

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



**El Registro Municipal de Derecho de Posesión en forma
electrónica**

-Tesis de Licenciatura-

María de Los Ángeles Rivera Gordillo

Zacapa, mayo 2014

El Registro Municipal de Derecho de Posesión en forma electrónica

-Tesis de Licenciatura-

María de Los Ángeles Rivera Gordillo

Zacapa, mayo 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 Lic. 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

Director del Programa de Tesis Dr. Carlos Interiano

Coordinador de Cátedra M. A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán

Asesor de Tesis M. Sc. Mario Jo Chang

Revisor de Tesis M. A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán

TRIBUNAL EXAMINADOR

Primera Fase

Lic. Ramiro Estuardo López Galindo

Lic. Javier Aníbal García Constanza

Lic. José Antonio Pineda Barales

Magister Mario Luis Román Coto

Segunda Fase

Dr. Miguel Ángel Giordano Navarro

Dra. Vitalina Orellana y Orellana

Lic. Pablo Esteban López Rodríguez

Lic. Luis Eduardo López Ramos

Tercera Fase

Lic. Ricardo Bustamante Mays

Licda. Vilma Corina Bustamante Tuche

Licda. María de los Ángeles Monroy Valle

Lic. Jaime Trinidad Gaitán Álvarez

Lic. Manuel de los Reyes Guevara Amezquita

UNIVERSIDAD PANAMERICANA, FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA. Guatemala, cinco de julio de dos mil trece.-----

En virtud de que el proyecto de tesis titulado **EL REGISTRO MUNICIPAL DE DERECHO DE POSESIÓN EN FORMA ELECTRÓNICA**, presentado por **MARÍA DE LOS ÁNGELES RIVERA GORDILLO**, 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 JO CHANG**, 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

DICTAMEN DEL TUTOR DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: **MARÍA DE LOS ÁNGELES RIVERA GORDILLO**

Título de la tesis: **EL REGISTRO MUNICIPAL DE DERECHO DE POSESIÓN EN FORMA ELECTRÓNICA**

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, 20 de noviembre de 2013

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

M. Sc. Mario Jo Chang
Tutor de Tesis



UNIVERSIDAD PANAMERICANA, FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA. Guatemala, veintiuno de noviembre de dos mil trece.-----

En virtud de que el proyecto de tesis titulado **EL REGISTRO MUNICIPAL DE DERECHO DE POSESIÓN EN FORMA ELECTRÓNICA**, presentado por **MARÍA DE LOS ÁNGELES RIVERA GORDILLO**, 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 al Licenciado **JOAQUÍN RODRIGO FLORES GUZMÁN**, 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

DICTAMEN DEL REVISOR DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: **MARÍA DE LOS ÁNGELES RIVERA GORDILLO**

Título de la tesis: **EL REGISTRO MUNICIPAL DE DERECHO DE POSESIÓN EN FORMA ELECTRÓNICA**

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.

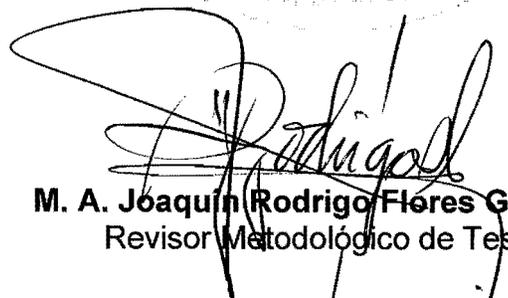
Cuarto: Que dicho trabajo reúne las calidades necesarias de una Tesis de Licenciatura.

Por tanto,

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

Guatemala, 23 de enero de 2014

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"



M. A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán
Revisor Metodológico de Tesis



DICTAMEN DEL DIRECTOR DEL PROGRAMA DE TESIS

Nombre del Estudiante: **MARÍA DE LOS ÁNGELES RIVERA GORDILLO**

Título de la tesis: **EL REGISTRO MUNICIPAL DE DERECHO DE POSESIÓN EN FORMA ELECTRÓNICA**

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, 13 de marzo de 2014

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"



Dr. Carlos Interiano
Director del programa de tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia



ORDEN DE IMPRESIÓN DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: **MARÍA DE LOS ÁNGELES RIVERA GORDILLO**

Título de la tesis: **EL REGISTRO MUNICIPAL DE DERECHO DE POSESIÓN EN FORMA ELECTRÓNICA**

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.

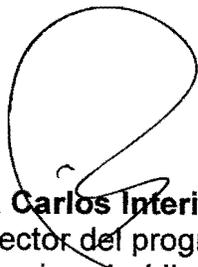
Segundo: Que ha tenido a la vista los dictámenes del Tutor, Revisor, y del director del programa de tesis, donde consta que el (la) estudiante en mención ha llenado los requisitos académicos de su Tesis de Licenciatura, cuyo título obra en el informe de investigación.

Por tanto,

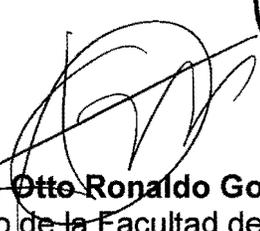
Se autoriza la impresión de dicho documento en el formato y características que están establecidas para este nivel académico.

Guatemala, 31 de marzo de 2014

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"



Dr. Carlos Interiano
Director del programa 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 darme la vida y la sabiduría y así poder culminar con éxito esta etapa de mi vida.

A LA VIRGEN MARIA:

Por interceder en mis oraciones durante el transcurso de mi carrera y en mi vida.

A MIS PADRES:

Fredy Federico Rivera Izaguirre y María Concepción Gordillo Herrera de Rivera, por su amor, apoyo, ejemplo, sacrificios, dedicación y motivación de superación profesional.

A MIS HERMANAS:

Flor de María Rivera Gordillo y María de Lourdes Rivera Gordillo, por su apoyo y cariño incondicional; a mis sobrinas para que mi meta les sirva de ejemplo para la realización de sus sueños.

A MI NOVIO:

Juan Molina, por su amor, comprensión, paciencia y apoyo incondicional en los momentos más difíciles e importantes de mi vida.

A MI FAMILIA Y AMIGOS:

Por compartir conmigo una hermosa amistad bendecida por Dios, y estar a mi lado y que de una u otra forma me han apoyado en el transcurso de mi carrera, mi cariño y respeto.

A MIS CATEDRATICOS:

Por compartir sus conocimientos, experiencias, y sus consejos oportunos y su integridad en la docencia.

Índice

Resumen	i
Palabras Clave	ii
Introducción	iii
La Posesión	1
La usucapión	13
Derecho Registral Inmobiliario	18
Registro Municipal de Derecho de Posesión en forma electrónica	33
Conclusiones	48
Referencias	50

Resumen

En el presente documento se analizó la problemática que aquejan los derechos de posesión de bienes inmuebles al carecer de normativa jurídica que permita que estos inmuebles tengan una entidad registral que se encargue de llevar de forma ordenada el control de sus asientos registrales, para otorgarles seguridad y certeza jurídica a los poseedores de este tipo de inmuebles.

Dentro del presente documento se abordaron algunos temas los cuales se pueden dividir de la siguiente manera, en la primera parte se desarrolla la posesión de bienes inmuebles en términos generales abarcando su naturaleza jurídica, las clases, los modos de adquirirla, sus efectos jurídicos, y la protección posesoria; seguidamente se desarrolló la institución de la usucapión, las clases de prescripción, los presupuestos para la prescripción adquisitiva los cuales son: justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública y pacífica, y por el tiempo establecido en la ley.

Seguidamente se continuó desarrollando el tema del derecho registral inmobiliario, el cual lo conforma: el objeto y fin, los sistemas registrales, la clasificación de los sistemas registrales, y los principios registrales; y por último se hizo un análisis proponiendo la implementación del

registro municipal de derechos de posesión de forma electrónica, indicando la estructura y organización de dicho registro, la importancia de llevar el registro de forma electrónica y las ventajas que se obtendrían al implementarse dicho registro.

Es a través de los temas anteriormente mencionados, que se pudo concluir porque es necesario contar con un registro electrónico municipal de derechos de posesión.

Palabras Clave

Derecho de Posesión. Usucapión. Hipoteca de Derechos de Posesión. Derecho Registral. Registro electrónico municipal derechos de posesión.

Introducción

Uno de los derechos inherentes de la persona humana es la propiedad privada, tal y como lo regula la Constitución Política de la República de Guatemala en su artículo 39, partiendo de este derecho el estado por mandato constitucional debe garantizarlo; sin embargo debido a la problemática actual que afronta Guatemala de la tenencia de las tierras, donde la mayoría de la población cuenta con bienes inmuebles que carecen de inscripción en el Registro General de la Propiedad; y que el Registro de Información Catastral (RIC) les ha denominado como predio catastrado irregular, o como comúnmente se conocen a los Derechos de posesión, los cuales se van transmitiendo de generación en generación a través de la costumbre de sus ancestros por medio de documentos simples, o incluso con escrituras públicas, pero que estas carecen de inscripción y sólo son reconocidas por la población por haber vivido en dicha ubicación de manera constante y pacífica, estos derechos presentan inconsistencias de legalidad o legitimidad, además de la carencia de registro, de inseguridad en cuanto a medidas y colindancias, por lo que se ven vulnerados debido a dos factores, el primero que no se encuentran regulados de manera concisa por el ordenamiento jurídico y segundo al no existir un ente o una institución específica que lleve un minucioso

control de la existencia de esta clase de bienes inmuebles y a la vez que les brinde seguridad registral.

Como una forma de dar certeza jurídica a los poseedores de bienes inmuebles de derechos de posesión, actualmente en algunas municipalidades del país, tomaron la idea del Registro de la Propiedad e implementaron un libro de inscripción de Derechos de Posesión, en el cual se realizan inscripciones de forma manual, sin embargo esta forma de registro dificulta realizar consultas de los inmuebles inscritos en este libro y conocer cuál es el historial de dichos inmuebles, debido a estos inconvenientes se hace necesario implementar un mecanismo de inscripción que se adapte a las necesidades actuales.

Una forma de dar solución a esta situación, es crear una dependencia que se encargue de llevar un mejor control cronológicamente de los bienes inmuebles que aún no han sido inscritos en el libro de derechos de posesión, promoviendo que las personas que aún no han inscrito su inmueble vean factible acudir a dicha entidad para proteger su derecho, se propone que a su vez se cuente con la tecnología que haga más rápido y confiable el asiento registral, implementando un registro electrónico de los derechos de posesión para agilizar el proceso de consultas, reduciendo el tiempo de espera de una certificación y evitando

duplicidad de información, adicionalmente se lograría unificar el sistema de registro entre las municipalidades.

Cabe mencionar que la metodología que fue utilizada para la elaboración de este documento, fue de forma doctrinal, entrevista, analítica y con fundamentación legal.

La posesión

Es una figura compleja que se encuentra estrechamente relacionada con el derecho de propiedad, aunque la posesión puede ser considerada como una exteriorización del derecho de propiedad, el inicio para adquirir su dominio por usucapión o bien como la exteriorización del derecho de propiedad.

Para poder analizar la posesión se citan algunas definiciones, iniciando con la del Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales de Manuel Osorio, citando a Rojina Villegas afirma que es: “una relación o estado de hecho que confiere a una persona el poder exclusivo de tener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento *animo domini* o como consecuencia de un derecho real o personal o sin derecho alguno.” (2000:774)

La definición que proporciona el autor Alfonso Brañas, en su libro Manual de Derecho Civil, establece que:

La posesión es un estado o un poder de hecho, pero fundamentalmente la exteriorización de la propiedad, del derecho de propiedad o, en cierto sentido y en ciertas oportunidades, que la posesión es el inicio de la propiedad. En su sentido intrínseco es una presunción legal de propiedad. (1998:298)

De ambas definiciones citadas anteriormente, se establece que la posesión es el alarde que ejerce el poseedor de un bien, de todas o algunas facultades inherentes al dominio, como si tuviese la propiedad del mismo.

La definición legal está contenida en el artículo 612 del código civil, el cual indica que: “es poseedor el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio”, lo que significa que puede disponerse de un bien como si se tratara de una propiedad plena, aunque esta definición es un tanto escueta, porque en este precepto el código solo se limita a expresar a quien se le considera poseedor, sin indicar claramente sobre qué clase de bienes puede ejercerse la posesión, así como no indicar como obtuvo dicha posesión.

Algunos autores consideran que la posesión es un estado o poder de hecho a través del cual da inicio el derecho de propiedad, de esa cuenta se dice que la posesión se convierte en una presunción legal de propiedad que constituye la base fundamental para obtener el dominio por usucapión.

El principio de que la posesión de un bien inmueble presume la propiedad, se encuentra regulado en el artículo 617 del código civil, al establecer que: “la posesión da al que la tiene, la presunción de

propietario, mientras no se pruebe lo contrario; solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída, puede producir el dominio por usucapión”.

Elementos de la posesión

Para el autor Alfonso Brañas, en su libro Manual de Derecho Civil, al igual que otros autores coinciden en que, en la posesión intervienen dos elementos fundamentales, siendo estos:

El corpus (elemento material), es el poder físico sobre la cosa, su tenencia; en suma, la relación directa entre el poseedor y el bien poseído; y el animus (elemento intencional), es la voluntad de conservar la cosa, de actuar como propietario. (1998:298)

Es decir que el corpus es el apoderamiento de una cosa o un bien, y poder disponer del mismo en forma directa e inmediata y aprovechar sus frutos y con relación al Animus, se entiende que el sujeto tiene la intención de ejercer el derecho de propiedad sobre el bien, esa intención se puede realizar de dos formas ya sea como dueño o en nombre del dueño, la primera que es cuando la posesión es perfecta y la segunda que es la posesión temporal que regula el Artículo 613 del código civil.

Naturaleza de la posesión

Para poder determinar cuál es la naturaleza de la posesión, se ha estudiado la polémica doctrinal que se afronta, en el sentido de darle respuesta a la interrogante siguiente si ¿la posesión es un hecho o un derecho?, afirmando el autor Nestor Jorge Musto, en su libro Derechos Reales, que: “...Savigny sostiene que la posesión es un hecho.” “En cambio, Windscheid tiene una posición más terminante. Para este autor, la expresión possessio indica un hecho y nada más que un hecho.” (2000:167) Además continuando con el autor Nestor Jorge Musto, en su obra Derechos Reales, señala que:

Otros autores como Belime y Marcade interpretan que, siendo un hecho en su origen, la posesión se convierte en un derecho cuando ha durado un año completo en las condiciones requeridas por la ley, y Molitor y Wodon afirman que en relación con la causa es un hecho y un derecho con relación a sus efectos. (2000:168)

En consecuencia, se establece que existen tres distintas corrientes para determinar la naturaleza de la posesión, las que se enumeran a continuación: la primera, que sostiene que la posesión es un hecho, la segunda que indica que la posesión es un derecho, y una tercera que indica que la posesión es un hecho y un derecho a la vez; acordando la mayor parte de la doctrina que la posesión es un hecho con efectos jurídicos, al aseverar que la posesión no es un derecho en sí, pero es necesaria una protección de la misma, de forma que un poseedor no se

vea en la obligación de probar su título posesorio, cada vez que alguien intente interrumpir su posesión, pero sobre este punto se tratara más adelante.

Clases de posesión

Siguiendo la corriente del autor Alfonso Brañas en su libro Manual de Derecho Civil, al abordar este tema, indica que las distintas posibilidades de posesión dan origen a distintas formas de ella, haciendo una clasificación de la misma, siendo las más importantes las que a continuación se desarrollaran:

- A) Posesión Natural y Posesión Civil. La primera, o sea la posesión natural, es la tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho, por una persona. La segunda, o sea la posesión civil, es la misma tenencia o disfrute unidas a la intención de haber la cosa como propia. (1998:298)

Sintetizando la posesión natural, es la simple toma de las cosas, mientras que la posesión civil, es aquella que convierte al poseedor en propietario mediante la usucapión. Estas dos clases de posesión las contempla el Código Civil de España.

- B) Posesión Personal y Posesión por otro: La posesión personal es la que se ejerce por quien tiene en su poder el bien o el derecho. La posesión por otro es aquella que se ejerce en nombre de otro sin ser poseedor. El código civil, no se refiere expresamente a esa distinción, aunque en la práctica es de por si corriente. (1998:299)

Se puede decir que la posesión por otro, es la que se ejerce cuando por ejemplo se da una casa en arrendamiento donde el propietario la entrega al inquilino, y este, realiza los actos propios de dueño que son conservarla, darle mantenimiento, pero con la salvedad que le está pagando una cantidad de dinero por la misma al dueño, no significando que el dueño haya abandonado la casa.

C) Posesión de Buena Fe y Posesión de Mala Fe: La posesión de buena fe existe cuando se tiene la creencia de que la persona de quien se recibió la cosa era dueña de ella y podía transmitir su dominio (Art. 622 CC). Y dura mientras las circunstancias permiten al poseedor presumir que posee legítimamente, o hasta que es citado en juicio (Art. 623 CC). La posesión de Mala Fe existe cuando la persona entra a la posesión sin título alguno para poseer; y también cuando se conocen los vicios de un título que impiden poseer con derecho (Art. 628 CC).” (1998:299)

Por lo tanto la posesión de buena fe, es aquella donde el poseedor tiene motivos suficientes para creer que posee legítimamente; y la posesión de mala fe, es aquella donde el poseedor conoce que su poder sobre el bien poseído no está respaldado por ningún derecho alguno.

D) Posesión Inmediata y Posesión Mediata: Es una distinción que tiene su origen en el derecho alemán. Ocurre, según el código civil, Art. 613, cuando el poseedor temporal en virtud de un derecho (por ejemplo, el Arrendatario) deviene poseedor inmediato, correspondiendo la posesión mediata a quien le confirió tal derecho (en el mismo ejemplo al propietario). (1998:299)

En cuanto a este tipo de posesiones, son un tanto similares a la posesión personal y la posesión por otro, ya que la posesión personal sería la posesión mediata porque es la que ejerce el dueño sobre el bien y la posesión por otro podría decirse que es la posesión inmediata ya que

existe un poseedor temporal dentro del ejemplo que dimos del arrendamiento que sería el inquilino.

E) Posesión Discontinua y Posesión Continua: Dispone el código civil, Art. 630, que existe discontinuidad en la posesión (posesión discontinua) 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. A contrario sentido, existe posesión continua cuando no ocurren dichas circunstancias. (1998:299, 300)

Entonces una posesión Continua, se da cuando no exista ninguna interrupción en la conservación de la cosa o bien poseído y posesión Discontinua será cuando si medie dicha interrupción, por las causas ya citadas.

F) Posesión Pacífica y Posesión Violenta: El código no define la posesión pacífica. Si lo hace respecto a la posesión violenta, en los términos siguientes: Es posesión violenta, la que se adquiere por la fuerza o por medio de coacción moral o material contra el poseedor, contra la persona que lo representa o contra quien tiene la cosa a nombre de aquel (Art. 631 CC). Por lo tanto, ha de entenderse como posesión pacífica aquella en que no se presentan tales circunstancias. (1998:300)

Por lo tanto se entiende que la posesión pacífica es aquella que se adquiere sin violencia, y obviamente la posesión violenta como su nombre lo indica es la adquirida a través de la fuerza o amenazas.

G) Posesión Pública y Posesión Clandestina: La posesión pública es la que se disfruta de manera que puede ser conocida de todos; y Clandestina, la que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella (Art. 632 CC). La posesión pública se ejerce generalmente de buena fe, cuando la cosa deviene de buena fe en poder del poseedor. La posesión clandestina, por regla general, se presenta cuando ilícitamente se adquiere una cosa. (1998:300)

Entonces será Posesión Pública cuando se materialice en actos que sean de conocimiento público, es decir visible a todos; y Posesión Clandestina cuando ocurran dos supuestos, que se adquiriera ilícitamente una cosa o bien cuando se oculta de los que tienen derechos sobre ella, para oponerse.

H) Posesión Registrada y Posesión No Registrada: Esta distinción tiene importancia muy especialmente respecto bienes inmuebles. Existe posesión registrada cuando se inscribe un título supletorio sobre un bien inmueble, conforme lo dispuesto por la ley de la materia; y posesión no registrada cuando se posee un inmueble con los requisitos previstos en esa ley, pero no se han iniciado las diligencias de titulación o no se ha inscrito la resolución judicial. (1998:300)

Esta clasificación se considera que es la más relevante para el tema que nos ocupa, porque al hablar de posesión Registrada, en cuanto a bienes inmuebles, inmediatamente viene a nuestra mente que ya se realizaron las diligencias de Titulación Supletoria y se inscribió en el Registro de la Propiedad Inmueble, sin embargo con lo que respecta a la Posesión No Registrada, es la que se da en la mayor parte de la población en Guatemala, debido a que si llenan todos los requisitos que exige la ley para poseer un bien inmueble, pero no han realizado el trámite de Titulación Supletoria, por diversos factores, tanto económicos, como sociales.

I) Posesión Individual e Indivisa: La posesión individual es aquella que sobre un bien o un derecho ejerce una sola persona; es el principio general que desarrollan las legislaciones. Posesión Indivisa es la que ejercen a la vez varias personas sobre un mismo bien o derecho, sin que cada una pueda aducir que lo posee todo. A este respecto véase el artículo 638 del código civil. (1998:300)

Es decir que la posesión Individual, solo es ejercida por una sola persona sobre una cosa, mientras que la posesión indivisa, es aquella donde varias personas, poseen una cosa en común, ignorándose que parte le corresponde a quien, pero que no se puede dividir.

Modos de Adquirir la Posesión

Existen varias formas o modos de adquirir la posesión, sin embargo para el autor Néstor Jorge Musto, en su obra Derechos Reales, los clasifica en dos: Modos Originarios y Modos Derivados, o Unilaterales y Bilaterales, los cuales se desarrollaran a continuación:

Son **Originarios o Unilaterales** aquellos medios que prescinden de la existencia de una posesión anterior, sea que ella no haya existido, sea porque no hay vinculación alguna respecto al anterior poseedor. En este último caso pueden darse distintos supuestos, según que la cosa hubiera sido abandonada o que esta hubiera sido tomada contra la voluntad expresa o presunta del anterior poseedor.

En los casos de la posesión **Derivada o Bilateral**, la vinculación entre el *tradente* y el *accipiente* trae consecuencias importantes de las cuales se señalan fundamentalmente dos: a) en principio, la posesión del adquirente tiene los mismos alcances, extensión, ventajas y defectos que la anterior, y b) solo mediante esta vinculación es posible sumarlas y lograr, siempre que se cumplan los demás requisitos, que la accesión de posesiones se opere, a los fines completar los plazos necesarios, sea para la anualidad, sea para la adquisición del dominio por usucapión. (2000:201)

De acuerdo a lo anteriormente citado, se deduce que si una cosa o un bien carecía de poseedor anterior, el modo de adquirir es Originario, pero si ya tuvo un poseedor, entonces el modo de adquirir será derivado.

Doctrinariamente la anterior clasificación realmente es una sub clasificación, de la principal que es la adquisición de actos entre vivos y por causa de muerte, siendo los primeros originarios y los segundos derivados. Entre los actos entre vivos, se encuentra: aprehensión, ocupación, tradición y ocupación; y en la adquisición por causa de muerte se encuentran: la sucesión a título universal y la sucesión a título particular.

Efectos jurídicos de la posesión

Los efectos jurídicos, son todos aquellos que la ley contempla como derechos u obligaciones que tiene un sujeto sobre la posesión de un bien, si esta es adquirida conforme los requisitos contenidos en el artículo 620 del código civil, los cuales son: justo título, adquirida de buena fe, de manera pública, continua y pacífica y por el tiempo establecido en la ley que es de diez años, estos requisitos conllevan a que se produzca la usucapión. Así mismo, el artículo 624 del Código Civil contempla otros derechos, que tiene el poseedor que adquirió de buena fe los cuales son: hacer suyos los frutos percibidos, el abono de todos los gastos necesarios y útiles, teniendo derecho a retener la cosa poseída hasta que se haga el pago, el retiro de mejoras voluntarias de no existir daño, la reparación de daños en el bien al retirar las mejoras, el abono de gastos realizados para

la producción de frutos; con el derecho al interés legal sobre el importe de esos gastos, desde el día en que los haya hecho; derecho a no ser desposeído sin la realización de juicio previo, tener el derecho de preferencia excepto en caso de posesión indivisa, ser considerado como dueño de los muebles que posee.

Contrario a que si el poseedor actúa de mala fe es decir utilizando la fuerza para adquirir un bien, está obligado conforme la ley lo estipula en el artículo 629 del código civil lo siguiente: A la devolución del bien que ha poseído y de sus frutos, o el valor de éstos estimado al tiempo que los percibió o los debió percibir; y a responder de la pérdida o deterioro de la cosa, sobrevenidos por su culpa o por caso fortuito o fuerza mayor, salvo que pruebe que tal pérdida o deterioro se habría causado aunque la posesión la hubiera tenido el propietario. Ahora bien, los efectos de la posesión de mala fe, empiezan a surtir efectos después de que sea emitida una sentencia por un órgano jurisdiccional competente. Misma que se produce cuando la persona que tenga interés en el bien que se posee acuda ante Juez competente para reclamar los derechos de posesión.

Protección Posesoría

Al hablar de protección posesoria (defensa de la posesión), se refiere a lo que establece el autor Alfonso Brañas, en su obra Manual de Derecho Civil, al indicar que:

La intensidad de la protección posesoria (defensa de la posesión cuando se priva de esta por vías de hecho a una persona), depende de cada criterio legislativo sobre la posesión. Y cada uno, necesariamente, está influenciado en el grado en que se considere la posesión como reflejo de la propiedad, o bien simplemente un hecho no necesariamente relacionable con la propiedad. Pero de todas maneras, la tendencia predominante es a proteger jurídicamente al poseedor, cualquiera sea el título a que posea o aun sin poseer título, siempre que el acto de poseer tenga alguna apariencia de legalidad. Y, por regla general, como es lógico la protección posesoria no está vinculada al derecho de propiedad sobre la cosa y la subsiguiente posesión legal. Según la teoría clásica atribuida a **Savigny**, se basa en el principio de que nadie está capacitado legalmente para hacerse justicia por sí mismo. Quien se ve privado de la posesión, en consecuencia debe acudir a la justicia para que se le retribuya el bien o derecho del cual fue desposeído. En aparente incongruencia, la ley protege primero al usurpador. En realidad se trata de la aplicación de la tesis de que el poseedor, en el caso el usurpador que se transforma en tal, tiene una apariencia de legitimidad en su situación, la cual debe atacar por la vía judicial el verdadero propietario o legal poseedor. La teoría moderna sobre el fundamento de la protección posesoria, atribuida a **Ihering**, considera que la propiedad se ejercita por lo general a través de actos o de hechos derivados o expresivos de la posesión. El principio general es considerar propietario a quien está poseyendo. De ahí que la ley protege al poseedor, a sabiendas de que en algunas cosas puede por lo menos temporalmente proteger al usurpador. (1998:301)

En el Código Procesal Civil y Mercantil, se dispone la forma de dirimir con cierta prontitud los casos que afectan la posesión, a través de los interdictos, juicios que solo proceden respecto de bienes inmuebles y no afectan las cuestiones de propiedad ni de posesión definitivas.

La usucapión

Doctrinariamente existen varias definiciones sobre la usucapión y/o prescripción adquisitiva, como comúnmente es llamada, sin embargo para los efectos de este estudio citaré la proporcionada por el autor Juan Francisco Flores Juárez, en su libro Los Derechos Reales en nuestra legislación, al definirla de esta manera: “modo de adquirir la propiedad en virtud de la posesión prolongada durante el período de tiempo exigido por la ley” (2002:87). De acuerdo al código civil en su artículo 651, indica que el plazo para adquirir por prescripción bienes inmuebles y demás derechos reales es por el transcurso de 10 años, y sobre bienes muebles o semovientes es por 2 años.

Esta institución civil es el medio por el cual se puede llegar a adquirir el dominio pleno de la propiedad de bienes inmuebles, mediante la posesión y la continuidad de la misma mediante los plazos establecidos en la ley y cumpliendo con los requisitos exigidos en la legislación.

Clases de prescripción

La clasificación que proporciona el autor Juan Francisco Flores Juárez, en su obra Los Derechos Reales en nuestra Legislación, es la siguiente:

Doctrinariamente se distinguen dos tipos de **prescripción adquisitiva**, la **ordinaria**, que se fundamenta en la existencia del justo título y la buena fe, y la **extraordinaria**, que no requiere estas exigencias, determinada, eso sí, por un plazo más largo para obtener la propiedad. (2002:88)

Aunque también existe otra clasificación sobre la prescripción, la cual se encuentra en el código civil decreto ley 106, la cual se menciona a continuación:

Prescripción Adquisitiva: es aquella que como su nombre lo indica, hace adquirir la propiedad de un bien por el transcurso del tiempo. La encontramos contenida en los artículos del 642 al 654 del código civil. Y **Prescripción Extintiva:** es la contraria a la anterior, ya que hace perder todos los derechos, como consecuencia de la inactividad del titular de un derecho que deja pasar un tiempo establecido en ley sin accionar a la defensa de sus derechos. Está fundamentada en los artículos 1501 al 1516 del código civil.

Presupuestos para la prescripción adquisitiva

El código civil contempla estos presupuestos en su artículo 620, al indicar que para que la posesión pueda producir el dominio es necesario que reúna las siguientes condiciones, que este basada en justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública, pacífica y por el tiempo establecido en la ley.

Justo título

Para Juan Francisco Flores Juárez, en su obra los derechos reales en nuestra legislación, citando a Puig Peña, indica que Título en general es: “la causa o razón que justifica una cosa, 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” (2002:88)

La definición legal se encuentra contenida en el artículo 621 del código civil, el que establece que es: el que siendo traslativo de dominio, tiene alguna circunstancia que lo hace ineficaz para verificar por si solo la enajenación.

Adquirida de buena fe

Según el código civil en el artículo 622, explica que la buena fe consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era la dueña de ella y podía transmitir su dominio. Así mismo en el artículo 623 del mismo cuerpo legal, se encuentra contenida la presunción de buena fe, al regular que ésta dura mientras las circunstancias permiten al poseedor presumir que posee legítimamente, o hasta que es citado en juicio.

La posesión debe ser continua, pública y pacífica

El código civil en su artículo 630 concibe a la posesión continua como la no interrumpida durante el transcurso de tiempo que la ley señala para la usucapión, al establecer que existe discontinuidad por dos motivos: a) cuando la cosa poseída se abandona o desampara por más de un año o antes; y b) cuando expresa o tácitamente se manifiesta la intención de no conservarla.

En cuanto a la publicidad el artículo 632 del código civil establece que: “la posesión pública es la que se disfruta de manera que puede ser conocida por todos; y clandestina la que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella”, es decir que para que la posesión sea útil ha de ser pública y no recurrir a la clandestinidad antes mencionada.

Y por último la posesión ha de ser pacífica, este elemento se refiere a la ausencia de violencia o a actos que se dirijan al despojo forzoso de un bien inmueble, el derecho a poseer debe estar libre de cualquier medio de violencia, intimidación, o coacción, para que el titular del derecho pueda adquirir el dominio por usucapión.

El tiempo establecido en la ley

Como ya se ha mencionado anteriormente se hace énfasis en lo que establece el artículo 633 del código civil el cual regula que 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 señaladas en el artículo 620 del código civil que son estar fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública y pacífica.

Luego de reunir las condiciones necesarias y exigidas por la ley para obtener el dominio por usucapión, el poseedor adquiere el derecho de solicitar su Titulación Supletoria, ante un Juez de Primera Instancia jurisdiccional del lugar en que se encuentre ubicado el inmueble, con el único 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. Para ello se realiza el trámite que regula el decreto 49-79 Ley de Titulación Supletoria.

Por último, ya que la posesión de un inmueble es registrada y se ha consumado el término de diez años contados a partir de la fecha de inscripción del título en el Registro General de la Propiedad Inmueble, 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.

Derecho registral inmobiliario

Existen varias definiciones a cerca del derecho registral, por lo que se abordaran las más importantes, una de ellas es la aportada por el autor Américo Atilio Cornejo, en su libro derecho registral, citando a Molinario quien lo define de la siguiente manera:

Conjunto de principios y normas destinados a reglar la organización y el funcionamiento de los organismos estatales encargados de receptor fundamentalmente los actos y documentos concernientes a los derechos reales o a los que afectan, relativos a los inmuebles, así como también las formas y resultados de tales registraciones y, por último, los efectos y consecuencias jurídicas que se derivan de ella. (1994:15)

Continuando con el autor Américo Atilio Cornejo, en su obra Derecho Registral, quien cita a Villaró, lo define como:

El conjunto de normas y principios que regulan la organización, el funcionamiento y los efectos de la publicidad registral, en función de la constitución, transmisión modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles. (1994:15)

Para los autores guatemaltecos Nery Roberto Muñoz y Rodrigo Muñoz Roldan, en su libro el Derecho Registral Inmobiliario, proporcionan algunas definiciones a cerca de este tema, indicando que:

Es la rama del Derecho que regula la registración de los actos de constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas y ciertos derechos que las afectan, así como los efectos derivados de dicha registración. La palabra registración incluye todos los asientos que pueden practicarse en el Registro. (2009:1)

De acuerdo a las definiciones citadas se puede establecer que el derecho registral es un conjunto de normas jurídicas que regulan las relaciones entre personas y cuyo fin es la publicidad registral, brindando así seguridad jurídica a las personas. Este derecho, está compuesto por tres clases de normas que son: Normas Civiles que se refieren al objeto de la publicidad registral y los efectos de esta; Normas Administrativas que tienen como finalidad organizar al Registro; y, finalmente, Normas Procesales que establecen los procedimientos específicos para la defensa de los derechos inscritos.

Objeto y fin

Según los autores Nery Muñoz y Rodrigo Muñoz, en su obra derecho registral inmobiliario, establecen que:

La razón de ser del derecho registral inmobiliario, es ser un instrumento de seguridad. Es la publicidad de ciertos hechos y actos para dar seguridad a relaciones nacidas extra registralmente.

Con respecto al fin del Derecho Registral, es dar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario. (2009:3)

Regulación legal

El derecho registral inmobiliario en Guatemala, está integrado por un conjunto de normas de diferente jerarquía y en constante evolución en busca de una mejor protección de los derechos objeto de registración, sobre todo en cuanto al derecho de propiedad. El sistema legal registral encuentra su fundamento en el artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, el que 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 código civil, decreto ley 106 en el libro V, tiene como título “Del Registro de la Propiedad” y en el mismo se regulan los títulos sujetos a inscripción, forma y efectos de dicha inscripción, las anotaciones y sus efectos, cancelaciones, certificaciones, inscripciones especiales, establecimiento e inspección de registros, libros que deben llevarse, requisitos y responsabilidad de los registradores, y finalmente los errores en los libros y el procedimiento para la respectiva rectificación.

El Reglamento de los Registros, Acuerdo Gubernativo 30-2005, tiene por objeto regular la forma en que los Registros de la Propiedad desarrollaran las actividades y prestaran los servicios que conforme a la ley les corresponde, regula operaciones manuales o electrónicas y sistema de folio real, adiciona algunos libros a los mencionados en el código civil, garantiza el principio de publicidad y prioridad por medio del libro de entrega de documentos, reconoce la inscripción del estado de conservación de la finca al hacer el traslado de libros físicos a libros o medios electrónicos, la forma de registro de bienes inmuebles y muebles, la forma de registro de bienes muebles e inmuebles, procedimiento de trámite de documentos, y la organización administrativa del registro.

Existen otras leyes relacionadas con la actividad del Registro, las más importantes son: Ley de inmovilización voluntaria de bienes registrados (Dto. 62-97), Ley de Titulación Supletoria (49-79). Ley de Parcelamientos Urbanos (Dto. 1427), Ley de Rectificación de área (Dto. Ley 125-83).

Sistemas registrales

Cuando se habla de sistemas registrales los autores Nery y Roberto Muñoz, en su obra derecho registral inmobiliario, señalan que:

Se hace referencia a las diferentes formas en que se pueden organizar los registros inmobiliarios, así como también a los diferentes efectos que en estos puede tener la inscripción, no solo en cuanto a ser declarativa o constitutiva, sino también en lo concerniente a la protección de los terceros. (2009:8)

Los sistemas registrales generalmente responden al nombre del país de origen. Así es como tenemos la clasificación, atendiendo a distintos criterios que aportan los autores antes mencionados, siendo la siguiente:

- ✓ Sistema Francés.
- ✓ Sistema Alemán.
- ✓ Sistema Español.
- ✓ Sistema Australiano (Torrens)

De acuerdo a los autores Nery y Rodrigo Muñoz, en su obra derecho registral inmobiliario, citando a Jesús Alfredo Dosamantes Teran, afirman que:

Los sistemas inmobiliarios registrales comúnmente son divididos en tres grupos: Adjetivo o Declarativo, que conocemos como el Francés, siguen este sistema con algunas modificaciones: Bélgica, Holanda, Italia, Mónaco, Luxemburgo, Rumania, Canadá, Portugal y México.

Constitutivo, que se conoce como Alemán, que se sigue en Alemania, Austria, Suiza, Noruega Dinamarca, Hungría, Grecia, y Chile.

Sustantivo, denominado Acta Torrens en honor a su creador Sir Robert Richard Torrens, se aplica en Austria, Inglaterra, Nueva Zelandia, Guyana Británica, Brasil, Túnez, Argelia, Filipinas y en la mayor parte de Estados Unidos.

Otros autores, agregan un cuarto grupo llamado de Sustantividad relativa o funcional, que será un grupo Mixto. Este viene a ser una solución intermedia entre el sistema declarativo y sustantivo, debido a que la inscripción sigue siendo voluntaria y de efectos declarativos, pero resulta siendo un requisito cuando los derechos sobre bienes inmuebles perjudiquen a tercero. Este sistema incluye a Puerto Rico, Costa Rica, Honduras, Guatemala, Nicaragua, Panamá y Perú, entre otros. (2009:17)

A continuación se enumeraran las características establecidas por los autores Nery y Rodrigo Muñoz, en su obra derecho registral inmobiliario, de los Sistemas Registrales:

✓ Sistema Francés:

El sistema Francés contiene las siguientes características:

- La transmisión se hace por vía consensual sin necesitar registración.
- Los notarios y otros funcionarios públicos que otorgan títulos registrables, están obligados a presentarlos al Registro en un plazo preestablecido.
- No hay calificación o hay una calificación limitada de los documentos registrables.
- La registración no convalida los títulos nulos o anulables.
- Se transcribe literalmente el documento y se solicita un duplicado para archivo.
- Existe un índice alfabético de persona y otro por fincas, encuadrados en orden cronológico.
- La prioridad u orden de preferencia entre los títulos presentados determina la registración, dando la prioridad el día, no la hora, por lo que si existen documentos presentados el mismo día tendrá preferencia la fecha de otorgamiento.
- Existe una coordinación con el catastro.

✓ Sistema Alemán

El sistema alemán tiene las siguientes características:

- La inscripción tiene valor constitutivo, antes se dan las fases del acto casual y el acuerdo real (negocio y consentimiento), previas a la inscripción. Las tres fases son: el negocio, consentimiento e inscripción, las tres constituyen el negocio jurídico real.
- Se legitima con la inscripción y fe pública registral.
- Hay una amplia calificación de los documentos registrales.
- Existe una agrupación de asientos por fincas, en folio real.
- Se realiza la inscripción por medio del sistema de encasillados, en el cual el Registrador toma del título los datos esenciales llevándolos a la correspondiente casilla.
- Existe una plena correspondencia con el Catastro.
- Hay prioridad por el orden de presentación con los títulos.
- El tracto sucesivo rige el orden riguroso de inscripciones.

✓ Sistema Español:

El sistema español tiene las siguientes características:

- La transmisión inmobiliaria se da por el título mas la tradición, el otorgamiento de la escritura equivale a la entrega de la cosa.
- La inscripción es voluntaria y meramente declarativa exceptuando la hipoteca.
- Hay legitimación de la apariencia jurídica en beneficio del tercero registral. El asiento se presume cierto.
- Existe un tracto sucesivo ya que todos los títulos anteriores deben de estar enlazados.

- Hay agrupación de asientos por fincas, dejando espacio en cada finca para asientos posteriores.
- No hay correlación con el catastro.
- ✓ Sistema Australiano (Torrens)
El sistema australiano, denominado también sistema Torrens o Acta Torrens, se caracteriza por:
 - El ingreso de las fincas en el sistema es voluntario, pero una vez inscritas, todas las operaciones posteriores deben registrarse.
 - Existe un procedimiento de inmatriculación y de depuración.
 - El título se conserva en el Registro, expidiéndose un duplicado a favor del propietario.
 - Se pueden anotar embargos y otros en el título original, aun sin consentimiento del propietario, al dueño solo se le cita para poner la anotación en el duplicado.
 - Existe un seguro oficial para indemnizar a perjudicados.
 - Hay un registro único para toda la nación. (2009:9)

Sistema registral en Guatemala

El sistema registral inmobiliario aplicado en Guatemala tiene mucha influencia del sistema español. Dentro de sus principales características, se encuentran:

- La utilización del folio real, que los derechos nacen, se modifican, transmiten y extinguen fuera del Registro, pero solo surten efectos ante terceros cuando se inscriben.
- Las inscripciones solo se hacen a petición de parte.
- En cuanto la forma de los asientos registrales es por inscripción, es decir que cada operación lleva un resumen de la operación, no se inscribe total o literalmente el documento, tampoco se encasilla, pero si un duplicado se conserva en el Registro, que es la base de la inscripción.

- La inscripción da plena protección a los derechos adquiridos por la fe pública registral, pero como ya se indicaba el negocio existe antes de llegar al Registro.
- Se reconocen y distinguen ante las partes y terceros.
- Todo lo inscrito es público.
- Y por último, rigen los principios registrales de inscripción, especialidad, rogación, legalidad o calificación, tracto sucesivo, consentimiento, publicidad, prioridad, prelación o de rango, fe pública y legitimación.

Principios registrales

La palabra principio, de acuerdo al diccionario jurídico elemental de Guillermo Cabanellas, indica que es: “Razón, fundamento, origen.” (1997:319) Por lo tanto los principios registrales son: el comienzo o fundamento de algo o bien las reglas o ideas fundamentales que sirven de base al sistema registral inmobiliario de un país, constituyendo los pilares del sistema registral.

Otra definición es la que aportan los autores Nery y Roberto Muñoz, en su obra derecho registral inmobiliario, citando a Roca Sastre quien afirma que:

Los principios registrales explican el contenido y función del Registro público de la propiedad. Afirma también que los principios registrales, están totalmente entrelazados unos con otros de tal manera que no existen en forma independiente. Su nombre no se deriva del término filosófico inmutable, sino que se refiere a la constitución de una técnica y elaboración del estudio del Registro público de la propiedad y sirve de explicación teórica y práctica de la función del registro. (2009:18)

Clasificación de los principios registrales

Existen diversas clasificaciones de los principios registrales, pero la clasificación más completa es la que proporcionan los autores Nery y Roberto Muñoz, en su libro derecho registral inmobiliario, al indicar que:

Los principios registrales se encuentran entrelazados unos con otros, y citando a Pérez Fernández del Castillo, estudiosos del tema como Celestino Cano Tello, siguiendo a Oberneck, los han clasificado de la siguiente manera:

Principios Materiales

- Inscripción
- Especialidad

Principios Formales

- Rogación
- Legalidad
- Tracto Sucesivo

Principios Mixtos

- Consentimiento
- Publicidad
- Prioridad
- Fe Pública
- Legitimación (2009:18)

Principio de inscripción: este principio tiene mayor relevancia, porque constituye la razón de ser del derecho registral, surge con el objeto de darle validez y fe pública a los actos y contratos revistiendo

dichos actos de autenticidad por medio de los registradores. Es el caso que para constituir un derecho real o transmitir el dominio de un bien inmueble es necesario además del título respectivo, la inscripción en el registro. Es en base a este principio que los autores Nery y Rodrigo Muñoz, en su obra derecho registral inmobiliario, indican que: “los derechos adquiridos extra-registralmente, al inscribirse adquieren mayor firmeza y protección de que son investidos, y por la fuerza probatoria que el registro les da”. (2009:20) Encontrando su base legal en los artículos 1127 y 1167 del código civil.

Principio de especialidad: consiste en que todo derecho, gravamen, desmembración y demás limitaciones deben inscribirse en el folio de la finca que afecte, rigiéndose estrictamente por el sistema de folio real. El bien inmueble se encuentra perfectamente identificado en el Registro de la Propiedad con número de finca, folio, libro y departamento. Este principio está fundamentado en el artículo 1131 del código civil.

Principio de rogación: se basa en que la actuación del registrador ha de ser siempre rogada, es decir que la inscripción ha de ser solicitada por parte interesada y no se inscribirá de oficio ni por decisión del registrador. Es por medio del mismo que se establece la actualización del Registro. Se encuentra regulado en el artículo 1127 del código civil.

Principio de legalidad: consiste en que todo título que se pretenda inscribir, debe estar sometido a una previa calificación registral. Por lo que esta función les compete a los Registradores para apreciar, analizar, y examinar los documentos que se pretenden inscribir en el Registro y verificar si reúnen los requisitos legales que para su eficacia exijan las leyes del país. Por lo que el Registrador en virtud de sus facultades, rechazara o suspenderá el documento si no llenase los requisitos, tal y como lo establecen los artículos 1128 y 1175 del código civil.

Principio de tracto sucesivo: los autores Nery y Rodrigo Muñoz, en su obra derecho registral inmobiliario, señalan que: “este principio exige un orden o continuidad entre los subsiguientes titulares del dominio o derecho real inscrito, de tal manera que resulte perfectamente concatenada la transmisión o constitución de dichos derechos reales.” (2009:27) consiste pues, en que la inscripción registral se va haciendo en tal orden de sucesión que, el último asiento tiene su base en el anterior. Por lo tanto, no puede inscribirse un acto si no está inscrito antes, el acto que le da origen. Este principio tiene como objeto mantener un enlace y conexión de las adquisiciones en forma ordenada de los titulares del bien inmueble que se va registrar de manera sucesiva, con el fin de formar una continuidad de los actos inscritos, en orden de tiempo sin saltarse

ninguno, de modo que refleje el historial sucesivo de cada finca. Se encuentra regulando en los artículos 1130 y 1134 del código civil.

Principio de consentimiento: el autor Luis Carral y de Teresa, en su obra derecho notarial y derecho registral, indica que:

Este principio consiste en que para que el registro se realice, debe basarse la inscripción en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho; es decir, debe basarse en un acuerdo de voluntades entre el transferente (perjudicado) y el adquirente; y como solo puede consentir el que puede disponer, solo puede consentir el verdadero titular. (1983:245)

Es decir, que para que el registrador pueda inscribir un documento, es necesario que exista el consentimiento del titular del derecho inscrito para que se produzca la modificación de la situación jurídica de la finca. Dicho consentimiento se da de dos maneras, la primera, el consentimiento en el acto jurídico, que es propiamente al momento de faccionarse el documento, y la segunda el consentimiento de inscribirlo, que es en el momento de presentar el documento al Registro. Este principio y sus dos modalidades se encuentra regulado en los artículos 1244 y 1245 del código civil, así como también en el artículo 29 numeral 11 del código de notariado.

Principio de publicidad: siguiendo al autor Luis Carral y de Teresa, en su obra derecho notarial y derecho registral, determina que:

Este es el principio registral por excelencia, pues no se concibe sin el Registro Público de la Propiedad. El Registro ha de revelar la situación jurídica de los inmuebles; y toda persona, sea o no tercero registral o interesado, tiene derecho que se le muestren los asientos del registro y de obtener constancias relativas a los mismos. (1987:242)

Consiste pues, en que los actos, hechos y/o modificaciones que se inscriban en el Registro son públicos. Es así como se distinguen dos clases de publicidad siendo la primera, la publicidad material, que está concebida como los derechos que otorga la inscripción: presunción de existencia o apariencia o existencia jurídica y la oponibilidad frente a otro no inscrito; y la publicidad formal, que consiste en obtener del registro, las certificaciones, consultas física o electrónica de los libros.

Por lo tanto, este principio tiene como fin poner en conocimiento de todo mundo que sus derechos principian donde terminan los de los demás, y es de vital importancia porque nadie puede alegar que ignoraba lo que aparece en el registro de la propiedad y que le perjudique. Fundamento legal de este principio artículos 29, 30 y 31 de la Constitución Política de la República de Guatemala, y artículos 1124, 1180 y 1222 del código civil.

Principio de prioridad: tiene su base en aquella frase que dice: primero en registro primero en derecho. Este principio le da preferencia a la hora y fecha de presentación del documento al Registro, no es el primero en tiempo en realizar el acto o contrato, sino el primero en realizar la inscripción. En consecuencia el acto registrable que primero ingrese al registro, se antepone y prevalece a todo acto registrable no ingresado al registro, aunque sea de fecha anterior; puesto que determina la preferencia en la inscripción de un derecho en caso de dobles compraventas realizadas por personas de mala fe. Dicho principio se encuentra regulado en los artículos 1141, 1142, y 1143 del código civil y artículo 6 del Reglamento del Registro de la Propiedad.

Principio de fe pública: es la que poseen los registradores para certificar la inscripción de un acto en el registro, el cual tiene autenticidad y fuerza probatoria desde que fue inscrito. La finalidad de este principio es dar seguridad al tráfico jurídico inmobiliario, pues constituye la manifestación más importante de presunción de exactitud del registro, ya que prevalece hasta que se demuestre la inexactitud o inefacia del asiento. De acuerdo a los autores Nery y Rodrigo Muñoz, en su libro derecho registral inmobiliario, citando a Ángel Montes, afirma que:

En virtud del principio de fe pública registral, el contenido del Registro se reputa siempre exacto en beneficio del tercero que adquiera en condiciones previstas por la ley, el cual, por tanto, queda completamente seguro de su adquisición en los términos que el registro manifiesta. (2009:35)

El principio de fe pública, encuentra su base legal en el artículo 186 del Código Procesal Civil y Mercantil.

Principio de legitimación: continuando con los autores Nery y Rodrigo Muñoz, en su obra derecho registral inmobiliario, indican que: “es el principio que otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión.” (2009:36) Por lo tanto, este principio se puede explicar de la siguiente manera, en primer lugar, en que solamente el titular del derecho inscrito, puede disponer libremente del mismo, por estar plenamente legitimado para ello; y en segundo lugar, en que la legitimación, consiste es atribuir a los asientos registrales la presunción de veracidad, mientras no se demuestre lo contrario, es decir en la falta de coincidencia entre lo que expresa el registro y lo que obra en la realidad jurídica o mejor dicho extraregistralmente. Se encuentra regulado este principio, en los artículos 1146 y 1148 del código civil.

Registro municipal de derecho de posesión en forma electrónica

El Registro General de la Propiedad Inmueble, es una institución que cuenta con dos Registros, el primero que según su ubicación geográfica se encarga de 14 departamentos siendo los siguientes: Peten, Alta y Baja Verapaz, Izabal, Zacapa, El Progreso, Chiquimula, Jalapa, Chimaltenango, Guatemala, Sacatepéquez, Escuintla, Santa Rosa y Jutiapa; mientras que el Segundo Registro, le corresponden los siguientes 8 Departamentos: Huehuetenango, Quiche, San Marcos, Totonicapán, Quetzaltenango, San Marcos, Sololá, Suchitepéquez y Retalhuleu, de acuerdo al tema que se estudia, estos registros solo inscriben los títulos emanados de la denominada Titulación Supletoria (Dto.49-79) para inscribir el derecho de la posesión del inmueble, el cual trae como consecuencia inmediata que empiece a correr la prescripción para que luego se convierta en inscripción de dominio.

Debido a la problemática de la tenencia de la tierra existente en Guatemala, una gran parte de la población únicamente es poseedora de los derechos de posesión de los bienes inmuebles, este fenómeno puede darse por la carencia económica o bien el desconocimiento del proceso que se debe seguir que en este caso es la llamada Titulación Supletoria,

que es el inicio para adquirir el dominio del bien inmueble a través de la usucapión.

Partiendo de la realidad se puede decir que en Guatemala, no hay uniformidad en el mecanismo de control de los bienes inmuebles que carecen de inscripción en el Registro General de la Propiedad, o como comúnmente son llamados Derechos de Posesión, al no existir una institución encargada de llevar ese control de una forma eficiente y práctica para la consulta de propiedades y como consecuencia existe ambigüedad de la ley (Código Civil).

Las municipalidades son las que se encuentran facultadas de llevar un mecanismo de control de las propiedades pertenecientes a su territorio sean de bienes inmuebles registrados o no registrados, recientemente se implementaron en algunas municipalidades del país, la creación de un libro de Derechos de Posesión, donde se realizan inscripciones, anotaciones, cancelaciones de cada finca inscrita por el titular, similar al libro que utiliza el Registro General de la Propiedad de inscripción de fincas, con el objeto de subsanar los inconvenientes que se daban con anterioridad cuando no existía el mismo.

Cabe mencionar que en algunas municipalidades quienes están a cargo de esta importante actividad es la Secretaría o bien una oficina de catastro municipal, y como anteriormente se mencionó no hay uniformidad en las municipalidades del país de quien deba ser la institución encargada, por el hecho de que las mismas son autónomas y tienen la facultad de organizarse de la forma en que cada una de ellas decida hacerlo.

Por dar un ejemplo el procedimiento que utiliza la municipalidad de Cubulco, Baja Verapaz, de inscripción en el libro de Derechos de posesión y el cual recientemente se implementó, y que se encuentra a cargo de la secretaría, por no contar con oficina de catastro, es el siguiente:

- El titular, presenta a la secretaría el documento con el que acredita la posesión del bien inmueble.
- Se cancela un arbitrio municipal por la inscripción.
- Le notifican al síndico municipal, para que realice la inspección de ubicación, medidas y colindancias que aparecen en el documento.
- Este emite un informe al consejo municipal en el cual detalla la ubicación, medidas y colindancias reales del inmueble.

- El consejo municipal emite una resolución que respalda al poseedor del bien inmueble y a su vez la secretaría municipal emite la certificación correspondiente.

A pesar que en algunas municipalidades de Baja Verapaz, ya cuentan con el libro de derechos de posesión, cabe mencionar que cada una lo maneja de manera distinta, a saber que en las municipalidades que cuentan con oficina de catastro son las encargadas de realizar el proceso de inscripciones, anotaciones y cancelaciones en el libro de derechos de posesión y cuando no la hay, le compete a la secretaría, en consecuencia no existe uniformidad del proceso que se realiza en las municipalidades y así mismo cabe mencionar que el trámite es un tanto lento debido a que se realiza manualmente y a la vez es notorio que no existe certidumbre en cuanto a ubicación medidas y colindancias de los inmuebles, por no contar con el personal necesario para la verificación de las mismas, aunque con la reciente ley del registro de información catastral la idea es que a largo plazo se tenga todo el catastro nacional para tener certeza jurídica; por lo tanto es importante mencionar que la implementación del libro es algo novedoso, pero que aún se les dificulta un poco la utilización del mismo.

Las desventajas que se encuentran con el sistema de inscripción en el libro de derechos posesorios que algunas de las municipalidades del país utilizan, y en otras que no tienen libro, sino una base de datos de algunos derechos posesorios de bienes inmuebles, que van actualizando paulatinamente y de los cuales únicamente se concretan a estar identificando dichos inmuebles que solo conocen por referencia documental, pero que en realidad no muestran una seguridad territorial, y demás datos identificables que debe tener toda finca, sea rústica o urbana, se puede mencionar las siguientes: existe incertidumbre del verdadero titular de los derechos de posesión, debido a que muchos de los poseedores de estos inmuebles no han acudido a inscribir sus inmuebles sobre derechos de posesión en dicho libro, al no dársele la publicidad respectiva. Se dificulta la consulta de los inmuebles de derechos de posesión, porque hay que acudir al libro físico, para realizar la consulta, que a su vez es un tanto innecesaria por carecer de certeza jurídica al no estar actualizadas las inscripciones que debieran figurar en el libro; también se dificulta la consulta de los bienes inmuebles que carecen de registro debido a que la inscripción de los mismos se lleva de forma manual y este es el único instrumento de soporte con el que se cuenta para establecer si pesa algún gravamen sobre dicho bien, esto implica que los notarios incumplan con la obligación de verificar si sobre ese bien inmueble pesa algún gravamen y confiar únicamente con lo que

les indica el usuario, al momento de realizar un negocio jurídico, a su vez las entidades bancarias que deseen obtener una consulta o certificación del estado actual de un bien inmueble de derechos de posesión, no tendrían la certeza que únicamente solo lo que aparece inscrito es verdad, por ejemplo el titular de un bien inmueble de derechos de posesión acude a una institución bancaria, para obtener un financiamiento presentando el documento que ampara la posesión del inmueble y dejarlo en garantía; sin embargo dicha institución bancaria no cuenta con el respaldo que debiera brindarle el libro de inscripciones de derechos de posesión, sino solo con la buena fe del interesado, porque al otorgarle el crédito y si en algún momento el deudor incumple con el pago, se ejecuta la hipoteca que pesa sobre el inmueble, y en muchos casos las entidades bancarias se han quedado sin garantía, constituyendo una gran pérdida para las mismas, debido a que dicho inmueble ya ha sido dado en garantía con anterioridad por otra entidad crediticia, habiendo duplicidad del documento que ampara la posesión del bien; debido a este inconveniente las entidades crediticias se han dado a la tarea de limitar otorgar créditos con este tipo de garantía, marginando a las personas de obtener financiamientos, para su desarrollo social y económico, por contar únicamente con derechos de posesión; no hay certeza en cuanto a ubicación, medidas y colindancias actuales de todos los inmuebles debido a que el proceso para registrar los derechos de

posesión en la municipalidad lo realizan las personas interesadas en obtener algún crédito utilizando sus derechos posesorios como garantía, adicional las municipalidades se ven afectadas en sus ingresos, por no contar con un registro fehaciente de todos los inmuebles existentes en el municipio impidiéndoles el cobro del IUSI a todos los vecinos.

Debido a los inconvenientes mencionados anteriormente para el control de los derechos de posesión de bienes inmuebles, se hace necesario la implementación de una entidad de carácter público, específica para la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos que modifiquen los derechos de posesión sobre bienes inmuebles de cada municipio, que sería el mencionado registro municipal de derechos de posesión, para esto se debe contar con el personal necesario para el funcionamiento de dicha entidad, debiendo figurar como parte importante del mismo un registrador, quien es un funcionario público responsable de la administración de la misma.

Atendiendo a la infraestructura, situación geográfica, así como el tipo de asientos registrales, se analiza que el órgano que tiene competencia para crear un Registro de Derechos de Posesión, es la municipalidad, teniendo como base legal los artículos siguientes, artículo 253 inciso c) de la Constitución Política de la República de Guatemala, y artículo 3 del código municipal, los cuales regulan: La autonomía municipal: siendo

una de sus funciones la de atender los servicios públicos locales, el ordenamiento territorial de su jurisdicción y el cumplimiento de sus fines propios; esto encaja en que la inscripción, anotación o cancelación de un bien inmueble es un servicio público y a su vez una forma de ordenar el territorio.

En lo que a territorio del municipio concierne, se encuentra regulado de una manera más concisa dentro del Código Municipal, tal y como lo establece el artículo 22, de dicho cuerpo legal, el cual indica que el Consejo Municipal puede dividir el municipio en distintas formas de ordenamiento territorial, cuando convenga a los intereses del desarrollo y administración municipal; así mismo el artículo 67 faculta a las municipalidades a la prestación de servicios que contribuyan a mejorar la calidad de vida y con ello satisfacer las necesidades de la población; a su vez el inciso k del artículo 68 promueve la modernización tecnológica de la municipalidad y de los servicios públicos; y finalmente la base jurídica para la creación del ente encargado del Registro de Derechos de Posesión se encuentra en el artículo 72 el que faculta a la municipalidad y le otorga la competencia para implementar y mejorar la prestación de servicios con la finalidad de garantizar el funcionamiento de manera eficaz, segura y continua, pudiendo determinar el cobro de las tasas atendiendo a los costos de operación, mantenimiento y mejoramiento de calidad y cobertura de los servicios.

De conformidad con los artículos anteriormente citados, se establece que puede considerarse como fundamentos y orientaciones que servirían en un momento dado, para la creación de un registro municipal de derechos de posesión, cabe mencionar que existen otras leyes que de igual manera regulan lo relativo al tema, entre ellas, la ley general de descentralización y su reglamento, la ley de Registro de información catastral, entre otras, es de esta manera que puede establecerse que existe suficiente normativa para que la municipalidad pueda respaldar la creación de dicho registro, pero también se necesita del apoyo interinstitucional para lograrlo, y así poder cumplir con el fin del registro de derechos de posesión que es de brindar certeza y seguridad jurídica.

Estructura y organización

Analizando en términos generales lo que debe regular el registro municipal de derechos de posesión, se establece que es casi la totalidad de instituciones que regula el libro cuarto del código civil relativo al Registro de la Propiedad, exceptuándose algunas instituciones que no aplican para la creación de este registro, se pueden enumerar a continuación:

- a) De los títulos sujetos a inscripción;
- b) De la forma y efectos de la inscripción;
- c) De las anotaciones y sus efectos;
- d) De las cancelaciones;
- e) Certificaciones el registro;
- f) Registro de testamentos y donaciones por causa de muerte;
- g) Registro de posesión de la propiedad horizontal;
- h) De los registradores;
- i) Errores en los libros y su rectificación.

Con la regulación sistemática de las instituciones mencionadas anteriormente se estaría cumpliendo con los requisitos mínimos que debe llevar el registro municipal de derechos de posesión de bienes inmuebles. Los documentos que deben inscribirse en el mencionado registro son los siguientes:

- a) Los títulos que acrediten los derechos de posesión de los inmuebles, encontrándose entre ellos: documentos privados con legalización de firmas, testimonio de escritura de declaración jurada de derechos de posesión, testimonio de escritura de adjudicación de bien inmueble de derecho de posesión, por citar algunos;

- b) Los títulos que acrediten los derechos reales impuestos sobre los mismos, figurando el testimonio de la escritura pública de mutuo con garantía hipotecaria sobre derechos de posesión;
- c) Los títulos traslativos de la posesión, siendo estos: el testimonio o copia simple legalizada del contrato de compra venta de derechos de posesión, el testimonio o copia simple legalizada de contrato de donación de derechos de posesión.
- d) Los títulos en los que se constituyan, modifiquen o extingan gravámenes sobre los derechos de posesión del bien inmueble, los cuales son: el testimonio de la escritura de contrato de mutuo con garantía hipotecaria sobre derechos de posesión, el testimonio de la escritura de contrato de ampliación de plazo del mutuo con garantía hipotecaria sobre derechos de posesión, prorrogas de escrituras de hipoteca sobre derechos de posesión, carta de pago.

Importancia del registro municipal de derechos de posesión de forma electrónica

Al existir el registro municipal de derechos de posesión el estado garantiza este derecho, al otorgarle seguridad jurídica a este tipo de bienes, sin embargo, como ya se indicó el sistema que recientemente implementaron algunas municipalidades es un tanto lento por realizarse

manualmente y debido a que no todas las municipalidades cuenta con oficina de catastro se hace más engorroso el proceso de inscripción en el libro, por lo tanto se necesita que este sistema de registro sea ágil y confiable para lo cual se debe implementar el uso de la tecnología, pudiéndose tomar como base el sistema electrónico que utiliza actualmente el registro general de la propiedad, reduciéndose a su vez los problemas que existen y que son ocasionados por instalaciones inadecuadas, tratamiento preferencial a determinados usuarios, carencia de inscripciones, falta de seguridad jurídica, lentitud de las operaciones, por mencionar algunos.

El proceso de registrar un documento, viéndolo desde el punto de vista administrativo inicia desde la recepción del mismo hasta su devolución al interesado, como en todo registro su actividad inicia de forma rogada, al realizarse la operación de forma electrónica los lineamientos a seguir son los siguientes:

- 1) Se presenta el título o documento que contiene el acto o contrato inscribible, y su duplicado, al momento de recibirse el documento, se hace entrega de un recibo y en el mismo se le asigna un número, se cancelan la contribución correspondiente por el servicio, y con el número asignado se indicara la fecha y hora de entrega del documento, de esta forma se garantiza el principio de prioridad

(primero en tiempo, primero en derecho), dándole al documento presentado la antelación que le corresponda, según la fecha y hora de su presentación.

- 2) El documento que el usuario entrega, será escaneado, para poder almacenar en discos ópticos, cargándolos en el sistema.
- 3) Conforme ingresen los documentos, el sistema los asigna al operador para que proceda a hacer la operación correspondiente.
- 4) El operador procede a verificar el documento y ver si cumple con los requisitos legales, y procede a operar (inscribir, anotar o cancela), suspender o rechazar la inscripción.
- 5) El documento se envía electrónicamente al registrador para que realice una revisión jurídica integral de la operación.
- 6) El registrador procede a firmar electrónicamente el documento, con un dispositivo de huella digital.
- 7) Se genera una razón que contiene una transcripción exacta de cada operación que es realizada. Todo el proceso queda almacenado en discos ópticos.
- 8) El duplicado con una copia de la razón, se procede a archivar, en tanto el documento original debidamente razonado se envía a recepción, para que sea entregado al interesado.

El proceso es sencillo, y al realizarse en esta forma se cumple con el principio de publicidad registral, debido a que a partir de la firma electrónica de la razón de la operación registral, es posible consultar el historial del inmueble registrado y tener el conocimiento directo e inmediato de la situación en que se encuentran sus inmuebles, facilitando con ello para futuras consultas y contar con la seguridad jurídica que debe brindar el registro, para la realización del negocio jurídico.

Ventajas del registro municipal de derechos de posesión

Entre las ventajas que tendría la creación de dicho registro, se pueden mencionar las siguientes: a) El beneficio administrativo que obtendría la municipalidad, en lo que respecta a tener un mejor control de su territorio, y de esta clase de inmuebles que carecen de registro; b) Se tiene la certeza del verdadero poseedor del inmueble, así como ubicación medidas y colindancias; c) prestar un servicio eficiente y ágil que le permita al poseedor consultar el historial de su inmueble antes de realizar determinado negocio jurídico; al cumplir con el principio de publicidad registral;

d) reportaría un aporte mayor de ingresos a las municipalidades, atendiendo a los servicios que prestaría, entre ellos, de inscripción, anotación, cancelación, consulta, y certificaciones, ya que les deben

asignar un costo; e) las municipalidades cobraría de forma más efectiva y general el impuesto único sobre inmuebles (IUSI) por la certeza jurídica que tendría el registro.

En cuanto a la clase de ingresos que se mencionan en el párrafo anterior, estos se fundamentan en los incisos b), d), p), q) y s) del artículo 100 del código municipal el que indica que: constituyen ingresos del municipio: - los impuestos que el Congreso decreta a favor del municipio; - los bienes comunales y patrimoniales del municipio, -el precio de la venta de bienes inmuebles; - el ingreso que proviene de las licencias de construcción; y cualquier otro que determinen las normas municipales. Así mismo el artículo 102 del mismo cuerpo legal, regula la contribución por mejoras, el cual establece que si los vecinos obtienen un beneficio por las obras de urbanización de las áreas donde están ubicados sus inmuebles deberán pagar el costo de dicha mejora, que establezca el consejo municipal. Los ingresos que se obtengan por dicha contribución, así como para la prestación de servicios se destinara para cubrir los gastos de administración, operación y mantenimiento de los mismos.

Así mismo la municipalidad generaría fuentes de empleo, para el desarrollo del municipio, al contratar al personal idóneo que deberá atender dicha institución.

Conclusiones

No existe un sistema adecuado de control y actualización de los derechos de posesión de bienes inmuebles, al no contar con el respaldo de una entidad registral eficaz que se encargue de inscribir los derechos, para que adquieran mayor firmeza, protección y fuerza probatoria.

La carencia de tecnificación catastral que presentan las municipalidades, no permiten tener seguridad y certeza de la ubicación medidas y colindancias de todos los bienes inmuebles de derechos de posesión.

Al realizarse el proceso de inscripción manualmente de los derechos de posesión, dificulta el proceso de consulta dando mayor margen a errores y/o omisiones en el libro, por lo que el uso de la tecnología es vital para obtener en cualquier momento y en el menor tiempo la información y verificación del estado de sus derechos de posesión.

Al existir un registro electrónico de derechos de posesión da mayor certeza en cuanto a ubicación, medidas y colindancias, de los inmuebles, y a su vez las municipalidades se ven beneficiadas a cobrar de manera equitativa y justa del Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI), y aumentar así sus ingresos.

No existe apoyo interinstitucional del Registro de Información Catastral, Instituto Geográfico Nacional, las municipalidades, entre otras, para respaldar la creación del registro municipal de derechos de posesión.

Referencias

Brañas, A. (1998). *Manual de Derecho Civil*. 1ª. Edición. Guatemala: Editorial Estudiantil Fénix.

Carral y de Teresa, L. (1983). *Derecho Notarial y Derecho Registral*. 10ª. Edición. México: Editorial Porrúa, S.A.

Cornejo, A. (1994). *Derecho Registral*. 1ª. Edición. Buenos Aires: Editorial Astrea.

Flores Juárez, J. (2002). *Los Derechos Reales en nuestra legislación*. 2ª. Edición. Guatemala: Editorial Estudiantil Fénix.

Muñoz, N. y Muñoz Roldan, R. (2009). *Derecho Registral Inmobiliario*. 2ª. Edición. Guatemala: Infoconsult Editores.

Musto, N. (2000). *Derechos Reales*. Buenos Aires: Editorial Astrea.
Cabanellas de Torres, G. (1997). *Diccionario Jurídico Elemental*. Duodécima Edición. Argentina: Editorial Heliasta S.R.L.

Ossorio, M. (2000). *Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales*. 27ª. Edición. Argentina: Editorial Heliasta S.R.L.

Constitución Política de la República de Guatemala.

Código Civil.

Código Municipal.

Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI).

Ley del Registro de Información Catastral (RIC).

Ley de Titulación Supletoria. Decreto 49-79. Guatemala.

Ley General de Descentralización.

Reglamento del Registro General de la Propiedad.