

UNIVERSIDAD PANAMERICANA
Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia
Programa de Actualización y Cierre Académico



**Actualización de la información registral del Registro
General de la Propiedad de Guatemala**
-Tesis de Licenciatura-

Lynda María Aguilar Ramírez

Guatemala, agosto 2014

**Actualización de la información registral del Registro
General de la Propiedad de Guatemala**
-Tesis de Licenciatura-

Lynda María Aguilar Ramírez

Guatemala, agosto 2014

AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD PANAMERICANA

Rector M. Th. Mynor Augusto Herrera Lemus

Vicerrectora Académica Dra. Alba Aracely Rodríguez de González

Vicerrector Administrativo M.A. César Augusto Custodio Cóbar

Secretario General M.A. Adolfo Noguera Bosque

AUTORIDADES DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA

Decano M. Sc. Otto Ronaldo González Peña

Coordinador de exámenes privados M. Sc. Mario Jo Chang

Coordinador del Departamento de Tesis Dr. Erick Alfonso Álvarez Mancilla

Coordinador de Cátedra M.A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán

Asesor de Tesis Lic. Mario Efraim López García

Revisor de Tesis Licda. Cándida Rosa Ramos Montenegro

TRIBUNAL EXAMINADOR

Primera fase

Licda. María Victoria Arreaga

Lic. José Antonio Pineda Barales

Licda. Helga Ruth Orellana

Lic. Luis Guillermo Chután Reyes

Segunda fase

Lic. Ángel Adilio Arriaza Rodas

Licda. Flor de María Samayoa Quiñonez

Lic. Luis Guillermo Chután Reyes

Lic. Carlos Enrique Godínez Hidalgo

Tercera fase

M.Sc. Eddy Giovanni Miranda Medina

Lic. Carlos Enrique Godínez Hidalgo

Licda. María de los Ángeles Monroy Valle

M.Sc. Adolfo Quiñonez Furlán

M.Sc. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán

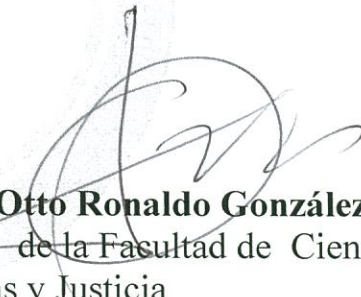


UNIVERSIDAD
PANAMERICANA

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

UNIVERSIDAD PANAMERICANA, FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS
Y JUSTICIA. Guatemala, diez de marzo de dos mil catorce.-----

En virtud de que el proyecto de tesis titulado **ACTUALIZACIÓN DE LA
INFORMACIÓN REGISTRAL DEL REGISTRO GENERAL DE LA
PROPIEDAD DE GUATEMALA**, presentado por **LYNDA MARÍA
AGUILAR RAMÍREZ**, previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a)
en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia así como los títulos de Abogado(a) y
Notario(a), reúne los requisitos de esta casa de Estudios, es procedente
APROBAR dicho punto de tesis y para el efecto se nombra como Tutor al
Licenciado **MARIO EFRAIM LÓPEZ GARCÍA**, para que realice la tutoría del
punto de tesis aprobado.



M. Sc. Otto Ronaldo González Peña
Decano de la Facultad de Ciencias
Jurídicas y Justicia

Sara Aguilar
c.c. Archivo



UNIVERSIDAD
PANAMERICANA

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

DICTAMEN DEL TUTOR DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: **LYNDA MARÍA AGUILAR RAMÍREZ**

Título de la tesis: **ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN REGISTRAL DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE GUATEMALA**

El Tutor de Tesis,

Considerando:

Primero: Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), el estudiante ha desarrollado su tesis de licenciatura.

Segundo: Que ha leído el informe de tesis, donde consta que el (la) estudiante en mención realizó la investigación de rigor, atendiendo a un método y técnicas propias de esta modalidad académica.

Tercero: Que ha realizado todas las correcciones de contenido que le fueron planteadas en su oportunidad.

Cuarto: Que dicho trabajo reúne las calidades necesarias de una Tesis de Licenciatura.

Por tanto,

En su calidad de Tutor de Tesis, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que continúe con los trámites de rigor.

Guatemala, 19 de mayo de 2014

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"


Lic. Mario Efraim López García
Tutor de Tesis

Sara Aguilar
c.c. Archivo

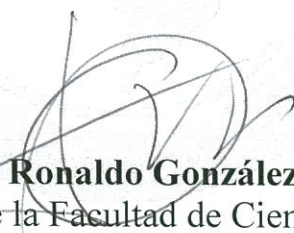


**UNIVERSIDAD
PANAMERICANA**

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

UNIVERSIDAD PANAMERICANA, FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS
Y JUSTICIA. Guatemala, veinte de mayo de dos mil catorce.-----

En virtud de que el proyecto de tesis titulado **ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN REGISTRAL DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE GUATEMALA**, presentado por **LYNDA MARÍA AGUILAR RAMÍREZ**, previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), ha cumplido con los dictámenes correspondientes del tutor nombrado, se designa como revisor metodológico a la Licenciada **CÁNDIDA ROSA RAMOS MONTENEGRO**, para que realice una revisión del trabajo presentado y emita su dictamen en forma pertinente.


M. Sc. Otto Ronaldo González Peña
Decano de la Facultad de Ciencias
Jurídicas y Justicia

Sara Aguilar
c.c. Archivo



UNIVERSIDAD
PANAMERICANA

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

DICTAMEN DEL REVISOR DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: **LYNDA MARÍA AGUILAR RAMÍREZ**

Título de la tesis: **ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN REGISTRAL DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE GUATEMALA**

El Revisor de Tesis,

Considerando:

Primero: Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), el estudiante ha desarrollado su tesis de licenciatura.

Segundo: Que ha leído el informe de tesis, donde consta que el (la) estudiante en mención realizó su trabajo atendiendo a un método y técnicas propias de esta modalidad académica.

Tercero: Que ha realizado todas las correcciones de redacción y estilo que le fueron planteadas en su oportunidad.

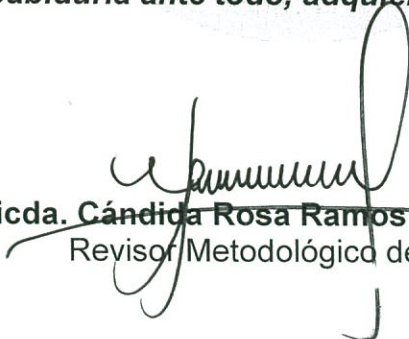
Cuarto: Que dicho trabajo reúne las calidades necesarias de una Tesis de Licenciatura.

Por tanto,

En su calidad de Revisor de Tesis, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que continúe con los trámites de rigor.

Guatemala, 23 de junio de 2014

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"


Licda. Cándida Rosa Ramos Montenegro
Revisor Metodológico de Tesis

Sara Aguilar
c.c. Archivo



DICTAMEN DEL DIRECTOR DEL PROGRAMA DE TESIS

Nombre del Estudiante: **LYNDA MARÍA AGUILAR RAMÍREZ**

Título de la tesis: **ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN REGISTRAL DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE GUATEMALA**

El Director del programa de Tesis de Licenciatura,

Considerando:

Primero: Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), el estudiante ha desarrollado su tesis de licenciatura.

Segundo: Que el tutor responsable de dirigir su elaboración ha emitido dictamen favorable respecto al contenido del mismo.

Tercero: Que el revisor ha emitido dictamen favorable respecto a la redacción y estilo.

Cuarto: Que se tienen a la vista los dictámenes favorables del tutor y revisor respectivamente.

Por tanto,

En su calidad de Director del programa de tesis, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que continúe con los trámites de rigor.

Guatemala, 9 de julio de 2014

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

Dr. Erick Alfonso Álvarez Mancilla
Coordinador del Taller de tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia





ORDEN DE IMPRESIÓN DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: **LYNDA MARÍA AGUILAR RAMÍREZ**

Título de la tesis: **ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN REGISTRAL DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE GUATEMALA**

El Director del programa de tesis, y el Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia,

Considerando:

Primero: Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), el estudiante ha desarrollado su tesis de licenciatura.

Segundo: Que ha tenido a la vista los dictámenes del Tutor, Revisor, y del director del programa de tesis, donde consta que el (la) estudiante en mención ha llenado los requisitos académicos de su Tesis de Licenciatura, cuyo título obra en el informe de investigación.

Por tanto,

Se autoriza la impresión de dicho documento en el formato y características que están establecidas para este nivel académico.

Guatemala, 16 de julio de 2014

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

Dr. Erick Alfonso Álvarez Mancilla
Coordinador del Taller de tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia



Vo. Bo. M. Sc. Otto Ronaldo González Peña
Decano de la Facultad de Ciencias
Jurídicas y Justicia

Nota: Para efectos legales, únicamente la sustentante es responsable del contenido del presente trabajo.

DEDICATORIA

A Dios, por su fidelidad para conmigo y acompañarme hasta el final de esta carrera profesional, ya que ha sido Él quien me ha dado la sabiduría, la inteligencia, la paciencia, pero sobre todo me ha esforzado a ser valiente y no temer, ni desmayar en ningún momento.

A mis padres, Juan Manuel Aguilar Hass y Olivia Ileana Ramírez Castro, quienes fueron mi aliento para continuar con mis estudios, creyendo siempre en mí, brindándome su amor, apoyo y comprensión en cada momento.

A mi precioso hijo, Robert Lemus Aguilar, por ser una bendición en mi vida y haber sido mi mayor motivación e inspiración durante mi carrera profesional, porque gracias a él no me di por vencida en ningún momento.

A mis hermanos, Juan Pablo, Eibby y Manuel, por sus buenos sentimientos y deseos para conmigo, por sus palabras positivas sobre mi vida y por siempre estar de mi lado en cualquier circunstancia.

A los Abogados y Notarios, que en la trayectoria de mi carrera me brindaron una mano, me aconsejaron y fueron pacientes al transmitirme sus conocimientos, en especial al Licenciado Roberto Estuardo Morales Gómez, por haberme brindado su apoyo desde el inicio de mi carrera, siendo más que un catedrático y jefe un excelente amigo y un verdadero ejemplo a seguir.

A mis amigos, por su amistad y solidaridad en momentos de alegría, de estrés, así como también en momentos difíciles durante estos nueve años, en especial a Denis Cuesy Lessing, por haber compartido conmigo sus conocimientos, sin egoísmo alguno, convirtiéndose en mi ayuda indispensable.

Índice

Resumen	i
Palabras Clave	ii
Introducción	iii
Derecho Registral Inmobiliario	1
Sistema registral	1
Sistema registral aplicado en Guatemala	7
Antecedentes históricos del registro de la Propiedad de Guatemala	10
Evolución historia del Registro de la Propiedad de Guatemala	13
Disposiciones normativas	16
Actualización de la información Registral del Registro de la Propiedad de Guatemala	23
Modelo conceptual del proyecto de actualización y saneamiento registral	32
Dirección de actualización y saneamiento de la información registral	34
Herramienta electrónica	35

Estudio e investigación de fincas	36
Conclusiones	40
Referencias	42

Resumen

El presente trabajo de investigación trató acerca de la importancia de llevar a cabo una actualización de la información registral en la institución pública del Registro General de la Propiedad de Guatemala.

Para ello, se inició con una exposición acerca del Derecho Registral Inmobiliario por ser la base fundamental del mismo; se enfatizó la importancia que posee un sistema registral, debido a que es la forma de organizar un registro.

Para el efecto, se presentó una breve clasificación de los sistemas registrales y se logró establecer el sistema registral adoptado por Guatemala el cual corresponde a la modalidad de folio real. Posteriormente, con el estudio de los antecedentes históricos y evolución del Registro General de la Propiedad en Guatemala se estableció la conveniencia de actualizar el sistema registral utilizado por esta institución para cumplir con los valores de la certeza y seguridad jurídica y satisfacer las necesidades registrales de los usuarios para contribuir al desarrollo social y económico del país. Esta idea se confirmó cuando se examinaron los diversos cuerpos normativos que regulan el Derecho Registral guatemalteco y se comprobó que las regulaciones registrales no

cumplen con los requisitos establecidos en las normas de carácter constitucional, ordinario y reglamentario.

Palabras Clave

Derecho Registral. Saneamiento. Actualización. Información registral.

Introducción

El Registro de la Propiedad, es considerado como un instrumento esencial del mercado de bienes inmuebles, pues lo hace seguro al evitar conflictos, y facilitar información segura al mercado. La institución pública del Registro de la Propiedad es de beneficio para la sociedad, por esta razón, uno de los objetivos del Registro General de la Propiedad de Guatemala consiste en velar por la protección del derecho de propiedad. Sin embargo, esta función se puede lograr al sanearse y actualizarse la información vertida en los libros manuales o electrónicos.

Uno de los factores que pueden ayudar a mejorar la realización de la seguridad jurídica en la sociedad guatemalteca radica en actualizar el cumplimiento de funciones del Registro General de la Propiedad. En particular, es importante aumentar el grado de certeza y exactitud del sistema registral regulado por las leyes de Guatemala, dado que la actual forma de operar de esta institución no garantiza de manera idónea el ejercicio de los derechos patrimoniales. En efecto, un sistema de información registral poco modernizado hace difícil el hecho de poder brindar el nivel de eficacia requerido por un sistema económico globalizado, que necesita respuestas rápidas, eficientes y confiables.

Este trabajo sugiere ciertas medidas que pueden llevar al mejoramiento general del sistema registral en Guatemala, con el propósito de ayudar a elevar el umbral de la certeza jurídica, dado que los agentes económicos precisan de mecanismos que garanticen una información confiable respecto la información registral, al igual deriva su importancia de la necesidad que enfrenta Guatemala de promover y fortalecer las actividades económicas que son necesarias para el desarrollo integral de sus habitantes. No puede darse un clima de inversión y generación de empleo en un contexto en el cual una persona o empresa no tiene seguridad de que sus bienes están protegidos por un sistema registral patrimonial confiable.

En este sentido, una información registral confiable es necesaria para coadyuvar al desarrollo económico y social del país.

Derecho Registral Inmobiliario

Para mostrar los argumentos del presente trabajo se introduce una definición del Derecho Registral Inmobiliario, por lo que se sigue la caracterización planteada por Muñoz y Muñoz (2005: 3), quienes proveen la siguiente definición.

Conjunto de normas de Derecho Civil que regulan las formas de publicidad de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas y las garantías de ciertos derechos personales o de crédito, a través del Registro de la Propiedad.

Según esta caracterización, el Derecho Registral Inmobiliario estudia los principios, instituciones y normas jurídicas, que regulan actos o contratos que se ubican en el campo del ejercicio de los derechos reales. Por lo tanto, dicha rama del Derecho hace referencia a los actos que se encuentran inscritos en el Registro General de la Propiedad, es decir, aquellos que conforman los derechos reales de personas que se encuentran en el pleno goce de su derecho de propiedad.

La definición anterior lleva a preguntarse acerca de los modos de registro, en especial, a los sistemas que se usan para lograr dicho fin.

Sistema registral

En la temática del Derecho Registral Inmobiliario se encuentra un tópico esencial que por unanimidad es considerado de suma importancia, y, que a su vez, es desarrollado por los distintos autores que tratan sobre esta

materia. Este tema se refiere a los sistemas registrales, que como idea primaria, se puede decir que abarca todo lo concerniente a las funciones a través de las cuales opera un registro público, que como tal siempre se ubica en un determinado territorio. Al respecto, Acosta (1994: 4) expone que:

El Derecho Registral no puede lograr su objetivo si no cuenta con un sistema que lo haga llevar de lo abstracto (la norma) a lo concreto (la actividad registral). Si no fuesen por los sistemas registrales, que adecúan los principios y reglas de ese conjunto de normas, tan disímiles en nuestro medio, tal derecho no tendría posibilidad de realización.

Se debe tener claro, pues, que un sistema registral constituye un pilar esencial de la eficacia que genera el Derecho Registral en un determinado ordenamiento jurídico; un sistema registral coadyuva a alcanzar los valores de la certeza y seguridad jurídica. Un sistema registral adecuado conduce al fortalecimiento de la publicidad registral de todos aquellos actos sujetos a inscripción. Con estas ideas, se ve en qué consiste una institucionalización eficiente y ordenada dentro de esta disciplina jurídica de Derecho Registral.

Esta institución no es estrictamente doctrinaria, pues como se advierte más adelante, tanto en el derecho comparado, como en el guatemalteco, se denota que la principal fuente de la misma es la ley. En cada Estado, el ordenamiento jurídico delimita los alcances, regula los efectos y la forma de operatividad que se debe emplear en los registros públicos.

Ahora bien, entendiendo su importancia, corresponde analizar la noción de sistema registral, para lo que es conveniente desmesurar tal concepto. Por sistema se debe entender: el Conjunto de reglas o principios sobre una materia enlazados entre sí; o también como el conjunto de cosas que ordenadamente relacionadas entre sí contribuyen a determinado objeto. (Real Academia Española, 1995: 10)

Mientras que registral, como adjetivo del término registro, se refiere: a esa actividad de hacer constar en un lugar determinado el nombre y derecho de alguien o de algo, en especial cuando es de carácter oficial. (Real Academia Española, 1995: 1205)

Con la operación de desmesurar el concepto de sistema registral, el resultado que se obtiene a primera vista es el de concebirlo como un conjunto de técnicas o prácticas que se implementan en un registro, en especial, de naturaleza pública, el cual, no debe olvidarse, se ubica en un orden territorial. Estas ideas se confirman cuando Acosta (1994: 4) afirma que la acepción de sistema registral, “hace referencia a un conjunto de principios y normas que entrelazados forman un cuerpo doctrinario, tendiente a lograr determinada finalidad”. Asimismo, cabe citar la opinión de Muñoz y Muñoz, (2005: 7) quienes exponen que:

Por sistema registral, se debe entender como una técnica de llevar el registro en un determinado ordenamiento, que conlleva la publicidad registral y el medio para efectuarla... Vale la aclaración, ya que se han dado algunas críticas por denominar sistema, a la técnica, no obstante, lo seguiremos utilizando debido a que en todo el ámbito registral, se le conoce como sistemas.

Con ello se puede entender que los sistemas registrales son formas distintas de organizar, tal como lo indican algunos autores. Para desarrollar este tema de forma amplia y óptima, se debe tomar en consideración diversos criterios que brillan en la doctrina que trata al Derecho Registral. Algunos de ellos se encaminan hacia la clasificación que enmarca las formas de operar en un registro público; en tanto que

otros contemplan la clasificación relativa al aspecto territorial de un Estado. Sanz (1947: 37) establece que un sistema registral consiste en:

El conjunto de normas que en un determinado país regulan las formas de publicidad de los derechos reales sobre los bienes inmuebles a través del registro de la propiedad, así como el régimen y organización de esta institución. Lo cual dicho en forma sintética sería el conjunto de normas reguladoras de la institución del registro de la propiedad, tanto desde un punto de vista sustantivo, es decir, el valor de los asientos como forma de constitución o publicidad de aquellos derechos, como desde un punto de vista formal, es decir, la organización y el régimen del registro.

Para la comprensión concreta de un sistema registral puede ser útil presentar al menos un sistema específico. De acuerdo con el Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 31.

El sistema registral es el conjunto de normas y procedimientos que tienen por objeto la calificación e inscripción de los actos jurídicos y documentos que conforme a la Ley y sus Reglamentos deban registrarse, así como su ordenación en folios e integración de los índices.

Como se puede ver, la definición mexicana del sistema registral es más amplia que la de Sanz, dado a que el orden jurídico mexicano no la restringe únicamente al ámbito mobiliario. Para la claridad del presente trabajo es conveniente formular una definición de sistema registral general, para luego llegar al sistema registral de la propiedad inmueble, que históricamente es el que más se ha desarrollado. Es necesario reconocer que hay que partir de lo general a lo particular, o sea, de un sistema registral universal cuya aplicación sea congruente con todos los registros públicos de un Estado, así como los sistemas registrales propios

de un registro público determinado. De esta manera se acude a la definición de Acosta (1994: 5), para quien un sistema registral consiste en:

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

Al analizar las citadas definiciones, se puede ver que el sistema registral es el conjunto de las normas y principios de Derecho Registral, que relacionados entre sí, forman una institución, con propósitos u objetivos específicos, la que delimita la forma de organización interna de los registros públicos y su concerniente jurisdicción.

Otro criterio de clasificación es el expresado por Acosta (1994: 6), para quien los sistemas registrales se pueden clasificar en dos grandes grupos, “de acuerdo con el lugar en que se establezcan, que bien puede denominarse sistemas establecidos con criterio geopolítico, y los que se determinan toman en cuenta la forma en que la inscripción se realiza.” De tal manera que los sistemas registrales se pueden clasificar en a) De tipo inmobiliario; y b) De tipo administrativo.

Preliminarmente a desarrollar esta clasificación, es menester tomar en consideración algunas ideas y reflexiones, con el único objeto de amplificar la capacidad analítica con que se debe enfrentar a esta institución jurídica.

La primera de las ideas a considerar con relación a la clasificación de los sistemas registrales de tipo inmobiliario, es que se está ante la clasificación propia de la operatividad y organización del registro de la propiedad, la cual es disímil a la de tipo administrativo. Concatenada a esta idea, se encuentra además, lo referente a que es una clasificación del modo o forma de realizar el acto de inscripción ante el registro de la propiedad, los diferentes efectos que puede tener la inscripción, no solo en cuanto a ser declarativa o constitutiva, sino también lo relacionado al control y conservación del inmueble.

Ahora bien, la reflexión a la que se aborda se toma en consideración lo expuesto por Carral (2004: 307), para quien

Los sistemas posibles del registro inmobiliario pueden ser numerísimos, ya que puede responder su creación y funcionamiento a necesidades, puntos de vista y finalidades distintas. Por lo tanto, en este aspecto no sería factible clasificarlos de una manera unitaria, a menos de que la clasificación fuese interminable o inexacta.

De este modo, para Carral (2004: 73), los sistemas registrales se clasifican:

Según la forma; según la eficacia; y por los diferentes grados de eficacia que se otorga por las legislaciones a la inscripción, se distinguen cuatro sistemas que son: el francés, el alemán y suizo, el español y el australiano. Como se denotará más adelante esta clasificación se ocupa únicamente de lo referente a la forma de realizar la inscripción en un registro, y no incluye lo referente al aspecto territorial de los registros.

Algunos países bajo el influjo de sus particulares o estructura jurídico-política, según Acosta (1994: 25) “han adoptado el establecimiento y ordenación de registros públicos, atendiendo la amplia o reducida extensión territorial, escasa o compleja densidad de la población; es decir, Estados federados o Estados unitarios, para éstos lo más reducido, para aquellos lo extenso”. Por lo tanto, los sistemas registrales varían según las ventajas o beneficios que les concedan sus propias legislaciones.

Sistema registral aplicado en Guatemala

El Reglamento de los Registros de la Propiedad contenido en el Acuerdo Gubernativo número 30-2005 del Presidente de la República, en su artículo 2 establece que las operaciones registrales, que se utilizan dentro del sistema registral de tipo inmobiliario aplicado en Guatemala, son del tipo de folio real, ya sea en su forma manual, o por medios electrónicos o similares, se le denomina real, por ser los derechos reales los que aparecen inscritos en dicho folio, evitando la duplicidad de propietarios.

Cada bien inmueble denominado por el Registro General de la Propiedad como finca será individualizada en el folio que se abre conforme los requisitos señalados para su apertura indicados en los artículos del 1130 al 1132 del Código Civil guatemalteco, Decreto Ley 106, el cual se denomina a continuación como Código Civil, en donde constan todas las

inscripciones de derechos reales respecto al historial de determinada finca. Dentro del historial registral de una finca se incluyen la modificación, ampliación, enmienda de inscripción, desmembraciones, cancelaciones, anotaciones preventivas y sus respectivas cancelaciones; así también lo relacionado con sus hipotecas.

De tal manera que el folio real se constituye en el certificado de nacimiento y vida de un bien inmueble; en él se incluye todo el historial jurídico respectivo, o en otras palabras, su tracto sucesivo en relación con el titular dominical, su ubicación respecto al ámbito espacial donde se encuentra ubicado el bien inmueble dentro del territorio guatemalteco y su modificación respecto a la primera inscripción de dominio si fuere el caso conforme a lo que establece el artículo 1130 del Código Civil en sus literales a) y b). Asimismo, se registra la descripción del área que tiene desde su origen y su correlativo en relación a la formación de nuevas fincas; para el caso de fincas singulares, o en copropiedad respecto a los derechos de los copropietarios, así como también lo relativo a la constitución de los derechos reales de garantía.

Lo expuesto en el párrafo anterior tiene su sustento legal en el artículo 8 del Reglamento de los Registros de la Propiedad, el cual es útil para conocer la forma en que se compone el folio que se abre para cada finca,

de encontrarse dentro de libros mayores o manuales. El referido artículo establece que:

En el libro de inscripciones de inmuebles, cada folio contendrá dos planas: en la primera se asentarán, las inscripciones de dominio y demás derechos reales, las desmembraciones, las anotaciones preventivas y las correspondientes cancelaciones. En la segunda plana se asentarán los gravámenes, las anotaciones preventivas sobre los mismos y las correspondientes cancelaciones.

De esta norma también se puede deducir que los asientos registrales se realizan a través de la inscripción, con un resumen del documento que sirve de base para la misma y que conforme a la operación registral constituye lo que se denomina templates o plantillas. En el caso del sistema registral guatemalteco no se realiza una transcripción literal del documento que contiene el acto jurídico que afecta una determinada finca, porque para lo cual el interesado tendrá que acudir al libro de duplicados.

Dentro de la legislación que regula la actividad del Registro General de la Propiedad, se encuentra lo referente a la calificación jurídica o registral que deben realizar los registradores de los documentos que les son presentados, los cuales deben ser acompañados de su respectivo duplicado. Asimismo, se infiere de la normativa registral, que toda inscripción debe ser a petición de parte, de tal manera que hasta el momento de la inscripción, produce efectos frente a terceros. Esta idea se sustenta con lo esbozado por Muñoz y Muñoz (2005: 17), quienes exponen que “el sistema registral guatemalteco es declarativo, ya que los

derechos nacen, se modifican, transmiten y extinguen fuera del registro, solo surten efectos ante tercero cuando se inscriben”.

Antecedentes históricos del Registro General de la Propiedad de Guatemala

Los antecedentes históricos del Derecho Registral son el resultado directo de diversos factores que han acaecido dentro del territorio de lo que hoy es el Estado de Guatemala. De esta forma, Díaz (2009: 19), considera que parte de la historia de esta rama del derecho consiste en todos aquellos antecedentes relacionados con la época prehispánica de América. Sin embargo, debe comprenderse que nuestras actuales prácticas registrales dependen de un sistema jurídico que fue implementado desde el tiempo de la conquista.

Sin embargo, es hasta en el período de independencia, cuando se verifica el nacimiento del Estado de Guatemala, que el sistema heredado de la colonia se yuxtapone con un ordenamiento jurídico propio, ya propiamente guatemalteco. Entonces se puede decir que se producen los primeros cimientos de un Derecho Registral propiamente nacional. Por lo tanto, este apartado desarrolla una breve descripción el devenir histórico de los registros que en la actualidad se han consolidado, y que por su naturaleza tienen una estrecha relación con la actuación de la abogacía y el notariado. Para Acosta (1994: 91).

El devenir histórico del Registro General de la Propiedad se remonta hasta el origen de la propiedad privada sobre la tierra, la cual inicia en los tiempos de la conquista española sobre lo que hoy es el territorio de Guatemala. Luego del despojo de la tierra realizado por los conquistadores a los indios, y de repartírselas en peonías y caballerías, las primeras entregadas a los soldados de infantería o que se transportaban a pie, y las segundas era la tierra entregada a los soldados de acaballo.

Ese apoderamiento forzoso realizado por los colonialistas, fue legalizado por la misma corona española, a través de los títulos denominados reales cédulas, que se entregaban a los conquistadores y luego guardados privadamente por los propietarios de las tierras. Con relación a esto se puede citar el ejemplo de las tierras de San Sirisay del departamento de Jalapa, en donde los poseedores indígenas despojados después por los poderosos mediante la titulación supletoria, se jactan de tener el derecho de propiedad, en virtud de los títulos de propiedad por la real cédula emitida por Carlos V. Para esta etapa, se debe ser claro, y su vez el propio Acosta también lo expone, que no existe un Registro General de la Propiedad como tal.

Durante el período que sigue a la independencia centroamericana, según Díaz (2009: 20), la emisión de títulos sobre la propiedad estuvo a cargo de funcionarios regionales, a quienes se les facultaba para la emisión de los mismos. Según la conveniencia del caso, dichos títulos de propiedad se emitían tanto a los particulares como a los municipios. Rivera, citado por Acosta (1994: 92), considera que:

Es en esta etapa, en donde se encuentra el primer antecedente de lo que posteriormente fue el Registro General de la Propiedad en Guatemala: El primer asiento hipotecario que se hizo en Guatemala fue el 24 de abril de 1877, y se encargó para la elaboración de un anteproyecto de ley hipotecaria al Jurisconsulto Manuel Ubico.

Por su parte, Brañas (2003: 252), indica que es con el Código Civil de 1877 que se establece por primera vez el Registro General de la Propiedad en Guatemala, lo cual sin dudar fue una innovación

beneficiosa para la seguridad jurídica en materia de inmuebles. Al respecto, Muñoz y Muñoz (2005: 59) señalan que:

Es a partir del 15 de septiembre de 1877, fecha de inicio de vigencia del primer Código civil, durante el gobierno de Justo Rufino Barrios que se fundó el registro de la propiedad, que en tal época se le denominó “toma de razones hipotecarias” y cuyo director fue Enrique Martínez Sobral.

Dentro de la normativa que regula esta institución se halla todo lo relativo a los títulos que se encuentran sujetos a inscripción; la forma y efectos de la inscripción; de las anotaciones preventivas; cancelaciones; de los registros que se llevan en tal entidad; de la responsabilidad de los registradores; y de los títulos supletorios. En el recorrido histórico del Registro General de la Propiedad se denota su evolución hacia la descentralización, así como su división y operatividad en todo el país por razón de regiones. De esta manera, mediante los Acuerdos del 30 de abril y 27 de mayo, ambos del año 1898, se divide en seis registros a los cuales se les otorga la función de inscribir los inmuebles ubicados en los departamentos cercanos a los mismos. Registros ubicados en los departamentos de Guatemala, Quetzaltenango, Jalapa, Zacapa, Cobán y San Marcos.

Tal descentralización y forma de operar se ve eximente con la vigencia de los Acuerdos Gubernativos del 12 de Junio de 1934, 1 de junio, 10 y 28 de julio de 1936, del Presidente de la República de Guatemala, ya que a través de los mismos se instituyeron solamente dos registros de la

propiedad, los cuales aún funcionan en el país y se encuentran situados en los departamentos de Guatemala y Quetzaltenango. Sin embargo, se debe tener presente que para este momento histórico en el Registro General de la Propiedad únicamente se podían inscribir actos y contratos concernientes a bienes inmuebles:

El sistema adoptado por el Registro General de la Propiedad para la realización de las operaciones registrales, en sus orígenes fue el del folio real o sistema alemán, con pocas variantes. En cuanto al aspecto de su ubicación se guió por el principio de la descentralización, el cual a la postre, por el mismo desarrollo de la actividad registral y la experiencia obtenida en función de la extensión territorial y la densidad poblacional de la época, obligo a la implantación de un sistema medio o ecléctico. (Acosta 1994: 92).

Con la emisión del actual Código Civil, Decreto ley 106, se amplía la categoría de bienes sujetos a inscripción en el registro de la propiedad, de tal forma que se encuentran sometidos a inscripción tanto los bienes inmuebles como los muebles identificables.

Evolución histórica del Registro General de la Propiedad de Guatemala

Durante la época colonial no existe la figura de un registro de la propiedad, aunque algunos de los antecedentes más antiguos de éste, son los documentos de propiedad expedidos por los reyes y autoridades monárquicas. Según información obtenida en la Secretaría del Registro General de la Propiedad de la Zona Central por medio del Folleto de Información General. (2009: 4) se puede afirmar que en los inicios se

realizan registros de forma empírica, ya que en la época poscolonial, únicamente se lleva a cabo un registro de propiedad inmueble, a cargo de las jefaturas de policía.

El Registro General de la Propiedad debidamente organizado por el sistema de folio real, que consiste en abrir una cuenta corriente a cada finca perfectamente individualizada, sin necesidad de llegar al sistema de casillas. Este sistema del folio real surge de la Ley Hipotecaria Española, del 8 de febrero de 1861, y el primer asiento del Registro de Hipoteca que se hizo en Guatemala fue el 24 de abril de 1867, y se le encomienda al jurista Manuel Ubico para la elaboración de un anteproyecto de Ley Hipotecaria.

A partir del 15 de septiembre de 1877, fecha en que cobra vigencia en el Código Civil durante el gobierno de Justo Rufino Barrios, se funda el Registro General de la Propiedad, bajo el nombre de Toma de Razones Hipotecarias, y asume el puesto como primer director Enrique Martínez Sobral; éste registro se regula en el Código Civil de conformidad con los capítulos relacionados a los títulos sujetos a inscripción, forma y efectos de la inscripción, de las anotaciones preventivas, cancelaciones, de los registros, registradores, de las responsabilidades de los registradores, y de los títulos supletorios.

Según Muñoz y Muñoz (2005: 92) el sistema registral de tipo inmobiliario:

Desde sus orígenes es adoptado para la realización de las operaciones registrales que fue el folio real o sistema alemán, con pocas variantes. Y desde el aspecto de su ubicación se aplicó en un principio el sistema descentralizado: El 31 de mayo de 1892 se estableció uno en la cabecera departamental de San Marcos, con su zona especial; el 23 de julio del mismo año, se creó un nuevo registro en Retalhuleu, comprendido este departamento y el de Suchitepéquez; el 1 de noviembre de 1897, se redujeron a tres, con asiento en la capital Jalapa y Quetzaltenango.

Es conveniente, sin embargo, hacer referencia a un antecesor del Registro General de la Propiedad. En efecto, durante la época colonial, específicamente en 1768, se crea un Registro de Hipotecas, fundado por el Rey Don Carlos III. Esta institución recibe la denominación de “Oficio de Hipotecas”, sin ser este propiamente un registro de inmuebles, sino únicamente un registro de gravámenes reales sobre los inmuebles. Es claro que esta figura puede considerarse como el antecedente más cercano al Registro de la Propiedad.

El Registro General de la Propiedad, mediante acuerdos de fechas treinta de abril y veintisiete de mayo ambos de mil ochocientos noventa y ocho, es dividido en seis registros encargados de la inscripción de los inmuebles ubicados en los departamentos cercanos de los mismos. Los registros fueron ubicados en los departamentos de Guatemala, Quetzaltenango, Jalapa, Zacapa, Cobán y San Marcos.

Posteriormente, por Acuerdos Gubernativos del Presidente de la República de Guatemala, de fechas 18 de julio de 1933, 12 de junio de 1934, y 1 de junio de 1936, se dejaron únicamente dos registros el de Guatemala, conocido como Registro General de la Propiedad de la Zona Central, y el de Quetzaltenango, conocido como Segundo Registro de la Propiedad. Este último bajo la dirección de un registrador, pero siempre bajo el control y vigilancia del Registro General de la Propiedad situado en la Ciudad de Guatemala.

El proceso de modernización del Registro General de la Propiedad da inicio en el año 1996 con la implementación de un sistema de operación electrónico y la digitalización de los libros físicos. Sin embargo, se puede decir que es a partir de 2004 que arranca una evidente modernización y remodelación de sus instalaciones físicas y equipo a utilizar. Durante este proceso se lleva a cabo un análisis integral de todos los procesos llevados a cabo por esta institución, lo que permite una atención y servicio ágil en beneficio de los usuarios y de la sociedad guatemalteca en su conjunto.

Disposiciones normativas

El Estado garantiza el ejercicio al derecho de propiedad privada, como un derecho inherente a la persona humana en el artículo 39 de la Constitución Política de la República, por lo que debe crear las

condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes de manera que se alcance un desarrollo nacional en beneficio a todos los guatemaltecos.

El Registro General de la Propiedad es una institución de carácter constitucional, lo que significa que existe un principio en la norma suprema del ordenamiento jurídico guatemalteco que contempla su existencia. Establece el artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, 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 General de la Propiedad y el respectivo catastro fiscal.

Es clara la norma al ordenar la desconcentración del Registro General de la Propiedad; por una cuestión de derecho, la norma se refiere al Registro General de la Propiedad, pues por disposición legal es ese registro el que ejerce jurisdicción en todo el territorio, salvo en el asignado específicamente al Segundo Registro de la Propiedad. Entonces, bajo una hermenéutica jurídica puntual, se puede deducir que sólo el Registro General de la Propiedad es la institución de carácter jurídico constitucional autorizada para llevar a cabo todos los procesos de registro de la propiedad. Esta función no le corresponde al Segundo Registro de la Propiedad, o cualquier otro que se creara con otro nombre.

A través del tiempo, se han realizado varios intentos por organizar la operatividad funcional del Registro General de la Propiedad, sin embargo, todos los intentos tienen en común la concepción de la descentralización, intentos infructuosos a tal punto, que luego de más de ciento treinta y siete años de su creación, hoy en día se cuenta en todo el territorio nacional únicamente con dos registros principales antes mencionados y siete sedes receptoras de documentos ubicadas en los municipios de Guatemala, Guatemala; Cobán, Alta Verapaz; Escuintla, Escuintla; Santa Elena, Petén; Teculután, Zacapa; Coatepeque, Quetzaltenango; y Mazatenango, Suchitepequez.

La norma ordinaria que por excelencia contiene regulación con relación a los Registros de la Propiedad en Guatemala, es el Código Civil, creado en 1877, año en el que se instituye por primera vez el Registro de la Propiedad, hasta el actual Código Civil con sus respectivas reformas. En el Libro Cuarto del Código Civil actual, en sus artículos 1124 al 1250, se establece la regulación vigente, a nivel de norma ordinaria.

No se debe cometer el error de pensar que en una ley se van a expresar todas aquellas circunstancias posibles e imposibles de prever. Sin embargo, sería de mucha mayor aplicabilidad que cuando menos en un capítulo se tratara con mayor especificidad de cada uno de los principios registrales. De tal manera, se podría hacer que aquellos requisitos de

cada inscripción, cancelación o anotación, tengan una razón de ser, inspirada en la correcta aplicación del actuar registral, objetivizado a través de la regulación legal correspondiente.

Existen otras normas ordinarias, que se relacionan con la actividad registral de bienes muebles identificables e inmuebles registrables, tales como la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados; Ley Reguladora del Procedimiento de Locación y Desmembración de Derechos Sobre Inmuebles Pro indivisos; Ley de Titulación Supletoria; Ley de Parcelamientos Urbanos; Ley de Rectificación de Área; Ley de Vivienda y Asentamientos Urbanos; Ley de Garantías Mobiliarias; Ley Preliminar del Urbanismo; Reglamento de los Registros de la Propiedad; Arancel General para los Registros de la Propiedad; Código de Notariado; Código de Comercio y otras más.

Se debe tomar en cuenta que el Registro General de la Propiedad en el Código Civil guatemalteco aparece como una institución pública de carácter general, pero es importante entender que el Registro General de la Propiedad no ha podido organizarse correctamente para el cumplimiento de sus funciones. Es por ello que el Derecho Registral muchas veces carece de certeza y seguridad jurídica, por la falta de más registros que cubran con las exigencias que demandan los habitantes para cada región del país.

El Código Civil guatemalteco en su artículo 1216 establece que:

El Registro de la Propiedad de la zona central con sede en la ciudad capital, tendrá a su cargo el registro de las demás zonas que no lo tengan propio y como Registro General, el control y vigilancia de los demás Registros de la Propiedad.

Actualmente esta labor del Registro General de la Propiedad de la zona central, se hace cada día más difícil, ya que además de estar pendiente de la labor que realiza el Segundo Registro de la Propiedad con sede en el departamento de Quetzaltenango, su labor se multiplica, al carecer el Estado de Guatemala de más registros en las demás regiones del país.

Actualmente para el Registro General de la Propiedad es difícil cumplir su objetivo para el cual fue creado y que se encuentra claramente establecido en el artículo 1124 del Código Civil guatemalteco y que copiado textualmente 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 de más derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables.

Esto hace pensar que el Derecho Registral se ve afectado para las personas que deseen hacer inscripciones, anotaciones o cancelaciones en el Registro General de la Propiedad. Por ejemplo, muchas veces hay propiedades que se encuentran con dificultades para registrarse en virtud de que poseen áreas en dos departamentos distintos. En efecto, toda inscripción u operación que se pretende hacer sobre un bien, no debe realizarse en ninguna otra institución registral distinta a la que la ley ha previsto como jurisdicción y competencia, ya que cada registro debe

tener marcada su propia porción territorial para su correcta organización y perfecto funcionamiento.

A nivel reglamentario, la institución pública del Registro General de la Propiedad es regulada por el Reglamento de los Registros de la Propiedad. El Reglamento de los Registros de la Propiedad, establece en su primer considerando

Que para reordenar el funcionamiento de los Registros de la Propiedad se hace necesaria la emisión de un nuevo reglamento que desarrolle el contenido del libro IV del Código Civil y que contenga, además, disposiciones que permitan aplicar la mejor tecnología.

En el segundo considerando del Reglamento de los Registros de la Propiedad establece que:

Es conveniente crear 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.

Por ello que el Registro General de la Propiedad debe apegarse a lo que el reglamento establece, por tratarse de un registro donde su prioridad debe ser el correcto control registral de los actos y contratos que de alguna manera afectan los bienes susceptibles de operaciones, que necesitan una modernización, no solo en el material que se utiliza para operarlos, sino también en la creación de instituciones complementarias que permitan al Registro General de la Propiedad facilitar su labor registral.

En los procesos de traslado de la información de los libros físicos a medios electrónicos, según el artículo 7 del Reglamento de los Registros de la Propiedad.

Los bienes inscritos en el registro conservarán el mismo número de finca, folio y libro. Al inicio de la información electrónica se asentará en el dominio, una inscripción que contendrá el estado de conservación de dicho bien, el cual resultará de todas las inscripciones vigentes.

Los libros de los registros son públicos y confieren fe pública los llevados en forma legal. Se regula en el Reglamento de los Registros de la Propiedad, que los libros pueden llevarse electrónicamente y deben cumplir los mismos requisitos en cuanto a su uniformidad, inalterabilidad, seguridad y certeza jurídica.

La aplicación del Derecho Registral, además de tomar en cuenta la norma constitucional y las normas ordinarias, supone que las normas reglamentarias gozan de suma importancia.

Se debe garantizar la correcta inscripción de la propiedad de las personas. Por esta razón, uno de los objetivos del Registro General de la Propiedad consiste en velar por la protección del derecho de propiedad. Sin embargo, esta función no se puede lograr en la práctica por una inadecuada división de labores. En efecto, en la práctica los operadores a quienes se les encomienda la actividad registral dentro del Registro General de la Propiedad no sólo se limitan a operar los libros, sino que

tienen que cumplir otras labores tales como la de tener a su cargo el copiar los libros que estén en mal estado. Lo apropiado, sin embargo, debe ser que una comisión específica permita llevar el control de todas las anotaciones y se encargue de controlar que no existan anotaciones excesivas en los libros.

Actualización de la información registral del Registro General de la Propiedad de Guatemala

Como se sabe, el ordenamiento jurídico guatemalteco descansa en primer término en normas de carácter constitucional. En el presente caso, el artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala contempla el Derecho a la Propiedad Privada en el cual se garantiza el derecho de propiedad, como un derecho inherente a toda persona para poder disponer libremente de sus bienes. Ahora bien el segundo párrafo de tal artículo es contundente en señalar que 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.

Una de las formas en que el Estado asume la protección de este derecho se expresa en la creación del Registro General de la Propiedad. Sin embargo, es lícito cuestionar hasta qué punto los derechos de

propiedad pueden ser garantizados, en nuestro tiempo, a través de una estructura administrativa que data de aproximadamente 137 años. La parte histórica de esta investigación deja claro tal problema en nuestro actual sistema registral.

Los constituyentes contemplaron un mandato constitucional para el Registro General de la Propiedad que se encuentra establecido en el artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala. Dicho mandato, aun no acatado, impone la obligación de organización del registro para su descentralización y señala el alcance de esta norma en dos aspectos, el primero de ellos como un mandato en el cual el Registro General de la Propiedad debe ser organizado y asimismo, lograr realizar el segundo aspecto de que en cada región o departamento se establezca su propio Registro de la Propiedad. Al momento ni lo uno ni lo otro se ha logrado. Se señala que el término organizar, significa establecer reformar algo para lograr un fin.

La tarea que le asignan los constituyentes al Registro General de la Propiedad es proponer una organización la cual es necesaria en toda labor que requiere procesos para alcanzar un fin y el fin que se señala es alcanzar que en cada departamento exista un Registro General de la Propiedad con su respectivo catastro fiscal. ¿Cómo alcanzar tal objetivo? No se puede iniciar una estructura administrativa de un registro en cada

departamento sin que se realice un intento de sanear la información que se encuentra vertida en los libros manuales o electrónicos, si es que se continúa con la misma clasificación de las fincas por libros.

A manera de ejemplo, los libros de inscripciones están denominados por el departamento en que se encuentran físicamente las fincas; sin embargo, muchas fincas de distintos departamentos están en distintas series de libros de otras denominaciones como libros Antiguos, de Transformación Agraria, Reforma Agraria, Bienes de la Nación, Grupo Norte, Primera Serie, solo por hacer una mención.

El mandato establecido en la Constitución Política de la República de Guatemala de organización en el aspecto de la ubicación de las fincas debe lograr que en se realice una clasificación por los municipios que comprende cada departamento; debe considerarse, sin embargo, que los mismos municipios han cambiado y que en el transcurso del tiempo, municipios que conforman el territorio de un determinado departamento, ahora es posible que ya no lo sean.

Lo anterior solo desde el ámbito espacial de una finca; sí sé es más minucioso la misma legislación ordinaria que regula la institución del Registro General de la Propiedad, como es el Código Civil, en su artículo 1178, obliga al registrador en que al momento en que una finca

alcance más de quince operaciones registrales, sean de dominio o hipotecarias, el tendrá que cancelar la antigua finca para abrir una inscripción nueva.

Como se puede apreciar, esta norma busca mantener la actualización del historial de una finca, con la aspiración de evitar la confusión informativa. Esta obligación nace en el Código Civil de 1927, por lo que no es una norma que inicia su vigencia con el código actual, sino desde los inicios de la misma institución, de tal forma que el legislador toma en cuenta que en un momento futuro el historial de las fincas podía llegar a ser grande o abundante. Dicha anticipación ha probado ser cierta en todo sentido.

Piénsese en aquellas fincas matrices que han dado lugar a la formación de nuevas fincas, sin que se registre ese proceso de la mejor manera. En efecto, al momento de su formación los operadores registrales han obviado muchas veces un dato importante, que es el de indicar el área actual, al momento de dar nacimiento a una finca que se desprende de su área original. Registrar este dato constituye un control necesario para evitar la problemática de cuando una finca matriz ya no tiene área. Asimismo, se debe considerar que los inicios y eventos registrales de una finca han sido inscritos con distintas expresiones de medidas tales como caballerías, brazadas, cuerdas, cuando el ordenamiento jurídico

guatemalteco demanda que el sistema métrico decimal es el que se debe aplicar en Guatemala.

Del párrafo anterior se puede hacer mención de otros aspectos de saneamiento como lo puede ser con respecto al titular de dominio cuando en el proceso de la operación registral en copropiedades donde existen un número de ellos, el operador consigna erróneamente su nombre o en el peor de los casos ni siquiera lo inscribe.

El artículo 8 del Reglamento de los Registros de la Propiedad en su segundo párrafo establece que los registradores, para cumplir con la actualización de datos de fincas de conformidad con el artículo 1178 del Código Civil, deben establecer mecanismos más modernos y un sistema que permita mantener los datos de las fincas actualizados para acceder a los mismos de una manera eficiente.

El artículo 32 del Reglamento de los Registros de la Propiedad crea la Comisión Nacional Registral como órgano de alto nivel de los registros; en el artículo 39 se le asigna los fines de velar por el mejoramiento y modernización de los servicios que prestan los registros para lo cual le encomienda una serie de acciones, descritos en los numerales 1 al 9, de los cuales se excluye el numeral 7. Tanto los fines asignados a la Comisión Nacional Registral, como las acciones que le permitan su

realización están ligados a un proceso de saneamiento de la información registral. Se debe tomar en cuenta que al hacer mención de la palabra saneamiento se hace referencia a poner remedio o arreglar la problemática existente en la información registral.

Modernamente el saneamiento de información registral se constituye un compromiso del Gobierno contenido en el Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria firmados entre el Gobierno de Guatemala y la Unidad Revolucionaria Nacional Guatemalteca, en el literal G) que se titula Registro de la Propiedad Inmueble y Catastro, numeral 38 que señala lo siguiente, “con base en lo dispuesto en el numeral 37, el Gobierno se compromete a promover cambios legislativos que permitan el establecimiento de un sistema de registro y catastro descentralizado, multiusuario, eficiente, financieramente sostenible y de actualización fácil y obligatorio”.

Por lo tanto, con base a lo anteriormente expuesto se considera necesario realizar una modernización en el Registro General de la Propiedad de Guatemala, para lograr obtener un saneamiento y actualización de la información registral, se piensa en una idea o mejor dicho en un modelo conceptual de la operación registral que se aspira implementar en el registro, al igual se pretende poner de manifiesto la función a la que están llamados a cumplir los sistemas registrales para favorecer el

crecimiento económico, el bienestar público y la paz social, mediante la publicidad de los derechos reales susceptibles de inscripción y de las transacciones respecto de los mismos, así como a los principios que idealmente deben acomodarse para cumplir dicha función con el más alto grado de eficiencia, eficacia y así fortalecer el sistema jurídico registral guatemalteco.

El sustento legal del modelo conceptual de la operación registral a implementar descansa en lo que preceptúa el artículo 1221 del Código Civil guatemalteco, en su segundo párrafo que fue adicionado de conformidad con el artículo 16 del Decreto Ley número 124-85 que establece:

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 ellos 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 concordancia con el párrafo anterior el sistema registral debe ser innovador, ya que contempla una serie de controles que hoy en día carece la operación registral.

El modelo conceptual de actualización o modernización desarrolla en forma más amplia los principios registrales que conforme el autor Roca, los define y señala que “son las orientaciones capitales, las líneas

directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales y el resultado de la sistematización del ordenamiento jurídico registral” (Roca 1948: 15). A manera de ilustración se menciona el desarrollo del principio de publicidad, con el que se es más puntual y se cumple a futuro con la actualización de los datos de las fincas registradas, para que se pueda consultar cualquier derecho en particular, aspecto que en este momento no es posible ya que en un caso específico como ejemplo el requerimiento de una certificación es toda la totalidad de los copropietarios y de todo el tracto sucesivo.

En el caso del principio de especialidad se impone la adecuada determinación de todos y cada uno de los elementos esenciales de la relación jurídica o en otras palabras, la expresión de los medios técnicos que deben emplearse para hacer efectiva la determinación de todos y cada uno de los elementos esenciales de una relación jurídica que para el caso de la copropiedad es necesario señalar la parte alícuota correspondiente a cada uno.

También el modelo conceptual se adapta a los principios de modernidad que constituyen todos aquellos postulados establecidos en el sector registral que deben atenderse para que un Registro Público de la Propiedad pueda considerarse eficiente y eficaz, lo que conlleva reformas o modificaciones al marco jurídico vigente, procesos

registrales, gestión de calidad, la implementación de tecnologías de la información, la profesionalización de la función registral, la preservación del acervo registral, la vinculación del catastro y otros entes del Estado.

Al analizar lo anteriormente expuesto con relación a tener cierta normativa registral vigente no positiva y a la vez la problemática actual concerniente al Registro General de la Propiedad, al no estar debidamente organizado y dar confianza a los propietarios o futuros adquirentes, así como también a terceras personas y evitar conflictos.

A solicitud de los miembros de la Comisión Nacional Registral, existe un requerimiento a la Dirección Jurídica, del Registro General de la Propiedad, de fecha 29 de enero del año 2014, a efecto de analizar la posible implementación de un proyecto relacionado al control de bienes inmuebles, en cumplimiento con las finalidades para las cuales es creada dicha comisión según lo establecido en el Reglamento de los Registros de la Propiedad.

Por lo tanto, se propone una idea para la realización futura de un proyecto que sirve de aporte para mejorar el sistema registral, por el valor inmerso en el mismo, lo cual es de importancia para el crecimiento económico del país.

Modelo conceptual del proyecto de actualización y saneamiento registral

La aprobación de un proyecto de actualización y saneamiento de información registral, le corresponde a la Comisión Nacional Registral, según se establece en el artículo 1 del Acuerdo Gubernativo número 223-2012 el cual reforma el artículo 39 del Acuerdo Gubernativo número 30-2005 concerniente al Reglamento de los Registros de la Propiedad el cual establece en sus numerales 1 y 2 lo relacionado a los fines de la Comisión Nacional Registral que en el presente trabajo de investigación son de interés, tales indican que

La Comisión velará por el mejoramiento y modernización de los servicios que prestan los Registros; en especial alcanzar y mantener la certeza jurídica propia de sus funciones. En tal sentido deberá:

1. 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.
2. 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.

Su aprobación apela al artículo 40 del Reglamento de los Registros de la Propiedad, el cual establece lo siguiente:

Para el efecto de contar y asegurar los recursos necesarios para modernizar los Registros con la incorporación de nuevas tecnologías y asegurar el resguardo y preservación de los libros físicos, cada Registro deberá destinar como fondos privativos, en cuentas contables separadas, el veinte por ciento (20 %) de sus ingresos, los cuales solo podrá utilizar para estos fines con autorización previa de la Comisión.

Así también se necesita apelar al artículo 10 del Acuerdo Gubernativo número 325-2005, el cual contiene lo relacionado al Arancel General para los Registros de la Propiedad. Este artículo establece lo siguiente

Del monto total de los honorarios efectivamente percibidos, los Registradores están obligados a destinar no menos del veinte por ciento para constituir un fondo que exclusivamente se utilizará para el financiamiento de inversiones e infraestructura necesarias para su modernización, optimizar, simplificar y agilizar el servicio a los usuarios; resguardar y conservar los libros físicos; efectuar estudios y evaluaciones; instalar nuevas tecnologías; adquirir, mantener, actualizar y renovar equipo, sistemas, programas, licencias de operación y aplicaciones técnicas idóneas para promover y mantener con tecnología de punta el óptimo funcionamiento y la prestación de servicios de los Registros; y para cualquier otra actividad conexas, necesaria o complementaria de las anteriores. Tales recursos deberán depositarse quincenalmente en las cuentas específicas que se aperturen en cualquier banco del sistema en la moneda que estime pertinente la Comisión Nacional Registral, para mantener su valor. Cada Registro los contabilizará, administrará y destinará independientemente, para su modernización. Estos recursos sólo se podrán utilizar previa autorización de la Comisión Nacional Registral, la cual podrá disponer razonadamente, que en cada Registro el porcentaje que constituya el fondo de reserva se superior al veinte por ciento.

Como objetivos de la implementación del modelo conceptual del proyecto de actualización y saneamiento registral podemos mencionar el brindar certeza y seguridad jurídica al sistema operativo de inscripciones de derechos, hacer funcionar el principio de celeridad para la realización de inscripciones, tener un mejor control y facilitar el manejo de datos de los derechos inscritos, entregar información más fidedigna al operador, previa solicitud efectuada al departamento, para su posterior inscripción.

El modelo conceptual del proyecto de actualización y saneamiento registral se divide en dos fases la reestructuración de la organización administrativa del Registro General de la Propiedad, creando una nueva

dirección dentro del mismo y la implementación de una herramienta electrónica para agilizar y facilitar el manejo y control de la información registral, esto encaminado a un proceso de estudio e investigación de fincas con un orden específico de pasos a seguir, proceso que se conceptualiza como de actualización y saneamiento de la información registral dentro del Registro General de la Propiedad.

Dirección de actualización y saneamiento de la información registral

Como parte del modelo conceptual del proyecto de actualización y saneamiento registral es de importancia tomar en consideración el poder realizar una reestructuración administrativa dentro de la institución pública del Registro General de la Propiedad, y asimismo, crear la Dirección de Actualización y Saneamiento de Información Registral, la cual fue analizada por Morales (2014), quien considera que la misma debe tener una estructura conformada por diecisiete personas en su inicio.

Al crear la unidad administrativa se le debe dotar de personal capacitado con su respectivo equipo de oficina y el espacio físico adecuado, sujeto al grado de avance que se quiera implementar, el cual en primer plano debe ser capacitado en un plazo de aproximadamente un mes para iniciar funciones. Se propone como una manera de aprovechar el recurso humano tener en cuenta a personas que laboran actualmente en la

institución que puedan llenar el perfil para el presente modelo conceptual del proyecto.

Otros aspectos a considerar y concretar sobre la creación de esta nueva dirección es la contratación de abogados y notarios guatemaltecos, el rubro bajo el cual se contrata al personal, determinación de las fincas objeto de estudio y, finalmente, cronograma de actividades, que permita establecer la fecha de obtención de resultados a corto, mediano y largo plazo.

Herramienta electrónica

Así mismo, se considera necesario implementar una herramienta electrónica denominada hoja electrónica registral, la cual tiene como objetivo final minimizar la manipulación de datos, tener presentes las limitaciones del medio, facilitar la búsqueda de propietarios o copropietarios, controlar la distribución de derechos, monitorear derechos de propietarios o copropietarios, visualizar inscripciones de dominio, utilización obligatoria del dato de área expresado a través de una medida estándar sistema métrico decimal, estandarizar parámetros, calcular porcentajes y áreas, el establecimiento de porcentajes sobre los cuales tendría que establecerse el mecanismo de mantenimiento y actualización de la información, para que pueda ser de utilidad operativa para el Registro.

De igual manera deben considerarse los siguientes aspectos para un mejor aprovechamiento del modelo conceptual del proyecto de actualización y saneamiento registral, la forma en que se va a actualizar la información de la herramienta electrónica en función de la base de datos del registro, puesto que se trabaja en forma separada; la manera en cómo se va a incorporar la herramienta electrónica a operación registral, en donde surge la necesidad de obtener la información que va a proporcionar la herramienta electrónica; determinar sobre que finca o fincas se va a trabajar, al igual que los reportes a generar.

Respecto a la información registral que obtenga la Dirección de Actualización y Saneamiento de la Información Registral, es propiedad del Registro General de la Propiedad, como cualquier otra que se genere en diferentes áreas de trabajo.

Estudio e investigación de fincas

Una reflexión sobre cómo obtener las fincas para su estudio fue obtenida a través de una entrevista realizada a Morales (2014), quien considera que se deben adoptar ciertos mecanismos ya puestos en práctica en otras instituciones para investigar que sean de propiedad singular o plural. Esto implica un largo recorrido por el tracto sucesivo de cada una de las fincas que se encuentran en el Registro General de la Propiedad, desde su creación a la fecha, trabajo laborioso de mucha responsabilidad,

concentración y entrega. De ello se deduce que la labor de saneamiento de información registral debe ser abordada integralmente y para ello resulta necesario modificar toda la información registral de la propiedad y demás derechos reales.

El estudio e investigación de fincas debe iniciarse por departamento, municipio y finca determinada, con los datos siguientes de la finca matriz en donde conste el número, folio, libro y departamento, nombre completo del propietario, copropietario, adjudicatario o donante, número de derechos, área en metros cuadrados del derecho o sea su cien por ciento inicial, área en metros cuadrados que vende o dona, porcentaje del área a donar o vender, número de escritura pública, lugar y fecha en que fue autorizada, nombre completo del notario.

El segundo paso a seguir es la ubicación del libro mayor en donde se encuentra la información de la finca, para consignar cada uno de los datos desde su primera inscripción de dominio, ubicación de la finca, área original, nombre completo del primer propietario, etc. Posteriormente se procede a estudiar cada una de las inscripciones de dominio para llevar la secuencia de todos los movimientos que cada propietario o copropietario ha realizado de su derecho. Por último, se procede a ingresar los datos vigentes y actuales de la finca estudiada a la hoja electrónica registral, para un mejor manejo y control de los mismos.

Los beneficios que se pueden obtener al realizar determinada investigación y estudio conducen a una mejor secuencia de las operaciones que efectúa cada propietario en su derecho, se logra detectar errores antiguos y actuales que se cometen de por los operadores al momento de realizar la inscripción, se establecen las áreas donadas por cada propietario o co-propietario, así como también se determina el área disponible que posee actualmente cada uno por medio de porcentajes, se proporciona un dato ágil y más certero a los operadores en cuanto a los derechos, previo a efectuar la operación correspondiente.

Como resultado de este proceso de investigación, se debe obtener un diagnóstico desde diferentes puntos de vista y de diversa naturaleza, que permite realizar un análisis tendiente a establecer los elementos más determinantes en el núcleo y contorno de los derechos de propiedad, así como, las leyes que deben reformarse, o en su caso, las iniciativas de ley a promover.

Lo anterior permite considerar que en este momento, en el que aún no se cuenta con resultados, devienen inconvenientes para establecer a detalle cada una de las medidas a tomar en cuanto a su adecuación a la ley y como consecuencia definir si nuestro ordenamiento legal debe ser sujeto de alguna reforma. Con la finalidad de obtener la información, a través de una comisión específica para que conozca lo relacionado a

estos temas y efectúe el planteamiento concreto de las reformas registrales y desarrollo del modelo conceptual del proyecto de actualización y saneamiento registral.

Conclusiones

El Registro General de la Propiedad como institución pública es la encargada de garantizar y brindar certeza y seguridad jurídica en todos los actos que realiza, está obligada a realizar una correcta aplicación de las normas jurídicas de carácter registral que en la actualidad se encuentran dentro de la legislación vigente que no se positiviza; además debe implementar reformas que desarrollen de una mejor manera el libro IV del Código Civil y contengan disposiciones que permitan aplicar la mejor tecnología, lo anterior en virtud que algunas normas jurídicas con el avance del tiempo han quedado obsoletas.

La realidad de la globalización contemporánea es un factor que demanda la agilización de los procedimientos registrales, por lo que el Registro General de la Propiedad se ve en la necesidad de innovar los controles y sistemas de operación implementando toda clase de programas, técnicas y procesos para garantizar la exactitud del sistema registral, y lograr una actualización y saneamiento de la información registral.

Para coadyuvar a dicha agilización, es indispensable realizar una desconcentración del Registro General de la Propiedad, a efecto de que en cada departamento o región exista un registro y así descongestionar de trabajo al Registro General de la Propiedad de la zona central,

también es necesario una reestructuración en la organización administrativa del Registro General de la Propiedad para lograr un mejor uso de recursos humanos y materiales. Con el objeto de brindar un servicio de excelencia a los usuarios.

El proceso de actualización de la información registral conlleva una serie de beneficios y ventajas, tanto para los usuarios internos como para los usuarios externos, con lo cual se logra un avance trascendental y mejora en el desarrollo económico y social del país, la consolidación de la certeza y seguridad jurídica en los actos realizados por los propietarios y terceras personas, la minimización de errores en inscripciones, anotaciones y cancelaciones, y el incremento de la calidad de la operación registral interna y externa.

Referencias

Bibliográficas

Acosta, M. (1994) *Sistemas y principios rectores de los registros públicos de la propiedad en Guatemala*. Guatemala: Editorial Impresos Industriales.

Carral, L. (2004) *Derecho notarial y Derecho Registral*. (16^a ed.) México: Editorial Porrúa.

Díaz, E. (2009) *Autonomía del Derecho Registral en el ordenamiento jurídico guatemalteco*. Guatemala: (Tesis de Licenciatura) Universidad de San Carlos de Guatemala.

Morales, R. (2014) *Actualización y saneamiento de la información registral*. Entrevista realizada al Comisionado Suplente: *Comisión Nacional Registral*. Guatemala.

Muñoz, N. y Muñoz, R. (2005) *Derecho Registral inmobiliario Guatemalteco*. Guatemala: Editorial Infoconsult Editores.

Registro General de la Propiedad. (2009) *Folleto de información general*. Guatemala.

Roca, R. (1948) *Derecho hipotecario*. (6ª ed.) Barcelona: Editorial Bosch.

Sanz, A. (1955) *Instituciones de derecho hipotecario*. Madrid: Editorial.Bosch.

Normativas

Asamblea Nacional Constituyente (1985). *Constitución Política de la República de Guatemala*.

Peralta A. (1964). *Código Civil Guatemalteco*. Decreto Ley 106.

Presidencia de la República de Guatemala (2005) *Arancel General para los Registros de la Propiedad*. Acuerdo Gubernativo 325-2005.

Presidencia de la República de Guatemala (2012) *Reforma al Reglamento de los Registros de la Propiedad*. Acuerdo Gubernativo 223-2012.

Presidencia de la República de Guatemala (2005) *Reglamento de los Registros de la Propiedad*. Acuerdo Gubernativo 30-2005.

Presidencia de la República de los Estados Unidos Mexicanos. *Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional*.