros públicos, ya que será el Juzgador respectivo el cual determine la clase de medida que pueda decretar, por ejemplo, en el registro mercantil podrá anotarse la demanda de nulidad en una fusión de sociedad mercantiles inscrita en dicho registro; en el registro de la propiedad intelectual podrá anotarse el embargo recaído sobre marcas; en el Registro de la propiedad, la anotación de embargo de un crédito hipotecario; en el registro nacional de las personas, la anotación de demanda de declaratoria de interdicción.

2.9.3.2 Anotación realizada a solicitud de parte

Dentro de las anotaciones practicadas a solicitud de parte, se tienen por ejemplo, en el registro de la propiedad, la anotación de inmovilización voluntaria de bienes inmuebles, la cual tiene una duración máxima de tres años de conformidad con la ley especial; y la anotación provisional o preventiva, que tiene una duración de treinta días y es realizada con el fin de

guardar la prioridad en la presentación de un documento, en virtud de faltas que sean subsanables de dicho término.

2.9.4 Cancelación

Es el asiento que realiza un registro público, mediante el cual se deja sin efecto total o parcialmente otro asiento registral; regularmente se practica al margen del asiento que se cancela, y en columna diferente, cuando se lleve de esa manera, o con posterioridad sucesiva del asiento que se pretende cancelar. Los asientos de cancelación, igual que los de anotación, pueden realizarse por orden judicial, o a solicitud de parte.

Por orden judicial pueden cancelarse, por ejemplo, la inscripción o partida de matrimonio, en virtud de una sentencia de divorcio, la inscripción de un partido político, la inscripción de un bien inmueble, la inscripción de una marca, la inscripción de una casa de bolsa, la inscripción de un representante legal de una cooperativa, la inmovilización voluntaria de bienes inmuebles, etc.

La cancelación de un asiento registral puede ser total o parcial, atendiendo a si el derecho se extinguió respecto de la totalidad o no de lo inscrito. Ejemplo de un asiento de cancelación parcial puede ser la cancelación de un asiento donde contaba el usufructo sobre un bien inmueble a favor de varias personas, constituido de manera vitalicia y uno de los usufructuarios fallece el

derecho del que falleció se cancela, pero no el de los usufructuario que le sobreviven y no hubiere habido derecho de acrecer.

2.9.5 Toma de razón

Consiste en los asientos registrales que dejan constancia de actos jurídicos diversos; tales como la toma de razón de endoso o traspaso de un título de agua, que regularmente se efectúan cuando a los registros públicos son presentados documentos o títulos que contiene la adquisición, transferencia o modificación de derechos.

2.10 Títulos y actos que se inscriben en el Registro General de la Propiedad

De conformidad con el artículo 1,125 del código Civil, decreto ley 106, aplicable a los dos registros el registro general de la propiedad y el segundo registro de la propiedad, los registros inscribirán:

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

3. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido.
4. Los actos y contratos que trasmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos.
5. Las capitulaciones matrimoniales, si afectan bienes inmuebles o derechos reales.
6. Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y el arrendamiento subarrendamiento, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año.
7. Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índoles semejantes, así como los buques naves aéreas y los gravámenes que se impongan sobre cualquiera de estos bienes.
8. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes.
9. Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas.
10. La prenda común, prenda agraria, ganadera, industrial o comercial.
11. La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente.
12. La declaratoria judicial e interdicción y cualquier sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes.
13. 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 instalada; y.

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

2.11 Documentos admisibles para su registro en el Registro General de la Propiedad

De igual manera aplicable a los dos registros existentes en el país y del texto del artículo anteriormente citado, establece, que en principio, son inscribibles en el Registro de la Propiedad, los siguientes documentos:

1. Los documentos públicos autorizados por Notario, contentivos de contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles muebles plenamente identificables.
2. Las certificaciones de las resoluciones judiciales (autos aprobatorios de títulos supletorios) que acredite la posición legal sobre bienes inmuebles...
3. Los instrumentos públicos autorizados por Notario, relativo a la constitución, mediación y extinción de fideicomisos en los que el patrimonio afectado consista en bienes inmuebles derechos reales sobre los mismos y bienes muebles plenamente identificables.
4. Los instrumentos públicos en que consten las capitulaciones matrimoniales que afecten bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos y bienes muebles plenamente identificables.
5. Los instrumentos públicos en que conste el sometimiento de los bienes inmuebles al régimen de propiedad Horizontal.

6. Los instrumentos públicos autorizados por Notario, contentivos de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles o de bienes muebles plenamente identificables en los casos específicos.
7. Las resoluciones administrativas emitidas por los órganos competentes de la administración, en que se hagan concesiones para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes.
8. Las resoluciones administrativas emitidas por los órganos competentes de la administración que se otorguen concesiones para el aprovechamiento de las aguas.
9. Los instrumentos públicos autorizados por Notario, contentivos de contratos en que se constituya derechos reales de prenda, sea esta común, agraria, ganadera, industrial o comercial.
10. Las certificaciones de las resoluciones Judiciales o Notariales, relativas a la posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente, que afecten bienes inmuebles, derechos reales y bienes muebles plenamente identificables.
11. Las Certificaciones judiciales de las sentencias firmes en que se declara la interdicción de las personas propietarias de bienes inmuebles o muebles plenamente identificables o titulares de derechos reales sobre los mismos.
12. Las certificaciones judiciales de las sentencias firmes en que se declare la modificación de la capacidad civil de las personas que sean propietarias de derechos sujetos a inscripción.
13. Las certificaciones judiciales de las sentencias firmes que limiten la libre disposición de los bienes inscribibles en el Registro de la Propiedad.

14. Los instrumentos públicos autorizados por Notario en que conste el dominio sobre edificios contribuidos en predio ajeno con el consentimiento de propietario, sobre los ingenios, sobre grandes beneficios, sobre desmotadoras, y sobre maquinaria agrícola o industrial, que constituyan unidad económica independientemente al fundo en que estén instaladas.
15. Los instrumentos públicos autorizados por Notario y las facturas originales, en que consta el dominio sobre los vehículos automotores y demás muebles plenamente identificables por los números y modelos de fabricación.

El Artículo 1,126 del código civil, Decreto Ley 106 establece que se inscribirán, asimismo, en el Registro, los instrumentos o títulos expresados en el artículo anterior (1,125), otorgados 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 a cumplimentar por los tribunales de la república, y afecten derechos reales.

2.12 Procedimiento de inscripción de un documento en el Registro General de la Propiedad

El interesado presenta el documento junto con su duplicado a la oficina de recepción de documentos, en donde un reloj marcador le consigna la hora y la fecha de presentación tanto el original como el duplicado. En esta oficina existen ventanillas que realizan el cálculo de honorarios, generando un comprobante para el pago en las ventanillas del banco; posteriormente de cancelar los honorarios le proporcionan

un ticket con un número que indica el turno para poder acudir a las ventanillas de recepción y de entrega de documentos, que vienen siendo las mismas. En el Registro General de la Propiedad existe una oficina llamada Sala de Notarios donde existen ventanillas especiales para atención preferente para Notarios y las demás para el público.

Recibidos los documentos por la o el recepcionista, separa el duplicado y lo filma en micro film para establecerlo en digital, los traslada a Secretaria General para que ésta distribuya el trabajo entre los operadores y certificadores, quienes califican el grupo de documentos que les correspondió en labor de escritorio, verifican y tasan en forma definitiva horarios, timbres y demás impuestos, analizan así mismo si cumple con los requisitos formales que deben observar los documentos aptos para inscribir.

Concluido este examen de escritorio, procede entonces a confrontar los datos del documento a inscribir, con los que le consta el registro en las inscripciones practicadas con anterioridad, si no se trata de inscripciones originarias; y si de tal confrontación no surgen impedimentos para su inscripción, procede a hacerla en el libro mayor mediante la inscripción de un resumen del acto o contrato en donde consignará los datos que corresponda.

Autorizados así los documentos son trasladados a recepción en donde el original se entrega al interesado y el duplicado se archiva, por si en el futuro hubiera que verificar o corregir algún error cometido.

Si el documento es suspendido por el operador se traslada al departamento de contabilidad para que se haga la devolución del depósito efectuado, cobrándose veinticinco quetzales por la suspensión y este departamento luego lo traslada al Registrador para que autorice la razón correspondiente que contiene el documento.

Hecho esto, el documento pasa a la recepción para ser entregado al interesado. Recibido el documento por el interesado, puede suceder que este se allane o acepte la suspensión y corrija los errores u omisiones mediante escritura adicional. En caso contrario lo cursará al Registrador en la vía judicial.

En este último caso, si la resolución judicial le favorece, el Registrador estará en la obligación de revocar la orden de suspensión y proceder a su inscripción, pero si la misma no le favorece puede apelar, en cuyo caso, la resolución de esta última autoridad no tiene más recurso y debe entonces inscribirse el acto o contrato suspendido, o suspenderse definitivamente.

Cuando a un documento le falten requisitos, el interesado puede solicitar su inscripción provisional por treinta días, vencido el plazo establecido, sin haberse corregido el defecto, la inscripción quedará insubsistente. Sin embargo, el interesado podrá solicitar de nuevo la inscripción provisional por un periodo igual al de la mencionada inscripción.

Una vez corregidos los defectos se procede a la inscripción definitiva. La inscripción provisional en Guatemala es regulada como anotación preventiva y hace las veces

de inscripción provisional. La inscripción en el Registro de la Propiedad puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se debe escribir.

Si el documento presentado no fuere inscribible o careciere de los requisitos legales necesarios, el registrador lo hará constar en el libro especial que se llevará para tales efectos y en el propio documento, el cual devolverá al interesado, expresando la hora y la fecha de recepción en el Registro, así como la ley en que se funda para suspender o denegar la inscripción.

Los casos en que se puede pedir la inscripción provisional están contemplados en el artículo 1,149 del Código Civil, ya que el Código Civil no autoriza el término inscripción provisional, sino por el contrario anotación preventiva.

El Artículo 1,161 del código civil habla de inscripción provisional cuando se presente un testamento en el que se constituya patrimonio familiar. El Registrador hará de oficio la anotación provisional sobre los bienes afectados por el patrimonio, la que se cancelará al hacerse la inscripción definitiva.

Entre los efectos de la anotación preventiva es que puede convertirse en definitiva y los derechos se retrotraen a la fecha de la anotación preventiva. Por ello, los efectos son útiles pues cuando se presenta un título cuya inscripción no puede hacerse definitivamente por faltas subsanables, se puede solicitar la anotación preventiva o provisional por treinta días; al ser subsanada la anotación preventiva se convierte en

inscripción definitiva y surte sus efectos desde la fecha de tal anotación y en esos supuestos el Registrador puede, a solicitud escrita de quien hubiera obtenido, cancelar las inscripciones de fecha posterior. En todos los casos, el Registrador pondrá al margen del libro correspondiente toda cancelación o prórroga de anotación preventiva que inscriba. Las anotaciones de demanda y embargo se cancelan con solicitud escrita de la parte interesada al Registrador, de conformidad con la Ley.

2.13 Libros que se llevan en el Registro General de la Propiedad.

Los libros que se llevan en el Registro son los siguientes:

- ✓ De entrega de Documentos
- ✓ De Inscripciones
- ✓ De cuadros estadísticos
- ✓ De índices por orden alfabético de apellidos de los propietarios y poseedores de inmuebles

Los anteriores están regulados en el Código Civil, en el artículo 1,120. En el Artículo 1,121, se regula que también se llevarán los libros que sean necesarios para inscripciones especiales y los demás que determine el reglamento del Registro.

El decreto 30-2,005, de fecha 27 de marzo del 2,005, que contiene el Reglamento del Registro de la Propiedad, enumera los libros mencionados en su artículo 3 y establece que: además de los libros ordenados por el código civil, los registros de la propiedad llevarán los siguientes:

1. De prendas: común, agraria, ganadera, agrícola-industrial y de bienes muebles
2. De propiedad horizontal
3. De inscripciones especiales
4. De naves y aeronaves
5. De minas
6. De concesiones otorgadas por el Estado para la Explotación de cualquier recurso natural renovable o no renovable
7. De avisos notariales de testamentos y donaciones por causa de muerte
8. Libro de entrega de Documentos
9. Cualquier otro que sea necesario para el buen funcionamiento de la institución

No se incluyó el libro de diario, que originalmente estaba en el Código Civil, y se recalcó en el reglamento que los libros pueden llevarse electrónicamente. Los libros de los registro son públicos y solo hacen fe los llevados en forma legal.

2.14 Normativa general aplicable

Es indiscutible que el Registro de la Propiedad ha surgido principalmente por la necesidad de que se hagan constar, y queden registrados los actos y contratos que se realizan entre los particulares, especialmente en protección del derecho a la

propiedad privada contenido en el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, y cuya función corresponde al Estado.

Por otro lado, existen leyes dispersas que regulan aspectos fundamentales de la necesidad de registro de actos o contratos, siendo las siguientes:

- Acuerdo Gubernativo 237-2015
- Decreto 8-2015
- Arancel de abogados
- Código Civil
- Código Municipal
- Código Procesal Civil y Mercantil
- Código de Comercio
- Código de Derecho Internacional Privado
- Código de Notariado Decreto Número 314
- Código Tributario
- Constitución Política de la República de Guatemala
- Convención sobre el Estatuto de los Refugiados
- Creación de Registro de Procesos Sucesorios
- Decreto 33-2000 (Requisitos de Planos)
- Decreto 53-1999 (Los planos serán realizados por Arquitectos o Ingenieros)
- Disposiciones Legales para el fortalecimiento de la Administración Tributaria
- Estatuto Agrario
- Iniciativa de Ley de Notariado (Exposición de motivos)

- Iniciativa de Ley de Notariado
- Ley De Registro Tributario Unificado y Control General de Contribuyentes
- Ley Forestal
- Ley General de Cooperativas
- Ley Orgánica de la Empresa Portuaria 4-93
- Ley Preliminar de Urbanismo
- Ley Reglamentaria para Trabajos de Agrimensura
- Ley Reguladora de Desmembración
- Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria
- Ley Reguladora de las Áreas de Reserva Territoriales del Estado de Guatemala
- Ley adjudicación inmuebles estado a favor de familias pobres
- Ley de Áreas Protegidas
- Ley de Aviación Civil
- Ley de Bancos y Grupos Financieros
- Ley de Cédula de Vecindad
- Ley de Contrataciones del Estado
- Ley de Expropiación
- Ley de Garantías Mobiliarias
- Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados
- Ley de Mercado de Valores y Mercancías
- Ley de Migración
- Ley de Nacionalidad
- Ley de Organizaciones no Gubernamentales para el Desarrollo
- Ley de Parcelamientos Urbanos

- Ley de Propiedad Industrial
- Ley de Rectificación de área
- Ley de Supresión de Exenciones Exoneraciones y Deducciones fiscales
- Ley de Supresión de Privilegios Fiscales
- Ley de Titulación Supletoria para Entidades Estatales
- Ley de Titulación Supletoria
- Ley de Transformación Agraria
- Ley de Transformación del Banco Nacional de Desarrollo Agrícola (BANDESA)
- Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos
- Ley de adjudicación de inmuebles del estado
- Ley de fondo de tierras
- Ley de la propiedad horizontalmente dividida dc 1318
- Ley de los Consejos de Desarrollo Urbano y Rural
- Ley de minería
- Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles
- Ley del Impuesto al Valor Agregado
- Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolo
- Ley del Impuesto sobre Circulación de Vehículos Terrestres Marítimos y Aéreos
- Ley del Ministerio de Finanzas Públicas Decreto Número 106-71
- Ley del Organismo Judicial
- Ley del Registro Nacional de las Personas
- Ley del Registro de Información Catastral
- Ley del instituto de fomento de hipotecas aseguradas
- Ley del timbre forense y timbre notarial

- Ley orgánica del banco de Guatemala
- Ley para la Protección del Patrimonio Cultural de la Nación
- Ley sobre el impuesto de herencias legados y donaciones
- Ley temporal de inscripciones de partidas de Nacimiento del Registro Civil y Cédulas de vecindad del Municipio de Chichicao del departamento de Suchitepéquez
- Normas cancelación patrimonio familiar fontieras
- Reglamento de la ley del fondo de tierras
- Reformas a la Ley de Transformación Agraria
- Reformas al Código Penal 2-96
- Reglamento de Registro de Procesos Sucesorios
- Reglamento de la Ley de Contrataciones
- Reglamento de la Ley de Cooperativas
- Reglamento de la Ley de Migración
- Reglamento de la Ley de Minería
- Reglamento de la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos
- Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado
- Reglamento de la Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolo
- Reglamento de la Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas
- Reglamento de la Ley sobre el Impuesto de Circulación de Vehículos
- Reglamento de la ley de los consejos de desarrollo urbano y rural
- Reglamento de ley forestal
- Reglamento del Instituto Nacional de Transformación Agraria

- Reglamento ley disposiciones fortalecimiento Administración tributaria
- Reglamento para viviendas individuales con áreas comunes en copropiedad

2.15 Reglamento de los registros de la propiedad, decreto 30-2,005 de fecha 27 de marzo del 2,005

Dentro de los fines de este reglamento se encuentran: evitar el desorden en el funcionamiento de los Registros Generales de la Propiedad, desarrollar el contenido del Libro IV del Código Civil y que contenga además disposiciones que permitan aplicar la mejor tecnología al respecto.

Además, establece que resulta conveniente crear también una Comisión Nacional Registral para coadyuvar a obtener una óptima administración de los registros de la propiedad y asegurar que se realicen en los mismos las convenientes inversiones para su modernización, la conservación de los documentos históricos y la certeza jurídica.

Dentro del contenido, conviene efectuar el siguiente análisis: el Artículo 1 señala que tiene por objeto regular la forma en que los registros de la propiedad desarrollarán las actividades y prestarán los servicios que, conforme a la ley, les corresponden: se organizan, funcionan y rigen por la Constitución Política de la República de Guatemala, el Código Civil, las disposiciones especiales de otras leyes el presente reglamento y otros acuerdos.

Adicionalmente señala: en el capítulo II lo relativo al registro de bienes inmuebles, en el capítulo III el registro de bienes muebles, en el Capítulo IV, lo relativo al trámite de los documentos como se organiza administrativamente el Registro.

En el título III, regula la Comisión Nacional Registral, ya que en el Artículo 32 señala que se crea la Comisión Nacional Registral como órgano de alto nivel de los registros, la cual se integrará en la forma siguiente:

- El Registrador General de la Propiedad quien la presidirá,
- El registrador segundo del registro,
- Tres miembros designados a propuesta de la Junta Directiva del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala,
- Y tres miembros designados a propuesta de la Junta Directiva del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial.

De conformidad con el Artículo 39 de este normativo, los fines de la comisión son:

- Recopilar los estudios y propuestas cuyo objetivo sea la modernización y funcionalidad de los registros y velar por la ejecución de los que estime pertinentes.
- También podrá solicitar otros estudios y propuestas.
- Recomendar criterios que tiendan a facilitar los trámites a los usuarios, a agilizar las labores registrales a mejorar los procedimientos de inscripción y a tecnificar las funciones operativas.
- Aprobar los proyectos de presupuesto que someten a su consideración los registradores, supervisar y aprobar su correspondiente ejecución.

- Aprobar los proyectos de modernización tecnológica, de resguardo de los libros físicos o de modernización, que sean sometidos a su conocimiento por los registradores a cargo de los fondos que este reglamento destina para estos fines.
- Conocer y aprobar cualquier modificación a los aranceles de los registros previos a someterla al Presidente de la República, tomando en cuenta que se trata de la prestación de un servicio.
- Promover e impulsar programas, estudios, análisis y cuanto sea necesario, en coordinación con el registrador general de la propiedad para obtener la unificación y coordinación de los registros públicos del país, especialmente en el campo de la tecnología, presentado las propuestas que estime convenientes.
- Designar y aprobar la contratación, cada año, de la persona o entidad que deberá efectuar la auditoria externa de la contabilidad de los registros de la propiedad, dictarle los parámetros bajo los cuales deberá rendirla y recibir de ésta, en forma directa los resultados y recomendaciones que sean del caso.
- Aprobar los sistemas que aseguren el resguardo de la información electrónica conforme a la tecnología evolucione y contemple métodos que hoy no existen, designar y aprobar las auditorias que se refieran a procesos de riesgo que estime convenientes, y,
- Elaborar anualmente su memoria de labores.

Los registros dan seguridad a los propietarios de los bienes, (al evitar la transferencia de dominio sea de pura palabra, como se hacía en la antigüedad) y garantiza que estos están regulados y protegidos por el estado.

Además, los principios fueron creados por el Estado para unificar criterios de que, y cómo, se registran los bienes, facultando a los notarios para que los inscriban, pues ellos cuentan con fe pública, y dan fuerza legal, creando un historial de los mismos, además, se proporciona un medio de consulta utilizado por los interesados.

Entonces, al estar los principios establecidos en un reglamento, se regula un orden, dando procedimientos para determinar y unificar criterios registrales, así como el correspondiente resguardo de la información.

CAPÍTULO III

3. USUCAPIÓN

3.1 Etimología

El origen etimológico de la palabra usucapión proviene del latín *usus* de uso o posesión y *capere* de adquirir, es decir, adquirir la propiedad o el dominio de la cosa a nombre propio por el uso durante determinado tiempo.

Es importante referir que los términos usucapión y prescripción adquisitiva pueden ser utilizados indistintamente, y derivado de la sinonimia existente entre ambos términos es necesario hacer alusión al origen etimológico de la palabra prescripción: proviene de la locución latina *praescriptio-onis*, del verbo prescribir, que según el diccionario de la real academia significa, adquirir una cosa o algún derecho por la virtud jurídica de su posesión continuada durante el tiempo establecido en la ley.

3.2 Antecedentes históricos

La usucapión ha sido una figura conocida desde la antigüedad. Su origen se remonta al derecho romano, como consecuencia de la fusión que hace Justiniano de las figuras denominadas *Usucapio*, que regía el *iuscivile*, y la *praescriptio*, que regía el *iusgentium*.

El jurista romano Modestino define la usucapión como: “la adquisición de la propiedad por la posesión continuada durante el tiempo señalado por la ley”. (Morineau Iduarte, Marta e Iglesia González, Roman, 1997, pág. 125)

La usucapión era un modo de adquirir corresponde al Derecho Civil, que solamente era aplicable a los ciudadanos romanos y en relación con aquellas cosas sobre las cuales se pudiera tener la propiedad quiritaria.

Para la usucapión deben reunirse cinco requisitos: *res habilis*, *titulus*, *fides*, *possessio* y *tempus*:

1. *Res habilis*. Tiene que ver con la cosa que se va a usucapir, que debe estar *in commercium*, puesto que esta fuera del comercio no podían ser apropiadas por los particulares.
2. *Titulus*. El título es aquel que justifica la posesión; en otras palabras, esto quiere decir que la posesión debe estar fundada en una justa causa de adquisición. Estas causas son: *pro emptore*, *pro donato*, *pro dote pro legato*, *pro soluto*, *pro derelicto*; es decir, que se debe poseer como comprador, donatario, en virtud de la dote; como legatario, por haber recibido un pago o por haber ocupado una cosa que se pensó estaba abandonada. En todos los casos anteriores existió un título que debió haber sido suficiente para justificar la adquisición y, en su caso, la propiedad, pero por un vicio de fondo – que el transmitente no fuera el propietario de la cosa-, o forma – no haber realizado

la *mancipatio* o la *in iure cessio*- no se adquirió la propiedad y solo se justificó el comienzo de la posesión.

3. *Fides*. Existe la buena fe cuando el poseedor cree tener derecho a la posesión. Solo el poseedor de buena fe puede convertirse en propietario por usucapión; en el derecho romano, el ladrón no podía usucapir.
4. *Possessio*. La posición debería ser continuada, pues una interrupción hacía necesario el comienzo de una nueva usucapión con todos sus requisitos.
5. *Tempus*. La Ley de las XII tablas fijo el plazo necesario para la usucapión, que debía ser de un año para cosas muebles y dos años para inmuebles” (Morineau Idearte, Marta e Iglesias González, Román, 2001, pág. 126).

En cuanto a los efectos de la usucapión, al poseedor de mala fe, la prescripción no le otorgaba la propiedad, sino solo le permite rechazar la acción reivindicatoria y discutir entre actor y demandado la posesión; en cambio, al poseedor de buena fe, la prescripción le otorgaba el carácter de un verdadero propietario, quien podía ejercer acciones reales contra terceros.

Existían dos tipos de *praescriptio*: la *praescriptio longi temporis* y la *praescriptio longis simitemporis*:

- La *Praescriptio longi temporis*, o prescripción de largo tiempo, pero menor que la posterior, regía a los extranjeros y consistía en la defensa que oponía el que estaba en la posesión de la cosa durante diez o veinte años, según se

tratara de presentes o ausentes, rechazando la reivindicación del auténtico dueño.

- La *praescriptio longis simitemporis*, que aparece posteriormente y requería la posesión por treinta o cuarenta años para los supuestos siguientes: a) Cosas robadas, b) Cosas fuera del comercio y c) Posesión sin justo título.

3.3 Definición

Distintos autores han tratado de definir la usucapión, tal es el caso de Rojina Villegas para quien la usucapión no es más que “un medio de adquirir el dominio mediante la posesión en concepto de dueño, pacífica, continua, pública y por el tiempo que marca la ley” (Rojina Villegas, 1959, pág. 219).

“La usucapión es una consecuencia de la posesión ejercida previamente durante el tiempo señalado por la ley, y en virtud de ella la posesión, que es un estado precario e inseguro, se convierte en derecho real, generalmente de propiedad” (Hernández, 1997, pág. 15) .

En términos sencillos se puede definir la prescripción adquisitiva o usucapión como el modo originario de adquirir la propiedad de un bien inmueble, en virtud de la posesión prolongada durante el tiempo y condiciones exigidas por la ley.

3.4 Clases

Existen dos clases de prescripción: la prescripción adquisitiva o positiva, y la prescripción extintiva.

3.4.1 Prescripción adquisitiva

Como su nombre lo indica, es una clase de prescripción que hace adquirir la propiedad de un bien por el transcurso del tiempo. Se basa en la adquisición de un derecho real fundamentado en la posesión de un bien.

3.4.2 Prescripción extintiva

Esta clase de prescripción hace perder todos los derechos, como consecuencia de la inactividad del titular de un derecho, que deja pasar el tiempo establecido en la ley sin hacer uso de las acciones o defensas legalmente establecidas. La prescripción extintiva tiene como función la cancelación o liberación de un derecho real o un derecho de crédito, fundamentado en la inactividad del titular del mismo. Tanto en la prescripción adquisitiva como en la prescripción extintiva el elemento temporal es un requisito esencial sin el cual no quedaría asegurada la certidumbre y firmeza del tráfico jurídico.

3.5 Tipos de prescripción adquisitiva

Doctrinariamente existen dos variaciones o tipos de prescripción adquisitiva: la prescripción adquisitiva ordinaria y la prescripción adquisitiva extraordinaria. Atendiendo a la clasificación doctrinaria anterior, algunas legislaciones extranjeras tales como la legislación francesa, española, argentina y mexicana, dentro de su ordenamiento jurídico contemplan expresamente estos tipos de prescripción adquisitiva.

3.5.1 Prescripción adquisitiva ordinaria

La prescripción adquisitiva ordinaria es un modo originario de adquirir la propiedad de un bien inmueble fundamentado, en los supuestos de la existencia de un justo título, posesión de buena fe, de manera continua, pública, pacífica y por diez años.

3.5.2 Prescripción adquisitiva extraordinaria

La prescripción adquisitiva extraordinaria es un modo originario de adquirir la propiedad de un bien inmueble, condicionado únicamente al supuesto de la existencia de la posesión por un plazo más prolongado.

Este tipo de prescripción es conocido en el derecho francés con el nombre de prescripción treintenaria, a través del cual se puede obtener el dominio de un bien

poseído, aún sin la existencia de un justo título ni buena fe, con la única condición de que el bien inmueble o derecho real se haya poseído durante un plazo de 30 años.

Los tipos de prescripción adquisitiva ordinaria y extraordinaria coinciden en el supuesto de que el poseedor debe haber poseído el bien por determinado tiempo, con las variantes de que en la prescripción ordinaria debe haber existido buena fe y justo título para entrar a poseer, así como la existencia de un período no muy prolongado.

3.6 Elementos

La usucapión está conformada por tres elementos esenciales sin los cuales quedaría desvirtuada la seguridad y certidumbre jurídica del derecho de propiedad: Elementos personales, reales y formales.

El objetivo de estos elementos contemplados en la ley se deriva de la necesidad de evitar que la figura de la usucapión sirva como amparo para el fraude o se convierta en una legitimación del despojo.

3.6.1 Elemento personal

El elemento personal se encuentra relacionado con la persona, sea ésta jurídica o individual, que posee un bien y acude ante un órgano jurisdiccional competente a promover la acción para adquirir su dominio por usucapión.

El fundamento legal del elemento personal se encuentra plasmado en el Artículo 642 del Código Civil Guatemalteco en él se establece que pueden adquirir la propiedad por usucapión todas las personas capaces para adquirir por cualquier otro título.

La capacidad a que hace alusión el Artículo 642 del Código Civil se relaciona con la facultad que posee una persona para adquirir derechos y contraer obligaciones por si mismo, cuando se ha adquirido la mayoría de edad (dieciocho años), o a través de su representante legal en el caso de los menores de edad, los declarados en estado de interdicción y las personas jurídicas.

La excepción a la regulación anterior se encuentra contemplada en la Constitución Política de la República de Guatemala en el Artículo 123, que establece sólo los guatemaltecos de origen, o las sociedades cuyos miembros tengan las mismas calidades, podrán ser propietarios o poseedores de inmuebles situados en la faja de quince kilómetros de ancho a lo largo de las fronteras, medidos desde la línea divisoria y en el Artículo 635 del Código Civil Guatemalteco que preceptúa solo los guatemaltecos de nacimiento pueden obtener titulación supletoria de terrenos comprendidos dentro de quince kilómetros a lo largo de las fronteras y del litoral. Si se trata de personas jurídicas, los individuos que las formen deben ser todos guatemaltecos de nacimiento.

Se consideran guatemaltecos de origen según lo regulado en el Artículo 144 de la Constitución Política de la República, los nacidos en el territorio de la República de

Guatemala, naves y aeronaves guatemaltecas y los hijos de padre o madre guatemaltecos, nacidos en el extranjero.

La excepción a la premisa de que todas las personas capaces para adquirir por cualquier otro título, pueden adquirir la propiedad por usucapión se encuentra limitada a la faja de quince kilómetros de ancho a lo largo de las fronteras. Fuera de la limitación anterior cualquier guatemalteco de origen o naturalizado puede adquirir la propiedad de bienes inmuebles por usucapión.

El Artículo dos de la Ley de titulación supletoria puede crear confusión al establecer que sólo los guatemaltecos naturales pueden obtener titulación supletoria de bienes inmuebles; si se tratare de personas jurídicas, estas deberán estar integradas mayoritaria o totalmente por guatemaltecos.

Atendiendo al principio de supremacía constitucional el cual contempla como nulas ipso jure las leyes y las disposiciones gubernativas o de cualquier otro orden que disminuyan, restrinjan o tergiversen los derechos que la Constitución garantiza, y tomando en cuenta lo regulado en el Artículo dos de la Ley de titulación supletoria, todos los guatemaltecos de origen o naturalizados, así como las personas jurídicas civilmente capaces para adquirir por cualquier otro título, pueden adquirir la propiedad por usucapión, con la excepción en el caso de los guatemaltecos naturalizados o sociedades cuyos miembros no tengan la calidad de guatemaltecos de origen de adquirir la propiedad por usucapión de inmuebles situados en la faja de quince kilómetros de ancho a lo largo de las fronteras.

3.6.2 Elemento Real

El elemento real se relaciona con la aptitud de las cosas para ser poseídas y adquirir su dominio por usucapión. Es por ello que el Artículo 643 del Código Civil establece que son susceptibles de prescripción todas las cosas que están en el comercio de los hombres.

La exclusión a la premisa anterior se encuentra regulada en el Artículo 444 del Código Civil, el cual establece están fuera del comercio por su naturaleza, las que no pueden ser poseídas exclusivamente por ninguna persona, y por disposición de la ley, las que ella declara irreductibles a propiedad particular.

Para Novailles Valiente, las cosas imprescriptibles por su naturaleza “son aquellas que por destino natural pertenecen a todo el mundo y no son susceptibles de apropiación privada, como el mar, la libertad del hombre y también aquellas que por la naturaleza de su destino, admiten la propiedad privada, pero que están retiradas del comercio y afectas al uso público, como las calles, los caminos, etc.” (Valiente, 1958, pág. 24)

Son cosas imprescriptibles por disposición de la ley:

- Los bienes incorpóreos. (Según el artículo 616 del Código Civil)
- Los bienes de uso común. (según el artículo 458, 461 del Código Civil)

- Las reservas territoriales del Estado. (Según los artículos 122 de la Constitución Política de la República de Guatemala; 636 Código Civil y 153, 154, 156 de la Ley de Transformación Agraria.)

3.6.3 Elemento formal

Está conformado por ciertos requisitos o condiciones establecidas en la ley, sin las que no sería posible obtener el dominio por usucapión.

3.6.3.1 Condiciones para la usucapión

Según el ordenamiento jurídico guatemalteco, en el artículo 620 del Código Civil se establece que para que la posesión pueda producir el dominio es necesario que reúna las siguientes condiciones: que este fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública, pacífica y por el tiempo señalado en la ley.

3.6.3.1.1 Justo título

Doctrinariamente conocido como Título Colorado, “es aquel hecho o acontecimiento que produce la posesión legítima de la cosa y que hubiera producido también la adquisición de la propiedad a no adolecer de algún defecto que lo ha impedido”. (Piug Peña, 1957, pág. 291)

Legalmente, el Artículo 620 del Código Civil establece que es justo título para la usucapión el que siendo traslativo de dominio, tiene alguna circunstancia que lo hace ineficaz para verificar por sí solo la enajenación.

Para entender de mejor forma lo que es el justo título, la exposición de motivos del Código Civil lo define como el acto jurídico que transfiere el derecho. Es decir, la causa por la cual se entró a poseer independientemente que se haya o no materializado formalmente. Por lo tanto puede existir o no un título material, el cual por no llenar los requisitos legales necesarios para que el adquirente pueda inscribir su derecho, se convierte en un título ineficaz.

3.6.3.1.2 Adquirida de buena fe

La buena fe del poseedor de conformidad con lo regulado en el Artículo 622 del Código Civil consiste en la creencia de que la persona de quien se recibió la cosa era dueña de ella y podía transmitir su dominio.

Doctrinaria y legalmente para que exista buena fe es necesaria la concurrencia de dos elementos: el elemento positivo, que consiste en la convicción absoluta del poseedor de que el transmitente era efectivamente el propietario; y el elemento negativo, que se manifiesta en el desconocimiento absoluto del poseedor acerca de los vicios de que adolece el título. “.. la buena fe es una condición justa, pues la ley no puede ni debe amparar al que procede en sentido contrario”. (Hernandez, Usucapión, 1997, pág. 20)

3.6.3.1.3 De manera continúa

La continuidad se traduce en el interés que tiene el poseedor de conservar ininterrumpidamente el bien poseído. De acuerdo a lo regulado en el Artículo 630 del Código Civil la continuidad se ve interrumpida por dos supuestos legales:

- Cuando la cosa poseída se abandona o desampara por más de un año o antes;
- Cuando expresa o tácitamente se manifiesta la intención de no conservarla.

3.6.3.1.4 Posesión pública

La publicidad de la posesión consiste en el goce y disfrute del bien poseído, ante todas las personas sin recurrir a la clandestinidad para obtener el dominio por usucapión.

La publicidad persigue que no se frustre la posibilidad de que la posesión del usucapiente llegue a ser conocida por quien podría reclamar la cosa.

3.6.3.1.5 Posesión pacífica

Para que exista posesión pacífica es necesario que el derecho a poseer se haya adquirido sin el uso de la fuerza o cualquier método violento o coactivo moral o material en contra del poseedor o de la persona que represente al poseedor. La

posesión violenta o haciendo uso de la fuerza descarta la posibilidad de adquirir el dominio por usucapión.

3.6.3.1.6 El tiempo señalado en la ley

De conformidad con lo regulado en el Artículo 633 del Código Civil Guatemalteco, para obtener el dominio de un bien inmueble a través de la usucapión es necesaria la posesión por diez años y que la misma reúna las condiciones de estar fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública y pacífica.

Reunidas las condiciones necesarias para obtener el dominio por usucapión, el poseedor adquiere el derecho a solicitar su titulación supletoria con el fin de inscribir su derecho de posesión en el Registro de la Propiedad, y fijar con ello el inicio del plazo para adquirir su dominio por prescripción.

Una vez registrada la posesión de un inmueble y consumado el término de diez años contados a partir de la fecha de la inscripción del título supletorio, en el Registro de la Propiedad, según lo regulado en el Artículo 637 del Código Civil, la posesión se convierte en inscripción de dominio y puede oponerse a cualquiera otra inscripción de propiedad relativa al mismo bien.

No obstante lo anterior, el usucapiante puede acudir ante los tribunales de justicia a solicitar que se le declare dueño aún antes del tiempo señalado, y la sentencia emitida se convierte en título inscribible en el Registro de la Propiedad, que cancela el asiento a favor del antiguo dueño.

CAPÍTULO IV

4. INFORMÁTICA

4.1 Concepto de informática

Por ser una rama del derecho de reciente surgimiento y en virtud del diverso número de materias que se le atribuyen “se le han dado al derecho informático las siguientes denominaciones:

- a. Derecho informático
- b. Derecho de la informática
- c. Derecho de las tecnologías de la información
- d. Derecho de las tecnologías de la información y de las telecomunicaciones
- e. Derecho tecnológico
- f. Derecho como tecnología

Al considerar que la denominación más técnica es la de derecho informático pues no importa el variado número de materias que se le atribuyen a esta rama del derecho, todas tienen en común que se originan en virtud del uso de la informática, por lo que esta designación es la más precisa.

La terminología informática proviene del francés *informa tique*, que a su vez se deriva de la contracción de dos palabras: información y automática, y se define como

el conjunto de disciplinas y técnicas que se encargan del tratamiento automático de la información.

“La informática es la ciencia que tiene como objetivo propio de su conocimiento la información; como método la teoría de sistemas, como instrumento operativo la computación; como ámbito de desarrollo la organización; como objetivo la racionalización, la eficacia en la acción, a parte del control de proceso de producción y circulación de información; como misión la de contribuir a la libertad del ser humano y la consolidación de la democracia y como valor, el bien económico” (Castellanos Venegas, 2003, pág. 42)

También, se define la informática como “la ciencia que estudia las máquinas y los procesos mecánicos, requiere codificar los lenguajes, signos, datos y fórmulas, pues la codificación es la base para la actividad discursiva de los computadores electrónicos. Así la informática se define como aquel conjunto de técnicas orientadas al tratamiento lógico y automático de la información” (Sanchez Romero, 2008, pág. 7)

Por último, se puede definir como el conjunto de conocimientos científicos y técnicas que hacen posible el tratamiento automático de la información por medio de sistemas electrónicos y de aparatos electrónicos.

4.2 El derecho informático o derecho de la informática

Para algunos autores el derecho informático “constituye el conjunto de normas, aplicaciones, procesos, relaciones jurídicas que surgen como consecuencia de la aplicación y desarrollo de la informática, aplicación y desarrollo de la informática. Es decir, que la informática en general desde este punto de vista es objeto regulado por el derecho” (Castellanos Venegas, 2003, pág. 59).

Para otros, el derecho informático es “una ciencia autónoma, consistente en un conjunto de normas, doctrinas, principios y jurisprudencia coexistente con la informática jurídica, reguladora del proceso informático para su desarrollo transformación y uso adecuado de los sistemas operativos.” (De Paz González, 2012, pág. 5)

4.2.1 La importancia de la informática y su relación con el derecho

El fenómeno informático es, sin duda alguna, el más importante del presente, y está llevando de las computadoras y su potencial, al desarrollo de las telecomunicaciones, concretamente con el desarrollo de internet. Quizá para los juristas es un tema que se ha introducido paulatinamente a la vida cotidiana, y con ello, aparecerán todos los problemas que las nuevas tecnologías plantean.

Se debe estar preparado y se deben analizar los problemas que se están planteando en otros países y las soluciones que se están adoptando, para poder

actualizar la legislación y tener las herramientas apropiadas de regulación, si es que no se tienen. Además, en forma paralela, la informática se ha convertido en una herramienta fundamental de la actividad jurídica.

Como se pudo observar, la informática es la ciencia de la información, el término es sinónimo de información automática y apunta al procesamiento de datos utilizando las computadoras.

Por su parte, el derecho es tomado como un orden jurídico general, como un sistema de normas que regulan la conducta humana en forma bilateral, externa y coercible, con el objeto de hacer efectivos los valores jurídicos reconocidos por la comunidad.

Por consiguiente, siempre han surgido problemas para clasificar el derecho informático como rama jurídica autónoma del derecho o simplemente si el derecho informático debe diluirse entre las distintas ramas del derecho, asumiendo cada una de estas la parte que le correspondiese.

Las razones son variadas: por exigencias científicas, por cuanto un conjunto de conocimientos específicos conllevan a su organización u ordenación o por razones prácticas que llevan a la separación del trabajo en vías de su organización, se encuentra una serie de material de normas legales, doctrina, jurisprudencia, que han sido catalogadas y ubicadas en diversos sectores o ramas. Dicha ordenación u organización del derecho en diversas ramas, tiene en su formación la influencia del carácter de las relaciones sociales o del contenido de las normas, entonces se van

formando y delimitando en sectores o ramas, como la del derecho civil, penal, constitucional, contencioso administrativo, etc., sin poderse establecer límites entre una rama jurídica y otra, por cuanto existe una zona común a todas ellas, que integran a esos campos lindantes. De manera que esta agrupación u ordenación en sectores o ramas da origen a determinadas ciencias jurídicas, que se encargan de estudiar a ese particular sector que les compete.

Para analizar esta situación, es necesario mencionar las bases que sustentan a una rama jurídica autónoma, y al respecto se encuentran:

1. Una legislación específica (campo normativo)
2. Estudio particularizado de la materia (campo docente)
3. Investigaciones, doctrinas que traten la materia (campo científico)
4. Instituciones propias que no se encuentren en otras áreas del derecho (campo institucional)

Se debe tener en cuenta que generalmente el nacimiento de una rama jurídica surge a consecuencia de cambios sociales reflejados en las soluciones normativas al transcurso de los años. Pero resulta que, en el caso de la informática no hubo ese transcurrir del tiempo en los cambios sociales, sino que el cambio fue brusco y en poco tiempo se lograron de esta manera sociedades altamente informatizadas, que sin la ayuda actual de la informática colapsarían.

No obstante, a pesar de esta situación existen países desarrollados como España en los que sí se puede hablar de una verdadera autonomía en el derecho informático, haciendo la salvedad de que esta ciencia como rama jurídica apenas nace y se está desarrollando como una rama jurídica autónoma.

En el caso de otros países, son muy pocos los sustentos que se encuentran para el estudio de esta materia, tal vez su aplicación se limita fundamentalmente a la aparición de libros con normativas (doctrina), y comentarios de derecho informático.

Pero tal vez sea más fácil para los abogados buscar esta normativa en las otras ramas del derecho, por ejemplo; acudirían al Código Civil para ver lo relativo a las personas (protección de datos, derecho a la intimidad, responsabilidad civil, entre otras).

Resulta, sin embargo, que esta situación no se acopla con la realidad informática del mundo, ya que existen otras figuras como los contratos electrónicos y documentos electrónicos, que llaman a instituciones que pertenezcan a una rama autónoma del derecho.

Es menester entonces concluir que, en el derecho informático si existe legislación específica, que protege al campo informático. Tal vez no con tanta trayectoria y evolución como la legislación que comprenden otras ramas del derecho, pero si existe en el derecho informático legislación basada en leyes, tratados y convenios internacionales, además de los distintos proyectos que se llevan a cabo en los entes

legislativos de nuestras naciones, con la finalidad del control y aplicación lícita de los instrumentos informáticos.

4.2.2 Características del derecho informático

En otras palabras, el derecho informático es el marco normativo del manejo de las nuevas tecnologías de la información con el soporte técnico que ésta utiliza para sus fines, lo que lo hace único, ya que por su especial naturaleza de las instituciones del derecho informático, como se dijo anteriormente, convierten a la información en un objeto susceptible de manipulación social, y como tal susceptible de consecuencias jurídicas. Se pueden determinar cómo características esenciales del derecho informático las siguientes:

- a. Surge como consecuencia de las nuevas tecnologías de la información
- b. Es consecuencia de la informática jurídica.
- c. Regula los bienes informáticos.
- d. A diferencia de otras ramas jurídicas, no es estático, se encuentra el movimiento permanentemente según la evolución de las nuevas tecnologías de la información.

4.3 Principios del derecho informático

En la actualidad, la utilización de los medios electrónicos se manifiesta en la vida cotidiana por lo que es ineludible regular este campo ya conocido. Por naturaleza

este campo informático no es estable, sino se transforma inevitable y de forma acelerada y los principios del derecho no son suficientes por lo que esta rama reclama su propia regulación, ya que términos como “inmediación, materialidad, escritura, formulismo, especialidad, temporalidad e inscripción no son susceptibles de aplicación para este nuevo ordenamiento jurídico entonces se debe ver la forma en que se cimienta:

- a) Virtualidad: jurídicamente todo tiene potencialidad de existir y ser reducido a impulsos eléctricos.
- b) Atemporalidad: las acciones nacen, se transmiten, son perfectas y surten sus efectos jurídicos de inmediato.
- c) Imaterialidad: las personas, los objetos y las relaciones jurídicas son reducidas a impulsos eléctricos, no son palpables, no son corpóreos, no son tangibles, no son orgánicos.
- d) Informalismo a ultranza: para el derecho informático los requisitos tradicionales mínimos para que el acto jurídico tenga validez no existen” (De Paz González, 2012, pág. 11).

4.3.1 Concepto de informática jurídica

La informática jurídica puede definirse como: “la utilización de los diferentes conceptos, categorías métodos y técnicas propios de la informática en el ámbito jurídico. Se relaciona con la creación, flujo, clasificación, organización, sistematización y utilización de datos requeridos en la producción y/o en la

administración de lo jurídico, así como el estudio de las implicaciones o efectos que esta utilización produce en el seno mismo del derecho y por ende en la propia sociedad” (Paiz Estrada, 2002, pág. 6).

También se dice que: “la informática jurídica puede definirse en términos generales como la técnica interdisciplinaria que tiene por objeto el estudio e investigación de los conocimientos de la informática en general, aplicables a la recuperación de la información jurídica así como la elaboración jurídica necesarios para lograr dicha recuperación” (Castellanos Venegas, 2003, pág. 9).

“La informática jurídica estudia el tratamiento automatizado de las fuentes de conocimiento jurídico, a través de los sistemas de documentación legislativa, jurisprudencial y doctrinal (informática jurídica documental); las fuentes de producción jurídica, a través de la elaboración informática de los factores formales que concurren en el proceso legislativo y en la decisión judicial (informática jurídica decisional); y los procesos de organización de la infraestructura o medios instrumentales con los que se gestiona el derecho (informática jurídica de gestión)” (Castellanos Venegas, 2003, pág. 10).

La informática jurídica es una ciencia de procedimiento lógico y automático de la información jurídica, que permite grabarla y recuperarla, que se relaciona con la creación, clasificación, organización sistematización y utilización de los datos jurídicos y que tiende a solucionar las necesidades que se dan en la gestión y la ayuda de la decisión.

4.3.2 Objeto y fines de la informática jurídica

El objeto de la informática jurídica consiste en “la racionalización y organización de los datos jurídicos o de aquellos por el derecho, de manera tal que se haga posible y viable su calificación y cuantificación en información y que en un momento dado pueda requerir un agente o usuario del derecho, en particular a aquellos como el legislador, magistrado, abogado, el investigador o administrador de justicia.

Entre los fines que persigue están dados en las nuevas posibilidades de resolución que se ofrecen a través de los medios tecnológicos actuales y futuros, ya que la automatización permite mejorar y acelerar numerosas tareas así como también resolver problemas que el hombre no había podido abordar hasta ahora” (Paiz Estrada, 2002, pág. 10).

4.3.3 Clasificación de la informática jurídica

Se ha elaborado una clasificación doctrinariamente aceptada y la cual es la que tiende a imponerse. Por lo cual según la doctrina la informática jurídica se clasifica en:

- a. Informática jurídica documentaria (almacenamiento, recuperación de los textos jurídicos)
- b. Informática jurídica de control y gestión (desarrollo de actividades jurídico-adjetivas)

- c. Informática jurídica metadocumentaria (apoyo en la decisión, educación, investigación redacción, redacción y previsión del derecho).

Como se vio lo más acertado es dividir la informática jurídica en tres grandes ramas: documental, de gestión y decisional. Ahora bien ¿la informática jurídica registral es una cuarta rama o se está en presencia de una subdivisión o una aplicación de las anteriores?

En este sentido, algunos autores expresan que la informática jurídica registral es aquella que se utiliza para el tratamiento electrónico de los datos que se encuentran en los registros públicos, con la característica de que es preciso mantener un archivo de datos jurídicos sujetos a constante modificación.

El Dr. Guibourg, citado por Viega Rodríguez (2005, pag.4), entiende que la informática registral es: “el punto de transición entre la informática documental y la de gestión. Es informática documental porque el registro procesa, archiva y recupera la información contenida en documentos. Y es de gestión porque los archivos del registro están vivos ya que se van modificando con el transcurso del tiempo y van incorporando nuevas informaciones bajo el mismo rótulo” Por este motivo es que prefiere incluir a la informática registral dentro del campo de la informática de gestión.

Al plantear este punto, es necesario tener en cuenta dos momentos, el ingreso de los datos y la recuperación de los mismos. Cuando se realiza un asiento registral se

genera un nuevo archivo, el anterior no cambia, es otra información que se ingresa a la base, al igual que se agrega un libro a una biblioteca.

En esta etapa se está en presencia de informática jurídica documental. Sin embargo, en la etapa de recuperación de la información, vamos a estar en presencia de informática de gestión, ya que el sistema en forma automatizada realizará la búsqueda en la base de datos y nos recuperará la información solicitada.

4.3.4 Características de la informática jurídica

Las características más importantes de la informática jurídica son:

- a) Que sea completo, en el sentido de que proporcione toda la información significativa con respecto a una consulta que se le formule.
- b) Que sea confiable, en tanto que su proceso de generación y actualización le garanticen certeza (identificación o igualdad del hecho y el dato).
- c) Que sea comprensible y de fácil utilización, tanto en su lenguaje, como en su proceso de organización de informes de salida.

Si bien existe diversidad de criterios y metodologías para el procesamiento de la información jurídica, está claro que en su tratamiento deben considerarse tres aspectos básicos:

1. La selección de datos que es labor de juristas y se refiere a normativa, jurisprudencia, doctrina, bibliografía.
2. El programa mediante el cual se procesará la información, que deberá permitir su modificación y consulta, que es una labor de analistas.
3. La uniformidad del lenguaje, necesaria para la correcta búsqueda de documentos, que es una labor interdisciplinaria, básicamente a cargo de especialistas en clasificación jurídica. y manejo de herramientas de control terminológico.

En cuanto al análisis de la verdadera esencia de la informática ésta se remonta a un pilar básico, como lo es la información.

En conclusión, se debe determinar que la expresión informática jurídica en un sentido amplio o genérico es utilizada para referirse a todas las relaciones que es posible que se traben entre la informática y el derecho. La informática jurídica es comprensiva del derecho informático estricto sensu.

4.4 La importancia de la informática jurídica en el Estado de derecho

El desarrollo de la computación, del procesamiento automático de datos e información y de la electrónica aplicada a la comunicación y transmisión, ha generado el intercambio mundial de información y datos en forma ágil y eficaz, como la inmediatez del acceso a información mundial a través de internet.

“La informática jurídica permite procesar, conservar y recuperar rápida y eficazmente universos jurídicos definidos; y posibilita el tratamiento de grandes volúmenes de información, lo cual sería imposible por otros medios”. (Sanchez Romero, 2008, pág. 6)

Es de innegable importancia como instrumento para el conocimiento y divulgación del derecho, pues permite a personas e instituciones acceder a la información casi desde su producción; por ello se ha dicho que la creación de sistemas de información jurídica es el único remedio verdaderamente eficaz, para combatir el desconocimiento que produce la inadecuada difusión de las normas jurídicas y su interpretación, así como de la jurisprudencia.

Sin embargo, no se deben perder de vista dos aspectos: en primer lugar, que el carácter técnico y complejo del derecho constituye una limitación para la comprensión de la información por parte del ciudadano común y en consecuencia no puede afirmarse categóricamente que la informática jurídica documental garantiza el valor denominado seguridad jurídica, pues éste exige transparencia y claridad. Pero esta limitación no anula cualquier esfuerzo tendente a la elaboración de nuevas formas de proporcionar el conocimiento, empleando la electrónica como tecnología descentralizada, sino que obliga a desarrollar mecanismos de fácil acceso. En segundo lugar, la necesidad de discriminar la información, bajo criterios de relevancia científica o práctica, que permitan acceder a lo que interesa, desechando lo que resulte ser secundario, de ahí la importancia de los procesos de selección de la

información jurídica, a cargo de profesionales del derecho, especializadas en el tema y con amplio dominio de vocabulario jurídico controlado.

También, como ideas centrales respecto de las bondades de la informática jurídica podrían citarse, además, el hecho de que se almacena un volumen cada vez mayor de información a un costo cada vez más reducido, la posibilidad de nuevas opciones de obtención, combinación y reproducción de elementos de información y el acceso inmediato, independientemente del lugar en donde se encuentre el consultante.

De esta forma se puede señalar por una parte que si ya se ha vislumbrado la importancia de la jurisprudencia como fuente de derecho, así como la necesidad de suministrar a los jueces una herramienta ágil de ayuda a la decisión, que le permita a su vez materializar el principio de justicia pronta y cumplida; y por otra se ha afirmado el carácter de derecho fundamental que corresponde a la información, y la conveniencia de que esté a disposición de la ciudadanía en general, aprovechar los adelantos de la tecnología, y particularmente de la informática, se convierte en un instrumento de realización de ese derecho fundamental, en paso firme hacia la modernización y consolidación del Estado de derecho.

Como se puede observar la informática es un medio tecnológico que coadyuva la mayoría de las actividades del hombre. Por lo consiguiente, la informática a nivel jurídico registral juega un papel importante dentro de la evolución de las instituciones registrales y como herramienta de la actividad registral su aplicación hoy por hoy se hace indispensable en el Estado de derecho por lo que se tiene que adecuar a las



necesidades de cada Registro que como institución busca el mejoramiento del sistema de inscripción y la seguridad de los bienes registrados.

CAPÍTULO V

5. NECESIDAD DE IMPLEMENTAR UN ÍNDICE REGISTRAL VIRTUAL DE LA PRIMERA INSCRIPCIÓN DE LAS FINCAS EMANADAS DE TITULACIÓN SUPLETORIA EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE LA ZONA CENTRAL

5.1 Generalidades

Cuando se establece la necesidad de implementar un índice registral virtual de la primera inscripción de las fincas emanadas de titulación supletoria en el Registro General de la Propiedad de la zona central se debe considerar el tiempo, la forma, y la época que se está. El Registro General de la Propiedad no puede quedarse estancado en la forma de modernización de un sistema digital o computarizado como lo poseen otros países por eso se tiene que realizar un estudio comparativo del sistema operacional de otros países.

Por lo consiguiente en este estudio se da a conocer la modernización registral, una legislación comparada y establecer el sistema.

5.2 La modernización registral

Como se ha observado en los capítulos anteriores la actividad registral ha ido evolucionando según el crecimiento tecnológico, por lo que en este orden de ideas

se puede determinar la modernización registral como la actualización y mejoramiento de las funciones en el ámbito del derecho registral e inmobiliario.

5.2.1 Evolución y modernización del Registro General de la Propiedad de Guatemala

Se afirma que el siglo XX dejó como legado una nueva era: la era de la información, por lo que se debe reconocer que el siglo pasado fue un período de múltiples avances en el campo de la tecnología, los cuales encuentran su base en la obtención, manejo y distribución y procesamiento de información.

Al respecto de los cambios que se han producido en el Registro General de la Propiedad en el país se puede confirmar que su evolución ha sido muy lenta y sin mayor trascendencia desde que se estableció el mismo, al extremo de que hasta hace poco tiempo, seguían empleándose los mismos procedimientos obsoletos de hace cien años.

La modernización del registro ha sido lenta y costosa pero como todo cambio implica capacitación, tiempo invertido y paciencia de los usuarios, ya que lo que anteriormente parecía un proceso interminable, hoy por hoy es eficaz la inscripción la cual deben estar en un plazo de cinco días hábiles ya operadas.

Los cambios se iniciaron a mediados de 1993; no fue hasta el período presidencial del Licenciado Ramiro de León Carpio, que se apoyó la Comisión Nacional de Reforma Registral, la cual estaba encargada de la modernización del registro; dicha reforma fue inaugurada en noviembre de 1995. Fue hasta 1996 que se pone en marcha la reforma registral, específicamente el dos de julio, cuando se aprueba el Acuerdo Gubernativo número 317-93.

La modernización se realiza de manera progresiva y se fundamenta en la conservación y salvaguarda de la información contenida en cerca de veinticinco millones de folios escritos a mano, utilizando la tecnología más avanzada y al mismo tiempo, se inició la automatización o computarización de los documentos, estando incorporados al sistema electrónico actualmente todos los documentos. La automatización o computarización se efectuó a través de scanner directo y tomas de fotografía digital.

El Acuerdo Gubernativo 317-93, en su Artículo uno suprimió todos los privilegios de repartir los honorarios de los registros públicos, ya que era claro que dicha remuneración no reflejaba la capacidad y funcionamiento que llevaba tanto el personal laboral de dicha entidad, al igual que el manejo y funcionamiento del mismo. A raíz de esta regulación legal se implementó la forma en que los honorarios del registro deberían ser distribuidos, teniendo en cuenta que la modernización era más que evidente. Se le fijó un sueldo fijo al registrador, con lo que eliminó un privilegio, y se fijaron porcentajes de los ingresos para la modernización de la institución.

Las primeras modificaciones se llevaron a cabo en el aspecto financiero, respecto a modo, distribución y manejo de los fondos que se percibían a través de los honorarios, ya como un ente con autonomía financiera. El gran error en el aspecto financiero lo constituía que lo que percibía el Registro era invertido al pago de honorarios de trabajadores y un mínimo para los gastos generales de la institución. Con el transcurso del tiempo esta modalidad de distribución de ingresos no permitió que se automatizará la institución para responder a las necesidades de los usuarios y del ritmo tan avanzado que llevaba la modernización, pues más bien se convirtió en una mina de oro para todas aquellas personas que laboraban en dicha institución, desvirtuando de esta manera los fines para los cuales fue creado. Todo esto provocó que el sistema registral empezara a colapsar y se hiciera cada día más evidente, tanto en las condiciones físicas en las que permanecía el edificio, al igual que en la carencia de recursos para la inversión en mobiliario y equipo necesarios para la implementación y buen manejo de dicha institución, lo cual dejaba mucho que desear para el cumplimiento de sus funciones.

A principios de 1996 fue nombrado para el cargo de registrador el señor Jorge Rolando Barrios, quien también era presidente del Instituto de Derecho Notarial. Durante su gestión se lograron varios avances entre ellos el contenido en el Acuerdo 597 de la Comisión Nacional de Reforma Registral que postula el principio de continuidad de los servicios que presta el registro. El acuerdo indica que los trabajadores de dicha institución deberán gozar de sus vacaciones sin que las labores de la institución sean suspendidas, para lo cual se tomarán las medidas necesarias.

En el período que media entre 1996 y 1999, el Registro General de la Propiedad de Guatemala pasó de la era del folio real a la automatización con tecnología de punta en sus operaciones y procesos y del sistema de inscripciones en protocolos al archivo electrónico. El desarrollo de la operativa comenzó por la modernización del conjunto de normas vigentes para el registro, a partir de que se dictó el acuerdo gubernativo 317 de 1993, elaborando un plan de acción; en 1995 se estimó que la solución del registro constaba de tres etapas:

- a) El establecimiento de un sistema automatizado de operación registral que abarcara todas las funciones y operaciones principales del registro: recepción de documentos, control y flujo de aquellos que son presentados para la calificación de inscripción, sistema administrativo de caja, proceso de registro y microfilm, y que consulta la existencia de instalaciones físicas, hardware, software básico, programas aplicativos, organización y método del proceso administrativo, documentación del sistema y capacitación del mismo
- b) La existencia de un servicio de conservación y
- c) Un servicio de mantenimiento y de soporte de administración del sistema.

Hubo de realizarse la operación de modernización mediante dos vías paralelas:

1. La modernización del archivo registral, en el cual existían inscripciones desde el año de 1877 a la actualidad; para lo cual fue preciso digitalizar cada folio, escanearlo y pasarlo a través de cámaras digitales con el objeto de trasladarlo

al sistema informático, revisarlo a través de un control de calidad, verificarlo y luego ser aprobado por el Registrador General de la Propiedad y

2. La automatización de las operaciones registrales actuales y hacia el futuro. Por lo que se estableció un sistema de recepción de documentos, con asignación de número, registro de la fecha, hora, minuto y segundos de la presentación y el cálculo de honorarios; un scanner de los documentos y su archivo en discos ópticos inmodificables; un reparto automático a una de las 85 células registrales, con el objeto de resumir en el sistema el estado del inmueble, a través de un acceso con password, garantizando así la identificación del operador, una revisión jurídica integral a todas las inscripciones del bien raíz, a la inscripción realizada por el operador, y una toma de razón del documento. Finalmente, el proceso termina con la firma electrónica del registrador. De esta manera, la inscripción debidamente firmada queda incorporada de manera inmediata al sistema electrónico, en forma definitiva e inmodificable.

Un avance en la modernización del sistema es que en la actualidad ya se pueden obtener certificaciones registrales por medio del sistema bancario, tanto en la ciudad capital como en los departamentos. Otra muestra es la inauguración de agencias registrales en los departamentos de Petén, en Escuintla y otros departamentos. Estas oficinas funcionan como agencias receptoras de documentos, ya no solamente funciona el Registro General de la Propiedad de la zona central y el ubicado en Quetzaltenango. Se recalca que estas agencias no son un registro independiente,

sino una derivación del principal, para descongestionar y facilitar el uso e información a nivel departamental, máxime por la distancia a la que se encuentra el departamento del Petén y otros departamentos con la ciudad capital.

La información para que sea procesada es necesario enviarla al Registro General de la Propiedad de la zona central mediante discos ópticos, para que ésta sea la encargada de procesar toda la información proporcionada y asentarla donde sea pertinente, como parte del proyecto de descentralización previsto. Esto responde al hecho de que la población ha crecido notablemente y los índices de negocios y transacciones se han incrementado de tal manera que se necesita operar con agilidad y versatilidad.

Respecto al documento electrónico en Guatemala, éste no ha sido objeto de regulación como en otros países; aun así se le ha reconocido un valor probatorio. No obstante lo anterior, no es un título inscribible en el Registro General de la Propiedad.

Otro aspecto de la modernización es la firma digital, la cual es un medio de control de alteración de documentos electrónicos que la tecnología moderna ha puesto a disposición de los usuarios de computadoras, quienes en la mayoría de los casos, efectúan transacciones que desean sólo sean conocidas por otro individuo o un grupo limitado de personas. En Guatemala, como en muchos países, se ha aceptado la necesidad de reconocer la validez del documento electrónico para que la firma digital adquiera operatividad, es decir no se concibe separada del soporte digital o electrónico.

Por otro lado, no se ha legislado en forma expresa sobre la misma y desarrolla una infraestructura informática que permita su aplicación en un marco de seguridad jurídica.

“Por ser un componente de los documentos electrónicos a la firma digital no puede atribuírsele de conformidad con el sistema jurídico guatemalteco efectos de índole registral, sino únicamente contractuales al igual que el documento electrónico” ([http://www.es.wikipedia.org/wiki\(concepto\)](http://www.es.wikipedia.org/wiki(concepto)), 2008).

En la actualidad, además, de que en el registro se mantienen archivadas tres copias en discos ópticos, se ha implementado un módulo especial para vivienda social, y permite consultas electrónicas a distancia, desde el interior del país o del extranjero, a través de internet y es a partir del año de 1999 que se inició el plan piloto en que los usuarios y notarios pudieran consultar vía internet la información del registro, siendo únicamente un sistema de consulta, lo que funciona a través de lo que se conoce como servidor espejo, en el que solo se puede visualizar la información requerida, se menciona que está diseñado con las máximas medidas de seguridad y no es posible variar el contenido de la información que proporciona.

El fundamento de la modernización se encuentra en la visión de las autoridades del registro y como fundamento legal en el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala al preceptuar que el Estado garantiza el ejercicio de la propiedad privada y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y

disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de los guatemaltecos.

Además, el Artículo 1221 del Código Civil por su parte regula que el Registrador llevará, asimismo, los libros que sean necesarios para las inscripciones especiales y los demás que determine el reglamento del registro. Los libros podrán ser electrónicos y físicos.

El Registrador queda facultado para innovar progresivamente los controles y sistemas de operación, al implementar toda clase de programas, técnicas y procesos para efectuar, formalizar y ejecutar todas las operaciones registrales, utilizando para ello medios informáticos, computarizados digitales, magnéticos electrónicos, de teleproceso y de cualquier otra naturaleza, de acuerdo a las posibilidades económicas y conforme a las normas de seguridad establecidas y aprobadas por el Registro.

Por último en el artículo 1222 del Código Civil se establece que los libros de los Registros serán públicos.

5.2.2 Registro General de la Propiedad de Guatemala en la legislación comparada

En la mayoría de los países se aplica el sistema de inscripción que implica un

sistema de trasladación de dominio basado en la existencia de un sistema de catastro territorial, el cual permite llevar una hoja de vida, o si se quiere, ficha por cada propiedad, de tal manera que cuando ésta se transfiere o transmite, en tal folio se registra el título traslativo de dominio y se deja constancia del o los nuevos dueños.

5.2.3 Sistema de inscripción de folio real

En la mayoría de los países del mundo se aplica o se tiende a aplicar en la actualidad, el sistema inscriptorio llamado de Folio Real que implica un sistema traslativo de dominio basado en la existencia de un sistema de catastro territorial el cual permite llevar una "hoja de vida", o si se quiere, ficha, por cada propiedad, de tal manera que cuando ésta se transfiere o transmite, en tal folio se registra el título traslativo de dominio, dejando constancia del o los nuevos dueños.

Este sistema de Folio Real existe entre otros, en aplicación en Alemania —país en que la finca es la unidad básica del registro—, y como derivación, en Austria y Suiza. En Australia rige el folio real a partir de la South Australian Property Act de 1858. Este sistema se extendió a Nueva Zelanda, Inglaterra y algunos Estados de Norteamérica: California, Colorado, Illinois, Massachussets, Minnesota, New York, Ohio y otros, y es actualmente el que predomina en la mayoría de los países. En América Central y del Sur se aplica por ejemplo, en Guatemala, Argentina y Perú.

El Folio Real requiere de la adopción del principio llamado de tracto sucesivo, mediante el cual previo a la inscripción traslativa de dominio o de los demás derechos reales, es necesario que conste previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos, en otras palabras, es preciso poder seguir en la ficha o plancheta de inscripción la historia inmobiliaria por los anteriores dueños.

El principio de tracto sucesivo resulta básico en los sistemas de inscripción derivados del sistema latino, como el español, francés, alemán y otros. No así en los que provienen del sistema sajón o de common law, ya que en ellos el registro es meramente de publicidad y por ende, la relación de unos propietarios con otros, carece de importancia. Es preciso que los libros hipotecarios muestren el encadenamiento del causante al sucesor a través de eslabones formales que registren todos los actos que se produzcan de manera que reflejen el historial de la propiedad.

La no adopción del principio de tracto sucesivo, trae consigo la necesidad de sanear los títulos cuando ellos son vulnerables y las reivindicaciones se transformarán de tal manera en acciones corrientemente ejercidas, y en definitiva sólo la prescripción será capaz de limpiar las nulidades que puedan afectar a éstos.

En España, rige el sistema de folio real con caracteres peculiares, provenientes de la Ley Hipotecaria de 1862, y su Reglamento de 1863, que adoptan el criterio de considerar la finca como unidad básica, abriendo un registro particular —llamado

folio registral— para cada una de ellas; en dicho folio registral se anota la historia de la finca, de la misma forma que el sistema alemán. Todo ello de acuerdo al artículo 243 de la Ley Hipotecaria. Comienza el folio registral por la primera inscripción de dominio, asignándosele un número diferente y correlativo, destinándosele por el Registrador el número de hojas que considere necesarias habida consideración del movimiento de la propiedad en su respectivo partido (circunscripción).

En el sistema de Folio Real, la unidad territorial del inmueble se mantiene invariable a través del tiempo, ya que las inscripciones tendrán por base la ficha catastral del mismo, y por ende por mucho que varíen sus dueños la unidad se mantendrá. Si se produce una subdivisión del mismo, cada una de las porciones constituirá en sí misma un nuevo folio, por lo que tal subdivisión dará origen a nuevas inscripciones, bastándose cada una de ellas por sí mismas. No se requiere por ende la historia de la propiedad como lo exigen otros sistemas, como lo es, por ejemplo, el caso chileno, que se rige hasta hoy, por el llamado sistema de Folio Personal.

Ello es lógico, en el sistema real no se requiere la continuidad de la propiedad, porque ella se asienta en un catastro general territorial, en el cual se deja constancia de las sub divisiones y los cambios de propietario carecen de importancia, por cuanto el dominio se prueba por la escritura pública, que es a la vez título y modo de adquirir o bien por la sentencia judicial respectiva, por lo que el sentido de la inscripción varía; de *ad solemnitatem* y *ad probationem* se transforma en inscripción para efectos de publicidad respecto de terceros y generalmente *ad probationem* es decir, destinada a probar la propiedad del dominio.

El folio real requiere de la adopción del principio de tracto sucesivo, mediante el cual es preciso poder seguir en la ficha de inscripción la historia inmobiliaria por los anteriores dueños. Este principio resulta básico en los sistemas de inscripción derivados del sistema latino, como el español, francés, alemán y otros. No así en los que provienen del sistema sajón o de common law, ya que en ellos el registro es meramente de publicidad y por ende, la relación de unos propietarios con otros, carece de importancia.

Una vez adoptado el método del Folio Real se posibilita la utilización del medio electrónico informatizado en la confección de las inscripciones registrales de acuerdo con la o las disposiciones legales que lo permitan. En Argentina se establece que la inscripción se realizará destinando a cada inmueble un folio especial con una característica de ordenamiento que servirá para designarlo. Será redactada sobre la base de breves notas que indicarán la ubicación y descripción del inmueble, sus medidas, superficie y linderos y cuantas especificaciones resulten necesarias para su completa individualización.

En el caso del registro electrónico los datos anteriores son inscritos directamente por vía computacional, tomándose razón de los mismos. Para poder actuar el registrador deberá contar con la facultad legal para ello, y además deberá estar previsto el procedimiento reglamentariamente. El caso español resulta ilustrativo para verificar como se ha llegado a establecer el proceso de computarización para llevar los índices, estableciéndose primeramente la implantación obligatoria de hojas móviles en los registros, y luego la implantación de una base gráfica y la informatización de

los mismos con el objeto de confeccionar los índices en la forma señalada en la resolución.

En el caso argentino, también se desarrolló un plan para dejar de practicar las inscripciones a mano y proceder a su inserción computacional. Para ello se crearon matrículas o fichas electromagnéticas y se buscó un sistema de apoyo y archivo microfilmado. En la actualidad el sistema descansa sobre dos bases fundamentales: la microfilmación, sistema de archivo de reducido volumen físico, y la informática, que permite recuperar la información con rapidez y certidumbre. Toda la operación de cambio y adopción del nuevo sistema implicó una profunda transformación que abarcó las estructuras funcionales, procedimientos y rutinas operativas, capacitación y redistribución de personal y una reorganización general.

En materia de informática registral, el primer paso estará dado por la realización electrónica de la inscripción y el mantenimiento del sistema de archivos a través de apoyo electromagnético o bien con un sistema de microfilmación. A continuación, un segundo paso estará dado (y así lo han entendido algunas naciones que ya han accedido a esta segunda etapa), por el establecimiento de sistemas en línea que permitan que la información, que es por demás pública, la puedan acceder la mayor cantidad de usuarios y al menor costo posibles.

De muy moderna técnica, estos medios han sido posibilitados recién en la década de los noventa y aún se trabaja en ellos en la actualidad, estimándose que de aquí a

unos diez años, muchos países habrán adoptado el sistema, el cual si aún es caro, es no menos aplicado.

En el caso de Canadá, provincia de Québec, la experiencia ha sido llevada a cabo desde 1995 y puesta en funcionamiento hace varios años, e implica dos etapas previas a su puesta en funciones: el estudio de factibilidad y la realización del plan de gestión. La primera, implica el estudio de la realidad existente en el medio en que va a tener lugar la modernización y la segunda la elaboración de un procedimiento técnico eficaz y suficientemente veloz y seguro que asegure el éxito de la gestión.

Esta última debe estar dirigida a la administración de los registros y del catastro, modernización, desarrollo de las info-rutas, percepción de los ingresos fiscales (impuestos), eliminación de los riesgos de deterioro de los archivos, garantía de la información actualizada de estos servicios, disponibilidad de una red certificada a través de encriptación que otorgue la debida seguridad a las administraciones municipales y locales, en cuanto a la informatización de la información relativa a subdivisiones, construcciones, mejoras, planos y modificaciones y alteraciones de inmuebles, modificaciones relativas al impuesto habitacional y en general ingresos provenientes de la difusión de datos, en relación con los notarios, los cuales podrán practicar directamente, vía telemática, las inscripciones en el registro respectivo, mejorando su capacidad de intervención, brindando un mejor servicio al público y con una mayor participación en el sistema de autoridad certificadora, respecto de los instrumentos públicos que otorguen; en relación con la administración pública, el

sistema influirá respecto de todos aquellos Servicios que tienen relación con el instrumento relativo a inmuebles.

Conforme a lo anteriormente expuesto fue necesario realizar un plan de gestión que permitiese la plena realización de las medidas propuestas; para ello se solicitó la participación del gobierno, cámara de notarios, colegios de agrimensores, entidades privadas como Bell, especialista en redes informáticas-archivex, especialista a su vez, en gestión de archivos y localización documental, y DMR, experto en desarrollo de grandes sistemas, todos los cuales, unidos desarrollaron un sistema de info-red que permitió la creación de un centro de servicios electrónicos consagrados a la publicidad de la registración inmobiliaria y oferta de servicios de valor agregado relativos a la explotación de servicios integrados de gestión territorial, cuyos clientes están constituidos por abogados que ejercen en el sector inmobiliario los cuales pueden contar con un terminal directamente en sus oficinas, los corredores de propiedades, peritos, tasadores, instituciones financieras, bancos, compañías de seguros, empresas diversas, municipalidades, organismos gubernamentales, etc., todos los cuales a través de un sistema de suscripción, pueden contar con el acceso al sistema a través de la utilización de un simple pin (número personal de identificación) a la manera de un cajero automático.

Un segundo caso es el de Austria, país el cual a partir del uno de enero del año 2000 estableció la obligación para los notarios de registrar y depositar todas las escrituras públicas otorgadas, en el archivo electrónico (y no sólo las de

compraventa), lo que implica un gran número de instrumentos que acceden en la actualidad al registro.

Además de ello, implica la delegación estatal de numerosas tareas del sector público, debiendo los notarios encargarse de ellas, como por ejemplo, además del registro de sociedades, la realización de declaraciones como apertura del giro, obtención del número de identificación de éstas (equivalente al rol único tributario), liquidación de tasas e impuestos sobre transacciones comerciales, consultas registrales, mantener al día el catastro, acceso al Banco Fiduciario Notarial, Registro Fiduciario, Registro General de Actos de Ultima Voluntad, Registro de la Propiedad, Libro de Sociedades, Registro de Multipropiedad, auto liquidación de tasas e impuestos. Todas estas actividades, pueden ser consultadas a través de terminales en el sistema de red denominado Cyberdoc (Archivo electrónico del notariado austriaco) el cual opera mediante suscripciones accesibles a todo potencial cliente que desee inscribirse.

Naturalmente para acceder a determinadas áreas, debe previamente obtenerse un pin y comprobarse un interés real en ellas.

Dentro del presente estudio se puede determinar que ha sido necesario que los países adecuen sus legislaciones al desarrollo tecnológico actual, y Guatemala a comparación de ellos no se ha quedado atrás, a pesar del costo económico que ello implica, “por lo que se ha tratado de establecer un sistema registral que no solo involucre modernización institucional sino que se aprovechen los beneficios que ofrece no solo para los usuarios del registro sino también para todos los sujetos que se relacionan con el proceso de inscripción de los bienes muebles e inmuebles de los

guatemaltecos, los notarios guatemaltecos poseen un determinado pin para poder acceder a consultar las fincas en el Registro General de la Propiedad de la zona central. (Gaete González, 2001, pág. 8)

5.3 El libro electrónico o archivo electrónico

“También conocido como libro digital o e-book, el libro electrónico es una publicación cuyo soporte no es el papel sino un archivo electrónico, su texto se presenta en formato digital y se almacena en diskette, CD-Room o en internet. El libro electrónico permite incorporar elementos multimedia como vídeo, audio, y en el caso de internet, posibilita enlaces a otras páginas de libros digitales de la red. Los e-booksó libros electrónicos son textos electrónicos que contienen características de formatos especiales, las cuales permiten su lectura mediante software especializado”. ([http://www.es.wikipedia.org/wiki\(concepto\)](http://www.es.wikipedia.org/wiki(concepto))), 2008)

Los libros electrónicos tienen el aspecto de una pantalla, que imita al libro o un libro que imita a la pantalla. Con este término se denomina tanto al nuevo dispositivo de lectura diseñado para leer libros electrónicos, como a las obras en sí mismas y a los programas que se pueden instalar tanto en ordenadores de sobremesa y portátiles, como en dispositivos especiales de bolsillo y que sirven para la lectura de estos libros digitales.

“El libro electrónico es una realidad reciente que está disponible actualmente y que permite recibir miles de documentos o seleccionar uno a uno varios documentos, en

el formato y peso de un libro en papel. Para facilitar la lectura, las obras se pueden editar según las preferencias personales: tipo y tamaño de letra, etc.” ([http://www.es.wikipedia.org/wiki\(concepto\)](http://www.es.wikipedia.org/wiki(concepto)), 2008)

También, se define el archivo electrónico como: “un conjunto de datos que se almacenan bajo un determinado formato; puede ser guardado en el disco duro de la computadora o en algún otro medio de almacenamiento como diskette, disco compacto, unidad ZIP, etc.” (Universidad de Illinois, Biblioteca digital , 2008, pág. 7)

El archivo electrónico es el sistema que ofrece almacenamiento seguro para los documentos y ficheros relacionados con cada expediente, gestionando el ciclo de vida de cada documento desde su creación y registro hasta su archivo definitivo (preservación y custodia). Además de la funcionalidad de almacenamiento permite la recuperación y consulta de los documentos de cada procedimiento administrativo tanto por parte de los empleados de la administración como de los interesados en el procedimiento.” (Servicio documentación CEPYME Aragón. El archivo electrónico en la administraciones públicas, 2006)

Por lo anteriormente, expuesto se puede analizar, que en el tema investigado, al grupo de datos registrales acumulados en el nuevo sistema de almacenamiento del registro se le denomina archivo electrónico y al soporte digital que se utiliza para realizar ese almacenaje se llama libro electrónico.

5.3.1 Los libros electrónicos en la modernización del Registro General de la Propiedad de Guatemala

La modernización del Registro General de la Propiedad implica el uso de nuevas herramientas y los archivos de papel se han digitalizado. Se ha impulsado el uso de los archivos electrónicos tanto para uso privado como para uso legal, llegando incluso a ser la vía normal de relación con la administración pública por parte de los ciudadanos. Todo ello fomentará que la burocracia sea cada vez más electrónica, y que los archivos de las empresas dejen de ocupar espacio. Una revolución que supone grandes ventajas pero que también abre algunas incógnitas.

El incendio de la biblioteca de Alejandría en la antigüedad puso fin en pocas horas a cientos de años de sabiduría acumulada en más de 700000 volúmenes escritos sobre papel. Un desastre de estas características parece imposible a día de hoy, en plena era digital, donde los formatos electrónicos no ocupan espacio y resultan mucho más difíciles de destruir que un objeto físico.

Estas ventajas, entre muchas otras, están seduciendo poco a poco a las empresas, que apuestan cada vez más por la digitalización de todos sus archivos, incluso los legales, gracias a la paulatina introducción de la firma digital como mecanismo de autenticación de documentos y a la implementación de nuevas medidas. Si esta tendencia se impone, dentro de poco los registros documentales no necesitarán esas voluminosas copias en papel que hasta ahora llenaban el área administrativa de cualquier compañía.

Francesco Oliveras, director general de la Agencia Catalana de Certificación, citado por la autora Agualeles (2008, pag.3), asegura que: “la digitalización de archivos es una práctica que encierra muchos enigmas que todavía están por resolver. Si bien un papel es un documento que se puede leer al cabo de muchísimos años, no se está tan seguros de que lo mismo ocurra con un documento electrónico. Parece una contradicción, pero si un papel se conserva en buenas condiciones se podrá consultar durante muchos años, mientras que un archivo electrónico, que no se deteriora, puede resultar inútil en el futuro si su formato queda obsoleto. ¿Quién puede ver hoy una cinta en formato betacam? Lo mismo podría ocurrir con los documentos que se archiven digitalmente ahora si no se toman ciertas precauciones”.

Precisamente la perdurabilidad de los archivos electrónicos fue una de las preocupaciones que centraron la última edición de las jornadas de la firma electrónica que organiza anualmente la Agencia Catalana de Certificación. La perdurabilidad de los archivos electrónicos es un problema que afecta a medio y largo plazo, pero hay que trabajar desde hoy para asegurarse de que los documentos digitales perdurarán y servirán en el futuro y que reunirán todos los requisitos de seguridad.

El Registro General de la Propiedad ha evolucionado conforme lo demandan las circunstancias sociales y tecnológicas, partiendo de la lejana época de las inscripciones manuales de los Libros Mayores que representaba gran inseguridad, procesos complejos y excesivos plazos para la devolución de los instrumentos,

llegando a permanecer uno o varios meses en la operación registral. Sin embargo, gracias a la innovación tecnológica y a la automatización de los procesos, dicho Registro ha logrado en promedio de cinco días hábiles en la ejecución de las operaciones registrales. De tal manera la administración del Registro ha cumplido con lo establecido constitucionalmente que sea eficiente y eficaz su labor.

5.4 Consulta registral electrónica

Al entrar a la página del Registro General de la Propiedad por medio del internet, se puede establecer que se pueden llevar a cabo varios tipos de consultas a distancia, entre ellas, la consulta de propiedades, la de seguimiento de documentos presentados, y la validación o comprobación de las razones registrales, éstas dos últimas de forma gratuita, para realizar las consultas se debe de contar con acceso a internet por cualquier medio electrónico que posea internet.

5.4.1 Consulta a distancia de propiedades

Para llevar a cabo este tipo de consulta a distancia por medios electrónicos previamente debe pagarse en las cajas del Banco de Desarrollo Rural Sociedad Anónima las consultas que desea el usuario, pagando el costo de un dólar de los Estados Unidos de América por consulta, estableciendo el cambio a quetzales y en la boleta de pago que le proporciona el banco le emiten un pin el cual se tiene que ingresar cuando recarga para tener consultas a distancia.

Se entiende por consulta el estudio completo de una finca que puede tener una o varias imágenes. En el navegador de internet, debe ingresarse la dirección <http://www.rgp.org.gt/> del Registro General de la Propiedad de Guatemala. Se desplegará la página de inicio del Registro, en la cual hay un menú de opciones, se posiciona donde establece Consulta a Distancia, allí tiene que ingresar el nombre del usuario y la contraseña que les fue facilitada al adquirir previamente el servicio, posteriormente se despliega un ventana donde le establece el historial de las fincas consultadas, así mismo, una ventana que pide finca, folio, libro y departamento donde está ubicada la finca a consultar.

También se puede verificar el saldo, para saber el número de consultas que se tienen disponibles, tomando en cuenta que una consulta se considera la consulta total de una finca, la cual puede ser de dos imágenes o de más de cincuenta imágenes.

Se puede ir seleccionando uno por uno los derechos e hipotecas, tanto del libro mayor como de las inscripciones electrónicas, o se puede ir directamente a la sección que interesa, al seleccionar alguna opción, si es una inscripción electrónica aparecerá la siguiente pantalla, en la cual podrá ir desplegando inscripción por inscripción, así como los documentos presentados al registro que originan las mismas inscripciones.

Hay que tomar en cuenta que se puede ir seleccionando tantas partes como haya y se puede además, aumentar o disminuir el tamaño de la imagen con las opciones de zoom in o zoom out.

En esta pantalla, se desplegarán tantas partes como folios que tenga la finca; para ver cada folio, se selecciona y se desplegarán las imágenes de cada folio.

5.4.2 Consultas a distancia para el seguimiento de los documentos presentados

En la actualidad cualquier usuario del Registro General de la Propiedad puede ingresar por internet a consultar el estado actual del documento presentado. Ya no es necesario acudir personalmente al Registro a averiguar en qué fase va. Con la consulta de seguimiento puede verificar que está operado, pero cuando se dice que esta operado no significa que está inscrito, puede también estar suspendido.

Para realizar este tipo de consulta, en la página de inicio de la página del registro en el menú de opciones, se hace clic al mouse en *seguimiento a documentos*. Aparecerá una página en donde deberá de introducir el número de documento o el número de recibo en su caso. El uso de esta consulta no tiene ningún costo y no necesita introducir ningún usuario o contraseña ya que no es consulta a finca.

Posteriormente, aparecerá la siguiente página, en la cual desplegará el estado actual del documento, junto con la clave del departamento del registro donde se encuentre, la fecha y hora con la que ingresa a cada departamento.

También se puede seleccionar la opción de *ver honorarios*, en donde se le desplegará la siguiente imagen, donde se puede ver el monto total de honorarios a cancelar, el monto que cancelaron al momento de ingresar el documento, y el saldo pendiente pagar si hubiere, o el monto a devolver por parte del Registro General de la Propiedad, si se hubiese pagado un monto superior a los honorarios resultantes.

5.4.3 Consultas a distancia para validación de razones registrales

Al finalizar el trámite de inscripción registral, en la razón que se adjuntará al testimonio operado aparecerá en código verificado, con el cual puede verificar de forma gratuita la operación registral.

Para realizar esta verificación, en la página de inicio del registro en el menú de opciones, hacer clic con el mouse en *Validar Razones Registrales*. Le aparecerá una página en donde deberá de introducir el código verificador y el código de referencia de la inscripción, los cuales podrá encontrar en la razón adjunta al testimonio operado. Posteriormente aparecerá una página, en la cual desplegará la razón que le fue entregada con el testimonio de la escritura.

5.5 Consultas a la biblioteca virtual

La Biblioteca Virtual de Duplicados con más de dos millones seiscientos mil imágenes y la Biblioteca Virtual de libros mayores con tres millones cuatrocientos mil imágenes, constituyen un servicio creado para los guatemaltecos y utilizada diariamente por funcionarios y colaboradores del Registro de Información Catastral RIC. Son herramientas amigables en donde se pone al alcance de los interesados ya no un libro físico por persona, sino una copia multiusuario simultánea. Todo esto por medio de puntos de enlace con tecnología de punta.

5.6 Análisis de los cuestionarios realizados a diversos funcionarios públicos para obtener información sobre el manejo de los títulos supletorios

El primer cuestionario se aplicó al MSc. Luis Felipe Lepe Monterroso, Secretario General, del Registro General de la Propiedad de la zona central, en el edificio del Registro General de la Propiedad, ubicado en la ciudad de Guatemala, el día treinta y uno de agosto del dos mil diecisiete. Se le cuestionó sobre una variedad de gestiones y departamentos que cuenta el Registro, se pudo constatar sobre el trato de los títulos supletorios ante el Registro General de la Propiedad de la zona central, estableciendo que ingresan al Registro General de la Propiedad, se verifica previamente la autenticidad de la resolución del Juzgado de Primera Instancia Civil y Económico Coactivo que la emitió y luego se opera, al estar operado se devuelve al interesado; lamentablemente en el Registro General de la Propiedad no existe una oficina específica para la inscripción de títulos supletorios porque cuenta con una

oficina que verifica la autenticidad del título supletorio; además, no se cuenta con un índice de la fincas inscritas como lo establece en el artículo 1220 numeral cuarto del Código Civil en consecuencia no se posee un índice de la primera inscripción de todas las fincas; no existe un libro especial para las inscripciones de las fincas emanadas de títulos supletorios; el Registro General de la Propiedad, no tiene ninguna postura cuando las personas titulan una propiedad registrada ya que no es posible determinar previo a su inscripción la geoubicacion o geoposición de las fincas a registro, al no contar dentro de sus funciones la de castrato físico de las mismas; el Registro General de la Propiedad de la zona central no informa al juzgado si lo opero o no, la inscripción de título supletorio excepto que ordene el juez correspondiente y porque generalmente los títulos supletorios son ingresados y devueltos al usuario.

El Registro General de la Propiedad de la zona central, estaría dispuesto en crear un índice registral virtual, con los datos del título supletorio, el cual contendría los datos siguientes: el juzgado que emite el título, nombre del titular, número de proceso y la finca, folio y libro de la inscripción; continua manifestando el Secretario, que el Registro General de la Propiedad es una institución pública que esta generalmente en la disposición de tomar cualquier acción que beneficie a los usuarios y mejore el servicio, para crear un índice registral virtual con datos que ayuden a establecer el número de finca, folio, libro y departamento donde está inscrito el bien inmueble que es objeto de la titulación así mismo implementándolo en la página web; al preguntarle que si consideraba que al proporcionar la información de una titulación supletoria

violentaba el derecho del titular manifestando que no ya que es una información pública y el Registro General de la Propiedad se rige por el principio de publicidad.

El segundo cuestionario se aplicó a Edsson Gonzalez Romero, Jefe de Desarrollo de Sistemas del Registro General de la Propiedad de la zona central, en el edificio del Registro General de la Propiedad, ubicado en la ciudad de Guatemala, el día cuatro de septiembre del dos mil diecisiete. Se le cuestionó sobre las funciones que realizaba el departamento de Informática del Registro General de la Propiedad de la zona central, manifestando que es salvaguardar la integridad de la información a través de la utilización de componentes informáticos, actualizando el sistema constantemente para un mejor servicio; estableciendo también que es posible implementar un índice registral virtual de la primera inscripción de las fincas emanadas de un título supletorio después de un determinado análisis; el análisis que se llevará a cabo para la implementación es analizado, presentado el proyecto para que se autoricen por la Comisión Nacional Registral y el Registrador, posteriormente se desarrollan los programas respectivos para su implementación, el cual el análisis hasta la implementación implican un periodo de dos años para su desarrollo, en el análisis se va a determinar el costo que conlleva la implementación del índice registral virtual, al ser aprobado se tiene que crear un aparato especial con filtro de búsqueda para que sea funcional; para poder implementar el índice virtual se tiene que aumentar la capacidad de la página web para poder ingresar más datos.

El tercer cuestionario fue aplicado al Licenciado José Luis Higueros Morataya, Juez de Primera Instancia Civil y Económico Coactivo del departamento de Santa Rosa,

en el juzgado de Primera Instancia Civil y Económico Coactivo de Santa Rosa, ubicado en la cabecera departamental Cuilapa, departamento de Santa Rosa, el día seis de octubre del dos mil, diecisiete. Se le cuestionó sobre el proceso de titulación supletoria estableciendo en qué momento fenece el proceso de titulación supletoria, manifestando que en el momento que se extiende la certificación del auto para que se escriba en el Registro General de la Propiedad; además, manifestó que desde hace varios años, con el objeto de constatar si se inscribe el bien inmueble objeto de la titulación, se le solicita al Registro General de la Propiedad que informe si ha sido inscrito o no el título supletorio; dando a conocer que no existe ningún convenio entre la Corte Suprema de Justicia y el Registro General de la Propiedad para proporcionar información de los títulos supletorios, solo existe una oficina de verificación de la autenticidad del documento; al solicitar los informes es a criterio del juzgador si lo considera conveniente; los títulos supletorios no prescriben ya que la ley no establece plazo para inscripción en el Registro General de la Propiedad; cuando el Registro General de la Propiedad suspende la inscripción de un título supletorio y lo dirige al juzgado que lo emitió se le da a conocer el motivo de la suspensión y las anomalías que generaron las mismas al interesado de la titulación; en un proceso de nulidad de titulación supletoria se tiene que proporcionar en el primer memorial los datos correspondientes del bien inmueble que fue inscrito lo cual conlleva que tiene que establecer el número de finca, folio, libro y departamento para sí poder ordenar medidas precautorias y así mismo generar el despacho correspondiente para que realicen la anotación respectiva, en la finca objeto del proceso de nulación; dando a conocer así mismo que no existe un registro de títulos supletorios en dicho juzgado; haciendo mención que conoce el método que utiliza el Registro General de la

Propiedad al escribir un derecho real de bien inmueble; se le indagó si existiera una violación a los derechos del usucapiente al proporcionar la información de su inscripción y manifestó que el artículo 30 de la Constitución Política de la República de Guatemala establece el principio de publicidad y considera que es importante que exista un índice registral virtual de la primera inscripción de la finca emanada de una titulación supletoria en el Registro General de la Propiedad, lo cual sería lo correcto para un mejor control de las clases de inscripciones que realiza el registro.

El cuarto cuestionario se aplicó a la Licenciada Ingrid Yesenia Chavarria Moran secretaria del juzgado de Primera Instancia Civil y Económico Coactivo del departamento de Santa Rosa, en el juzgado de Primera Instancia Civil y Económico Coactivo de Santa Rosa, ubicado en la cabecera departamental Cuilapa, departamento de Santa Rosa, el día seis de octubre del dos mil, diecisiete. Se le cuestionó sobre el proceso de titulación supletoria estableciendo en qué momento fenece el proceso de titulación supletoria, manifestando que después de que se practiquen las diligencias del artículo cinco de la ley de titulación supletoria se dicta el auto de aprobación de titulación; -manifestando que la implementación de la orden que el Registro General de la Propiedad informará sobre la inscripción del título, fue en el año dos mil nueve que se nos envió la hoja especial de OJ – RGP para remitir la certificación de la titulaciones al Registro General de la Propiedad, el cual no existió o existe convenio alguno entre el Organismo Judicial y Registro General de la Propiedad, al referirse de la hoja certificada que se establece en la hoja que se informe el cual no lo hacen y no sabe de ningún caso donde hayan informado de la inscripción, ya que no existe plazo para que informe, porque esta judicatura lo hace

por seguridad jurídica; dando a conocer que en el juzgado posee un registro de las titulaciones anuales que emite y que para los títulos supletorio no hay plazo para presentarlo en el Registro General de la Propiedad.

Se le cuestionó si el Juez en algún momento ha solicitado un informe de una titulación, en qué finca, folio, libro quedó establecido y respondió que la parte autora en un proceso de nulidad tiene que presentar todos los documentos que sirvan para imputar la inscripción, si la parte autora solicita anotación de demanda como lo establece en el artículo 526 del código Procesal Civil y mercantil, así mismo, tiene que acompañar la certificación del historial completo de la finca objeto de la Litis, para no afectar a terceros ya que no conoce que exista un registro de títulos supletorios en el Registro General de la Propiedad.

El Registro General de la Propiedad verifica la veracidad de la Certificación del Auto Aprobatorio que se certifica en la hoja OJ- RGP firmada por la secretaria y el Juez por medio de una llamada telefónica preguntando la veracidad del Auto Aprobación. Al preguntarle si conoce el sistema que utiliza el Registro General de la Propiedad manifestó que conoce el establecido en el Código Civil y en la Guía de Calificación Registral del Registro General de la Propiedad. Cuando se le preguntó si es importante que exista un índice registral virtual de la primera inscripción de título supletorio emanado de una titulación supletoria en el Registro General de la Propiedad de la zona central para que se pueda establecer su inscripción, respondió que sí es necesario para tener un mejor control.

Al realizar los análisis correspondientes de los cuestionario realizados a los funcionarios públicos sobre el manejo de los títulos supletorios a los responsables de emitirlos como es el Secretario y con el visto bueno del Juez que dicta los autos del Juzgado de Primera instancia Civil y Económico Coactivo del departamento de Santa Rosa y los responsables del funcionamientos en parte del Registro General de la Propiedad de la zona central como el Secretario General del Registro y el Jefe de desarrollo de sistema del Registro General de la Propiedad se determina que es importante que exista un índice registral virtual de la primera inscripción de título supletorio emanado de una titulación supletoria en el Registro General de la Propiedad de la zona central.

Al igual se realizaron varias encuestas a los usuarios del Registro General de la Propiedad de la zona central en donde se les cuestionó si utilizaban cualquier medio electrónico para la consulta de las fincas, manifestando el noventa por ciento que sí y el diez por ciento que no, así mismo se les preguntó si consideraban importante que exista un índice registral virtual de la primera inscripción de título supletorio emanado de una titulación supletoria en el Registro General de la Propiedad de la zona central manifestando el cien por ciento que sí.

A los estudiantes del décimo semestre de la carrera de Licenciatura de Ciencias Jurídicas y Sociales, Abogacía y Notariado del Centro Universitario de Santa Rosa se les realizó una encuesta en la que se les preguntaba si conocía el sistema de Folio Real y el setenta y cinco por ciento manifestó que si, el veinticinco por ciento que no, así mismo, se les cuestionó si consideraban importante que exista un índice registral

virtual de la primera inscripción de título supletorio emanado de una titulación supletoria en el Registro General de la Propiedad de la zona central a la que respondieron que sí.

Por el estudio realizado doctrinariamente, investigación de campo cuestionarios y encuestas realizadas a un grupo de personas, como funcionarios públicos y usuarios no profesionales, para determinar si es necesario que exista un índice registral virtual de la primera inscripción de título supletorio emanado de una titulación supletoria en el Registro General de la Propiedad de la zona central las cuales manifestaron que si un cien por ciento, es necesario realizar un índice registral virtual de la primera inscripción de título supletorio emanado de una titulación supletoria en el Registro General de la Propiedad por la dificultad que genera el no poder ubicar la finca inscrita.

5.6.1 Información solicitada al Registro General de la Propiedad

El día once de octubre de dos mil diecisiete, la Unidad de Información del Registro General de la Propiedad recibió y admitió para su trámite una solicitud de información efectuada vía escrita por Mario Roberto Aguilar Ardón mediante la cual solicitó la siguiente información: 'resultados estadísticos de los tipos de operaciones que realiza el Registro General de la Propiedad de Compraventa, inscripciones de títulos Supletorios de los años 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016'.

Resolviendo con lugar la solicitud presentada por medio de la resolución UIP- RR – 154-2017 del expediente UAIP No. 154-2017 del Registro General de la Propiedad extendida por la Licenciada Jacqueline Elizabeth Tezen Chinchilla Jefe de la Unidad de Información Pública por lo tanto se hace entrega de la información solicitada donde establece que son operados mil ochocientos diez títulos supletorios en el año dos mil diez, mil setecientos sesenta y tres títulos supletorios el año dos mil once, mil setecientos cincuenta títulos supletorios en el año dos mil doce, mil setecientos treinta y siete títulos supletorios en el año dos mil trece, mil setecientos noventa y dos títulos supletorios en el año dos mil catorce, mil setecientos catorce títulos supletorios en el año dos mil quince, dos mil setecientos setenta y tres títulos supletorios en el año dos mil dieciséis información proporcionado por la Unidad de Información Pública del Registro General de la Propiedad el día dieciocho de octubre de dos mil diecisiete.

Se puede determinar que desde el año dos mil diez al año dos mil dieciséis de realizaron doce mil trescientas y una operaciones registrales de títulos supletorios estableciendo un promedio de mil setecientos sesenta tres operaciones aproximadas durante siete años el cual solo se tiene registros de operaciones no así de las inscripciones porque no posee un índice de las inscripciones de títulos supletorios.

5.6.2 Carencia de regulación de normas en la inscripción de títulos supletorios ante el Registro General de la Propiedad de la zona central

Cuando se establece la carencia de regulación de una o varias normas que serían óptimas antes de la inscripción de títulos supletorios en el Registro General de la Propiedad de la zona central se puede observar lo importante de su regulación.

Con la investigación realizada se pudo observar la carencia que existe al no regular el plazo que establezca que un título supletorio, debe tener para su inscripción en el Registro General de la Propiedad, ya que no existe ningún lapso que obligue al titulante a inscribirlo, es el caso que en una nulidad del título supletorio no se determina si fue inscrito o no, al realizar la investigación se encontró esta laguna de ley, lo cual es tema ajeno del realizado.

El otro caso es que el juez de Primera Instancia Civil y Económico Coactivo del departamento de Santa Rosa, cuando extiende las Certificaciones del Auto de Aprobación de una titulación Supletoria para su inscripción establece que se informe si la certificación fue inscrita o no, en este aspecto lo único que realiza el Registro General de la Propiedad de la zona central es verificar la autenticidad de la hoja especial OJ - RGP que certifica la fotocopias del Auto de Aprobación. El juez solicita que se le informe el Registro General de la Propiedad de la zona central, el Registro no está obligado legalmente a dar informe si fue inscrito o no inscrita la Certificación del Auto de Aprobación de la titulación supletoria, ya que en base a la investigación realizada es criterio del juzgador.

Y la verificación de la hoja especial OJ – RGP que contiene la Certificación del Auto de Aprobación de la titulación supletoria, es la que realiza Registro General de la Propiedad es para determinar su autenticidad como cualquier documento extendido por el Organismo Judicial.

En la ley de titulación supletoria no regula un plazo para que inscriban el título supletorio, ni obliga al titular a hacerlo en el Registro General de la Propiedad. Al no estar regulado estas acciones no obligan al usucapiente a ingresar la Certificación del Auto de Aprobación de la titulación supletoria. Por lo que se pudo determinar en la investigación y por consiguiente es otro tema a desarrollar.

El problema es cuando el agraviado presenta una nulidad de una titulación supletoria ante el juzgado en donde el juez que dio lugar a una titulación supletoria, en el memorial inicial se presenta la petición que se dicten medidas precautorias al inmueble que fue titulado ante el Registro General de la Propiedad de la zona central, para que no sea objeto de traslativo de dominio.

En la impugnación de la titulación Supletoria si el juez declara con lugar la nulidad como se puede solicitar la cancelación de la misma, como en el artículo 15 tercer párrafo del decreto 49-79 Ley de Titulación Supletoria se establece si la nulidad se declara con lugar se mandara cancelar, en su caso, la inscripción en el Registro de la Propiedad.

En ninguna ley se establece que el Registro General de la Propiedad debe que informar al Juzgado que extiende la Certificación del Auto de Aprobación de una titulación supletoria, donde queda establecida la inscripción del título supletorio.

El incumplimiento del Registro General de la Propiedad en establecido en el Artículo 1220 del Código Civil regula que en los registros es obligatorio llevar los siguientes libros principales: de entrega de documentos; de inscripciones; de cuadros estadísticos; de índices por orden alfabético de apellidos de los propietarios y poseedores de inmuebles. En este artículo la ley obliga a los Registros llevar libros de índices por orden alfabéticos de apellidos de los propietarios y poseedores de inmuebles, el cual se puede observar el incumplimiento de los registros ya que no existe ningún índice que ninguna naturaleza

Al solicitar al Juez de Primera Instancia Civil la cancelación de la inscripción de una finca que fue titulada en una forma anómala y posteriormente inscrita en el Registro General de la Propiedad el juez solicita en que finca, folio y libro y departamento quedo inscrita, lo cual es imposible de obtener entonces como se realiza.

Si el Registro General de la Propiedad, la inscripción de una posesión de un título Supletorio se inscribe y a la finca se asigna un numero de finca, folio, libro y del departamento donde se encuentra ubicada la propiedad, actualmente las nuevas fincas se le establece en el número de libro, la vocal E, la cual establece que es una inscripción electrónica, pero lamentablemente no existe un índice de registro virtual que establezca cuando se registra una inscripción de una finca emanada de una

titulación supletoria el cual debe contener los datos del usucapiente, del Juzgado de Primera Instancia Civil que decreto la inscripción, la localidad territorial del inmueble, el área de la finca y lo más importante los datos donde quedo la finca registrada.

Es importante realizar un registro porque cuando existe parte interesada que es afectada en una titulación supletoria anómala necesita impugnar la inscripción emanada de una titulación supletoria, existe una gran dificultad que no se puede localizar la finca titulante, ya que en el Registro General de la Propiedad zona central, utiliza el sistema de folio Real, es decir que no registra nombre, por lo consiguiente solo se puede buscar por medio del número de finca, folio, libro y del departamento donde se encuentra la propiedad, ya que carece de un índice registral virtual que establezca los datos necesario para determinar la inscripción.

La finca queda inscrita pero no queda registro donde se establezca el número de proceso del respectivo Juzgado de Primera Instancia Civil, en dónde se realizó el proceso de titulación Supletoria, el nombre del usucapiente, en qué finca, folio, libro quedó establecido el inmueble y no existe una forma más efectiva para realizar las operaciones registrales que sea por medio electrónico, el Registro General de la Propiedad de la zona central cuenta con la pagina virtual donde se pueden realizar consulta a distancia, verificar los procesos de inscripción, anotación, y cancelación de los actos y contratos relativos a dominios y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables..

5.7 Propuesta de implementación de un índice registral virtual de la primera inscripción de las fincas emanadas de titulación supletoria en el registro general de la propiedad de la zona central

Al establecer un índice registral virtual de la primera inscripción de las fincas emanadas de titulación supletoria en el Registro General de la Propiedad de la zona central, será un libro electrónico el que va a contener un listado de nombres de usucapientes, el número de proceso de la titulación supletoria, el juzgado donde se realizó el proceso y que emitió la certificación del Auto Aprobatorio, la jurisdicción de la ubicación del inmueble y lo que es de interés que el público conozca en donde quedó establecida la inscripción, es decir el número de Finca, Folio, libro y el departamento, y determinar su respectiva inscripción en el Registro General de la Propiedad.

La implementación de un libro electrónico, que contenga un índice registral virtual de la primera inscripción de las fincas emanadas de titulación supletoria en el Registro General de la Propiedad de la zona central, conlleva un proceso el cual servirá para la elaboración. El primer paso a seguir es el análisis que determinará el costo, el personal a utilizar para que la información que se ingrese sea exacta por medios electrónicos idóneos, que plazo se llevará ingresar la información, después del análisis se realiza el proyecto el cual se presenta a la Comisión Nacional Registral y al Registrador General para su autorización, ya autorizado el proyecto se desarrolla y posteriormente se implementa en el sistema, todo este proceso se realiza en un plazo aproximado de dos años.

Al poseer toda la información se crea un apartado especial con un filtro de búsqueda, actualmente no posee la capacidad la página web del Registro General de la Propiedad para la implementación de un índice así mismo, en el análisis se solicita la ampliación de la capacidad ya que se utilizan varias plataformas para resguardar la información, actualmente el Registro General de la Propiedad tiene en el sistema más de seis millones de finca en estado de conservación de los más de veinte millones de inscripciones que existe en el Registro.

El Artículo 1220 del Código Civil regula que en los registros es obligatorio llevar los siguientes libros principales:

1. De entrega de documentos;
2. De inscripciones;
3. De cuadros estadísticos;
4. De índices por orden alfabético de apellidos de los propietarios y poseedores de inmuebles.

En este artículo la ley obliga a los Registros llevar libros de índices por orden alfabéticos de apellidos de los propietarios y poseedores de inmuebles, pero actualmente se puede observar el incumplimiento de los registros ya que no existe ningún índice de ninguna naturaleza, por lo consiguiente al implementar un índice registral virtual de la primera inscripción de las fincas emanadas de titulación supletoria en el Registro General de la Propiedad de la zona central no se violentaría la ley.

Y el Artículo 1221 regula que el registrador llevará, asimismo, los libros que sean necesarios para las inscripciones especiales y los demás que determine el reglamento del Registro. Los libros podrán ser electrónicos y físicos. El Registrador queda facultado para innovar progresivamente los controles y sistemas de operación implementando toda clase de programas, técnicas y procesos para efectuar, formalizar y ejecutar todas las operaciones registrales, utilizando para ello medios informáticos, computarizados, digitales, magnéticos, electrónicos, de teleproceso y de cualquier otra naturaleza, de acuerdo a las posibilidades económicas y conforme a las normas de seguridad establecidas y aprobadas por el Registro.

En el Artículo citado anteriormente, el registrador tiene la facultad legal para poder crear libros electrónicos que sean necesarios para las inscripciones especiales; así mismo, de implementar un índice registral virtual de la primera inscripción de las fincas emanadas de titulación supletoria en el Registro General de la Propiedad de la zona central para prestar un mejor servicio, una certeza jurídica y así mismo, la seguridad jurídica que proporciona el Registro; después del análisis, la presentación del proyecto, la autorización del proyecto y el desarrollo del proyecto se llevará a cabo la implementación del índice registral virtual.

Ya establecido el índice registral virtual de la primera inscripción de las fincas emanadas de titulación supletoria en el Registro General de la Propiedad de la zona central, en la página web podrá verificar el usuario la ubicación del inmueble, en qué número de finca, folio, libro y departamento; la consulta será cancelada en una forma similar al cobro de las Consultas a Distancia, ingresando con el nombre de la



persona que tituló el inmueble, el número de proceso de la titulación supletoria y el juzgado que emitió la Certificación del Auto Aprobatorio, que a su vez es el título supletorio; posteriormente el usuario tendrá que ver el estado de la finca por medio de Consulta a Distancia, a través de Consulta Electrónica. Este medio electrónico tendrá un costo de un dólar de los Estados Unidos de América.

CONCLUSIONES

1. La importancia de la existencia del Derecho Registral es que se considera una rama del derecho porque es el conjunto de normas que regulan la publicidad registral de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de dominio y demás derechos reales principalmente lo relacionado a los inmuebles sobre los derechos reales desde su creación a su extinción.
2. 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, quien posee una función fundamental para el desarrollo del Estado y el cumplimiento de las garantías que le son obligatorias para el Registro como son la transparencia, publicidad, certeza y seguridad jurídica, y así proteger los derechos de las personas y la protección de los libros y asientos correspondientes, el cual es dirigido por un funcionario idóneo llamado Registrador General de la Propiedad.
3. La usucapión es una forma de adquirir el dominio mediante la posesión de un bien inmueble en concepto de dueño, pacífica, continua, pública y por el plazo señalado por la ley, en Guatemala la ley estipula un plazo de diez años para que se convierta en un derecho real. Una vez registrada la posesión de un bien inmueble y consumado el término de diez años contados a partir de la

fecha de la inscripción del título supletorio en el Registro General de la Propiedad el inmueble pasa ser poseedor a propietario.

4. La informática es la ciencia que tiene por objetivo propio de su conocimiento la información, porque estudia las máquinas y los procesos mecánicos, lo que requiere codificar los lenguajes, signos, datos y formulas, pues la codificación es la base para la actividad discursiva de los computadores electrónicos.

5. La implementación de un libro electrónico que contenga un índice registral virtual de la primera inscripción de las fincas emanadas de titulación supletoria en el Registro General de la Propiedad de la zona central, va a beneficiar a profesionales de la Carrera de Ciencias Jurídicas y Sociales, Abogados y Notarios, jueces de Instancia Civil, Ministerio Publico, a los usuarios del Registro General de la Propiedad e incluso a los Registradores, ya que en la actualidad es muy difícil localizar la ubicación de un bien inmueble que fue titulado y posteriormente inscrito en el Registro General de la Propiedad.

RECOMENDACIONES

1. Que el Estado debe respetar el conjunto de normas que rigen los derechos reales de las personas, las cuales son establecidas en el Derecho Registral, para un mejor manejo de la información registrada.
2. Que el Registro General de la Propiedad entre sus mandatos legales debe poseer un índice en orden alfabético de los propietarios y debe implementar varios índices registrales virtuales que contengan los nombres de los propietarios y poseedores, para que le resulte en la forma más práctica para realizar cualquier operación en busca del nombre de los propietarios y poseedores.
3. Que el Registro General de la Propiedad debe estar resguardada la información en un medio adecuado, ya que, la usucapión de un medio protegido por la ley por ende se debe la información registrada tiene que estar resguardada.
4. Que el Registro General de la Propiedad debe estar actualizando el sistema operacional, lo cual significa que para poder obtener una información certera se tiene que administrar bien la información registrada.
5. Que el Registro General de la Propiedad de la zona central utilice un sistema operativo por medio electrónicos lo cual facilite la búsqueda de información y



para que sea más efectiva la búsqueda de debe de implementar un índice virtual registral de la primera inscripción de las fincas emanadas de un titulación supletoria.

BIBLIOGRAFÍA

- **LIBROS**

Aballi Mota, L. E. (1976). *Aspectos Jurídico-sociales de al tenencia de la tierra en Guatemala*. Guatemala: S.E.

Arriola Gálvez, J. L. (S. F.). *La encrudijada*. Guatemala: S.E.

Brañas, A. (2007). *Manual de Derecho Civil*. Guatemala, Guatemala: EDITORIAL ESTUDIANTIL FENIX.

Cabanellas De Torres, G. (2001). *Diccionario Jurídico Elemental*. Buenos Aires, Argentina: Heliasta.

Carral y de Teresa, L. (2007). *Derecho Notarial y Derecho Registral*. Mexico: Porrúa.

Castellanos Venegas, W. (2003). *diferencia entre el derecho informatico como una disciplina juridica como ciencia auxiliar del derecho*. Guatemala: TESIS USAC.

De Paz González, L. F. (2012). *introduccion al estudio del derecho informatico y la informatica juridica*. Guatemala: estudios Graficos.

Figuroa Perdomo, Claudia Lavinia y Ramirez Gaitan, Daniel Ubaldo. (2011). *Derecho Registral 1*. Guatemala: Litografía MR.

Gaete González, E. A. (noviembre de 2001). *Revista de derecho informático. El registro en la era informática. Modernización registral comparada (en línea)*. <http://www.alfa-redi.org/rdi-articulo>. Sht. Recuperado el 14 de octubre de 2017, de Revista de derecho informático. El registro en la era informática.

Modernización registral comparada (en línea). <http://www.alfa-redi.org/rdi-articulo>. Sht: <http://www.alfa-redi.org/rdi-articulo>. Sht

Hernandez, V. (1997). Usucapión. *maga- protierra*, 25.

Hernández, V. (1997). Usucapión. *MAGA-PROTIERRA*, 25.

Lacruz Berdojo, Jose Luis y Sancho Rebullida, Francisco de Asis. (1968). *Derecho Inmobiliario Registral*. Barcelona: Libreria Bosh.

Matta Consuegra, D. (2003). Derecho sucesorio y registral guatemalteco. En D. Matta Consuegra, *Derecho sucesorio y registral guatemalteco* (pág. 190). Guatemala: Ediciones Mayte.

Méndez, P. (1969). El Registro de la Propiedad. *Revista de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala*, 32.

Morineau Idearte, Marta e Iglesias González, Román. (2001). *DERECHO ROMANO*. Mexico: HARLA.

Morineau Iduarte, Marta e Iglesia González, Roman. (1997). *Derecho Romano* (tercera ed.). Mexico: Harla.

Muñoz, Nery Roberto y Muñoz Roldán, Rodrigo. (2009). *Derecho Registral Inmobiliario Guatemalteco*. Guatemala: Infonconsult editores.

Paiz Estrada, E. J. (2002). *La aplicación de la informática jurídica en Guatemala*. Guatemala: USAC.

Peralta Méndez, C. E. (1969). El Registro de la Propiedad, Doctrina Guatemalteca.

Revista de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, VII, 129.

Piug Peña, F. (1957). *Tratado de derecho civil privado* (Vol. 2). Madrid: Revista de derecho.

Quezada Toruño, J. F. (2007). Criterios de operación Registral. 34.

Rojina Villegas, R. (1959). *compendio Derecho Civil* (Vol. 2). D.F. Mexico: Antigua Librería Robredo.

Valiente, N. (1958). *Derechos Reales*. buenos aires: Roque.

Vega Morales, V. N. (1992). Efectos Jurídicos de la Nulidad instrumental, Negocial. *tesis de la facultad de Ciencias Jurídicas de la Universidad de San Carlos de Guatemala*, 108.

- EGRAFIA

Aguareles, S. (6 de mayo de 2008). [http : // www. noticias. com/ noticia /adios-al-papel-48c.html](http://www.noticias.com/noticia/adios-al-papel-48c.html). (S. Aguareles, Productor) Recuperado el 23 de octubre de 2017, de [http : // www. noticias. com/ noticia /adios-al- papel-48c.html](http://www.noticias.com/noticia/adios-al-papel-48c.html): [http : // www. noticias. com/ noticia /adios-al- papel-48c.html](http://www.noticias.com/noticia/adios-al-papel-48c.html)

Sanchez Romero, C. (23 de mayo de 2008). [http :// www.poder-judicial.go.cr/digesto/publi1_parte2.htm](http://www.poder-judicial.go.cr/digesto/publi1_parte2.htm). Recuperado el 3 de octubre de 2017,

de [http :// www.poder-judicial.go.cr/digesto/publi1_parte2.htm](http://www.poder-judicial.go.cr/digesto/publi1_parte2.htm): [http ://
www.poder-judicial.go.cr/digesto/publi1_parte2.htm](http://www.poder-judicial.go.cr/digesto/publi1_parte2.htm)

Servicio documentación CEPYME Aragón. El archivo electrónico en la administraciones públicas. (15 de enero de 2006). Recuperado el 6 de julio de 2017, de Servicio documentación CEPYME Aragón. El archivo electr <http://www.cepymearagon.blogspot.com/.../el-archivo-electronico-en-las.html> -.

[http://www.es.wikipedia.org/wiki\(concepto\)](http://www.es.wikipedia.org/wiki(concepto)). (10 de agosto de 2008). Recuperado el 6 de octubre de 2015, de [http://www.es.wikipedia.org/wiki\(concepto\)](http://www.es.wikipedia.org/wiki(concepto)): [http://www.es.wikipedia.org/wiki\(concepto\)](http://www.es.wikipedia.org/wiki(concepto))

Libroselectrónicos-el-nuevo-concepto-del-libro.html -. (4 de noviembre de 2008). Recuperado el 15 de octubre de 2017, de <http://www.ganaloquequieras.bligoo.com/.../Libroselectrónicos-el-nuevo-concepto-del-libro.html> -.

Universidad de Illinois, Biblioteca digital . (26 de junio de 2008). Recuperado el 15 de octubre de 2017, de Universidad de Illinois, Biblioteca digital : <http://http://ciberhabitat.gob.mx/biblioteca/le/> - 14k

<https://www.rgp.org.gt>. (08 de febrero de 2017). Recuperado el 08 de febrero de 2017, de <https://www.rgp.org.gt/index.php/vision-y-mision>

<https://www.rgp.org.gt/index.php/2013-08-26-09-50-14>. (22 de junio de 2017). Recuperado el 22 de junio de 2017, de <https://www.rgp.org.gt/index.php/2013-08-26-09-50-14>

Viega Rodríguez, M. J. (06 de enero de 2005). *Informática jurídica registral en Uruguay* (en línea).<http://www.viegasociados.com/publicac/InformaticaJuridicaRegistralEnUruguay.pdf>. Recuperado el 24 de octubre de 2017, de Informática jurídica registral en Uruguay (en línea).<http://www.viegasociados.com/publicac/InformaticaJuridicaRegistralEnUruguay.pdf>:

Wikipedia. (10 de agosto de 2008). *Libro electrónico*. Recuperado el 14 de octubre de 2017, de libro electrónico: [http://www.es.wikipedia.org/wiki\(concepto\)](http://www.es.wikipedia.org/wiki(concepto))

- **LEGISLACIÓN**

ASAMBLEA NACIONAL CONSTITUYENTE. (1985). *Contitución Política de la República de Guatemala*. IUS EDICIONES. Guatemala.

CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA., (1979) decreto 49-79 Ley de Titulacion Supletoria, Ediciones Jurídicas Especiales. Guatemala.

ENRIQUE PERALTA AZURDIA, PALACIO NACIONAL. (1963) *Código Civil de Guatemala*, Decreto Ley 106. Librería Jurídica, Guatemala.

ENRIQUE PERALTA AZURDIA, PALACIO NACIONAL.(1963). *Código Procesal Civil y Mercantil de Guatemala*, decreto 107. Librería Jurídica, Guatemala.

ANEXOS

CUESTIONARIO AL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL Y ECONÓMICO COACTIVO DEL SANTA ROSA, CUILAPA SEIS DE OCTUBRE DEL DOS MIL DIECISIETE.

ENTREVISTADOR: Mario Roberto Aguilar Ardón

ENTREVISTADO: Licenciado José Luis Higueros Morataya.

Lugar: Juzgado de Primera instancia Civil y Económico Coactivo de Santa Rosa.

1. ¿Cuándo fenece un proceso de titulación supletoria?
2. ¿Cuándo implementaron en los Títulos Supletorios la orden que el Registro General de la Propiedad de la zona central informe al Juzgado si fue operada la inscripción correspondiente?
3. ¿Existe un convenio entre la Corte Suprema de Justicia y el Registro General de la Propiedad de la zona central para proporcionarse información sobre los Títulos Supletorios que emiten los juzgados Civiles?
4. ¿No todos los Juzgados de Primera Instancia Civil establecen en los Títulos Supletorio la orden que el Registro General de la Propiedad de la zona central informe si fue operada la inscripción o es criterio de cada juzgador o por seguridad lo realizan en este órgano jurisdiccional?

5. ¿Existe un plazo para que informe el Registro General de la Propiedad de la zona central si opero la inscripción del Título Supletorio emitido por este órgano jurisdiccional?
6. ¿Cuándo el Registro General de la Propiedad de la zona central suspende un Título Supletorio manifestando que existe alguna acción anómala cuales son las medidas que toma el juzgador?
7. ¿Cuánto tiene de vigencia un Título Supletorio después de ser emitido para su inscripción y no se realiza en el Registro General de la Propiedad de la zona central?
8. ¿El señor Juez en algún proceso de nulidad de titulación supletoria ha ordenado al Registro General de la Propiedad de la zona central que le informe si fue operado el título supletorio de alguna propiedad que es objeto de Litis que un proceso y en que numero de finca folio libro quedo inscrito?
9. ¿Cuándo la parte demandante le solicita medidas precautorias en un proceso de Nulidad de titulación supletoria para una propiedad, tiene que proporcionarle el número de finca, folio y libro de la finca, para que generen el despacho correspondiente?
10. ¿Conoce el señor Juez si existe un registro de títulos Supletorios en el Registro General de la Propiedad de la zona central?

11. ¿Conoce el señor Juez el sistema que utiliza el Registro General de la Propiedad de la zona central para las inscripciones de los Títulos Supletorios emitidos por este órgano jurisdiccional?

12. ¿Considera que al proporcionar información al público de la inscripción de un Título Supletorio en el Registro General de la Propiedad de la zona central afecta los derechos del usucapiente?

13. ¿Ha certificado en alguna ocasión lo conducente al Ministerio Público a alguna persona por algún acto fraudulento en un proceso de titulación supletoria o en algún proceso de Nulidad de titulación supletoria?

14. ¿Considera que es importante que exista un índice registral virtual de la primera inscripción de título supletorio emanado de una titulación supletoria en el Registro General de la Propiedad de la zona central para que se pueda establecer su inscripción?

CUESTIONARIO A LA SECRETARIA DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL Y ECONÓMICO COACTIVO DEL SANTA ROSA, CUILAPA SEIS DE OCTUBRE DEL DOS MIL DIECISIETE.

ENTREVISTADOR: Mario Roberto Aguilar Ardón

ENTREVISTADO: Licenciada Ingrid Yesenia Chavarria Moran

Lugar: Juzgado de Primera instancia Civil y Económico Coactivo de Santa Rosa.

1. ¿Cuándo fenece un proceso de titulación supletoria?

2. ¿Cuándo implementaron en los Títulos Supletorios la orden que el Registro General de la Propiedad de la zona central informe al Juzgado si fue operada la inscripción correspondiente?

3. ¿Existe un convenio entre la Corte Suprema de Justicia y el Registro General de la Propiedad de la zona central para proporcionarse información sobre los Títulos Supletorios que emiten los juzgados Civiles?

4. ¿No todos los Juzgados de Primera Instancia Civil establecen en los Títulos Supletorios la orden que el Registro General de la Propiedad de la zona central informe si fue operada la inscripción o es criterio de cada juzgador o por seguridad lo realizan en este órgano jurisdiccional?

5. ¿Existe un plazo para que informe el Registro General de la Propiedad de la zona central si opero la inscripción del Título Supletorio emitido por este órgano jurisdiccional?

6. ¿Existe un registro anual de los títulos Supletorio que emite en este órgano jurisdiccional?
7. ¿Cuánto tiene de vigencia un Título Supletorio después de ser emitido para su inscripción y no se realiza en el Registro General de la Propiedad de la zona central?
8. ¿Tiene conocimiento si el señor Juez en algún proceso de nulidad de titulación supletoria ha ordenado al Registro General de la Propiedad de la zona central que le informe si fue operado el título supletorio de alguna propiedad que es objeto de Litis que un proceso y en que numero de finca folio libro quedo inscrito?
9. ¿Cuándo la parte demandante le solicita medidas precautorias en un proceso de Nulidad de titulación supletoria para una propiedad, tiene que proporcionarle el número de finca, folio y libro de la finca, para que generen el despacho correspondiente?
10. ¿Conoce señora Secretaria si existe un registro de títulos Supletorios en el Registro General de la Propiedad de la zona central?
11. ¿Por qué medio verifica la veracidad del título supletorio el Registro General de la Propiedad de la zona central, emitido por el este órgano jurisdiccional?

12. ¿Conoce señora Secretaria el sistema que utiliza el Registro General de la Propiedad de la zona central para las inscripciones de los Títulos Supletorios emitidos por este órgano jurisdiccional?

13. ¿Considera que al proporcionar información al público de la inscripción de un Título Supletorio en el Registro General de la Propiedad de la zona central afecta los derechos del usucapiente?

14. ¿Considera que es importante que exista un índice registral virtual de la primera inscripción de título supletorio emanado de una titulación supletoria en el Registro General de la Propiedad de la zona central para que se pueda establecer su inscripción?



CUESTIONARIO AL SECRETARIO GENERAL DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE LA ZONA CENTRAL, GUATEMALA, TREINTA Y UNO DE AGOSTO DEL DOS MIL DIECISIETE.

ENTREVISTADOR: Mario Roberto Aguilar Ardón

ENTREVISTADO: Licenciado Luis Felipe Lepe Montenegro

Lugar: Registro General de la Propiedad de la zona Central.

Hora de inicio _____

¿Cuál es la función del Registro General de la Propiedad de la zona central ante los títulos supletorios? _____

¿El Registro General de la Propiedad de la zona central posee una oficina específica para la inscripción de los títulos supletorios? _____

¿El Registro General de la Propiedad de la zona central posee un índice registral virtual de la primera inscripción de las fincas emanadas de titulación supletoria internamente? _____

¿En Registro General de la Propiedad de la zona central existe un libro especial para la inscripción de las fincas emanadas de títulos supletorios? _____

¿Cuál es la postura del Registro General de la Propiedad de la zona central, cuando existe una finca registrada y la misma finca registrada es titulada por otro supuesto poseedor e inscrita? _____

¿El Registro General de la Propiedad de la zona central cumple con informar al juzgado que extendió el título supletorio, si lo opero o no, la inscripción de título supletorio? _____



¿El Registro General de la Propiedad de la zona central, estaría dispuesto en crear un índice registral virtual, con los datos del título supletorio, el cual se establecería, el juzgado que emite el título, nombre del titular, número de proceso y la finca, folio y libro de la inscripción?_____

¿El Registro General de la Propiedad de la zona central, estaría dispuesto a implementar en la página web, un índice registral virtual de la primera inscripción de las fincas emanadas de titulación supletoria, que se pueda consultar a distancia?_____

¿El Registro General de la Propiedad de la zona central comparte el criterio de algunos jueces de informar de las inscripciones de los títulos supletorios?_____

¿Cómo Secretario General del Registro General de la Propiedad de la zona central, considera en la implementación de un índice registral virtual de la primera inscripción de las fincas emanadas de titulación supletoria puede beneficiar a los usuarios?_____

¿Cómo Secretario General del Registro General de la Propiedad de la zona central considera que al proporcionar la información de los títulos supletorios, violenta los derechos de los titular.?_____

Hora de Finalización_____

Firma y sello del Entrevistado_____

ENCUESTA DE TESIS NECESIDAD DE IMPLEMENTAR UN ÍNDICE REGISTRAL VIRTUAL DE LA PRIMERA INSCRIPCIÓN DE LAS FINCAS EMANADAS DE TITULACIÓN SUPLETORIA EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE LA ZONA CENTRAL. LUGAR: REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD. FECHA: 11-09-2017, A USUARIOS NO PROFESIONALES

1. ¿Tiene conocimiento de las funciones del Registro General de la Propiedad de la zona central?

Sí__ No____
2. ¿Ha utilizado los servicios del Registro General de la Propiedad de la zona central?

Sí____ No____
3. ¿Sabe que las fincas inscritas en el Registro General de la Propiedad de la zona central se puede observar el estado, por medio de consulta electrónica, consulta a distancia y consulta a la biblioteca virtual?

Sí____ No____
4. ¿Ha consultado el estado de una finca por cualquier medio que posee el Registro General de la Propiedad de la zona central?

Sí____ No____
5. ¿Sabe que en el Registro General de la Propiedad de la zona central solo se puede consultar las fincas, si conoce número de finca, folio, libro y departamento, donde está inscrita la finca? Sí____ No____
6. ¿Considera que el Registro General de la Propiedad esta actualizado en el sistema electrónico?

Si__ No____

7. ¿Sabe que un título supletorio es una certificación del Juzgado de Primera Instancia Civil del departamento donde se realizó el proceso de titulación supletoria?
Sí_____ No_____
8. ¿Sabe que existe una página Web del Registro General de la Propiedad de la zona central? Sí_____ No_____
9. ¿Sabe las funciones de la página Web del Registro General de la Propiedad de la zona central? Sí_____ No_____
10. ¿Conoce el procedimiento para investigar una propiedad que está inscrita por medio de un título supletorio en el Registro General de la Propiedad de la zona central sino conoce la finca, folio y libro?
Sí_____ No_____
11. ¿Considera que es importante que exista un índice registral virtual de la primera inscripción de las fincas emanadas de titulaciones supletorias en el Registro General de la Propiedad de la zona central, para investigar una titulación supletoria? Sí_____ No_____

CUESTIONARIO AL DIRECTOR DE INFORMÁTICA DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE LA ZONA CENTRAL, GUATEMALA, CUATRO DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL DIECISIETE.

ENTREVISTADOR: Mario Roberto Aguilar Ardón

ENTREVISTADO:

LUGAR: Registro General de la Propiedad de la zona Central

Hora de inicio _____

- 1 Cuáles son las funciones que tiene el departamento de informática del Registro General de la Propiedad de la zona central.
- 2 Actualizan continuamente la página web del Registro General de la Propiedad de la zona central.
- 3 Las consultas a distancias del Registro General de la Propiedad de la zona central posee un programa especial Es posible implementar un índice registral virtual de la primera inscripción de las fincas emanadas de título supletorio del Registro General de la Propiedad de la zona central en la página web.
- 4 Es posible implementar un índice registral virtual de la primera inscripción de las fincas emanadas de título supletorio del Registro General de la Propiedad de la zona central en la página web.
- 5 Para la elaboración de un índice registral virtual de la primera inscripción de las fincas emanadas de título supletorio que pasos a de seguir para la elaboración del índice y quien lo autoriza en el Registro General de la Propiedad de la zona central.
- 6 Qué tiempo se podría llevar la elaboración de un programa para crear una ventana en la página web del Registro General de la Propiedad de la zona central que establezca un índice registral virtual de la primera inscripción de las fincas emanadas de título supletorio.
- 7 Que costo tiene la elaboración de un índice registral virtual de la primera inscripción de las fincas emanadas de título supletorio en la página web del Registro General de la Propiedad de la zona central.

- 8 Como se podría adecuar la página web del Registro General de la Propiedad de la zona central para buscar por juzgado, numero de proceso, por nombre de un título supletorio.

- 9 Tiene la capacidad la página web para implementar un índice registral virtual de la primera inscripción de las fincas emanadas de titulo supletorio en el Registro General de la Propiedad de la zona central.

Hora de finalización

Firma y sello