



Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia  
Licenciatura en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia

**Suspensiones en el Segundo Registro de la Propiedad  
y el principio de prioridad**  
(Tesis de Licenciatura)

Carmen Lisseth Durán Maldonado

Guatemala, julio 2020

**Suspensiones en el Segundo Registro de la Propiedad  
y el principio de prioridad**  
(Tesis de Licenciatura)

Carmen Lisseth Durán Maldonado

Guatemala, julio 2020

Para efectos legales y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 1º, literal h) del Reglamento de Colegiación del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, **Carmen Lisseth Durán Maldonado** elaboró la presente tesis, titulada **Suspensiones en el Segundo Registro de la Propiedad y el principio de prioridad.**

## **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 Cobar

Secretario General EMBA. Adolfo Noguera Bosque

## **AUTORIDADES DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA**

Decano Dr. Enrique Fernando Sánchez Usera

Vice Decana M. Sc. Andrea Torres Hidalgo

Director de Carrera M. A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán

Coordinador de Sedes M. Sc. Mario Jo Chang

Coordinador de Postgrados y

Programa de Equivalencias Integrales M.A. José Luis Samayoa Palacios

Coordinadora de Procesos académicos Licda. Gladys Jeaneth Javier Del Cid

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

En virtud de que el proyecto de tesis titulado **SUSPENSIONES EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD**, presentado por **CARMEN LISSETH DURAN MALDONADO**, 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 a la **M.SC. MARIA VICTORIA ARREAGA MALDONADO**, para que realice la tutoría del punto de tesis aprobado.


**DR. ENRIQUE FERNANDO SÁNCHEZ USERA**  
Decano de la Facultad de Ciencias  
Jurídicas y Justicia

c.c. Archivo

Guatemala, 5 de diciembre de 2019

Señores Miembros

Consejo de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia

Universidad Panamericana

Presente

Estimados Señores:

Tengo el agrado de dirigirme a ustedes, haciendo referencia a mi nombramiento como **Tutora** de la estudiante **Carmen Lisseth Duran Maldonado**, carné 0806269, al respecto manifiesto que:

- a) Brinde acompañamiento al estudiante en referencia durante el proceso de elaboración de la tesis denominado **Suspensiones en el Registro de la Propiedad y el principio de prioridad**
- b) Durante el proceso le fueron sugeridas correcciones que realizó conforme los lineamientos proporcionados.
- c) Habiendo leído la versión final del documento, se establece que el mismo constituye un estudio serio en torno al tema investigado, cumpliendo con los requisitos metodológicos establecidos en la facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia para esta modalidad académica.

En virtud de lo anterior, por este medio emito **DICTAMEN FAVORABLE**, para que continúe con los tramites de rigor.

Atentamente

  
M.Sc. María Victoria Arreaga Maldonado

Tutora

Colegiada 8885

*María Victoria Arreaga Maldonado*

ABOGADA Y NOTARIA

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

En virtud de que el proyecto de tesis titulado **SUSPENSIONES EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD**, presentado por **CARMEN LISSETH DURÁN MALDONADO**, 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 **M.SC. ERIKA MARGARITA POOU**, para que realice una revisión del trabajo presentado y emita su dictamen en forma pertinente.



**DR. ENRIQUE FERNANDO SÁNCHEZ USERA**  
Decano de la Facultad de Ciencias  
Jurídicas y Justicia

c.c. Archivo

**ERIKA MARGARITA POOU**  
**ABOGADA Y NOTARIA**

---

Guatemala, 6 de marzo de 2020

Señores Miembros  
Consejo de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia  
Universidad Panamericana  
Presente

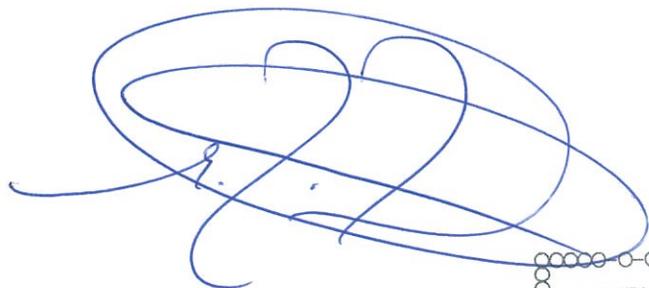
Estimados señores:

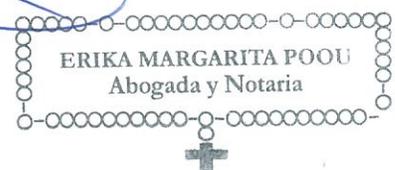
Tengo el agrado de dirigirme a ustedes, haciendo referencia a mi nombramiento como revisora de la tesis de la estudiante Carmen Lisseth Durán Maldonado, ID 000058670, titulada "Suspensiones en el Segundo Registro de la Propiedad y el principio de prioridad".

Al respecto me permito manifestarles que, la versión final de la investigación fue objeto de revisión de forma y fondo, estableciendo que la misma constituye un estudio serio que cumple con los requerimientos metodológicos establecidos por la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia para esta modalidad académica.

En virtud de lo anterior, por este medio emito DICTAMEN FAVORABLE para que se continúe con los trámites de rigor.

Atentamente,

  
Erika Margarita Poou  
Abogada y notaria



## ORDEN DE IMPRESIÓN DE TESIS DE LICENCIATURA

*Nombre del Estudiante:* **CARMEN LISSETH DURÁN MALDONADO**  
*Título de la tesis:* **SUSPENSIONES EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD**

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 (la) estudiante: ha desarrollado el proceso de investigación y redacción de su tesis de licenciatura.

**Segundo:** Que tengo a la vista los dictámenes del Tutor y Revisor, en donde consta que el (la) estudiante en mención ha completado satisfactoriamente los requisitos académicos y administrativos vigentes para el desarrollo de la Tesis de Licenciatura.

**Tercero:** Que tengo a la vista el documento, *declaración jurada del estudiante*, donde consta que el (la) estudiante autor de la presente tesis manifiesta, bajo juramento, que ha respetado los derechos de autor de las fuentes consultadas y ha reconocido los créditos correspondientes; así como la aceptación de su responsabilidad como autor del contenido de su Tesis de Licenciatura.

### Por tanto,

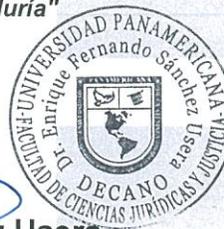
Se autoriza la impresión del documento relacionado en el formato y características que están establecidas para este nivel académico.

Guatemala, 03 de julio de 2020.

*"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"*



**Dr. Enrique Fernando Sánchez Usera**  
Decano de la Facultad de Ciencias  
Jurídicas y Justicia



c.c. Archivo



En la ciudad de Guatemala, el día doce de marzo del año dos mil veinte, siendo las diez horas en punto, yo, **PABLO RAFAEL ALVAREZ GARCIA**, Notario me encuentro constituido en la sede central de la Universidad Panamericana, ubicada en la Diagonal treinta y cuatro, treinta y uno guión cuarenta y tres zona dieciséis, de esta ciudad, en donde soy requerido por **CARMEN LISSETH DURAN MALDONADO**, de cincuenta y dos años de edad, soltera, guatemalteca, estudiante, con domicilio en el municipio y departamento de Quetzaltenango, quien se identifica con Documento Personal de Identificación (DPI) con Código Único de Identificación (CUI) dos mil quinientos cincuenta y dos espacio noventa y tres mil cuatrocientos sesenta y uno espacio cero novecientos uno (2552 93461 0901), extendido por el Registro Nacional de las Personas (RENAP) de la República de Guatemala. El objeto del requerimiento, es hacer constar su **DECLARACIÓN JURADA** de conformidad con las siguientes cláusulas: **PRIMERA:** Manifiesta **CARMEN LISSETH DURAN MALDONADO**, bajo solemne juramento de Ley y advertido de la pena relativa al delito de perjurio, ser de los datos de identificación personal consignados en la presente y que se encuentra en el libre ejercicio de sus derechos civiles. **SEGUNDA:** Continúa manifestando bajo juramento el requirente: i) ser autor del trabajo de tesis titulado: "**SUSPENSIONES EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD**"; ii) haber respetado los derechos de autor de las fuentes consultadas y reconocido los créditos correspondientes; iii) aceptar la responsabilidad como autor del contenido de la presente tesis de licenciatura. No habiendo nada más que hacer constar, finalizo el presente instrumento en el mismo lugar y fecha de inicio, treinta minutos

después, la cual consta en una hoja de papel bond, impresa en ambos lados, que numero, sello y firma, a la cual le adhiero los timbres para cubrir los impuestos correspondientes que determinan las leyes respectivas: un timbre notarial del valor de diez quetzales con serie y número AS guion cero cuatrocientos sesenta y cuatro mil setecientos cuarenta y cuatro (AS-0464744) y un timbre fiscal del valor de cincuenta centavos de quetzal con número Tres millones quinientos veintitrés mil quinientos setenta (3523570). Leo lo escrito al requirente, quien enterado de su contenido, objeto, validez y demás efectos legales, la acepta, ratifica y firma con el Notario que autoriza. **DOY FE DE TODO LO EXPUESTO.**

f-)



**ANTE MÍ:**



LICENCIADO  
*Pablo Rafael Alvarez Garcia*  
ABOGADO Y NOTARIO

*Nota: Para efectos legales únicamente el sustentante es responsable del contenido del presente trabajo.*

## **Dedicado a:**

Dios, GRACIAS.

Amalia, te amo, gracias por todo.

Herbert, mi admiración, respeto y amor.

Luis Pedro y Lisseth María, los dos amores de mi vida, mi orgullo y mi realización como mujer.

# Índice

Resumen	i
Palabras clave	ii
Introducción	iii
Registro de la Propiedad	1
Principios del Derecho Registral	25
Procedimiento de Inscripción	51
Conclusiones	72
Referencias	74

## **Resumen**

El estudio, investigación y análisis realizados sobre el tema de suspensiones en el Segundo Registro de la Propiedad y el principio de prioridad, permitieron conocer contenidos históricos y el origen que se relacionan con la propiedad privada también los procedimientos de inscripción. Teniendo como fundamento, las leyes y reglamentos que le dan sustento legal a esta institución. Además, se observó la aplicación de principios generales y específicos del Derecho Registral.

Se estableció que es una institución que tiene una función declarativa de los actos y contratos que se plasman en documentos, y que se pretenden inscribir o anotar en el Registro de la Propiedad para otorgarles legalidad y publicidad. Se analizó que el trabajo de operación registral recae sobre los oficiales operadores, quienes realizan la calificación registral de los documentos presentados para su inscripción en los asientos registrales, siendo también los responsables de las suspensiones que en algunas situaciones ponen en riesgo el derecho de prelación de los titulares interesados.

Se analizó que cuando se da una suspensión en un documento después de la calificación registral, existe una norma que protege la prelación por determinado plazo, en lo que son subsanados los motivos invocados para

que quede la inscripción definitiva. La inscripción provisional debe darse de conformidad con el principio de rogación, que debe invocar el interesado o un titular para que surta efecto porque el Registro de la Propiedad, como institución, no actúa de oficio.

## **Palabras clave**

Segundo Registro de la Propiedad. Calificación. Inscripción. Suspensión.

Prioridad

## **Introducción**

El problema que se estudiará en el presente trabajo es que al momento de darse una suspensión registral a un documento que es presentado para su inscripción conteniendo un acto contractual en el Segundo Registro de la Propiedad sin importar su naturaleza, es la pérdida del derecho al principio de prioridad, después de aplicado el principio de calificación registral por parte del oficial operador, determinando quienes serán los afectados y si existe una norma jurídica que resguarde su derecho de prelación e inscripción.

La razón que justifica dicho estudio, es proteger la propiedad privada como un derecho constitucional, dándole cumplimiento tanto a las normas administrativas del Segundo Registro de la Propiedad como a la legislación nacional vigente positiva, y que no sea vulnerado el principio de inscripción, cumpliéndose el principio que rige al Derecho Registral, siendo el principio de publicidad de actos contractuales sobre bienes inmuebles y muebles identificables.

El interés que se tendrá dentro del contexto social es dar a conocer que existen normas que protegen el derecho de inscripción y el principio de prelación, si el documento que es presentado por el interesado, contiene errores que dan origen a una suspensión, la cual da paso a la negación de

su inscripción; sin embargo, si dichos errores son subsanables, debe protegerse por un tiempo determinado, para que durante ese plazo los errores se subsanen y así no se pierda el derecho de inscribir el documento.

De conformidad con el objetivo general, se analizará la legislación guatemalteca en cuanto a la regulación de la anotación provisional de los documentos que podrán ser objeto de suspensión en el Segundo Registro de la Propiedad. En cuanto al primer objetivo específico, se buscarán las razones que motivan las suspensiones de los documentos que son presentados para su inscripción en esta institución. En cuanto al segundo objetivo específico, se expondrá los motivos por los que las suspensiones deben de tener un plazo para subsanar errores sin que haya pérdida del derecho de prelación del interesado o de los titulares los motivos por los cuales la suspensión debe tener un plazo para subsanar los errores descritos.

De conformidad con la metodología de la investigación, los métodos que serán utilizados, constarán del estudio inductivo en conexión con el estudio futuro analítico y sintético, ya que se realizará de lo particular a lo general. El escudriñamiento del análisis se formalizará a través de un estudio sobre documentación, doctrina y de legislación, que otorgará a los solicitantes la protección jurídica sobre el derecho propiedad, que

versará en base al principio de prioridad o prelación de conformidad con la presentación de la documentación.

Consecutivamente, ahondará la investigación sobre la definición del Registro de la Propiedad como una institución estatal necesaria para la conservación y seguridad del derecho constitucional de propiedad, haciendo un bosquejo a través de sus antecedentes y su evolución que históricamente ha otorgado validez jurídica a los actos de particulares, en las distintas líneas jurídicas de los diferentes países que proveyeron de su eficacia, práctica y análisis para la evolución del Derecho Registral en Guatemala. Se establecerá la conceptualización legal de este, así como su función registral en base a ordenamientos administrativos y nacionales que realiza el oficial operador supeditado a las ordenanzas del Registrador para la inscripción, anotación o suspensión de los documentos ingresados.

El establecimiento de los principios registrales será fundado como las plataformas que soportan la actividad registral desde el inicio hasta su culminación, entendiéndose el momento de presentación del documento para su inscripción hasta ser entregado nuevamente al usuario. Se establecerá el análisis del sistema de folio real, así como su naturaleza la cual confiere al solicitante la seguridad de los actos administrativos.

Siguiendo la posición de los principios, se entrará a conocer y estudiar las características y clasificaciones de estos, siendo la finalidad guardar estricta relación con el principio de juridicidad constitucional de la mano con la publicidad que da paso a la fe pública del Registrador, respetando la prelación documental y las calificaciones para su registración.

Para culminar, después de haberse estudiado los principios registrales, el Registro de la Propiedad, las funciones, las características y procedimientos internos, doctrina y legislación nacional e internacional, se procederá al tema eje de la investigación, es decir, el procedimiento de inscripción en conexión con el principio de prioridad registral para el resguardo y garantía del derecho real de propiedad; en la misma vía se explicarán las distintas dependencias internas registrales que son accionadas por el usuario, en cuanto a que se constituirá un serie de estadillos de la función registral en base a ordenamientos administrativos y nacionales que realiza el oficial operador en los documentos ingresados.

# **Registro de la Propiedad**

## Definición

El Registro de la Propiedad es una institución estatal creada por la necesidad de llevar un orden registrado de bienes inmuebles para que adquieran firmeza y protección, derivado de los contratos que estos originan, de los impuestos que generan, de los gravámenes que recaen en los bienes inmuebles y todos los derechos reales que nacen a la vida jurídica; de tal manera que, a través de la inscripción se mantenga un orden administrativo y legal de las relaciones patrimoniales, a las que se les otorga publicidad.

Esta inscripción es un resguardo de juridicidad que la Constitución Política de la República de Guatemala estipula en su artículo 39, puesto que, de la existencia de legalidad, se otorga garantía, protección, defensa, disfrute y uso de los bienes de las partes que intervienen en los contratos cuando estos tienen relación a la propiedad privada. La mayor garantía otorgada, se encuentra en la libre disposición que el propietario ejerce.

Como manifiesta Américo Atilio Cornejo en el libro Derecho Registral, en su página 201, citado por Gustavo Adolfo Sigüenza, en el Código Civil Comentado, el Principio de Derecho Registral (2015) es:

Aquel por el cual se impone que los documentos que pretenda inscribir o anotar en el Registro de la Propiedad reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su registración, a cuyo fin es necesario someter los mismos a un previo examen, verificación o calificación que asegure su validez y perfección. (p. 195)

El análisis que corresponde es la confirmación y confrontación de los bienes escriturados a inscribirse con los datos figurados que, en el sistema interno del Registro, estableciendo lo relativo a las colindancias, al número de finca, así como las medidas correctas. Escobar (2008) indica que el Registro: “Es una institución creada por el Estado, en donde se inscribe hechos, actos y contratos de los particulares y resoluciones de las autoridades, destinada a dar fe para el aseguramiento de los derechos que de ellos derivan” (p. 3)

A través de esta institución administrativa, se garantiza la seguridad jurídica de los derechos adquiridos por las personas, prestando un servicio público consistente en facilitar publicidad de los actos que recaen sobre los bienes inmuebles, tanto en derechos reales, cancelaciones, anotaciones, como en gravámenes o limitaciones que se ocasionan a los mismos por acciones contractuales entre los sujetos.

“Anotar. Inscribir. Transcribir literalmente o extractar en las oficinas y libros de un Registro Público los actos o contratos de los particulares y las resoluciones de las autoridades administrativas o judiciales” (Cabanellas, 2005, p. 336) Apuntando a lo anterior, se entiende que toda inscripción

recae sobre la responsabilidad de esta institución, tratándose de bienes inmuebles, siendo el derecho registral una rama única y exclusivamente de régimen jurídico de publicidad, estableciendo criterios y principios únicos estatales de derechos individuales de protección de la propiedad.

El artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, regula lo relacionado al Registro de la Propiedad, el cual explica que deberá ser organizado a efecto de que en cada región y departamento se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal. Se observa que solo se preceptúa como debe organizarse el registro de la propiedad a nivel territorial, sin explicar su funcionamiento, una definición clara de esta institución, finalidad, objetivo y autoridades que lo administren.

Por tal disposición, se crearon dos instituciones registrales, uno en la ciudad capital y otro en el departamento de Quetzaltenango; el primero abarca los departamentos de: Guatemala, Sacatepéquez, Chimaltenango, Santa Rosa, Jalapa, Jutiapa, Zacapa, Chiquimula, El Progreso, Izabal, Escuintla, Peten, Alta y Baja Verapaz; el Segundo Registro de la Propiedad tiene a su cargo los departamentos de: Quetzaltenango, Retalhuleu, Suchitepéquez, Totonicapán, Huehuetenango, Sololá, El Quiché y San Marcos.

## Origen y antecedentes

La evolución histórica que ha tenido la institución registral en indicación, se remonta hacia los inicios de la humanidad, Pérez Fernández del Castillo (1997) refiere: “Estudiosos del derecho hipotecario pretenden encontrar en pasajes bíblicos los orígenes más remotos de la publicidad inmobiliaria” (p. 3); se exterioriza de manera primitiva la forma de transmisión del dominio, transcrito así en la Biblia, en el libro de Génesis en su capítulo 23, versículos del 16 y 17:

Biblia para todos (2007) indica:

Este precio le pareció bien a Abraham, y le pagó a Efron las cuatrocientas monedas de plata, siguiendo las reglas de los comerciantes. Así fue como el campo y la cueva pasaron a ser propiedad legal de Abraham, junto con todos los árboles que había en el campo. (pp. 19, 20)

La cita bíblica anterior ubica el contrato de compraventa, que por excelencia es el negocio jurídico inscribible de mayor circulación registral. En el mismo texto bíblico, el libro de Levítico, en el capítulo 25 versículos 23 y 24, refieren: v. 23 “Nadie debe de vender de manera definitiva su propiedad familiar, la tierra es mía. Ustedes solo son mis huéspedes y están de paso en ella”; y v. 24 “Si acaso compran un terreno, deberán reconocer que el propietario anterior tiene derecho a recuperarlo.” (p. 94)

En el primer versículo se habla de los derechos reales de uso, goce y disfrute, porque la tierra según lo citado, es de Dios; en el segundo versículo se manifiesta la reivindicación como un derecho inscribible sobre la propiedad, siendo una acción real con exclusividad del propietario a fin de obtener reposición de la cosa.

## Egipto

Históricamente para los egipcios la divinidad era muy importante, sin embargo, como una civilización avanzada, mostraban su carácter en las normas jurídicas, por lo cual se destacan las ramas actuales conocidas, haciendo énfasis en el Derecho Civil, que por excelencia a contenía las obligaciones, la propiedad y los contratos; a criterio de los egipcios la propiedad de la tierra le correspondía al Estado, dando paso al origen de la propiedad inmueble, que a través de la transmisión de esta se convirtió en propiedad particular. Según comenta Ruiz Castillo de Juárez (2015), que los contratos más importantes en esta época fueron la compraventa y mutuo.

Pérez Fernández del Castillo (1997) describe:

Dos clases de oficinas parece que existían: la *bibliozeke demosiön logon* (Archivos de negocios), en donde se conservaban las declaraciones hechas cada catorce años, que servían de base a la percepción del impuesto, y la *enkteseon bibliozeke* (Archivo de adquisiciones) regida por funcionarios análogos a nuestros Registradores (*bibliofilakes*) que intervenían en la contratación inmobiliaria y en la transmisión de derechos de igual carácter. (p. 3)

Para el autor anteriormente mencionado, el Derecho Registral nace en Egipto; se denota que en ese momento un registro se definía como una biblioteca o un archivo y los encargados de llevar los registros eran denominados bibliotecarios, que también podían tener intervención en los contratos. Este se llevaba con el nombre de los propietarios, teniendo un índice dando paso a la utilización del sistema de folio real, estableciendo el nombre completo, fincas, cargas y derechos.

## Grecia

La manifestación de la propiedad en Grecia fue el elemento inicial de distribución de tierra para los griegos, como asegura Ruiz Castillo de Juárez (2015), la tierra era comunitaria; conforme fue avanzando el comercio, los bienes tuvieron más movilización en la industria, donde el principal objeto o cosa para cambiar era el ganado.

Atendiendo a la publicidad de los contratos, expone González Martínez, citado por Pérez Fernández del Castillo (1997):

...debe reconocerse que los *oroi* (sillares en que debían inscribirse los débitos) fueron en un principio simples mojones (*termini di confini*), y si más más tarde se colocaron en los campos o cercas de los edificios gravados con hipotecas, son siempre medios de una publicidad elemental, noticias sin sanción, no condiciones indispensables para la validez de la hipoteca o para hacerla eficaz contra terceros. (p. 4)

Se muestra que no existía una verdadera relación jurídica ni responsabilidad frente a terceros, tampoco una institución registral como tal, pues estos avisos simples, únicamente se colocaban en los edificios que tenían una hipoteca. Es de notar que únicamente existieron relaciones hipotecarias, más no así de derechos reales ni de dominio entre particulares, todo era concentrado exclusivamente en los créditos.

## Roma

Aquí se particulariza una división pues existe un derecho clásico, derecho Justiniano y derecho moderno. En el derecho clásico existían tres maneras de transmitir la propiedad, se encuentra: la *mancipatio*, la *in-jure cessio* y la *traditio*. De acuerdo con Pérez Fernández del Castillo (1997), la *mancipatio* era un procedimiento comercial entre los ciudadanos romanos por el dominio traslativo de la *res Mancipi*; la *in-jure cessio*, era un procedimiento procesal ficticio en donde las partes acudían a un tribunal mediando un pretor, para adquirir el bien; y la *Traditio* era la entrega de la cosa, accediendo a la figura de la posesión.

El derecho justiniano, era otra parte importante del derecho romano; la *Traditio* es la que continúa vigente en esta parte del Derecho Romano, como una forma de adquisición de propiedad; y como lo explico Justiniano por derecho natural se reciben las cosas por tradición, puede

aplicarse a toda cosa corpórea y realizada por el propietario entonces se produce la enajenación. Como cita el autor Pérez Fernández del Castillo (1997) refiriéndose a la explicación de Justiniano: “Según el derecho natural adquirimos las cosas por tradición” (p. 6)

Ya en el derecho romano moderno, aparece la *constituto posesorio*, consistía en una clausula donde el adquirente, recibía la posición jurídica pero el que enajena seguía con la posición corpórea. En 1997 Pérez Fernández del Castillo, sostiene “que la transmisión de la propiedad se verifica por mero consentimiento sin necesidad de *traditio* ya sea natural o simbólica” (p. 8). Al ser una transmisión del patrimonio, es decir, de la propiedad por mero consentimiento, ya no eran necesarios los formalismos establecidos en los mecanismos legales utilizados. Si bien, con el puro consentimiento de los interesados la entrega del bien se daba plenamente

## Alemania

Existe una gran diferencia con el derecho romano, pues acá la transmisión se realiza en dos etapas las cuales eran, el negocio jurídico y el acto traslativo de dominio. En ese sentido, citando a Carral y de Teresa (1986), en el período primitivo había dos formas de transmisión de dominio siendo el formalismo ante el *Thinx*, que equivalía a la

mancipatio y la segunda el *Auflassung* que era igual a la in jure cesio. En la primera, al adquirente se le entregaba el inmueble de una forma simbólica ante un consejo precedido por el Thinxmann y el adquirente ya tenía la titularidad de la cosa; en la segunda forma, la entrega de la cosa era ante el juez; en esta clase de transmisión el que transmite abandona el inmueble y el juez da la titularidad al adquirente. Ambas formas en un principio fueron de forma oral, inscribiéndose en un archivo judicial o municipal; cuando ya fue por escrito, se transcribieron en libros especiales, dando paso a la registración.

Al respecto Jerónimo González Martínez, citado por Pérez Fernández del Castillo (1997) explica:

...se inspira en el derecho tradicional germánico, especialmente en las Leyes Prusianas de 5 de mayo de 1872, que organizaron el registro de la propiedad inmueble, y extienden el principio de inscripción que estas últimas imponían para constituir hipotecas y para adquirir por negocio jurídico... se concede a los asientos plenos efectos, o solo frente a terceros sino entre las mismas partes que lo provocan. (pp. 9,10)

En este país las relaciones jurídicas entre contratantes adquieren publicidad, pues se presentan a una institución estatal denominada Registro, para inscribir la titularidad de los bienes de las personas; se utiliza un folio real destinando una hoja para cada finca, registrándose los bienes que no son públicos, también los que no figuren en libros especiales como de aguas, caminos, ferrocarriles, así mismo nace una relación con la oficina catastral.

## España

Se observan tres etapas de la publicidad inmobiliaria en este país: “Una primera etapa... entre el siglo XII y XV, y se caracterizó por la falta de una publicidad real... y de solemnidades para la transmisión que rodeaban a los actos de transmisión y gravamen de bienes inmuebles.” (Fernández-Reyes, 2018, p. 34)

Así mismo expone el autor Fernández-Reyes (2018), en referencia que la segunda etapa inició en el siglo XVI, se da la publicidad a través un registro, pero únicamente de cargas y gravámenes, no de propiedad. Y la tercera etapa se inició con la aprobación de la real pragmática de 1786, trató de establecer un sistema de publicidad registral. Aquí nacen unos registros denominados oficios o contaduría de hipotecas dirigidos por el escribano; el sistema de registración era por medio del folio personal.

Continuando con el mismo autor, no fue hasta el 1861 que se crea la Ley Hipotecaria, esta ley fue ratificada por otras posteriores, y que han afianzado como particularidad del sistema español, la existencia de un genuino Registro de la Propiedad de representación jurídica, que da fe pública registral, basada en folio real, registro de fincas, y sobre todo se caracteriza por su eficacia frente a todos.

## Francia

Los antecedentes históricos franceses, hablan de un derecho de igualdad y libertad que han servido de base para la creación de diversas constituciones conocidas hoy, así se pone de manifiesto que la propiedad merecía resguardo únicamente si esta era de utilidad pública. Al igual que en Alemania, en Francia también se hizo uso de la *Gewere* y *Auflassung* en el lado norte y en el resto del país sobresalió el derecho romano con la *treditio*.

Se creó el código hipotecario que ordenaba la inscripción de las hipotecas, luego se presentó la ley hipotecaria, donde norma la transcripción íntegra de los documentos que trasladaban el dominio y su inscripción solo de un extracto cuando se trataba de hipotecas; se utilizó el folio personal, existiendo oponibilidad del acto. No existe un capítulo especial para el registro de la propiedad en el código francés o de Napoleón de 1804, pero si varios artículos que lo relacionan y que norman por ejemplo un orden para las hipotecas, cancelación y reducción de inscripciones, efectos de las hipotecas contra terceros, extinción de privilegios e hipotecas, inscripciones de las donaciones y publicidad de los registros. El registro público pertenecía al ministerio de hacienda, caracterizándose, así como tributario.

## México

En este país los primeros libros de registro que se conocen, atendían los intereses hacendarios de la corona española, muy lejos del interés particular. En la época de la colonia existían los “oficios hipotecarios” de acuerdo al Anuario de Derecho Registral Iberoamericano, donde se anotaban gravámenes, hipotecas y venta de inmuebles gravados con cargas.

Castillo Flores, citando a Pérez Fernández del Castillo en el Anuario de Derecho Registral Iberoamericano (2018) indica:

La legislación positiva española, las leyes de indias y demás decretos, provisiones, reales cédulas, etcétera, dados durante la colonia continuaron aplicándose en México independiente, sin embargo, fueron decretándose nuevas leyes y decretos que paulatinamente fueron separando el derecho español del mexicano. (p. 140)

En México como algunos países latinoamericanos que han tenido la influencia de la Corona Española y que fueron conquistados por ella, han aplicado casi paralelamente todas las normas que allá se establecían, es después de la independencia que ya se norma lo referido a un registro público, específicamente en el Código Civil del Distrito Federal y territorio de la Baja California de 1871 donde se preceptúa de un “oficio” denominado Registro Público, pero únicamente, en las poblaciones en donde estuviera establecido un tribunal de primera instancia.

Pérez Fernández del Castillo (1997) hace referencia que dicho Código Civil en su título veintitrés su parte expositiva, cuya parte conducente se presenta a continuación:

Es un sistema nuevo enteramente de nosotros ha sido adoptado... a fin de hacer más seguros los contratos y menos probable la ocultación de los gravámenes y demás condiciones de los bienes inmuebles... El Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 31 de marzo de 1884, comenzó a regir el 1º de junio del mismo año. En relación a los Registradores disponía: Art. 3213- Un reglamento especial establecerá los derechos y obligaciones de los registradores... (pp. 44,45)

Además, estuvieron vigentes hasta 1921 en donde cobro vigencia otro reglamento, el cual norma que el Registro Público de la propiedad estaría controlado por un Director General, acompañado de jefes de sección, también oficiales auxiliares y escribientes para dar un servicio registral, y también normó los requisitos de cada uno para ocupar los cargos así como las facultades específicas. Este reglamento estableció que las personas dueñas de bienes tenían el derecho de exigir en el registro las inscripciones, también los arrendatarios, el que adquiría o representante legal. Los títulos que se presentaban para su inscripción tenían que llenar los requisitos para su validez que la ley específica normaba.

Trayendo a colación que también preceptuaba, que estando inscrito un bien a nombre de una persona no podría ser objeto de inscripción de persona distinta; las anotaciones de embargo solo podrían realizarse si el bien se encontraba a nombre del deudor, también reguló la forma de ingreso de los documentos y solicitudes presentados en el Registro

Público. En 1928 se realizó un nuevo proyecto del Código Civil, en este Reglamento se introdujo el registro de información de dominio y de las inscripciones de posesión. Este proyecto se aprobó en 1932 y es el Código Civil que hasta el día de hoy rige en México. En 1973 se modificó un artículo del Código Civil y entonces entró en vigencia “los avisos preventivos o reserva de prioridad en otros países.” (Castillo Flores, 2018, p. 143)

En 1979 se abroga el título del Registro de la Propiedad en el Código Civil, y da paso a la inscripción en los folios reales, esto significa que entonces facilita la inscripción de finca y no de títulos, ya es posible ver y conocer las anotaciones preventivas, el dominio y los gravámenes; también se introdujo la inmatriculación administrativa, y se redacta un nuevo Reglamento, en el que también fue creado el folio de entradas y así poder llevar una relación de los documentos que ingresan al Registro.

En el 2011 se publicó la Ley Registral para el Distrito Federal tal y como refiere Castillo Flores (2018), esta legislación introduce el papel seguridad, es decir el papel oficial para extender certificaciones; la migración que significa el traslado de la información registral al folio electrónico, y la custodia es el procedimiento para resguardar documentos que presumen dudas para su inscripción. Es hasta esta fecha que el Registro sigue con el procedimiento de traslado de información al

sistema electrónico, tomando en consideración un tracto sucesivo en cada finca, filtrando todos los errores que puedan ser cometidos en tal migración.

## Guatemala

Es insuficiente la historia registral guatemalteca y la conformación de la institución dedicada a la registración de los derechos, es decir, el Registro de la Propiedad. El autor Nery Muñoz (2009), citando a Guzmán Escobar, quien en su Tesis de Maestría de Derecho Notarial, al referirse a un fragmento histórico del Registro, hace una unificación de los eventos suscitados para la conformación de este. En 1768 a través de una Pragmática del Rey Carlos III se ordenó que se formara un solo Registro común a todos, así se eliminaron los que existían vigilados por la Justicia Ordinaria. Esta pragmática hizo obligatoria la inscripción de derechos reales, teniendo la sanción de no hacer fe en juicio los títulos que no tuvieran esta formalidad, además se previno el término en que debían hacerse las inscripciones, también de esta ley se deriva la del Registro para su inscripción.

Continuando con la historia, el primer asiento en libro data de 1777 en Guatemala, no habiendo variantes aún después de la independencia en 1821. Fue el jurisconsulto Manuel Ubico a quien se le encomendó

redactar una ley hipotecaria, por lo que, para el año de 1877, esta ley quedó incluida en el Código Civil. A través del decreto 175 dictado por el General Justo Rufino Barrios, que en Guatemala se crearon tres registros regionales, el de la Capital, Quetzaltenango, y Jutiapa, en este decreto se ordenó que los libros debían ser foliados con inscripciones, anotaciones y asientos, utilizando el tracto sucesivo, y se reguló que el folio tenía margen suficiente para anotar cualquier suspensión que pudiera sufrir el documento.

También se contó con el primer Reglamento para los Registros en el que se normó que los libros debían firmarse al realizarse una inscripción, y además contar con la autorización del Registrador y del Juez. La fecha de apertura del primer registro en Guatemala fue en el año 1877, específicamente el 17 de septiembre, tal como refiere Nery Muñoz (2009), haciendo aclaración que el sistema fue y seguirá siendo el folio real. En fechas diferentes se estableció el registro en San Marcos, Suchitepéquez y el de Retalhuleu, en 1897 se volvieron a reducir a los primeros tres, Capital, Quetzaltenango y Jutiapa.

En la actualidad, existen dos registros de la propiedad situados territorialmente, uno en el municipio y departamento de Guatemala, que es el Registro General de la Propiedad de la zona central y el otro en el municipio y departamento de Quetzaltenango, siendo el Segundo

Registro de la Propiedad. El reglamento de los registros de 1878 estuvo vigente hasta cuando fue derogado y sustituido por un nuevo acuerdo gubernativo 359-87 y este a su vez derogado por un nuevo reglamento que es el actual, identificado como Decreto Número 30-2005, de fecha 27 de enero del año 2005 emitido por el presidente de la República de ese periodo, Oscar Berger Perdomo.

Este reglamento tiene por objeto regular la forma en la que ambos Registros, realizan sus actividades y la forma en la que prestarán sus servicios, conforme a la legislación guatemalteca en materia Registral, tanto la Constitución Política de la República de Guatemala así como el Código Civil (Decreto Ley 106), Código Procesal Civil y Mercantil (Decreto Ley 107), Código de Notariado (Decreto número 314), Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados (Decreto 62-97), Ley de Titulación Supletoria (Decreto Numero 49-79), Código Tributario (Decreto Número 6-91), Ley del Impuesto al Valor Agregado –IVA– (Decreto 27-92) y su Reglamento (Acuerdo Gubernativo 5-2013), el Arancel para los Registros de la Propiedad (Acuerdo Gubernativo 325-2005) y Código de Comercio (Decreto 2-70).

## Concepto legal

El concepto legal de Registro de la Propiedad, se encuentra contenido en el artículo 1124 del Código Civil, Decreto Ley 106, promulgado por el Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Enrique Peralta Azurdia, el cual señala que: “El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, con excepción de las garantías mobiliarias, que se constituyen de conformidad con la Ley de Garantías Mobiliarias”.

Se dice que el Registro de la Propiedad es una institución, puesto que este término se utiliza para designar a todo organismo público o privado, que se ha fundado para desempeñar alguna determinada actividad, como puede ser jurídica, científica, cultural, política o social. En el caso del Registro se está frente a una organización de orden público, otorgándosele esta categoría en virtud que la función que desempeña tiene un interés público-particular, ligada con la obligación del Estado de otorgar certeza jurídica a los negocios y contratos celebrados sobre bienes inmuebles.

En esta definición se integra el objeto del Registro de la Propiedad, que realiza las siguientes funciones: Inscripción, que se refiere a la escritura de todos los actos y contratos que corresponda, en los libros específicos del registro, guardando las formalidades que en derecho corresponden.; anotación, es el acto de llevar a cabo un asiento en un registro sobre los bienes que ya se encuentran inscritos, para hacer constar aspectos como el embargo, entre otros; y cancelación, este término hace referencia al hecho de la anulación o suspensión de una inscripción o anotación que se hubiera hecho, por diversas circunstancias.

Se puede observar también, que se refiere a los actos o contratos relativos al dominio, los cuales se otorgan a una persona, en base a la capacidad directa de disponer de algo, en todo caso podrá controlarlo o hacer uso de aquello. Ahora bien, al respecto se debe tomar en cuenta que, en virtud de la Ley de Garantías Mobiliarias, Decreto número 51-2007 del Congreso de la República de Guatemala, actualmente el Registro de la Propiedad ya no atiende lo relativo a las garantías mobiliarias, que anteriormente eran tratadas por este, bajo la modalidad de la prenda.

## Función registral

Hablar de una función es hacer referencia a una actividad particular que es realizada ya sea por una persona o por una institución; en este caso se mencionan las actividades que realiza el Registro de la Propiedad propiamente dicho, aunque también se puede describir esta función de una manera general. Se dice también que es homologadora, puesto que para realizar cualquier operación en los libros previamente debe constatar, confrontar, y luego registrar, mediante la confirmación, corroboración y ratificación de datos aquello que se procura hacer constar en los libros. Así mismo, tiene una función especial, debido a que con exclusividad el Registro de la Propiedad lleva a cabo sus funciones, no existiendo otro ente estatal que realice iguales o similares funciones dentro del país.

Se hace insistencia en indicar que la función registral resulta ser de mucha importancia para el ámbito social, económico pero también para el jurídico, pues representa una separación de la función administrativa del Estado, quien para su efecto la delega a esta institución, la cual tiene el compromiso y obligación de: “Dar certeza, autenticidad y seguridad jurídica a hechos, actos y situaciones relacionadas con personas o bienes mediante la sistematización de inscripciones, anotaciones, catálogos e inventarios, que le permiten proporcionar información verás al público”

de acuerdo a la página web:  
<http://www.diccionariojuridico.mx/definicion/funcion-registral/>

Para algunos autores como Ramírez & Figueroa (2008) explican:

Y en este punto hemos de ser claros, respecto a que no estamos en contra “per se” de la calificación mínima en cualquier registro público, pero sí de utilizarla como un atractivo inquebrantable, siendo que la realidad legal y fáctica, no responde a aquellos principios específicos, que, al nivel de doctrina registral, integran la certeza jurídica, como lo son la oponibilidad de lo inscrito, la inoponibilidad de lo no inscrito, la legalidad y algunos otros más... (p. 169)

La certeza jurídica que menciona el autor anterior, hace alusión a que una de las principales funciones registrales es proveer seguridad y legalidad sobre la disposición de los bienes, así como los gravámenes que recaen en ellos, las inscripciones, ventas, permutas y demás instituciones que el Derecho Registral de la mano con el Derecho Civil proveen para las transacciones contractuales. Esto también permite la relación con el Registro de Información Catastral a través de la oficina de avalúos de la Dirección de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles – DICABI- y con el Registro de Garantías Mobiliarias.

Por otra parte, una función autenticadora se hace presente cuando se le otorga la facultad de reconocer como ciertos todos los extremos que se consignen en los libros que se llevan para el efecto. El Registro de la Propiedad establece como funciones registrales, al tenor del artículo 1125 del Código Civil (Decreto Ley 106), las siguientes:

1. Inscribir los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos; 2. Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; en los contratos de promesas sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos; 3. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido; 4. Los actos y contratos que transmiten en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos.

También tiene como funciones las siguientes: 5. Las capitulaciones matrimoniales si afectaren bienes inmuebles o derechos reales; 6. Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y el arrendamiento o el subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes, y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año. 7. Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualesquiera de estos bienes; 8. Los títulos en que se constituyen derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes; 9. Las concesiones otorgadas por el ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas; 10. La prenda común, la prenda agraria,

ganadera, industrial o comercial; 11. La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente.

Otras funciones por mencionar son: 12. La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes; 13. Los edificios que se construyen en predio ajeno con el consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instalas; y 14. Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.

Estas funciones al encontrarse reguladas en los artículos 1125 y 1126 del Código Civil, presentan un listado de todos aquellos actos jurídicos que deberán ir contenidos en contratos, solicitudes, resoluciones judiciales, que obligatoriamente deben ser inscritos en el Registro de la Propiedad. Los cuales deberán guardar la forma que establece el artículo 1130 del mismo cuerpo legal, el cual refiere que: “La primera inscripción será la del título de propiedad o de posesión y sin ese requisito no podrá inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien.” Este fundamento jurídico da relevancia al principio de tracto sucesivo, como

uno de los más sustanciales del sistema registral y la publicidad que a este acompaña.

Los otorgantes también son responsables de la inscripción de los contratos cuando lo indique el notario, esto reflejado legalmente en el Código de Notariado en su artículo 29 numeral 11: “La advertencia a los otorgantes de los efectos legales del acto o contrato y de que deben presentar el testimonio a los registros respectivos.” Otra función que debe mencionarse es la probatoria, como explica Fernández-Reyes (2018): “La certificación registral, en papel o telemática con firma electrónica del registrador, que es la única forma de acreditar judicialmente el contenido del Registro con valor probatorio” (p. 53). A esta función la ley le asigna el carácter de prueba en juicio, es decir que el Registro de la Propiedad cumple con una función que justifica, comprueba y verifica la certeza y seguridad que se otorga a las inscripciones hechas en los libros, se permite tener como ciertos todos los extremos en ellos contenidos. También, posee una función certificadora, que mediante la certificación asegura y hace constar el estado actual de los bienes y derechos reales que se encuentran inscritos en el Registro de la Propiedad.

## **Principios del Derecho Registral**

Las plataformas que conforman un ideal perfecto de actuaciones contractuales que los sujetos de derecho realizan, sin importar su naturaleza ni la vertiente, sea civil, mercantil o registral, entre otras, deben fundamentarse en la solidez y unificación de preceptos instaurados o en leyes y a falta de esta y de analogía, entonces se hará uso de su fuente primera, que es el principio de todo, el pilar, el nacimiento de un acto que se constituye jurídico o hecho en una sociedad que ostenta un razonamiento de ideología perfeccionista.

Entre las bases elementales del Derecho, existen los principios superiores, que no son más que los indemostrables (derecho natural), se presentan como aquellos que no son regidos por leyes humanas sino divinas, poseyendo cosmovisión completa, fundamentándose en la universalidad de las cosas. Así lo refiere Pereira Orozco (2007): “aquel conjunto de normas reguladoras de la conducta humana, justas, eternas e inmutables... Derecho No Escrito” (p. 13). Estos versan sobre la cognoscibilidad e inmutabilidad, porque es conocido en todo el mundo y es evidente para cada persona.

La base jurídica que ordena el Derecho Registral, expone una serie de directrices fundamentales que encaminan a cumplir los objetivos de registración, garantía y resguardo como las más preponderantes y notorios en cuanto a esta rama legal; se alcanza mediante el desempeño de la función que el Registro realiza; así lo expone Muñoz y Muñoz Roldan en su libro Derecho Registral Inmobiliario (2009):

La Ley escrita no puede abarcar todas las posibilidades o eventos que en la vida se presentan, de ahí que, en la aplicación de las normas jurídicas a casos concretos, se adviertan lagunas legales que dejan al juzgador en la necesidad de acudir a otras fuentes para resolver el litigio sometido a su jurisdicción. (p. 17)

Atendiendo a lo anterior, se expresa que a falta de legislación y en el caso de ambigüedad debe utilizarse analogía, sin embargo, si esta no es suficiente, entonces se atenderá el caso concreto de conformidad con los principios generales del derecho, regido en la Ley del Organismo Judicial, Decreto 2-89 del Congreso de la República, en su artículo 10, inciso d; en ese sentido el Derecho Registral, es uno de esos casos concretos, difíciles de explicar y ejecutar puesto que no es estudiado como la mayoría de otras ramas del Derecho, por tanto su complejidad es basta y su aplicación aún mayor.

## Definición

Definir los principios registrales, resulta sumamente necesario para poder entender sobre qué causas se trata de encaminar y desarrollar al Derecho Registral. Al respecto se tendrá que acudir a la opinión de los juristas al respecto, puesto que ellos marcaran las pautas de consideración de los mismos. En este orden de ideas, se pueden definir a los principios del Derecho Registral como: “Las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sintetización o condensación del ordenamiento jurídico registral (Roca Sastre, 1979)” (Carral y de Teresa, 1986, p. 241)

Aquí se puede observar que la posición del autor está basada en considerar a estos principios desde una perspectiva universal, aplicable en igual manera en toda dimensión del derecho registral, sin embargo existen opiniones que consideran que no puede sostenerse esto, puesto que el derecho registral se encuentra desarrollado a través de diversos sistemas, los cuales, cada uno en particular tiene sus propios principios que lo sustentan.

En lo relativo a los principios del Derecho Registral, se establece que estos son innominados puesto que no se encuentran contenidos en ningún cuerpo legal. “Los principios atienden a las características propias del

sistema que adopta cada país y a las particularidades de sus propias instituciones (Wilson Gómez, 2007)” (Castillo Rolffot, 2018, p. 217). La postura del autor referido en el Anuario de Derecho Registral Iberoamericano (2018) considera que todo lo referente a los principios del Derecho Registral dependerá del sistema que se esté aplicando en las distintas legislaciones.

En todo caso y después de analizar todo lo expuesto se pueden definir a los principios del Derecho Registral como el conjunto de orientaciones básicas y de aplicación general, que se encuentran contenidos en las normas, doctrinas y decisiones judiciales, que establecen las directrices fundamentales para determinar el cauce de un determinado sistema registral. Al respecto se debe tener en cuenta que existen varios sistemas registrales, ha de recordarse que los juristas hablan de una clasificación dependiendo del lugar en donde se desarrolle el mismo, en donde se encuentra el sistema francés, alemán, suizo, australiano, español, guatemalteco, etcétera; mientras que también puede clasificarse según la forma en que se realiza el registro, entre ellos están el sistema de transcripción, el sistema de folio personal, y el sistema de folio real.

## Naturaleza

Los criterios de los principios registrales confluyen en el análisis de las pautas y reglas que cada una de las instituciones públicas, encargadas de registración, de anotación, de emisión de información sobre bienes inmuebles y demás medidas jurídicas, realizan para la conservación de la propiedad, tanto en sentido judicial es decir cuando existe litis en una finca y por consiguiente procede la anotación de demanda que por consiguiente va a asegurar los resultados del proceso, y como una tramitación contractual entre particulares.

Al respecto Santana de Melo (2016) en el Anuario de Derecho Registral Iberoamericano, muestra una idea un poco más compleja al respecto, cuando señala que: “Los principios que rigen el sistema registral tienen como objetivo conferir al ciudadano absoluta seguridad de los actos registrales sin desprejarlos, so pena de herir la credibilidad de los registros y seguridad del servicio” (p. 204)

Este autor en definitiva considera que los principios no solamente son parte del derecho registral, sino que además son condicionantes sustanciales dentro del mismo. Todo lo anterior permite observar a los principios generales del Derecho y del Derecho Registral, como fundamentales y esenciales, puesto que enmarcan las directrices y pautas dentro de las cuales estos deberán encontrarse desarrollados.

## Clasificación y Características

Carral y de Teresa, Pérez Fernández del Castillo, Jiménez Saavedra, Oberneck y Cano Tello los clasifican en tres grandes divisiones: Principios materiales, Principios formales y Principios mixtos. Jiménez Saavedra (2018) los considera así: En primer lugar, los requisitos de inscripción, siendo los principios de rogación o instancia, principio de tracto sucesivo, principio de legalidad, principio de titulación auténtica, principio de especialidad o determinación, principio de prioridad preferente, principio de impenetrabilidad. Para los efectos de la inscripción se encuentra, principio de legitimación registral, principio de fe pública registral, principio de prioridad excluyente, principio de publicidad registral; información recuperada de: <http://derechonotarialyregistral.weebly.com/principios-registrales.html>.

Otra importante clasificación es la presentada por Cano Tello, citado por Pérez Fernández del Castillo, se fraccionan así: Principios materiales de inscripción y especialidad; principios formales de rogación, legalidad y tracto sucesivo; principios mixtos de consentimiento el cual es material y formal; publicidad puede ser material el que a su vez puede ser de fe pública y legitimación y formal; y prioridad el que puede ser material y formal.

Habiendo previamente mencionado las clasificaciones para algunos autores, se procede a explicar y definir cada uno de los principios registrales que se encuentran en la doctrina. Que dentro de esta se ostentan cinco fundamentales siendo el principio de especialidad, de determinación, de legalidad, de publicidad y de prioridad. Ello hace hincapié en lo citado por el autor Escobar Díaz (2008): “Son cinco los principios que se estiman como fundamentales en todo registro y que están orientados con base en el Notariado Latino para garantizar los derechos adquiridos por las personas en todo aquello que debe ser registrable” (p. 31)

### Principio de determinación

Establece que todo acto o contrato que se inscriba en el registro debe ser bien determinado en cuanto a todos sus aspectos particulares, en el caso del Registro de la Propiedad, deberán ser observados aspectos como la extensión de los bienes, los gravámenes, anotaciones, limitaciones y otros, que pesen sobre el mismo, para realizar una operación conforme a derecho. Este también es llamado principio de especialidad, puesto que toda vez que los actos registrales necesitan publicidad, así de la mano con el principio de buena fe y publicidad, se requiere de establecer el objeto susceptible de enajenación, En 1986 Carral y de Teresa explica:

En el asiento deben aparecer con precisión: la finca, que es la base física de la inscripción; el derecho, que es el contenido jurídico y económico de la misma; y la persona que puede ejercer el derecho, o sea el titular (p. 244)

Siguiendo con este pensamiento, se define que la finalidad de este principio es establecer los bienes que son objeto de inscripción, así como sus titulares, es decir los sujetos de derecho que realizan actos sobre la propiedad, y los derechos reales anotados en los bienes. Además de lo explicado por el autor Carral y de Teresa, debe considerarse sobre los bienes de manera obligatoria, su naturaleza, los linderos, la extensión superficial, condiciones del derecho, los nombres de las personas físicas, naturaleza del negocio jurídico y que clase de contrato; ello de conformidad con el artículo 1131 del Decreto Ley 106, que establece la doctrina anteriormente expuesta. Para el autor Escobar Díaz (2008), el principio de Determinación y Especialidad son diferentes, sin embargo, después de su análisis se determina que tienen las mismas características generales de finca, derecho, sujeto, limitaciones, y demás.

### Principio de legalidad

Es el más importante, devenido que las actuaciones registrales están regidas por preceptos legales, es decir que encuentra su fundamento en una norma positiva vigente que respalda los pasos de registración en los registros públicos dando fe pública registral, que otorga seguridad, validez y certeza jurídica, puesto que determina que todo aquello nacido

a la vida jurídica debe tener fundamento en una ley anterior. Carral y de Teresa (1997), expone:

Este principio impide el ingreso al Registro de títulos inválidos o imperfectos y así contribuye a la concordancia del mundo real y el mundo registral. Se llama así porque conforme a él se presume que todo lo registrado lo ha sido legalmente; y el medio de lograrlo es someter los títulos a examen que es lo que se llama, calificación registral (p. 249)

Guarda estricta relación con la presunción, la cual determina que todo lo que ha sido registrado legalmente tiene una fuerza oponible en contra de cualquiera, por el hecho de encontrarse dicha inscripción de conformidad con lo establecido en el ordenamiento jurídico específico. Por otra parte, este principio guarda relación con el principio de publicidad puesto que este propicia que los actos y contratos inscritos en los registros se encuentren plenamente vendidos en la verdad y tengan la potestad de cumplir con los efectos que en derecho le corresponden.

Planiol & Ripert (2000) hacen referencia a que: “la ley supone, lo que es el caso ordinario, que el acreedor que solicita la inscripción está provisto de un título auténtico, una sentencia, si es una hipoteca judicial, un acto notarial, si es una hipoteca convencional, y que presenta al conservador, ya sea una copia, ya sea, en el segundo caso, un testimonio” (p. 1231). Su fundamento legal es encontrado en el artículo 1128 del Decreto Ley 106 contiene el principio de legalidad, toda vez que establece que no pueden ser aceptados los documentos que carecieren de “los requisitos

legales necesarios.” En síntesis, este principio define que todo acto jurídico debe ser legal y no contrario al derecho, guardando todos los requisitos que la ley le exige; de igual forma el actuar de cada uno de aquellos que prestan sus servicios en el Registro.

### Principio de publicidad

Representa la publicidad, uno de los más importantes aspectos del sistema de Derecho Registral, pues es el que entrelaza de manera transparente las actividades, operaciones y fines propios de todos los registros públicos. Se está frente a una actividad dirigida por el derecho para darle conocimiento tanto a los destinatarios como a los terceros interesados, de los acuerdos o voluntades en ellos contenidos.

Pues al hacer notorio un acontecimiento, acto o documento, se provoca cierto manejo de información general, lo que hace que todos se puedan encontrar informados. Por naturaleza los registros son públicos, puesto que tienen delegada la obligación de llevar un control de aquellos actos y contratos que les son sometidos a su conocimiento, por lo cual las partes y los interesados en ellos pueden presentarse a estos, y acceder a los asientos registrales, así como solicitar las certificaciones o constancias que requieran.

Planiol & Ripert (2000) explican que el sistema de publicidad se obtiene por medio de registros, estos son llevados por los funcionarios especiales, siendo consultados por cualquier persona; así mismo comentan los autores citados con anterioridad sobre la sanción a esta base registral, diciendo: “Desde que la ley ha organizado la publicidad de las hipotecas, toda hipoteca que no se ha hecho pública, aunque no esté dispensada la inscripción, no puede producir efectos.” (p. 1238). A este criterio toda persona que tenga interés sobre alguna finca, tiene la facultad de verificar la registración de estas, a través de libros físicos, consultas electrónicas o certificaciones.

Según algunos autores la publicidad es dividida en formal y material: “La publicidad formal consiste en la posibilidad de consultar personalmente los libros y folios, así como de obtener del registro Público de la Propiedad, las constancias y certificaciones de los asientos y anotaciones” a este respecto, es una publicidad física en donde se puede ver y constatar las inscripciones; “la publicidad material está concebida como los derechos que otorga la inscripción...” (Pérez Fernández del Castillo, 1997, pp, 75,76) es decir que es un derecho subjetivo adquirido.

El principio de publicidad es resultado inmediato de los actos constitutivos, dándosele publicación a los documentos que se encuentran dentro del flujo registral, esto significa que están por registrarse en los libros y folios que corresponden a dichas fincas, así como la obtención de una certificación de dicha inscripción, dándose la publicidad formal. Siendo la principal función la registración, dándose la inscripción debidamente firmada, sellada y autorizado por el Registrador, procede a darse la publicidad material.

En esta publicación entran en juego no solo las partes interesadas, sino que todos aquellos terceros que de una u otra forma se ven involucrados, pues de esa vertiente debe entenderse a la publicidad como *erga omnes*; sin embargo, aquello que no se encuentre registrado no puede tener efecto sobre inscripción, terceros o bien, ser oponible. En el ordenamiento jurídico guatemalteco, se encuentra regulado este principio en el artículo 1179 del Código Civil. Refiere a que, si se libera, o grava los bienes inmuebles o derechos reales, esto podrá ser acreditado únicamente mediante certificación del Registro, la cual es solicitada por los usuarios para constatar el estado de dichos bienes; significa entonces que las inscripciones o el estado de las fincas en los asientos registrales se hacen públicas y constan materialmente en un documento.

## Principio de Inscripción

Carral y de Teresa (1986) lo manifiesta como una necesidad: “respecto de la obligatoriedad de las inscripciones, se dan dos casos extremos: de una parte, la inscripción forzosa... y en el otro extremo, en que la inscripción es facultativa...” (pp. 243,244). Fundamentalmente la inscripción de un documento, se hace constar en un libro y folio real, así este queda inscrito frente a terceros, como un acto de potestad y rogación. Esta inscripción puede ser una anotación, cancelación, desmembración, inscripciones de dominio, inscripciones de derechos reales, gravámenes hipotecarios, notas al margen de los folios, avisos de notarios y demás facultades estrictas del Derecho Registral.

Ahora bien, del análisis del Código Civil, este principio se encuentra en los artículos 1125 en donde se establece los actos y contratos que se deberán inscribir en el Registro de la Propiedad, asimismo se puede reflejar en el artículo 1127 que regula lo siguiente: “La inscripción en el Registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir. Los registradores harán toda inscripción, anotación o cancelación, dentro del término de ocho días, contado desde la fecha de recepción del documento. Si éste diere lugar a varias de las operaciones antes indicadas, el término se ampliará en seis días más.”

Tiene estricta relación con el asiento de los actos o contratos que se realiza en los libros respectivos del registro; se encuentra identificado con el acto mismo de inscribir. Quiere decir, que los derechos que nacen en el mundo exterior tienen, para su validez, que ser inscritos en el registro, dependiendo de sí son de naturaleza real, en el Registro de la Propiedad, pues que con dicha inscripción tendrán plena validez y certeza jurídica, convirtiéndose en oponibles *erga homnes*. Así refiere Muñoz (2009):

Para que un asiento o anotación produzca sus efectos, debe constar en el folio real en el libro correspondiente, de esta manera el acto inscrito surte efecto frente a los terceros. La solicitud de inscripción en el registro no se realiza de oficio, es un acto potestativo y rogado. (p. 20)

De esta forma se visualiza que el Registro de la Propiedad está obligado a asentar actos jurídicos que determinan las situaciones contractuales de los sujetos, de tal manera que surtan efectos *erga omnes*. Este principio se puede catalogar como esencial, pues si no consta en los asientos registrales no puede ser oponible, tampoco publicado, es decir que carece de legitimidad; aun existiendo este el acto en un instrumento público o resolución judicial.

### Principio de Calificación

Se encuentra íntimamente ligado al principio anterior, debido a que todo documento presentado ante los registros respectivos debe cumplir con los requisitos establecidos en la ley para el efecto de su inscripción, y

para determinar si estos lo hacen se debe proceder a la calificación registral. Pérez Fernández del Castillo (1997) menciona: “...consiste en que todo documento, al ingresar al Registro Público de la Propiedad dentro de su procedimiento de inscripción, debe ser examinado por el Registrador en cuanto a sus elementos de existencia y validez...” (p. 91)

Se encuentra contenido en el artículo 1128 del Decreto Ley 106, el cual preceptúa: “Si el documento presentado no fuere inscribible o careciere de los requisitos legales necesarios, el registrador lo hará constar en un libro especial que se llevará para tales efectos y en el propio documento, el cual devolverá al interesado, expresando la hora y fecha de recepción en el Registro, así como la ley en que se funda para suspender o denegar la inscripción.”

Este principio se basa exclusivamente en la función calificadora que lleva a cabo el registrador en general, como Quirós Espinoza (2018) en Anuario de Derecho Registral Iberoamericano describe:

La función calificadora del Registrador consiste en realiza un examen previo y la verificación de los títulos que se presentan para su registración, con el objeto de que se registren únicamente los títulos válidos y perfectos, porque los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se desprende. (p. 297)

En síntesis, es realizar el análisis y verificación de los documentos que en su forma concuerden con la ley y que, en el fondo, tengan relación con las inscripciones que constan en los asientos registrales,

prosiguiendo con el trámite administrativo registral correspondiente. Esta revisión va de la mano con las guías de calificación registral de los Registros de la Propiedad, las cuales explican los requisitos que deben contener todos aquellos documentos presentados para su inscripción.

### Principio de Fe Pública

Este principalmente tiene lugar por el poder que el Estado le otorga al funcionario respectivo para que conforme a la ley pueda presenciar los actos, dar constancia del acto, y para efectuar los hechos jurídicos que mediante los instrumentos públicos contrae. Este principio es la razón de ser de los registros, pues sin la fe pública, serían simples archivos. El registro le concede mediante el principio de fe pública una presunción de veracidad a lo inscrito en los asientos respectivos, por lo tanto, no admite prueba en contrario, y por ejemplo, opera de igual manera, en favor de aquel que ha adquirido de buena fe un bien inmueble, por lo cual será oponible ante cualquier otro derecho o título que se pretenda hacer inscribir.

Este principio está contenido en el artículo 1146 del Código Civil, el cual refiere: “La inscripción no convalida los actos o contratos nulos según las leyes”, entendiéndose que, aun estando inscritos, si los contratos o actos no cumplieron con los requisitos legales, cualquiera sea su

naturaleza, estos serán nulos ipso jure; en el artículo 1148 del Código Civil, en donde esta última señala: “Únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el Registro. Por tercero se entiende el que no ha intervenido como parte en el acto o contrato. Los títulos inscritos o anotados surtirán efectos contra tercero y aun contra los acreedores singularmente privilegiados, desde la fecha de su entrega al Registro.”

La fe pública, es la que permite que todos los actos que se inscriben en el Registro sean considerados ciertos y exactos, por lo tanto, cumple con su objetivo de tutelar los derechos de los titulares. Quiere decir, que este principio está en conexión con el principio de legitimación, pues precisamente la fe pública es que le otorga esta calidad de legítimo a lo inscrito en los asientos del registro.

### Principio de Tracto Sucesivo

Desenvuelve la actividad registral, observando cierta disposición ordenada de actos, en donde cada uno es consecutivo de otro, que por lo general tiene carácter preclusivo; lo que no permite que exista una inobservancia de uno de ellos, pues todos forman una cadena perfecta y armónica, apegada a derecho. Doctrinalmente es llamado también como principio de tracto continuo, lo cual de alguna manera ya otorga una idea

del contenido del mismo. Sin embargo, para comprenderlo de una manera más amplia, es necesario acudir a la siguiente definición:

El principio de la continuidad, que se apoya en eje de especialidad, quiere decir que, con relación a cada inmueble adecuadamente individual, debe existir una cadena de titularidades... Al exigir que cada inscripción encuentre su procedencia en otra anterior, que asegure la legitimidad de la transmisión o gravamen del derecho, acaba por transformarla en el eje de una corriente sin interrupción de asientos, cada uno de los que se conecta a su antecedente, como su subsiguiente a él se conectará posteriormente. Gracias a eso, el Registro de la Propiedad provoca confianza al público (Carvalho, 1976) (Santana de Melo, 2016, p. 205)

Este principio permite llevar un record o historial de todos los derechos, actos o negocios que han afectado o recaído a una finca, a través de las inscripciones que en forma ininterrumpida se hacen constar en los folios reales de la misma. Es el principio que delimita y circunscribe el orden en que los respectivos asientos tienen lugar en los folios reales de los libros respectivos, los cuales expresan los cambios o modificaciones, así como las creaciones y extinciones de los derechos reales.

### El principio de correlación

Guarda relación ordenada con otras entidades; refiere sobre la reciprocidad que debe existir en el Registro con otras instituciones que de cierta manera se encuentran vinculadas con él por acuerdos de cooperación; este es el caso de la Dirección de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles -DICABI-, de la Superintendencia de Administración Tributaria -SAT-, Registro de Garantías Mobiliarias, con las cuales tiene

una relación de cooperación el Registro de la Propiedad, puesto que las funciones jurídicas y fiscales que este lleva a cabo se encuentran en íntima relación con los registros de los derechos reales de propiedad inscritos en aquel.

### Principio de consentimiento

Como en la mayoría de los ámbitos del Derecho, el consentimiento es de suma importancia puesto que este será el que expresará la voluntad de las partes, de esta cuenta Carral y de Teresa (1986) refiere:

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 sólo puede consentir el que puede disponer, sólo puede consentir el verdadero titular. (pp. 245,246)

Este principio otorga seguridad en cuanto a que el único sujeto facultado para consentir cualquier modificación, anotación o extinción de los derechos contenidos en un folio real o en el asiento registral, es quien figura como titular de los mismos. Para que tenga lugar cualquier inscripción, esta deberá estar basada en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho, deberá encontrarse fundada en el acuerdo de voluntades.

## Principio de rogación

Todo actuar en esta institución deberá ser rogado. En otras palabras, obliga a que se lleve a cabo la inscripción de los asientos registrales únicamente a petición de la parte interesada, lo que en derecho se conoce como a instancia de parte. Este es un principio limitativo del actuar registral, puesto que únicamente podrá realizar su labor cuando esta sea voluntariamente solicitada, así derivado del carácter público que ostenta dicho derecho, lo que alude a “que alguien se lo pida” (Carral y de Teresa, 1986, p. 247)

Este autor procura, a razón de la orientación de los términos, dar una explicación sobre el contenido de este principio entendiéndolo al final como una consecución de eslabones que, en forma ordenada, expresan la labor registral. Tal principio se encuentra íntimamente ligado a los principios de inscripción, legalidad, publicidad y consentimiento, debido a que cada uno de ellos son las partes importantes en la creación de los actos que se llevan a cabo dentro del actuar registral.

## Principio de legitimación

Este principio se refiere a la existencia de una presunción de derecho que reviste como verdadero todo aquello que se ha consignado en los asientos registrales hasta que no se demuestre lo contrario, ante los

órganos jurisdiccionales correspondientes. Una forma de entender a este principio es la que señala Carral y de Teresa (1986):

Abarca la existencia, titularidad, extensión y aún la inexistencia del derecho real inscrito; pero no abarca los datos de carácter físico de la finca, como son superficie, forma, construcciones, mejoras, etc., ni los datos del titular, como son el estado civil, capacidad, etc. La legitimación tampoco autoriza a presumir que el derecho real no inscrito no existe, ni a presumir que ha existido un derecho real cuya inscripción ha sido cancelada. (p. 257)

Se trata entonces, de la veracidad de lo inscrito en el registro, por lo tanto, se presume que el derecho inscrito existe y que el mismo le corresponde al titular; al igual que el derecho registral cancelado no existe; siempre y cuando en ambos casos no se demuestre lo contrario. Se encuentra contenido en el artículo 1146 del Código Civil, el cual establece que: “Los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el registro aparezca con derecho a ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, en virtud de causas que no aparezcan del mismo Registro.” Este principio se encuentra directamente ligado al de fe pública, puesto que esta última se puede considerar el grado más alto sobre el cual nace la legitimación de lo que se ha consignado en los respectivos asientos registrales.

## Principio de prioridad

El vocablo prioridad hace alusión a una situación inmediata, a un escenario que debe tener prontitud, como un resguardo a las acciones individuales privadas o bien de orden público que las personas en pleno uso de facultades y de libre ejercicio de derechos civiles, realizan a través de las declaraciones de voluntad, es decir de los actos jurídicos. El diccionario de la Real Academia Española, explica el significado de prioridad: “Anterioridad o preferencia de algo respecto de otra cosa precisamente en cuanto es causa suya, aunque existan en un mismo instante de tiempo.”

En relación a este principio significa que lo primero presentado para ser registrado e inscrito, de acuerdo a fincas, ventas, permutas, hipotecas y otras acciones que la ley establece, es a lo que se le otorga valor, pues el aforismo jurídico establece “primero en tiempo, primero en derecho”; para el caso de Derecho Registral es “primero en tiempo, primero en registración.” Así mismo expone Ossorio (2000): “El principio *qui prius est tempore potior est iure* (quien está antes en el tiempo es mejor en el Derecho” (p. 797)

En la doctrina el autor Pérez Fernández del Castillo (1997) indica que también es llamado principio de prelación: “Uno de los pilares de la seguridad proporcionado por el Registro Público de la Propiedad, es la

prelación o prioridad que tiene un documento y el derecho o contrato contenido en él inscrito o anotado preventivamente” (p. 84). En ese orden de ideas, se entiende que el primer sujeto en realizar una acción registral es el primero que tiene derecho sobre ese bien.

Se establece que tendrá validez y existencia jurídica cuando existan dos o más documentos que contengan derechos que afecten una misma finca, en cuyo caso lo que dominará en este será el orden de prelación en su ingreso al mismo. Hace mención Pérez Fernández del Castillo (1997) que pueden hallarse dos derechos iguales, pero tendrán preferencia distinta, esto en cuanto al primer documento en presentarse para ser escrito es el que tiene certeza, valor y seguridad jurídica. Existe entonces el interés del sujeto, que versa sobre la legitimidad porque constituye una afectación personal a la heredad de este, donde deriva la necesidad de priorizar las inscripciones, puesto que se habla sobre el derecho real de dominio sobre el patrimonio, que está protegido constitucionalmente.

Al respecto Carral y de Teresa (1986) afirma:

Únicamente puede concebirse este principio, por la posibilidad que se da, de que existan dos o más títulos contradictorios. La contradicción puede ser de dos tipos: A.- Porque se trate de dos derechos cuya coexistencia sea imposible... B.- Que se trate de derechos que, aunque pueden coexistir, exijan un puesto diferente... (p. 247)

Sobre la coexistencia se hace alusión a la coincidencia de los derechos, sin embargo, se encuentran en rangos diferentes, en posiciones desiguales que acreditan y dan valor al primero de ellos, puesto que ambos ocupan la misma espacialidad, pero no el tiempo. Por ende, se afirma que las fechas de otorgamiento ceden de manera obligatoria y no opcional, a las fechas o tiempo de registro de los documentos.

Derechos que, si pueden coexistir, pero que siempre ante su presentación afectan su orden o rango; más, tendrán prioridad dependiendo sobre el lugar que ocupen en su inscripción, por lo cual, el documento presentado en primer momento, tendrá derecho preferencial a las demás. “Si ciertamente es válido el axioma extendido casi en todo el mundo de que “*prior tempore, potior jure*” ... “el que es primero en registro es primero en derecho” (Pérez Fernández del Castillo, 1997, p. 84)

Di Genio Quintas (2018) en el Anuario de Derecho Registral Iberoamericano exterioriza:

La prioridad entre dos o más inscripciones se establecerá por la fecha y hora de presentación de los actos, negocios jurídicos y decisiones judiciales y administrativas al Registro competente. Si la prioridad refiere a una misma oficina registral y no pudiere resolverse conforme al principio antes referido, se está al número ordinal de entrada. (p. 247)

En efecto, cualquier acto traslativo de dominio inscrito, no permitirá la inscripción de ningún otro acto jurídico con fecha anterior, priorizando así al primero registrado; en tal sentido, si ambos documentos son presentados en la misma fecha, se atenderá al sentido del tiempo, es decir a la presentación de la hora, aplicando ya un orden de prelación establecido en plazos registrales, garantizando la adecuación e igualdad de estos y de la propiedad privada a través de la ejecución de voluntades particulares.

Guillermo Cabanellas (2005) explica la prioridad como: “Anterioridad en el tiempo o en el orden de una persona o cosa con respecto a otra” (p. 310). Atendiendo a esta definición, se comprende que existe un privilegio sobre la primera inscripción, que nace una preferencia viable jurídicamente por orden escalonado de tiempo, es decir que existe prelación y esta va de la mano con la prevención registral o medidas preventivas, que ordenan y las primeras diligencias. A esto hace mención Pérez Fernández del Castillo (1997): “El establecimiento de las anotaciones preventivas, es una forma de dar publicidad y seguridad a los terceros registrales” (p. 86). Como se explicó, la prioridad resguarda, protege y garantiza el patrimonio de los intervinientes, siendo el caso que la protección existe desde el momento de su registración quedando asentada en los sistemas internos administrativos de los registros públicos.

Como se ha expuesto, la prioridad se da en relación a otra cosa del mismo carácter contractual y jurídico, tal como se refiere en el Anuario de Derecho Registral Iberoamericano “el fundamento y razón de prioridad es el principio de seguridad en el tráfico inmobiliario. Es la posibilidad de ordenar derechos de manera tal que quien inscriba conozca cuál es su situación frente a otros derechos ya inscriptos y frente a los derechos que ingresen con posterioridad” (Zamarbide Alonso, 2016, p. 304). Tiene una importancia jurídica en el tiempo, en cuanto a hacer reconocimiento de derechos antiguos sobre los nuevos que aparezcan en relación a las fincas que se inscriben. En la legislación de Guatemala, se encuentra instaurado este principio en los artículos 1141 y 1142 del Decreto Ley 106. Esto hace alusión a la hora de entrega del título en el Registro y teniendo preferencia el documento de acuerdo a la numeración del libro de entrega del Registro.

Castillo Rolffot (2018) en el Anuario de Derecho Registral Iberoamericano menciona que:

Los principios formales de mecánica registral, como el tracto sucesivo, rogación y prioridad al igual que otros de fundamento material que señalan efectos propios de la inscripción, como el de fe pública registral, también se encuentran recogidos en nuestra ley inmobiliaria, sin embargo, solo nos referimos a los anteriores por ser los que la misma legislación señala -tal cual precisamos anteriormente, como pilares o fundamentos del sistema. (p. 222)

En ese sentido, el Derecho Registral de la República de Guatemala, recoge todos los principios con antelación citados para ser aplicados dentro de los procedimientos internos de los Registros, con el único fin de otorgar protección a la propiedad privada, siendo una de las garantías que el Estado da a los particulares, garantizándoles de igual manera la inscripción de los contratos que llenan los requisitos legales y que son presentados para su registración.

## **Procedimiento de Inscripción**

El Segundo Registro de la Propiedad ubicado en el departamento de Quetzaltenango, como una institución seria, transparente, realizando sus funciones con total apego al ordenamiento jurídico nacional así como a los regímenes administrativos internos, ejecutándolos de manera organizada e inequívoca, es una derivación de la responsabilidad de la seguridad jurídica y protección de la propiedad; “la inscripción constituye el eje central de la existencia y régimen de organización jurídica de la figura (Arnaiz Egüeren, 2010)” (Fernández-Reyes y Calmarza Cuenca, 2017, p. 74), este autor hace énfasis en una figura, la cual evidentemente es el registro de propiedades, siendo esta institución ad-hoc para su protección.

El sistema adoptado por Guatemala, es decir el de folio real, se encuentra basado en el principio de legalidad, significando que todos los contratos que contienen actos entre particulares y/o entre particulares y el Estado, que se presentan para su inscripción al Segundo Registro de la Propiedad, desde su ingreso, deben tener un control específico que asegure que son completamente válidos y que se encuentran regidos por normas positivas e imperativas nacionales en conexión, con la normativa registral para su inscripción.

Así se encuentra que la primera fase registral para la inscripción de bienes inmuebles, es la aplicación del principio de rogación puesto que el Registrador nunca va a actuar de oficio, porque todos los actos procedimentales, son ejecutados a instancia o a solicitud de parte. Como cita el autor Escobar Díaz (2008): “Se requiere que alguno lo solicite, pero esta solicitud debe de, entenderse con la simple presentación del título...” (pp. 52,53); a esto bien, se refiere el artículo 1,127 del Código Civil, que se interpreta que cualquier persona que tenga interés, puede solicitar su inscripción sobre un derecho que le corresponde.

Todo derecho tiene sus excepciones, en el caso del Derecho Registral, a pesar que la ley es tácita y expresa, en el artículo 1178 del Código Civil, establece: “Cuando una finca tuviere quince o más inscripciones de dominio o hipotecarias, el registrador las cancelará y abrirá nueva

inscripción con los datos que de las inscripciones resulten, transcribiendo a ella toda inscripción o anotación que estuviere vigente. El registrador podrá exigir de los interesados los demás datos que juzgue necesarios”. Acá es el único atributo legal que faculta al Registrador para inscribir de oficio, puesto que los libros físicos tienen poco espacio para realizar inscripciones, teniéndose la necesidad de “hacer pasadas”, es decir, hacer inscripciones en folios de otros libros que dan lugar a confusión o desarraigan el tracto sucesivo de la finca, provocando inseguridad jurídica y procedimiento poco técnico.

El procedimiento registral no es más que los pasos o estadillos concatenados con preclusión que se llevan interna y administrativamente, desde el momento en que el usuario, entiéndase un particular o un notario, presenta un documento para su registración en ventanilla sin importar la naturaleza de este. Ingresa el documento, pasando por los pasos fijados con antelación hasta que llega de nuevo a ventanilla para su egreso.

En 1877 se emitió el reglamento del Registro de la Propiedad el cual indicaba el rayado de libros y la obligación de firma, autorización del Juez y el Registrador y conjuntamente explicaba la forma de foliación. Estos rasgos se mantuvieron hasta la modernización y reforma de la institución por lo tanto todas las inscripciones se regulaban en este

reglamento, el que fue sustituido por el Acuerdo Gubernativo 359-87 de fecha 13 de mayo de 1987 y que a su vez fue sustituido por el actual Reglamento de los Registros de la Propiedad, Acuerdo Gubernativo 30-2005 de fecha 27 de enero del 2005.

Habiendo citado basta referencia de doctrina sobre el Registro de la Propiedad, los principios, las bases de registración, el significado de propiedad y como esta se encuentra garantizada ante los derechos de terceros, se hace una centralización ya definida en el procedimiento propio del Segundo Registro de la Propiedad para la registración de documentos, lo cual se instituye de conformidad con el Código Civil, que en su artículo 1130 establece en su parte conducente: “La primera inscripción será la del título de propiedad o de posesión y sin ese requisito no podrá inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien...”

En el Segundo Registro de la Propiedad de conformidad con el Código Civil en el artículo 1220, los libros obligatorios son: “de entrega de documentos, de inscripciones, de cuadros estadísticos, y de índices por orden alfabético de apellidos de los propietarios y poseedores de inmuebles”; en el artículo 1207 se expresa: “Los buques y naves áreas, canales, muelles, ferrocarriles y otras obras públicas de índole semejante, y los derechos reales que los afecten, deberán inscribirse en el Registro

Central de la Propiedad en los libros destinados a tales bienes.” Sin embargo, dichos libros aplican para ambos registros, en virtud de lo que dispone el artículo 1 del Reglamento de los Registros de la Propiedad.

Asimismo el artículo 3 del Reglamento de los Registros de la Propiedad preceptúa que se llevan también los libros para inscripciones especiales siendo de: prendas: común, agraria, ganadera, agrícola-industrial y de bienes muebles; de propiedad horizontal; de inscripciones especiales; de vehículos motorizados, de naves y aeronaves (drones, por ejemplo); de minas; concesiones otorgadas por el Estado para la Explotación de cualquier recurso natural renovable o no renovable; de avisos notariales de testamentos y donaciones por causa de muerte; libro de entrega de documentos; y cualquier otro que sea necesario para el buen funcionamiento de la Institución.

El procedimiento registral manual que por más de cien años fue la manera en la que el Segundo Registro de la Propiedad prestó un servicio a la comunidad, iniciaba con la presentación del documento en la ventanilla, pudiendo tratarse de un contrato que constara en escritura pública, una solicitud o resolución judicial inscribibles en el Registro; dichos documentos, debían ser presentados cumpliendo todos los requisitos del artículo 1132 del Código Civil, que indica que se presentará con duplicado, además de las exigencias del Código de

Notariado en su artículo 29 para escrituras públicas y la aplicación de las normas especiales dependiendo la naturaleza del documento.

Por parte del Segundo Registro de la Propiedad al recibir el documento, al usuario se le entregaba un recibo indicando el día y la hora de presentación, proveyendo al documento presentado un número que es el que se utilizaba para identificarlo dentro de la institución; el monto pagado a la presentación del documento era de conformidad con el arancel vigente; habiéndose así cumplido el derecho de prioridad.

La estación siguiente era el departamento de Secretaría, donde se calificaba el documento de manera general; se clasificaban y se formaban los despachos, posteriormente se realizaba el reparto a los oficiales operadores. Tal reparto era por clase de documento, departamento territorial al que pertenecían las fincas y hora de presentación. Al oficial operador se le entregaba el documento original con su duplicado, es decir toda la responsabilidad de resguardo recaía en este.

El oficial operador teniendo el documento a la vista procedía a la suspensión, a denegar o a inscribir en los libros, a razonamiento propio y en base al análisis jurídico que realizaba sobre cada documento; seguido redactaba la razón registral, la cual adjuntaba al original, versaba sobre

un resumen breve de la inscripción hecha en los libros, razón registral que llevaba el nombre, número y sello del operador y de nueva cuenta se hacía la devolución a Secretaría. En esta dependencia administrativa se realizaba el despacho y eran entregados los documentos a los Registradores Auxiliares, ya operados o suspendidos dependiendo del trato jurídico, ellos procedían a la revisión de la razón hecha por el operador, cotejando con la inscripción realizada en los libros; verificado esto por parte de los Registradores Auxiliares procedían de forma manual a plasmar su firma y sello correspondiente en los libros y en la razón registral, otorgando fe pública y legitimidad registral.

Todos los documentos ya firmados eran remitidos nuevamente a Secretaría para ser llevados a caja y estos finalmente eran devueltos al usuario, contra recibo donde se realizaba el pago del saldo de honorarios respectivos en caso de inscripción; y para rechazo o suspensión, se realizaba el pago de quince quetzales (Q15.00). Habiendo finalizado el proceso registral después de haber pasado por las diferentes estaciones, el usuario ya podía solicitar una certificación registral, dándose así la publicidad de los actos registrales.

Concurrían una serie de problemas en este sistema operativo manual, pudiendo darse el extravío del documento original, pérdida de timbres fiscales, retardo en documentos haciendo alusión a la operación de

documentos ingresados con posterioridad a los previos, desorden en los libros, falta de firma en inscripciones por parte del Registrador y otros más; esto hacía un remanente en que la seguridad jurídica para el usuario y para esta institución, quedaba sin resguardo.

En septiembre de 2006, es el momento en el que la modernización muestra sus primeras vicisitudes en el Segundo Registro de la Propiedad, como refiere el artículo 1221 del Decreto Ley 106 en su parte conducente: “... Los libros podrán ser electrónicos o físicos. El Registrador queda facultado para innovar progresivamente los controles y sistemas de operación implementando toda clase de programas, técnicas y procesos para efectuar, formalizar y ejecutar todas las operaciones registrales, utilizando para ello medios informáticos, computarizados, digitales, magnéticos, electrónicos, de teleproceso y de cualquier otra naturaleza, de acuerdo a las posibilidades económicas y conforme a las normas de seguridad establecidas y aprobadas por el registro.” También se toma como base el Reglamento de los Registros de la Propiedad Acuerdo Gubernativo 30-2005 y Arancel General de los Registros de la Propiedad Acuerdo Gubernativo 325-2005.

El procedimiento de inscripción electrónico, coadyuva de manera grande a la institución con una administración eficiente, eficaz, calificada, de procedimientos rápidos que hace que se minimice el tiempo registral de

trámites que los usuarios realizan. La modernización comienza con la conservación de libros físicos por parte de los oficiales operadores, quienes corroboraron que estuvieran firmadas todas las inscripciones y trasladaban al sistema electrónico un resumen de la finca, guardando el mismo número de finca, folio y libro y se denominó “estado de la finca al momento de su conservación.”

El operador colocaba un sello al libro físico que se leía “finca conservada”, ello significaba que ningún oficial operador ni Registrador, a partir de ese momento, podía realizar más anotaciones, inscripciones o firmas. Por medio de escáneres y cámaras digitales se da inicio con la digitalización de libros para que estos dejaran de tener su función y fueren trasladados al área de libros físicos siendo resguardados con la debida advertencia que ya no podían ser utilizados por estar sellados y escaneados.

El primer paso para iniciar la fase registral de los documentos que se presentan en el Segundo Registro de la Propiedad, es llenar con exactitud la boleta de presentación de documentos la cual es proporcionada en el módulo de información, realizando el pago de un quetzal (Q. 1.00), cantidad que alude a las actividades administrativas internas. De lo anterior, inicia el proceso electrónico registral donde el usuario hace la presentación de dicho documento, teniendo adjunto su respectivo

duplicado en la ventanilla, tal como refiere el Reglamento de los Registros de la Propiedad en el artículo 19 en su parte conducente: “Al recibir un documento se marcará en el mismo, utilizando el método que cada Registro estime conveniente, la fecha y hora exacta de su recepción, y el número que corresponda; igual cosa se hará en el duplicado. A continuación, se hará la inscripción en el libro de entrega de documentos...”

Hay que hacer mención que actualmente ya no existe un libro de entrega como tal, lo que se realiza son despachos impresos, los cuales sirven de conexión para hacer entrega de estos a la estación siguiente. A la persona que presenta un documento, se le hace entrega de un recibo en el que consta la hora y fecha de entrega, además se le asigna un número al documento, la cantidad depositada a cuenta de honorarios, queda un duplicado del recibo en el departamento de Contabilidad del Registro, todo lo anterior hace referencia a la locución “primero en tiempo, primero en registración”, es decir es el respaldo para el cumplimiento del principio de prioridad. El documento original es marcado en caja juntamente con el duplicado. Después de ingresado a ventanilla es trasladado al departamento de escáner, donde el documento original es escaneado entrando así al sistema electrónico; los encargados verifican el número asignado en la estación previa adhiriéndole una pegatina al

original y duplicado que consigna el número, hora, fecha, grupo o batch y también una pegatina con código de barras.

Luego el documento se traslada al módulo de Notarios y Seguridad Registral, siendo el lugar en el que se verifica la firma, sello y estado del notario, esto significa si él se encuentra habilitado para ejercer de conformidad con el Código de Notariado en su artículo 4. En esta estación existen dos vías, la primera el departamento de compaginación que recibe el documento original donde es resguardado y la segunda es el departamento de reparto que recibe el duplicado, en ambos con despachos impresos.

El siguiente estadijo del documento es el departamento de operación registral. El oficial operador desde su estación de trabajo, con una clave de acceso a la computadora y con su propia huella digital, ingresa al sistema y se asigna de manera automática y aleatoria los documentos a trabajar; en la actualidad consta cada asignación de veinticinco documentos, los cuales pueden contener compraventas, permutas, particiones, donaciones, inscripción de derechos reales, cancelaciones, hipotecas, despachos judiciales, anotaciones, títulos supletorios y otras solicitudes. Ya con el listado de documentos en pantalla, el oficial operador envía la orden de impresión con la cual acude al departamento

de reparto para que le sean entregados los duplicados identificados en la orden de impresión.

### Función de calificación registral

La función del oficial operador es la calificación registral de los documentos asignados, la cual comienza con un estudio minucioso de forma. En el caso de instrumentos notariales, deben concurrir los requisitos contenidos en el artículo 29 del Código de Notariado; en el caso de primeras inscripciones y desmembraciones corresponden los requisitos del artículo 1131 del Código Civil; en anotaciones judiciales, los requisitos descritos en el artículo 1166 del mismo cuerpo legal; y en otra clase de documentos, la calificación será fundada en leyes especiales dependiendo del título, como un ejemplo de este tipo de calificación es la Titulación Supletoria. Además, el oficial operador se auxilia de las guías de Calificación Registral, cuyo objetivo principal es proporcionar algunas orientaciones o sugerencias que se recomiendan tomar en cuenta, para realizar las inscripciones electrónicas en los asientos registrales o suspender.

Para un análisis más profundo las guías de calificación registral son exclusivamente de aplicación interna y se numeran como sigue: Guía número 01, datos de identidad y medios de identificación; Guía número

02, documentos acreditativos de representación de personas jurídicas; Guía número 03, intérpretes; Guía número 04, testigos; Guía número 05, testimonios; Guía número 06, representación de menores de edad o incapaces; Guía número 07, constitución de prendas e hipotecas; Guía número 08, servidumbres; Guía número 09, usufructo; Guía número 10, requisitos para efectuar la primera inscripción de dominio de bienes inmuebles, actualizada recientemente y recomienda el formato de planos; Guía número 11, modificaciones a la primera inscripción de dominio de bienes inmuebles; Guía número 12, inscripción de bienes muebles identificables y unidades económicas.

Así mismo está la Guía número 13, inscripción en otros registros; Guía número 14, patrimonio familiar; Guía número 15, arrendamientos; Guía número 16, copropiedad; Guía número 17, testamentos; Guía número 18, planos; Guía número 19, inmovilización voluntaria de bienes registrados; Guía número 20, donación entre vivos; Guía número 21, gestión de negocios; Guía número 22, individualización del precio o valor de cada finca en contratos de compraventa, donaciones entre vivos, aportación de bienes y fideicomisos; Guía número 23, escrituras autorizadas con la antefirma: por mí y ante mí; Guía número 24, declaración sobre gravámenes o limitaciones; Guía número 25, solicitudes; Guía número 26, prohibiciones y correcciones en el instrumento público; Guía número 27, autorización municipal; y Guía número 28, constitución de prenda.

De conformidad con el avance tecnológico, se crean y/o amplían las guías anteriormente descritas. Toda la información previa fue recuperada de la página oficial del Segundo Registro de la Propiedad, la cual puede ser consultada por cualquiera con interés: [https://srp.gob.gt/wp-content/uploads/2012/12/Guias\\_Cal\\_Registral\\_2010\\_RGP.pdf](https://srp.gob.gt/wp-content/uploads/2012/12/Guias_Cal_Registral_2010_RGP.pdf)

Esta calificación no es más que verificar si el documento cumple con las formas señaladas por la ley, la capacidad de las partes y la validez del acto o el contrato; si no existe esto, se da por parte del oficial operador la suspensión a la inscripción, identificando claramente y con base legal los requisitos que deben ser subsanados para que proceda una inscripción definitiva. Analizando este contexto, el Segundo Registro de la Propiedad da tal certeza que dos derechos no pueden coexistir sobre una misma finca en el mismo tiempo y lugar, dando paso entonces, al principio de prioridad o prelación registral. Según la doctrina y citando a Pérez Fernández del Castillo (1997): “pueden coexistir derechos iguales, pero con preferencia distinta, o como lo llama la doctrina, con rango diferente” (p. 84)

### Legalidad de los motivos de suspensión

La suspensión de la inscripción es la calificación desfavorable que realiza el oficial operador, la cual niega la inscripción del documento, obedeciendo a la falta del cumplimiento de requisitos que puedan ser

subsanados, por lo cual se devuelve el documento con la expresión detallada de los motivos que provocaron la suspensión, así como el fundamento legal de la misma preceptuado en el artículo 1128 del Código Civil, que establece lo que procede si no guarda los requisitos legales el documento presentado, dentro de los siguientes términos: “Si el documento presentado no fuere inscribible o careciere de los requisitos legales necesarios, el registrador lo hará constar en un libro especial que se llevará para tales efectos y en el propio documento, el cual devolverá al interesado, expresando la hora y fecha de recepción en el Registro, así como la ley en que se funda para suspender o denegar la inscripción.”

Las razones más frecuentes que los oficiales operadores encuentran en los documentos presentados y que son objeto de suspensión, están en primer lugar los motivos que indica el módulo de Notarios y Seguridad Registral en nota simple impresa que se adjunta al documento, el cual se ha asignado el operador y debe suspenderlo por el o los motivos allí consignados. A modo de ejemplificación, se mencionan los siguientes: notario fallecido, notario inhabilitado, el documento se presentó incompleto, el duplicado está incompleto, la firma y sello del notario no coinciden con la base de datos del Archivo General de Protocolos, el documento no contiene la razón del testimonio y otros; el operador ya no califica, sino que obligadamente debe suspender el documento, puesto que trae una nota previa de calificación registral.

En el caso que no presenten la nota previa de suspensión, lo que motiva al oficial operador para la suspensión de documentos después de realizada su calificación, son algunas de las siguientes razones: los datos de identificación de los otorgantes no están completos; la finca se encuentra mal citada; los instrumentos públicos no tienen lugar de otorgamiento; las representaciones en nombre de otro o de entidades no son las idóneas; no se adjuntó el plano correspondiente de la desmembración; el testimonio no está numerado; la calificación de los testigos no es de conformidad con la ley; el número de escritura no es el que se indicó en la razón testimonial; no se indicó haber tenido los documentos a la vista que acreditan la representación legal en nombre de otro; no se indicó haber tenido el título a la vista con el que se comprueba la propiedad del bien; la ubicación que consta en el asiento registral no es la que se indicó en el documento; el duplicado presentado no corresponde al original escaneado; la finca ya no pertenece al donante, al vendedor, al permutante, al garante, al demandado y otros.

En documentos provenientes del Organismo Judicial, las razones de suspensión pueden ser: la resolución no fue transcrita íntegramente en el despacho que se libró, no se identifican los datos del proceso y nombres de las partes, los nombres y apellidos de los demandados consignados en el despacho no son los que constan en el asiento registral, no se adjuntó la notificación judicial de la revocación de donación y así algunas otras.

El problema radica en algunas de las justificaciones que son invocadas por el Segundo Registro de la Propiedad como causales de suspensión, las que para los usuarios y profesionales resultan frívolas o innecesarias. Aquí reside la importancia de analizar cada documento con fundamento en preceptos jurídicos, que, de no existir norma general o específica, no es posible que concurra una razón de suspensión; sin embargo, algunas de estas razones se dan a juicio subjetivo de las autoridades registrales, por lo que debe realizarse un criterio amplio para no incurrir en una calificación arbitraria. Este es el momento que da paso a la pérdida de prioridad, así lo estipula el artículo 6 del Reglamento de los Registros de la Propiedad en su segundo párrafo: “Si el documento es rechazado para su inscripción se perderá la prioridad, salvo que el mismo sea injustificado y así lo resuelva un Juez de Primera Instancia.”

### Protección temporal del derecho de inscripción

El principio de prioridad que impera en el Derecho Registral es fundamental en la etapa de calificación realizada por el oficial operador, pues si al analizar el documento este es suspendido, deberá realizarse una inscripción provisional por un plazo determinado para que prevalezca en tiempo frente a cualquier otro presentado con posterioridad, y que tenga relación con el mismo bien. Todo lo anterior descrito está basado en el párrafo tercero del artículo 6 del Reglamento de los Registros de la

Propiedad que indica: “En caso de documentos suspendidos, la prioridad se perderá al retirar el documento del Registro, a menos que el interesado haya solicitado la inscripción provisional al momento de su presentación.”

Las inscripciones provisionales son asientos temporales que se convertirán en definitivas cuando el documento suspendido sea presentado con las subsanaciones solicitadas. En este contexto, analizando la legislación guatemalteca, se encuentra preceptuado en el artículo 1149 numeral 5 del Código Civil, lo siguiente: “Podrán obtener anotación de sus respectivos derechos: ... 5º. “El que presentare título cuya inscripción no puede hacer definitivamente por faltas que sean subsanables en el término de treinta (30) días, pasados los cuales la anotación se tendrá por cancelada de hecho.”

En la misma relación de ideas y recordando el principio de rogación como uno de los principios fundamentales en el proceso de registración, la solicitud de inscripción provisional o temporal debe estar incluida en el cuerpo del instrumento público como una clausula más y no cuando este ya ha sido suspendido, lo que es contrario a los intereses de los usuarios pues no pueden considerar la posibilidad de suspensión del documento, siendo una razón para no solicitar ese tipo de inscripción.

Uno de los casos donde se ha podido observar que se hace constar en el instrumento público la solicitud expresa de inscripción provisional, es el contrato de mutuo con garantía hipotecaria bancario; ya que la entidad acreedora garantiza su derecho de inscripción, y por ello el notario consigna en una de las cláusulas del contrato la solicitud de la inscripción provisional protegiéndolo así de cualquier otra inscripción si el documento presentado fuere suspendido, afirmándose entonces, que la solicitud es a ruego.

Una de las cláusulas del mutuo con garantía hipotecaria bancario es la rogación de tal anotación al Registrador del Segundo Registro de la Propiedad, que se redacta como sigue: “Manifiesta la entidad, que en virtud de la naturaleza del presente contrato y para minimizar el riesgo que representa un crédito con garantía hipotecaria, para salvaguardar los derechos de prelación del presente instrumento público, solicita que si por alguna razón, existiera un error que impidiera la inscripción de la garantía hipotecaria en forma definitiva, se inscriba de manera provisional de conformidad con el artículo un mil ciento cuarenta y nueve, numeral quinto del Código Civil, a efecto de que el mismo pueda ser subsanado y así preservar los derechos de acreedor. Solicitando que la inscripción provisional se haga por el lapso de treinta días a efecto de que puedan ser subsanados los errores que adolezca la garantía para su inscripción definitiva”.

Posteriormente a la inscripción o suspensión, el oficial operador envía de manera electrónica la razón registral al departamento de verificación contable, en donde los encargados revisan que los honorarios cobrados en el documento por el oficial operador, sean de conformidad con el Arancel General de los Registros de la Propiedad Acuerdo Gubernativo 325-2005. Los verificadores contables envían el documento al área de revisión registral, es decir que el documento se encuentra ya en la bandeja electrónica del Registrador Auxiliar, quien analiza el documento y lo coteja con la razón registral realizada por el operador, firma la razón registral y genera las razones a través de la huella digital; estas razones llegan electrónicamente al departamento de compaginación donde son impresas y se adjuntan al documento original que fue resguardado con antelación.

El documento es trasladado al departamento de Archivo de Cajas donde los encargados resguardan el documento original con su razón registral, hasta el momento en que el usuario se presenta a ventanilla con el recibo respectivo, para retirar el documento, pagando honorarios diferenciados o que le sean devueltos los honorarios que pagó demás, terminando en esta última estación, el flujo registral del documento; para dar paso al principio de publicidad registral.

Este es el procedimiento actual en el Segundo Registro de la Propiedad, quien, en conjunto con otras instituciones administrativas, entidades judiciales y notarios, garantizan el derecho de propiedad privada y el principio de prioridad como resguardo constitucional legal. Los procedimientos siguen avanzando, lo que otorgará un mejor servicio a los usuarios y más seguridad jurídica, así como agilización en el trabajo operacional garantizado dentro de un marco legal.

## **Conclusiones**

En relación al objetivo general, que consiste en analizar la legislación guatemalteca en cuanto a la regulación de la anotación provisional de los documentos que han sido objeto de suspensión en el Segundo Registro de la Propiedad, se concluye que si existe la normativa jurídica que sustenta la anotación provisional de documentos sujetos a inscripción, encontrándose en el artículo 1149 numeral 5º. del Decreto Ley 106, Código Civil en conexión con el artículo 6 del Reglamento de los Registros de la Propiedad Acuerdo 30-2005 en su último párrafo, siendo normas positivas vigentes, más no son plasmadas en las cláusulas de los contratos y no proceden a la realización de la rogación correspondiente, por el hecho que los usuarios presumen que sus derechos sean inscritos.

En relación al objetivo específico número uno consistente en explicar las razones que motivan en el Segundo Registro de la Propiedad las suspensiones en los documentos que se presentan para su inscripción, se concluye que los documentos son objeto de suspensión en el Segundo Registro de la Propiedad al momento de la calificación registral, por motivos legales de forma principalmente y en segundo lugar de fondo, en general se cita como primera causa la falta de firma y sello del notario o autoridad judicial en original; otra causa es la omisión en los datos de los otorgantes, así como fincas mal citadas, la falta de advertencias de ley

dentro del documento, la no inserción de atestados correspondientes al contrato, por mencionar los más comunes, sin embargo en la mayoría de veces dichas razones son subsanables de conformidad con la ley. Al haber cumplido con el requisito legal de forma que se omitido, nuevamente serán admitidos después de su subsanación, puesto que otorga validez jurídica al contenido del documento.

Al respecto del objetivo específico número dos consistente en exponer los motivos por los que la suspensión debe tener un plazo para subsanar errores sin perder el derecho de prelación, se concluye que, establecido ya el estudio de la suspensión, se hace necesario y fundamental que dentro del texto del documento a inscribirse deberá consignarse una cláusula que solicita la anotación provisional ya que ante cualquier error cometido involuntariamente y subsanable, este documento sea anotado provisionalmente con la finalidad de proteger el derecho de los contratantes frente a terceros; de esta forma se respetará el aforismo jurídico “primero en tiempo, primero en registración.” En tal línea argumentativa, la anotación es a solicitud de parte, para evitar desprotección al titular de los derechos reales y derecho de propiedad, lo cual provocaría inseguridad respecto del sistema registral, así entonces debe concederse un plazo razonable que es de 30 días de conformidad con la ley en el cual adquiere la inscripción definitiva o pierde tal derecho.

## Referencias

### Libros

Carral y de Teresa, L. (1986). *Derecho Notarial y Derecho Registral*. (9ª. ed.). México: Editorial Porrúa.

Escobar Díaz, H. (2008). *Registro de la Propiedad*. Guatemala: Editorial Ediciones Jurídicas Especiales.

Mendoza del Maestro, G., Valero Fernández-Reyes, A., Morales Hervias, R., Tarazona Alvarado, F., De Vidal, R. A., Aliaga Huaripata, L. A., et al. (2016). *Anuario de Derecho Registral Iberoamericano*. [s.l.]: PRAETER LEGEM.

Mendoza del Maestro, G., Sepulveda Larroucau, M.A., Valero Fernández-Reyes, A. y Calmarza Cuencas, E., Juárez Torrejón, A., Vera de Auada, M., & Aliaga Huaripata, L. A., Silva Villajuán, F.L., et al. (2017). *Anuario de Derecho Registral Iberoamericano*. [s.l.]: PRAETER LEGEM.

Mendoza del Maestro, G., Valero Fernández-Reyes, A., Sepulveda Larroucau, M.A., Urbaneja, M.E., Gómez Pérez, A.C., Castillo Flores, C.S., et al. (2018). *Anuario de Derecho Registral Iberoamericano*. [s.l.]: PRAETER LEGEM.

Muñoz, N. & Muñoz Roldán, R. (2009). *Derecho Registral Inmobiliario*. (2ª. ed.) Guatemala: Editorial INFOCONSULT EDITORES.

Pereira-Orozco, A. (2007). *Nociones Generales de Derecho I*. (4ª. ed.). Guatemala: Editorial E D P.

Pérez Fernández del Castillo, B. (1997). *Derecho Registral*. (6ª. ed.). México: Editorial Porrúa.

Planiol, M. & Ripert, G. (2000). *Derecho Civil*. (Volumen 8). México: Editorial Universidad de Oxford.

Ramírez, D. & Figueroa, L. (2008). *Las Garantías Mobiliarias en el Derecho de Guatemala*. Guatemala: Zona Gráfica.

Ruiz Castillo de Juárez, C. (2015). *Historia del Derecho*. (13ª. ed.). Guatemala: Editorial propiedad de la autora.

Sociedades Bíblicas Unidas (2007). *Biblia para todos*. Brasil: [s.e.]

## Diccionario impreso

Cabanellas, G. (2005). *Diccionario Jurídico Elemental*. (17<sup>a</sup>. ed.). Buenos Aires, Argentina: Heliasta.

Ossorio, M. (2000). *Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales*. (27<sup>a</sup>. ed.). Buenos Aires, Argentina: Heliasta.

## Diccionario en línea

Diccionario Jurídico. (2019, 12 de noviembre). Función Registral. Recuperado de <http://www.diccionariojuridico.mx/definicion/funcion-registral/>

Real Academia Española. (2020). *Diccionario de la Lengua Española*. Madrid. España. Recuperado de <http://dle.rae.es>

Artículo obtenido de internet

Derecho Notarial y Registral, Jiménez Saavedra, H. (2018, 19 de noviembre). *Principios Registrales*. Recuperado de <http://derechonotarialyregistral.weebly.com/principios-registrales.html>.

Registro General de la Propiedad. (2019, 18 noviembre). *Funciones Institucionales*. Recuperado de <https://www.rgp.org.gt/web/registro/funciones-institucionales>

Segundo Registro de la Propiedad. (2019, 19 de noviembre). *Guías de Calificación Registral*. Recuperado de [https://srp.gob.gt/wpcontent/uploads/2012/12/Guias\\_Cal\\_Registral\\_2010\\_RGP.pdf](https://srp.gob.gt/wpcontent/uploads/2012/12/Guias_Cal_Registral_2010_RGP.pdf)

Materiales legales

Asamblea Nacional Constituyente. (1985). *Constitución Política de la República de Guatemala*, Del 31 de mayo de 1985. Guatemala.

Comisión Nacional Registral. (2007). *Guías de Calificación Registral*. Guatemala.

Congreso de la República de Guatemala. (1946). Decreto Número 314. *Código de Notariado*. Publicado en Diario de Centroamérica, No. 25, del 20 de diciembre de 1946. Guatemala.

Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala. (1963). Decreto ley 106. *Código Civil*. Publicado en Diario de Centroamérica, tomos 168 y 169 del 7 de octubre de 1963. Guatemala.

Organismo Ejecutivo. (2005). Acuerdo Gubernativo 30-2005. *Reglamento de los Registros de la Propiedad*. Publicado en Diario de Centroamérica, No. 2, del 28 de enero del 2005. Guatemala.

Organismo Ejecutivo. (2005). Acuerdo Gubernativo 325-2005. *Arancel General para los Registros de la Propiedad*. Publicado en Diario de Centroamérica, No. 23, del 21 de julio del 2005. Guatemala.

Sigüenza, G. (2015). Guatemala: Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Rafael Landívar. *Código Civil Comentado, anotado y concordado*. Guatemala.