



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

**La anotación preventiva como forma de garantizar  
el principio de prioridad registral**

Tesis de Licenciatura)

Sindy Lucely López Chaj

Guatemala, noviembre 2020

**La anotación preventiva como forma de garantizar  
el principio de prioridad registral**

Tesis de Licenciatura)

Sindy Lucely López Chaj

Guatemala, noviembre 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, **Sindy Lucely López Chaj** elaboró la presente tesis, titulada **La anotación preventiva como forma de garantizar el principio de prioridad registral.**

## **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

"Sabiduría ante todo; adquiere sabiduría"

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

En virtud de que el proyecto de tesis titulado **LA ANOTACIÓN PREVENTIVA COMO FORMA DE GARANTIZAR EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL**, presentado por **SINDY LUCELY LÓPEZ CHAJ**, 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 **LICDA. ANALUCÍA IZABEL VÁSQUEZ ALVARADO**, para que realice la tutoría del punto de tesis aprobado.

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

 1779

 upana.edu.gt

 Diagonal 34, 31-43 Zona 16

Quetzaltenango 09 de septiembre de 2020

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

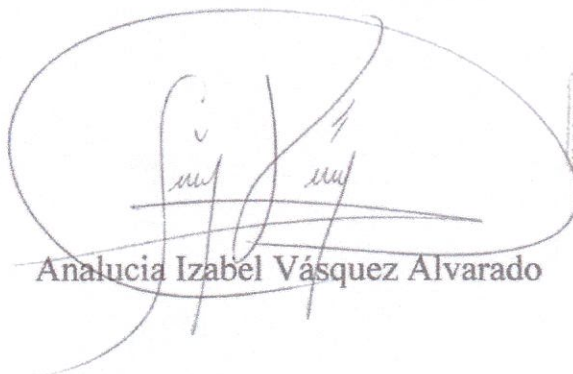
Estimados señores:

Tengo el agrado de dirigirme a ustedes, haciendo referencia a mi nombramiento como **tutora** de la estudiante **Sindy Lucely López Chaj**, carné **201301434**. Al respecto se manifiesta que:

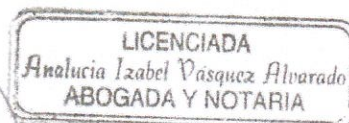
- a) Brindé acompañamiento al estudiante en referencia durante el proceso de elaboración de la tesis denominada **La anotación preventiva como forma de garantizar el principio de prioridad registral**.
- b) Durante ese proceso le fueron sugeridas correcciones que realizó conforme los lineamientos proporcionados.
- 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 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,



Analucia Izabel Vásquez Alvarado





UNIVERSIDAD  
PANAMERICANA

"Sabiduría ante todo; adquiere sabiduría"

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

En virtud de que el proyecto de tesis titulado **LA ANOTACIÓN PREVENTIVA COMO FORMA DE GARANTIZAR EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL**, presentado por **SINDY LUCELY LÓPEZ CHAJ**, 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 **LICDA. ANA LUCIA MAURICIO GÁMEZ**, 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

1779

upana.edu.gt

Diagonal 34, 31-43 Zona 16

Quetzaltenango, 22 de octubre de 2020


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

Estimados señores:

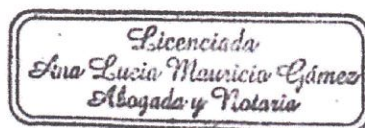
Tengo el agrado de dirigirme a ustedes, haciendo referencia a mi nombramiento como **revisora** de la tesis de la estudiante Sindy Lucely López Chaj, carné 000003753, titulada "La anotación preventiva como forma de garantizar el principio de prioridad registral". Al respecto me permito manifestarles 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,



Licenciada Ana Lucia Mauricio Gámez







## ORDEN DE IMPRESIÓN DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: **SINDY LUCELY LÓPEZ CHAJ**

Título de la tesis: **LA ANOTACIÓN PREVENTIVA COMO FORMA DE GARANTIZAR EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL**

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,

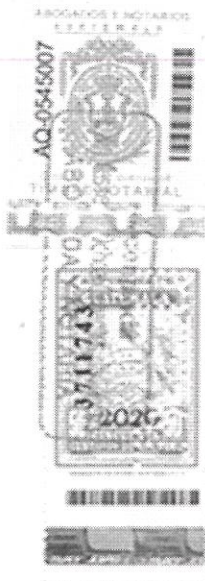
Se autoriza la impresión del documento relacionado en el formato y características que están establecidas para este nivel académico.

Guatemala, 12 de noviembre de 2020.

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

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

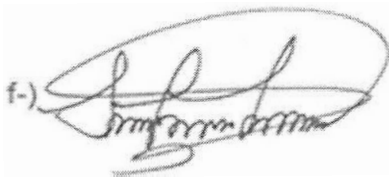




En la ciudad de Guatemala, el día treinta de octubre del año dos mil veinte, siendo las catorce horas en punto, yo, **Eylin Yesseña Ochoa Cifuentes de Pineda**, Notaria me encuentro constituida en la sede central de la Universidad Panamericana, ubicada en la Diagonal treinta y cuatro, treinta y uno guión cuarenta y tres zona dieciséis, de esta ciudad, en donde soy requerida por la señorita Sindy Lucely López Chaj, de veintisiete años de edad, soltera, guatemalteca, estudiante, con domicilio en el departamento de Quetzaltenango, quien se identifica con Documento Personal de Identificación (DPI) con Código Único de Identificación (CUI) dos mil doscientos treinta y cinco, cincuenta mil cuatrocientos cuarenta y dos, cero novecientos quince (2235 50442 0915), 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 **Sindy Lucely López Chaj**, bajo solemne juramento de Ley y advertida 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 la requirente: i) ser autor del trabajo de tesis titulado: "**La anotación preventiva como forma de garantizar el principio de prioridad registral**"; 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 firmo, 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 AQ guion cero quinientos cuarenta y cinco

mil siete (AQ-0545007) y un timbre fiscal del valor de cincuenta centavos de quetzal con número tres millones setecientos once mil setecientos cuarenta y tres (3711743). Leo lo escrito a la requirente, quien, enterada de su contenido, objeto, validez y demás efectos legales, la acepta, ratifica y firma con la Notaria que autoriza. DOY FE DE TODO LO EXPUESTO.

f-)

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name, possibly "Evelyn Yessenia".

ANTE MÍ:

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to the notary public.

Licenciada  
Evelyn Yessenia Ochoa Fuentes de Pinada  
ABOGADA Y NOTARIA

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

## **Dedicatoria**

**A Dios:** Por ser el Ser Supremo más importante en mi vida, por iluminarme y hacer posible cumplir una de mis principales metas, por guiarme en todo el transcurso de mi formación profesional.

**A mis padres:** Por ser las mejores personas que Dios me ha dado, por su gran amor y apoyo incondicional en todos los buenos y malos momentos que me han brindado.

**A mis abuelos:** Por su infinito amor, por estar presente en cada momento tan importante en mi vida, por sus sabios consejos y gran apoyo.

**A mis hermanos:** Por estar siempre presentes en mi vida, por ser personas tan importantes que han contribuido para lograr mis metas.

**A mi novio:**

Por ser un pilar importante en mi vida, por su amor, comprensión, apoyo incondicional, por alegrarse de mis triunfos, compartir mis alegrías y consolarme en mis tristezas.

**A mis verdaderos amigos:**

por ser parte de mi vida, por compartir juntos buenas experiencias, por su gran apoyo incondicional. En especial a la Licenciada Eylin Ochoa de Pineda por compartirme sus conocimientos.

# Índice

Resumen	i
Palabras clave	ii
Introducción	iii
Segundo Registro de la Propiedad y los principios registrales	1
Principio de prioridad y anotación preventiva	25
La anotación preventiva como forma de garantizar el principio de prioridad	52
Conclusiones	65
Referencias	67

## **Resumen**

Al Segundo Registro de la Propiedad le corresponde brindar seguridad jurídica a los bienes inmuebles y muebles identificables de los departamentos de Quetzaltenango, Retalhuleu, Suchitepéquez, Totonicapán, Huehuetenango, Sololá, Quiché y San Marcos, en consecuencia, toda persona que tenga bienes en los departamentos indicados puede solicitar al registro la protección de sus derechos.

Para el correcto desempeño de sus funciones el Segundo Registro de la Propiedad aplica varios principios registrales, entre ellos el de prioridad el cual otorga un lugar preferente al primer documento ingresado al registro, por lo tanto, lo protege desde su ingreso hasta su inscripción, suspensión o rechazo según corresponda y no permite que se inscriba otro título relacionado a la misma finca hasta que el proceso de inscripción del primero finalice.

La anotación preventiva brinda protección a los documentos suspendidos, en el entendido que protege su lugar preferente por un plazo de treinta días para que pueda subsanarse los errores en el título, siempre que el interesado lo haya solicitado, ya que las funciones que realiza el Segundo Registro de la Propiedad son a requerimiento, en el supuesto que no se hubiere solicitado y el documento fuere suspendido



éste pierde su derecho de prioridad, por lo tanto, cualquier otro título que haya ingresado al Registro será inscrito.

Por ello, se analizó la utilidad de la anotación preventiva como forma garantizar el principio de prioridad, partiendo de conocimientos doctrinarios y legales del Segundo Registro de la Propiedad, los principios registrales, el principio de prioridad, la anotación preventiva y se realizó un trabajo de campo en el Segundo Registro de la Propiedad a través de entrevistas a Registradores Auxiliares con las cuales se estableció la eficacia de la anotación preventiva.

## **Palabras clave**

Anotación preventiva. Principio de prioridad. Segundo Registro de la Propiedad.

## **Introducción**

En la presente investigación se estudiará el tema de la anotación preventiva como forma de garantizar el principio de prioridad registral. El principio de prioridad consiste en que el acto o contrato que primero ingresa al Segundo Registro de la Propiedad se antepone con preferencia ante cualquier otro, aun y cuando sea de fecha anterior, toda vez que primero en registro es primero en derecho, el problema deviene cuando el acto o contrato es calificado y éste a criterio del registrador no cumple con los requisitos legales y lo suspende y al ser retirado del Segundo Registro de la Propiedad pierde su derecho de prioridad, por lo que si existiera otro acto o contrato relacionado a la misma finca que si cumpla con los requisitos de la calificación registral, será inscrito y el documento suspendido ya no podrá registrarse, salvo que el interesado haya solicitado la anotación preventiva toda vez que esta no opera de oficio.

Las razones que justifican este análisis en el contexto social son que el Segundo Registro de la Propiedad protege el derecho a la propiedad privada y en él se inscriben derechos relacionados con bienes inmuebles y muebles identificables los cuales pertenecen a personas que viven en la sociedad y necesitan de la protección que brinda el Segundo Registro de la Propiedad, y en el contexto científico porque ésta investigación

permitirá profundizar los conocimientos relacionados al derecho registral y la anotación preventiva.

La presente investigación se desarrollará a efecto de cumplir con los objetivos de determinar si la anotación preventiva puede garantizar el principio de prioridad registral en documentos suspendidos; estudiar los principios registrales que se aplican en el Segundo Registro de la Propiedad; analizar los efectos del principio de prioridad, e identificar la normativa legal que regula la anotación preventiva en Guatemala.

Primeramente, se abordará lo relacionado al Segundo Registro de la Propiedad desde sus antecedentes históricos, hasta la normativa legal aplicable. También se analizarán los principios registrales que se aplican en el Segundo Registro de la Propiedad de modo que se pueda profundizar en el estudio de la efectividad de estos. A continuación, se profundizará en el estudio de dos temas, el primero relacionado al principio de prioridad y lo relativo a la anotación preventiva, estableciendo su regulación legal de modo que se pueda determinar la forma en que estos operan en el Segundo Registro de la Propiedad.

En el tercer subtítulo se realizará un estudio de la anotación preventiva como forma de garantizar el principio de prioridad registral, en el cual se presentarán los resultados que se obtuvieron de las entrevistas realizadas

a los Registradores Auxiliares del Segundo Registro de la Propiedad,  
además se concretizará la utilidad de la anotación preventiva.

## **Segundo Registro de la Propiedad y los principios registrales**

### Segundo Registro de la Propiedad

El derecho de propiedad o dominio es aquel que permite a su titular usar, gozar y disponer de los bienes sin más limitaciones que las establecidas en las leyes, este derecho se caracteriza por ser autónomo, exclusivo y eminentemente transferible, debido a que es un derecho oponible frente a terceros, por lo que toda persona está obligada a respetarlo, ya que solamente el titular puede disponer de él y puede transferirlo en cualquier momento, es por ello que es necesario que existan Registros de la Propiedad que garanticen y resguarden este derecho.

El Segundo Registro de la Propiedad fue fundado en el año de mil ochocientos setenta y siete bajo el gobierno del General Justo Rufino Barrios, tal y como lo refiere el autor Nery Roberto Muñoz (2009) quien afirma:

Por el Decreto 175, dictado por el General Justo Rufino Barrios con fecha 19 de junio de 1877, se crearon y organizaron tres registros regionales, con residencia en la ciudad capital, en el departamento de Jutiapa y en el departamento de Quetzaltenango, se emitió el primer Reglamento del Registro que se refiere a rayado de libros, obligación de firma y autorización del Juez y del Registrador. Se regula que los libros deben ser foliados con inscripciones, anotaciones y asientos, bajo el sistema de tracto sucesivo, teniendo margen suficiente para anotar cualquier razón de suspensión que sufra el documento. (p.56)

Como manifiesta el citado autor, inicialmente se crearon tres registros, no obstante, en el año 1888 mediante acuerdos de fechas treinta de abril y veintisiete mayo, el Registro de la Propiedad se dividió en seis registros ubicados en los departamentos de Guatemala, Quetzaltenango, Jalapa, Zacapa, Cobán y San Marcos, dicha división no resultó funcional ya que algunos cubrían un solo departamento y otros varios departamentos, por lo que en el año de 1934 quedaron en funcionamiento solo dos registros, los cuales son el Registro General de la Propiedad que tiene su sede en la ciudad capital y tiene competencia para asentar los documentos y títulos de inmuebles y muebles identificables de los departamentos de: Guatemala, Sacatepéquez, Chimaltenango, Santa Rosa, Jalapa, Jutiapa, Zacapa, Chiquimula, El Progreso, Izabal, Escuintla, Petén, Alta Verapaz y Baja Verapaz, y el Segundo Registro de la Propiedad que tiene su sede en el departamento de Quetzaltenango y tiene competencia para asentar los documentos y títulos de inmuebles y muebles identificables de los departamentos de: Quetzaltenango, Retalhuleu, Suchitepéquez, Totonicapán, Huehuetenango, Sololá, Quiché y San Marcos.

Al inicio y por muchos años estos registros trabajaban con libros físicos en los cuales se hacían constar las inscripciones, anotaciones, asientos y cancelaciones correspondientes a bienes inmuebles y muebles

identificables, actualmente con la implementación de la modernización, los libros son electrónicos y los libros físicos han sido digitalizados, no obstante, éstos aún se pueden consultar directamente si se solicitan. La modernización en el Registro de la Propiedad permite que el proceso de presentación, operación y devolución de un documento sea mucho más rápido, ello sin perder la garantía de seguridad jurídica registral que lo caracteriza.

Al Segundo Registro de la Propiedad en otras épocas se le conoció como Registro de Occidente y tuvo su sede original en la ciudad de Quetzaltenango, después se trasladó a San Marcos, luego a la ciudad capital y finalmente retorna al departamento de Quetzaltenango, actualmente se encuentra ubicado en la O avenida “D” diez guion sesenta y cuatro de la zona seis del municipio y departamento de Quetzaltenango.

El Segundo Registro de la Propiedad opera administrativa y financieramente de forma independiente del Registro General de la Propiedad, debido a que tiene su propia estructura orgánica y funcional, su propio presupuesto y fuentes de ingresos, sin embargo, no debe olvidarse que el Registro de la Propiedad es único a nivel constitucional, y para su mejor funcionamiento está dividido en 2 registros.

## Definición

El Registro de la Propiedad, es una institución pública que brinda seguridad jurídica a los derechos que en él se inscriben, los cuales recaen sobre bienes inmuebles y muebles identificables, por lo que es necesario conocer algunas definiciones sobre el Registro de la Propiedad en general, previo a analizar el Segundo Registro de la Propiedad.

El autor Nery Roberto Muñoz (2009) define el Registro de la Propiedad como: “...una institución mediante la cual se produce la publicidad jurídica, siendo el objeto principal de su organización la inscripción en los libros, que lleva consigo la publicidad material o sustantiva.” (p.61). En esta definición el autor afirma que el Registro de la Propiedad es una institución que fue creada con el objetivo principal de brindar publicidad jurídica a los actos y contratos que en él se inscriben, institución que materializa el derecho de acceso a registros estatales contenido en el artículo 31 de la Constitución Política de la República de Guatemala, y garantiza y protege el derecho de propiedad privada contenido en el artículo 39 del mismo cuerpo legal.

El artículo 1124 del Código Civil, Decreto Ley 106 brinda una definición legal del Registro de la Propiedad, afirmando: “...es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de



los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables...” en concordancia con la definición anterior, el Registro es de fundamental importancia para asegurar el derecho de propiedad en Guatemala, debido a que en él se inscriben, anotan o cancelan, según corresponda, todos los derechos y obligaciones que se relacionan con bienes inmuebles y muebles identificables que se encuentren inscritos, lo cual brinda seguridad jurídica a toda persona debido a que el Registro de la Propiedad es una institución pública que protege la propiedad privada.

El autor José Luis Pérez Lazala citado por Bernardo Pérez Fernández del Castillo (2018) define el Registro de la Propiedad de la siguiente forma: “Regula todo lo relativo a la registración de los actos de la constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales de las fincas.” (p.70) Por lo tanto, le corresponde el proceso de registro de todos los actos o contratos relacionados a derechos reales, desde su inscripción hasta su extinción, ya que el Registro de la Propiedad lleva un control minucioso de todos los actos o contratos inscritos en una misma finca, manteniendo de esta forma el orden cronológico de cada asiento, de manera que se reflejen en el historial de la finca.

Ahora bien, con relación al Segundo Registro de la Propiedad, éste es una institución pública registral que tiene como misión:

Brindar protección y seguridad a las operaciones registrales relativas a los bienes inmuebles y muebles identificables, a través de procesos ordenados y lineamientos establecidos bajo el marco de la ley, con principios y guías registrales, enfocado en resguardar los derechos de propiedad de los ciudadanos en la Región Sur Occidente de Guatemala. Misión y visión de *Segundo Registro de la Propiedad*. Recuperado de: <http://srp.gob.gt/mision-y-vision/> 20.10.2019

En consecuencia, el Segundo Registro de la Propiedad es una institución que brinda protección y seguridad jurídica a los bienes inmuebles y muebles identificables de los departamentos de Quetzaltenango, Retalhuleu, Suchitepéquez, San Marcos, Totonicapán, Sololá, El Quiché y Huehuetenango, departamentos que integran la Región Sur Occidente de Guatemala. El cual realiza las operaciones registrales con base a la Constitución Política de la República de Guatemala, el Código Civil, el Reglamento de los Registros de la Propiedad, el Arancel para los Registros de la Propiedad, entre otras leyes y reglamentos, principios registrales y guías de calificación registral.

El Segundo Registro de la Propiedad también se rige por una serie de valores los cuales caracterizan su actuación registral entre ellos: la honestidad, la responsabilidad, la lealtad, el respeto, la solidaridad, la cultura, la estética, entre otros, los cuales permiten cumplir con sus funciones de una forma eficiente y con apego absoluto a la ley.

## Estructura orgánica y funcional

Para el correcto desempeño de sus funciones el Segundo Registro de la Propiedad cuenta con un Registrador Titular, un Registrador Sustituto y varios Registradores Auxiliares. A continuación, se desarrollan las calidades y cualidades necesarias para cada puesto.

A) Registrador Titular: También conocido como Registrador Propietario, es nombrado por el Presidente de la República de Guatemala, mediante acuerdo gubernativo, quien debe ser guatemalteco de origen, Abogado y Notario, tiene a su cargo el Segundo Registro de la Propiedad y es la máxima autoridad administrativa, tal y como lo estipulan los artículos 1225 y 1226 del Código Civil, Decreto Ley 106.

B) Registrador Sustituto: Es nombrado por el Presidente de la República de Guatemala a propuesta y bajo responsabilidad del Registrador Titular del Segundo Registro de la Propiedad, quien debe cumplir con los mismos requisitos del Registrador Titular, y a quien le corresponderá sustituirlo en caso de ausencia, enfermedad o incompatibilidad en el desempeño de sus funciones, esto para evitar que el Registro se quede sin registrador, de conformidad con el artículo 1233 del Código Civil, Decreto Ley 106.

C) Registradores Auxiliares: De acuerdo con el artículo 1225 del Código Civil Decreto Ley 106 “...Cada registro podrá contar con uno o varios registradores auxiliares, designados por el registrador propietario...” a ellos les corresponde firmar todos los asientos, inscripciones, anotaciones, cancelaciones, entre otros que realicen respecto a los bienes inscritos en el Segundo Registro de la Propiedad.

Ahora bien, con relación a la organización administrativa del Segundo Registro de la Propiedad, el artículo veintiséis del Reglamento de los Registros de la Propiedad, establece que debe contarse con:

A) Un Secretario General: A quien le corresponde dirigir y coordinar el trámite y operaciones de los documentos y títulos que ingresen al Segundo Registro de la Propiedad, debe ser Abogado y Notario.

B) Un Departamento de Contabilidad: Que deberá estar presidido por un Contador que debe ser Contador Público y Auditor, a quien le corresponde la contabilidad en particular y en general del Registro.

C) Un Departamento de Tesorería: El cual estará a cargo del Tesorero a quien le corresponde realizar todos los pagos que deban hacerse en el Registro.

D) Personal de apoyo que sea necesario: Entre ellos se encuentran los operados, quienes son responsables del proceso de calificación registral e inscripción de documentos y títulos que ingresan al Segundo Registro de la Propiedad, y todas aquellas personas que sean necesarias para el buen funcionamiento de la institución.

Todas las personas que desempeñen los cargos indicados deberán ser nombradas por el Registrador Titular, a quienes les corresponden funciones administrativas. En general todas las personas que laboran en el Segundo Registro de la Propiedad deben velar por brindar seguridad jurídica a la propiedad privada.

#### Función calificadora

El Segundo Registro de la Propiedad tiene una función necesaria en el desarrollo de sus actividades, que es la función calificadora ya que, por medio de esta, se verifica y comprueba si el instrumento que se desea inscribir cumple o no con los requisitos establecidos en las leyes.

El autor Javier Gómez Gállico citado por Claudia Lavinia Figueroa Perdomo y Daniel Ubaldo Ramírez (2010) define la calificación registral de la siguiente forma:

...consiste en determinar si un acto o contrato presentado a un Registro Público, reúne o no los requisitos exigidos por el ordenamiento jurídico para su validez y para su eficacia frente a terceros, con la finalidad de que solo tengan acceso, y por tanto la protección del sistema, los títulos válidos y perfectos. (p.73)

La calificación registral, es entonces, el medio que se utiliza en el Registro, para establecer si el documento presentado reúne o no los requisitos legales, si los reúne es procedente la inscripción, anotación o cancelación que corresponda, en caso contrario deberá ser suspendido o rechazado. Sin embargo, debe tenerse presente que la función calificadora parte de que los documentos presentados al Registro sean auténticos, por lo cual la función calificadora se limita al examen externo del documento o título, debido que se encuentran legitimados por su autor quien al momento de su autorización debió realizar el examen intrínseco del documento, en constancia el registro se limita a calificar la forma del acto o contrato presentado.

Por otra parte, el artículo 1131 del Código Civil, Decreto Ley 106 establece que toda inscripción expresará:

Si la finca es rústica o urbana, su ubicación indicando el municipio y departamento en que se encuentra, área, rumbos o azimuts; o coordenadas geográficas debidamente georeferenciadas al sistema geodésico nacional; medidas lineales y colindancias; su nombre y dirección si lo tuviere. Tales datos se expresarán en el documento que se presente para su inscripción en los Registros de la Propiedad respectivo...

En el artículo relacionado, se encuentran algunos de los requisitos que los operadores y registradores auxiliares del Segundo Registro de la Propiedad deben verificar al momento de realizar la calificación registral, puesto que su observancia es obligatoria para realizar la primera inscripción de dominio de bienes inmuebles, en consecuencia, la ausencia del cualquiera de ellos da lugar a que sea suspendida la inscripción.

Asimismo, se ha discutido en la doctrina sobre ¿Cuál es la naturaleza jurídica de la calificación registral?, con relación a si es una función judicial, una función de jurisdicción voluntaria, o *sui géneris*, para el efecto la autora Claudia Lavinia Figueroa Perdomo y Daniel Ubaldo Ramírez (2010) aclaran:

En cuanto a una naturaleza de función judicial, se considera que no lo es pues su finalidad no es resolver una situación contenciosa, sino decidir si se incorpora o no al Registro con eficacia erga omnes una nueva situación jurídica... También se ha tratado de darle naturaleza de jurisdicción voluntaria... sin embargo no se ha considerado el idóneo. En el entendido que los registros funcionan como entes públicos, se concluye que la naturaleza jurídica es administrativa especial, propia y exclusiva. (pp. 73-74)

De acuerdo a lo indicado por los autores, la naturaleza jurídica de la calificación registral es *sui géneris* expresión latina que significa: de su propio género, es *sui génesis* porque no pertenece ni a la función judicial ni a la jurisdicción voluntaria, no puede ser de naturaleza judicial ya que no resuelve situaciones contenciosas, tampoco puede decirse que la

calificación registral es de naturaleza de jurisdicción voluntaria puesto que a pesar de que no hay contienda la calificación registral no es realizada por jueces o notarios en el ejercicio de sus funciones, sino más bien por funcionarios del Registro de la Propiedad, quienes deciden si el acto o contrato reúne los requisitos o no, de ello se deriva que la calificación registral sea única en su género; además produce efectos *erga omnes* la cual también es una expresión latina que significa frente a todos, es decir que la calificación registral produce efectos oponibles frente a todos.

### Principios Registrales

Previo a definir los principios registrales, es importante conocer la etimología de la palabra principio la cual proviene del latín *principium* que significa el origen de una cosa. Por ello, se afirma que los principios inspiran el ordenamiento jurídico, los cuales se encuentran entrelazados unos con otros, en consecuencia, no pueden existir de forma independiente.

El autor Roca Sastre citado por Raúl R. García Coni (2006) define los principios registrales como: "...las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sinterización o condensación del ordenamiento jurídico



registral” (p. 93), por esa razón, los principios registrales, constituyen la base o el cimiento del derecho registral, debido que permiten la correcta aplicación del ordenamiento jurídico registral. Bernardo Pérez Fernández del Castillo (2018) afirma:

Los principios registrales explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad. Asimismo, están totalmente entrelazados unos de otros de tal manera que no existen en forma independiente. Su nombre no se deriva del término filosófico inmutable, sino que se refieren a la constitución de una técnica y elaboración del estudio de Registro Público de la Propiedad: sirven de explicación teórica y práctica de la función del Registro. (p.79)

En consecuencia, los principios registrales explican el qué hacer del Registro de la Propiedad en el resguardo de la propiedad privada, ya que son reglas elementales que sirven de fundamento en el sistema registral los cuales deben ser observados y aplicados todos debido que se encuentran íntimamente relacionados, a su vez, orientan en casos concretos a los operadores y Registradores Auxiliares para la aplicación correcta de las leyes.

## Clasificación

Diferentes autores proporcionan una clasificación a los principios registrales. A continuación, se abordarán dos clasificaciones, una del tratadista guatemalteco Nery Roberto Muñoz los cuales son utilizados en el Segundo Registro de la Propiedad y otra del tratadista argentino Raúl

R. García Coni. El autor Nery Roberto Muñoz (2009) los clasifica en: principios materiales, principios formales, y principios mixtos, los cuales serán analizados a continuación:

#### A) Principios materiales.

1) Inscripción: De acuerdo con este principio “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 ante terceros” (p.20), por tanto, al momento de inscribirse un acto o contrato en el Registro de la Propiedad éste adquiere mayor firmeza y protección lo cual permite que sea oponible ante terceros.

En consecuencia, la inscripción conlleva la voluntad de la persona interesada de asentar en el Registro de la Propiedad los derechos que le asisten sobre bienes inmuebles o muebles identificables, por lo que el registrador, previa calificación registral, procederá a registrar en la finca, folio y libro correspondiente los derechos del titular.

2) Especialidad: “Tiene como finalidad determinar perfectamente los bienes objeto de inscripción, sus titulares, así como el alcance y contenido de los derechos.” (p.22) La especialidad permite tener un conocimiento concreto y preciso de los bienes inscritos, por ello se les asigna un número de finca único para tener una mejor determinación,

tiene su fundamento legal en el artículo 1131 del Código Civil, Decreto Ley 106.

Al principio de especialidad también se le denomina de determinación y tiene por objeto otorgar claridad en la inscripción, de manera que los bienes inmuebles y muebles identificables se encuentren perfectamente detallados, así como cada uno de los asientos posteriores a la primera inscripción de dominio, lo cual permite la correcta y total individualización de la finca.

#### B) Principios formales.

1) Rogación: El cual establece que: “La función del Registrador es rogada, ya que, aunque él tenga conocimiento de un acto inscribible, si el interesado no ha acudido al registro, éste no puede proceder de oficio.” (p.25) Por lo tanto, toda inscripción o anotación debe ser solicitada por el interesado en la forma y modo indicado por el Registro, el cual tiene su fundamento legal en el artículo 1127 del Código Civil, Decreto Ley 106.

De acuerdo con lo manifestado, es necesario que los interesados soliciten al Registro de la Propiedad la inscripción de un acto o contrato, debido a que el Registro de la Propiedad no puede actuar de oficio, es decir sin el requerimiento de los interesados, quienes deberán promover el impulso

inicial del registro, y con ello el Registrador deberá realizar la calificación registral y la inscripción si fuera procedente.

2) Legalidad: “El principio de legalidad impone que los títulos que pretendan ser registrados deben ser examinados, verificados o calificados antes de ser inscritos” (p.26), ello para que solamente los títulos válidos y perfectos sean inscritos, el fundamento legal se encuentra en los artículos 1128 y 1175 del Código Civil, Decreto Ley 106.

Con base a la legalidad los registradores deben calificar los documentos que se pretendan inscribir, la cual comprende la verificación de las formalidades externas del título y determinar concretamente que el título tenga relación directa con los asientos registrales previos del que se desea inscribir.

3) Tracto sucesivo: “Los asientos del Registro se deben enlazar unos con otros en forma ininterrumpida, asegurando que los derechos reales, objeto de las inscripciones han sido constituidos... por la persona que aparece con derecho a ello” (p.27), en consecuencia, el trato sucesivo busca que exista una relación íntima entre las inscripciones, respetando un orden, tiene su fundamento legal en los artículos 1130 y 1134 del Código Civil, Decreto Ley 106.

El tracto sucesivo, por lo tanto, determina que ninguna inscripción se hace sin que esté inscrito un derecho de la cual emane, a excepción de la primera inscripción de dominio en la cual se apertura la finca correspondiente, todas las demás deben tener una relación directa con la inscripción anterior, caso contrario no podrá ser inscrita.

C) Principios mixtos.

1) Consentimiento: “Consiste este principio en que, para que el registro sea posible, previamente deberá existir el consentimiento del titular del derecho inscrito para que se produzca la modificación de la situación jurídica de la finca.” (p.28) De esta cuenta, se puede afirmar que debe existir voluntad de la persona a cuyo favor se encuentra inscrito un bien para poder modificarlo, es decir debe solicitarlo expresamente.

El principio de consentimiento se relaciona entonces, íntimamente con el principio de tracto sucesivo, por lo que el autor lo incluye dentro de los principios mixtos, pues es necesario que exista la voluntad del titular de la finca para que ésta sea modificada por una inscripción posterior, permitiendo de esta forma el tracto sucesivo de la finca, pero con la voluntad del titular.

2) Publicidad: “Consiste en la posibilidad de obtener del Registro las certificaciones de las inscripciones, la consulta física o electrónica de los libros” (p.29), de acuerdo con lo indicado, se debe poner a disposición de las personas interesadas las inscripciones que han realizado, a través de certificaciones o consultas de los libros físicos o electrónicos.

Por tanto, la publicidad, viene a ser la exteriorización de los actos y contratos inscritos en el Registro de la Propiedad, debido a que su finalidad consiste en proporcionar seguridad jurídica a lo que se encuentra inscrito en él, por lo que cualquier persona puede acceder a los diversos actos y contratos inscritos, así como a las inscripciones, desmembraciones, cancelaciones, y anotaciones en particular de cada una de las fincas.

3) Prioridad: También se le denomina principio de prelación o rango, el cual: “Establece que es preferente el acto susceptible de registrarse el que en primer término ingrese al Registro, sobre cualquier otro que ingrese posteriormente” (p.30), consecuentemente, la prelación busca una armonía entre los diversos derechos que recaigan sobre una misma finca, dando preferencia al primero que ingresó.

La prioridad tiene lugar cuando al Registro de la Propiedad ingresan dos o más títulos relacionados a una misma finca, y estos son incompatibles entre sí, por esta razón no es posible inscribir ambos títulos, ya que estos no tienen relación, por ejemplo, dos contratos de compraventa total de un bien inmueble otorgado a distintas personas, en este caso únicamente se inscribirá el primero que haya ingresado al Registro, cerrando la posibilidad de inscripción al segundo o subsiguiente sin tomar en cuenta la fecha de su otorgamiento.

4) Fe pública: “En virtud del principio de fe pública registral, el contenido del Registro se reputa siempre exacto en beneficio del tercero que adquiera en condiciones previstas por la ley” (p.35), de lo cual se afirma que el tercero que adquiera un bien inscrito, puede tener la certeza que si consta en el Registro fue adquirido de conformidad a la ley.

A su vez, la fe pública parte de que el Estado de Guatemala le confiere al Registro de la Propiedad la potestad de efectuar inscripciones, anotaciones, cancelaciones, entre otras, relativas a bienes inmuebles y muebles identificables y extender certificaciones las cuales se consideran auténticas al ser reproducidas de su original ya sean de libros físicos o electrónicos.

5) Legitimación: “Principio que otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión” (p.36). A éste, se le considera como uno de los más importantes debido a que conlleva el reconocimiento que el mismo es genuino y verdadero, ya que permite conocer con exactitud quién es el titular de un derecho inscrito Registro, y a su vez establece que el contenido de una inscripción se considera cierta y produce efectos contra todos.

Con este principio se concluye la clasificación del tratadista Nery Roberto Muñoz. Ahora, se abordará la clasificación realizada por el argentino Raúl R. García Coni, quien clasifica los principios registrales en dos grupos, el primero contiene los principios que se refieren a los requisitos de la inscripción; y el segundo contiene los principios que se refieren a los efectos que se derivan de la inscripción.

Principios que se refieren a requisitos de la inscripción:

A) Autenticidad: “...un instrumento es auténtico cuando su autoría es determinada o determinable. En la verba jurídica, sólo es auténtico el documento que tiene como “editor responsable” a un funcionario público” (García, 2006, p.112). Para que un instrumento público pueda ser inscrito en el Registro de la Propiedad es necesario que el mismo sea autorizado por un funcionario público, toda vez que no es posible



inscribir instrumentos en el Registro que sean autorizados por personas desconocidas o que no tengan las cualidades necesarias.

Por lo tanto, es necesario que la persona que autoriza un documento o título que se pretende inscribir, en primer lugar, se encuentre perfectamente individualizada y en segundo lugar tenga la calidad necesaria para autorizar el acto o contrato, siendo este un requisito necesario para que el título sea inscrito.

B) Rogación: A este principio también se le conoce como de instancia, el mismo “significa que la actividad del registrador no puede ser espontánea, sino impulsada.” (García, 2006, p.115), de lo cual se establece que la función registral debe ser requerida, toda vez que no puede actuar de oficio, aun y cuando al Registrador le conste personalmente una situación que genere una inscripción registral, ésta debe ser solicitada.

C) Consentimiento: “La protección que dispensa el registro a quienes tienen derechos inscritos o anotados significa que nadie puede ser dado de baja de los asientos registrales sin que medie consentimiento, expreso o tácito, o por disposición judicial” (García, 2006, p. 107), por lo tanto, la persona que tiene derechos inscritos debe autorizarle al Registro de la

Propiedad la modificación de los mismos, pero también puede hacerlo el juez aún y cuando no haya consentimiento del titular de derechos.

D) Tracto sucesivo: También se le conoce como tracto continuo, éste “...se opone a que se acepte... como titular de derechos una persona distinta de la que figura en la inscripción precedente, por cuanto no se debe alterar la secuencia transmisiva” (García, 2006, p.136). Este principio garantiza la secuencia y el orden que debe existir entre inscripciones, de manera que no es posible la omisión de alguna, todas las inscripciones deben constar en el Registro para mantener el orden y la seguridad jurídica.

E) Legalidad: “El principio de legalidad tiene por objeto, mediante la calificación registral, asegurar el cumplimiento de los otros principios registrales... más que un principio apriorístico o propiamente dicho, el de legalidad es una verdadera suma de principios” (García, 2006, p.169). En consecuencia, la calificación registral es el medio idóneo y necesario para verificar que todos los principios sean cumplidos en el instrumento público que pretende inscribirse.

F) Especialidad: “La eficacia de un registro depende, en gran medida, de la forma en que se cumple con el principio de determinación, o sea, la precisión alcanzada en cuanto al contenido de la registración, que no

debe ser difuso.” (García, 2006, p.145) A este principio también se le denomina principio de determinación y consiste en que los bienes que se pretenden inscribir en un Registro deben detallarse lo mejor posible, para evitar confusiones con otros bienes.

Principios que se refieren a efectos de la inscripción:

A) Principio de inscripción: De acuerdo con este principio “solamente los derechos anotados en el registro pueden ser objeto de publicidad objetiva; es decir el asiento es la condición de la publicidad” (García, 2006, p.101), para que un bien inmueble o mueble identificable pueda gozar de los beneficios del Registro es necesario que los mismos sean inscritos, toda vez que estos son los únicos bienes que el Registro resguarda.

B) Legitimación registral: “...es el pronunciamiento de un oficial público acerca de la legalidad o licitud de un acto” (García, 2006, p.186). En consecuencia, la legitimación es el producto final de la observancia de todos los principios, por lo que una vez inscrito un acto o contrato en el Registro éste le confiere autenticidad.

C) Fe pública registral: “Tanto el asiento como la certificación registral son instrumentos extendidos por funcionarios públicos en la forma que las leyes hubieren determinado por lo cual revisten la calidad de

instrumentos que necesariamente portan fe pública” (García, 2006, p.193), los documentos que extiende el registro están dotados de fe pública por haber sido extendido por funcionarios públicos en el ejercicio de su cargo.

D) Prioridad: “la prioridad entre dos o más inscripciones o anotaciones relativas al mismo inmueble se establecerá por la fecha y el número de presentación asignado a los documentos...” (García, 2006, p.120), de acuerdo con este principio tiene preferencia el primer documento que ingrese al Registro sobre los que puedan ingresar posteriormente.

E) Publicidad formal: “La publicidad es la razón de ser y el objetivo primordial de los registros inmobiliarios, dado que éstos nacieron para combatir la clandestinidad...se cumple de dos maneras: exhibición de los asientos o por expedición de constancias” (García, 2006, p. 98). El Registro pretende cumplir con este principio cuando exhibe los asientos o cuando entrega copias a las personas que los solicitan, con ello se evita la omisión de información, toda vez que las copias reproducen el contenido fiel del asiento registral.

Al estudiar la clasificación realizada por el autor guatemalteco y el autor argentino, se establece que contienen los mismos principios, pero con distintas denominaciones. El Segundo Registro de la Propiedad debe

cumplir con la observancia de cada uno de los principios analizados, debido que los mismos brindan seguridad jurídica al derecho de propiedad, y debe realizarlo en el momento de hacer la calificación registral.

La importancia de los principios registrales estudiados deviene en que los mismos orientan al Registrador en el proceso de inscripción de un acto o contrato y una vez inscrito, los principios registrales confieren legitimación al titular de un derecho.

## **Principio de prioridad y anotación preventiva**

### Principio de prioridad

Los principios registrales han sido creados para proteger el derecho del individuo sobre el bien de su propiedad y resguardar la seguridad jurídica del derecho de propiedad, el cual se aplica en los registros ya sea en el Registro General de la Propiedad o Segundo Registro de la Propiedad debido a que el reconocimiento del derecho de propiedad es uno de los derechos fundamentales que ha adquirido la humanidad con el paso del tiempo.

Uno de los principios registrales que amerita un estudio profundo es el principio de prioridad en virtud que éste garantiza el derecho a la propiedad privada, confiriéndole un lugar preferente al primer documento presentado al Registro. En cuanto a la legislación guatemalteca éste se encuentra regulado en el Reglamento de los Registros de la Propiedad, Acuerdo Gubernativo número 30-2005 del Presidente de la República de Guatemala, de fecha 27 de enero de 2005, que en el artículo 6 indica:

El derecho de prioridad se establece por medio del libro de entrega de documentos, cuyo registro se consignará en riguroso orden cronológico, anotándose como mínimo: el número de orden de ingreso del documento, el nombre del presentante, la hora exacta y fecha de entrega. Si el documento es rechazado para su inscripción se perderá la prioridad... En caso de documento suspendidos, la prioridad se perderá al retirar el documento del Registro, a menos que el interesado haya solicitado inscripción provisional al momento de su presentación.

El artículo citado establece los requisitos necesarios para proteger el derecho de prioridad y por consiguiente el derecho de propiedad privada, el cual se caracteriza por llevar un control cronológico de todos los actos o contratos que ingresaran al Registro, en el cual debe consignarse la hora y la fecha de entrega del documento, ya que son elementos claves del principio de prioridad y con el solo ingreso del documento éste se encuentra protegido hasta que el mismo sea inscrito, no obstante de acuerdo a lo indicado, la prioridad se pierde si el documento es

rechazado o suspendido a menos que se haya solicitado la anotación preventiva.

## Definición

Es importante definir en qué consiste el principio de prioridad para comprender la importancia de este principio. La prioridad confiere protección y resguardo al primer acto o contrato que ingresa al Registro de la Propiedad, debido a su importancia y trascendencia es estudiado por varios autores entre ellos Roca Sastre citado por Antonio Manzano Solano y M.<sup>a</sup> Del Mar Manzano Fernández (2008) quien afirma:

...el acto registrable que primeramente ingresa en el Registro de la Propiedad se antepone, con preferencia excluyente o superioridad de rango, a cualquier otro acto registrable que, siéndole incompatible o perjudicial, no hubiere ingresado en el Registro, aunque fuere de fecha anterior. (p. 624)

De lo anterior se establece, que la prioridad confiere preferencia al primer documento que ingresa al Registro de la Propiedad, sin importar la fecha de su autorización, toda vez que, tiene primacía frente a cualquier otro documento, ya que parte del momento exacto de ingreso del documento, y de allí se derivan los efectos del sistema registral y establece el orden de trabajo del registrador.

Luis Carral y de Teresa (2007) afirma: “El principio de prioridad es lo que en principio correspondería a aquel otro tan conocido de que dos cuerpos no pueden ocupar el mismo lugar en el espacio” (p.324), el autor aclara que no pueden haber dos inscripciones sobre un misma finca, en virtud que ambas no pueden coexistir, o en el caso que pudieran hacerlo una tendrá un lugar preferente frente a la otra, por tanto la prioridad registral confiere preferencia al primer documento ingresado al Registro.

El autor Antonio Pau (2004) afirma:

El principio de prioridad podría formularse en los siguientes términos: es la preferencia a la inscripción que corresponde a un título, entre dos o más que están presentados en el Registro y se refieren a un mismo inmueble, por haberse presentado antes... (p.59)

De la anterior definición, se puede afirmar que la prioridad es aquella que da preferencia a un título, siempre que existan dos o más títulos relacionados a una misma finca, derecho que se adquiere por la presentación en primer lugar del título.

Claudia Lavinia Figueroa Perdomo y Daniel Ubaldo Ramírez Gaitán (2010) definen:

El derecho de prioridad se establece por medio del libro de entrega de documentos, cuyo ingreso se consignará en riguroso orden de ingreso del documento, el nombre del presentante, hora exacta y la fecha de entrega, es decir que si consignan esos datos se tendría que dar prioridad a ese documento. (p.37)



Por lo tanto, se da preferencia al primer documento ingresado al Segundo Registro de la Propiedad, y en caso de que existieran dos o más inscripciones de una misma finca o de un derecho, se le dará prioridad al primero, aún y cuando hubieren sido ingresados el mismo día, debido a que se tomará en cuenta la hora de entrega del documento.

El Segundo Registro de la Propiedad aplica el principio de prioridad, con base al orden de presentación de los documentos, confiriéndole preferencia al primero documento ingresado, mediante un sistema de primero en registro primero en derecho, por consiguiente, el primero en el orden registral, no es quien adquiera el derecho, sino quien antes inscriba su derecho. Por tal razón este principio es de vital importancia ya que su adecuada aplicación en la práctica pretende garantizar los derechos registrales.

### Características

Las características o cualidades del principio de prioridad son aquellas que distinguen a este principio del resto de los principios registrales, entre las cuales se encuentran:

A) *Prior in tempore, potior in iure*: Expresión latina que significa primero en tiempo, primero en derecho. La característica principal del principio de prioridad radica en el tiempo, ya que parte de que el primero que registra, tiene la presunción de ser el titular del derecho que se inscriben. El artículo 1141 del Código Civil, Decreto Ley 106 establece: “Entre dos o más inscripciones de una misma finca o derecho, determinará la preferencia la anterioridad en la hora de la entrega del título en el registro”, en este artículo se contempla la preferencia que tiene un acto o contrato por la fecha y hora en que fue ingresado al Registro de la Propiedad.

B) Fecha cierta: “Se considera como fecha de la inscripción para todos los efectos que esta debe de producir la fecha del asiento de presentación que deberá constar en la inscripción de la misma” (Figueroa & Ramírez, 2010, p.36). La característica de fecha cierta parte de que se tendrá por válida la fecha que aparezca en la razón de presentación, y debido a la fe pública otorgada por el Estado de Guatemala al Registrador esta fecha se considera cierta.

C) Es de carácter instrumental: De acuerdo con la autora Blanca Elisa Gualpa Vásquez (2014): “El principio de prioridad es de carácter instrumental porque sirve como puente a una futura inscripción del acto o contrato en mérito del cual se constituye, amplía o modifica un derecho

real” (p.54). Esta característica se fundamenta en que el principio de prioridad constituye un puente para lograr una inscripción definitiva que pueda crear, modificar o cancelar una inscripción de dominio sobre derechos reales.

El Segundo Registro de la Propiedad está obligado a observar el principio de prioridad y cada una de las características que lo distinguen, y por consiguiente debe llevar un orden estricto de los documentos que ingresan al Registro con fecha, hora y número de ingreso que le corresponde y por lo tanto de las inscripciones, anotaciones o cancelaciones que realiza, esto se hace de oficio sin que el sujeto de la inscripción lo solicite, garantizando así la prioridad que debe tener el primer documento presentado.

De acuerdo a las características abordadas, se confiere al titular un lugar preferente frente a cualquier otro título ingresado al Registro, el cual garantiza su lugar al momento de la inscripción, y desconoce los títulos que se hayan presentado con posterioridad, debe recordarse que en la escritura se constituye un derecho real pero éste no queda totalmente perfeccionado con efectos oponibles, sino hasta que se inscribe, es allí donde surge la característica primero en registro, primero en derecho.

## Efectos

Los efectos son todas aquellas consecuencias jurídicas que producen un acto, es importante conocer cuáles son las consecuencias jurídicas que se derivan del principio de prioridad, para el efecto el autor Roca Sastre citado por Antonio Manzano Solano y M.<sup>a</sup> del Mar Manzano Fernández clasifican los efectos jurídicos del principio de prioridad de la siguiente forma:

### A) Efectos sustantivos:

- I. Función excluyente o de cierre del registro. Tratándose del dominio o derechos reales de imposible concurrencia sobre una misma finca o derecho real, el principio de prioridad actúa en sentido excluyente, de modo que el acto registrable rezagado en su inscripción deviene inoperante o ineficaz ante el tercer adquirente protegido que acudió antes al registro. (Manzano & Manzano, 2008, p.626)

Por lo que puede afirmarse, que la función relacionada deja fuera al acto o contrato no registrado, es decir le cierra la opción de registro, en tanto exista incompatibilidad en la inscripción de dos documentos referentes a una misma finca. De acuerdo con esta función solamente se inscribirá el primero que acudió al Registro, dejando al segundo o subsiguientes sin protección jurídica y en consecuencia inoperantes.

- II. Función prelativa o de rango registral. Si se trata de derechos reales que pueden coexistir sobre una misma finca o derecho real (dos o más hipotecas), el principio de prioridad no se produce en sentido excluyente sino tan solo atribuyendo una prelación regida por su cronológica entrada en el registro. Por eso, en este caso más de qué principio de prioridad se habla de principio de rango. (Manzano & Manzano, 2008, p.626).

Esta función representa una alternativa que ofrece el principio de prioridad, en caso de existir documentos referentes a una misma finca, ellos pueden coexistir, de manera que no es necesario excluir a uno de inscripción registral, sino más bien le confiere rango preferente al primero en ser presentado, y al segundo o subsiguiente un segundo o tercer lugar según corresponda, de acuerdo a esta función, el principio de prioridad confiere a todos los documentos protección registral, pero le da preferencia al primero que fue inscrito y siempre que los derechos que se pretendan inscribir puedan coexistir entre sí.

#### B) Efectos en el orden formal:

- I. Respeto al orden del diario. Si se trata de derechos reales compatibles o que puedan coexistir sobre una misma finca, ha de guardar en el despacho de los títulos presentados al Registro el mismo orden cronológico que resulte de su presentación en el Diario. (Manzano & Manzano, 2008, p.627)

Por lo tanto, se puede afirmar que este efecto tiene lugar cuando dos o más derechos sobre una misma finca pueden coexistir, en este caso todos los documentos presentados serán operados e inscritos. De acuerdo con este efecto todos los documentos compatibles estarán protegidos por el Registro, sin embargo, a cada uno se le conferirá el lugar de su ingreso.

- II. Expulsión de los títulos incompatibles. Si se trata de títulos relativos al dominio o derechos reales que no pueden coexistir entre sí, entonces manda al Registrador que les cierre el Registro, que no proceda a su registración, impidiendo su acceso a los libros. (Manzano & Manzano, 2008, p.626).

El efecto relacionado tiene como consecuencia la expulsión de los títulos que ingresaron en segundo o subsiguiente lugar, debido a su naturaleza de incompatibilidad, solamente el primero en haber ingresado será inscrito y protegido, los demás no serán inscritos.

En el Segundo Registro de la Propiedad se aplica el sistema de folio real en el cual solo se protege al primer acto o contrato que ingresa y automáticamente se bloquea el registro evitando que otra persona inscriba otro derecho sobre un mismo bien. En este sistema la prioridad es esencial al momento de presentar un documento al registro, porque si otra desea realizar una inscripción sobre la misma finca no podrá hacerlo hasta que finalice el proceso de inscripción del primero si fuera procedente.

### Presupuestos

Los presupuestos son aquellos requisitos indispensables y necesarios para que el principio de prioridad pueda surtir sus efectos, de acuerdo con lo manifestado por el autor Antonio Pau (2004) los presupuestos del principio de prioridad son los siguientes:

A. Pluralidad de títulos: “Para que actúe la prioridad ha de darse el presupuesto de dualidad o pluralidad de títulos presentados. Si sólo hay uno, el derecho contenido en él produce ya – y sólo- oponibilidad, por la publicidad que dota el asiento de presentación.” (p.93) El autor citado explica que para que pueda evidenciarse el principio de prioridad es necesario que existan dos o más títulos sobre la misma finca, puesto que si solo existe un título el principio de prioridad no tiene efectos ya que el título es oponible frente a terceros sin necesidad de la intervención del principio de prioridad.

B. La identidad del inmueble: “...el conflicto entre títulos presentados se plantea sólo cuando esos títulos se refieren a un mismo inmueble. En el caso de títulos relativos a inmuebles distintos no hay conflicto.” (p.95) De este presupuesto se entiende que para que el principio de prioridad pueda surtir efectos es necesario que los títulos presentados se refieran al mismo inmueble, es por lo tanto esa coincidencia en el inmueble la que hace que solamente uno de los títulos pueda inscribirse.

C. La calificación limitada o precalificación de los títulos presentados: “...tienen como finalidad exclusiva determinar, por un lado, la presentabilidad, y por otro, la prioridad los hemos llamado precalificación...” (p.105) De acuerdo a este presupuesto del principio de prioridad es necesario en primer lugar que efectivamente se presenten

al registro dos o más títulos sobre el mismo inmueble y en segundo lugar que superen el proceso de precalificación, en el caso que ambos lo hagan el principio de prioridad le dará preferencia al primero que haya sido presentado.

Por lo tanto, de acuerdo con el autor Antonio Pau para que puedan evidenciarse los efectos que producen el principio de prioridad es requisito fundamental que existan dos o más títulos relacionados directamente con la misma finca y que estos efectivamente sean presentados al Registro de la Propiedad, si no concurren estos presupuestos el principio de prioridad no puede producir sus efectos, ya que no sería necesario aplicarlo.

Además de ello, con relación a los presupuestos del principio de prioridad la autora Carmen de Grado Sanz (2010) afirma:

Presupuesto del principio de prioridad es la existencia de varios títulos presentables al mismo inmueble y con asiento de presentación vigente. El asiento de presentación tiene en nuestro derecho un plazo de duración de sesenta días hábiles, pero su vigencia puede ser prorrogada o suspendida como en el caso del recurso. (p.3)

De lo cual se puede afirmar que los presupuestos del referido principio son tres: la existencia de varios títulos, la identidad del inmueble y la existencia del asiento de presentación, los cuales permiten la aplicación del principio de prioridad, si no concurren los tres presupuestos no es



necesaria la intervención de la prioridad. En consecuencia, los presupuestos son aquellos requisitos elementales para que el principio de prioridad pueda surtir sus efectos, y en este caso protegería al primer documento presentado al Registro de la Propiedad.

## Ocurso

Es importante que además de establecer qué título se inscribirá al aplicar el principio de prioridad, se analice que procede cuando se deniega la inscripción. Una vez que el Registrador del Segundo Registro de la Propiedad haya realizado la calificación registral, es posible que a su criterio, el acto o contrato presentado no reúna los requisitos legales para su inscripción, anotación, o cancelación por lo puede suspender o denegar la inscripción, en este caso la persona afectada que considere que la suspensión o denegatoria es injustificada puede de conformidad con el artículo 1164 del Código Civil presentar un ocurso, el cual deberá tramitarse de conformidad con los incidentes, y deberá conocerlo el Juez de Primera Instancia del Ramo Civil del departamento donde tenga su sede el Registro, en este caso el Juez que debe conocer el ocurso es el Juez de Primera Instancia del Ramo Civil del departamento de Quetzaltenango, por encontrarse el Segundo Registro de la Propiedad en el departamento indicado.

Ana Beatriz Camacho Robles (2000) define el ocurso como:

En el ordenamiento jurídico guatemalteco, es una petición por escrito y un medio legal para controlar los actos en que el Registrador de la Propiedad actúa con exceso de poder con un procedimiento para ser conocido por un órgano jurisdiccional. (p.45)

Por tanto, puede afirmarse que el ocurso es un medio de defensa del cual dispone la persona afectada a quien se le ha suspendido o denegado una inscripción, anotación o cancelación de un documento o título de forma injustificada, que consiste en solicitarle a un juez que conozca la suspensión o denegatoria realizada por el Registrador de la Propiedad en virtud que la misma violenta derechos entre ellos el de propiedad privada.

Con relación al ocurso, la Corte de Constitucionalidad en el expediente mil novecientos cincuenta, guion dos mil nueve (1950-2009) de apelación en sentencia de amparo, citada por Claudia Lavinia Figueroa Perdomo (2017) resolvió:

...que debe tenerse al ocurso como el mecanismo legal por medio del cual el particular puede demandar la subsanación de los errores en que incurra el Registrador de la Propiedad en su función calificadora y registradora, siempre que se trate de equívocos que pudieron evitarse por la actitud o indiferencia de dicho funcionario público... (pp. 36-37)

La Corte de Constitucionalidad claramente explica en el expediente relacionado que el ocurso es un medio del cual dispone toda persona, para oponerse y solicitar cuando sea necesario que el Registrador de la

Propiedad enmiende el error cometido al momento de realizar la calificación registral y de forma injustificada haya suspendido o denegado una inscripción, anotación o cancelación.

Con relación al trámite debe tenerse presente que el Código Civil, Decreto Ley 106 en el artículo 1164 establece que éste debe ventilarse en la vía incidental, por consiguiente se aplica supletoriamente la Ley del Organismo Judicial, Decreto 2-89 del Congreso de la República, la cual regula lo relativo a los incidentes en los artículos 135 al 140, por lo que una vez promovido el incidente en el Juzgado de Primera Instancia Civil del departamento de Quetzaltenango, deberá conferírsele audiencia al Registrador del Segundo Registro de la Propiedad por el plazo de dos días, si el incidente se refiere a cuestiones de hecho se abrirá a prueba por ocho días y se resolverá en tres días. En el caso que se tenga reclamo frente al Registrador del Segundo Registro de la Propiedad el Juez del Ramo Civil del departamento de Quetzaltenango, podrá declarar con lugar el incidente y consecuentemente reivindicar el derecho de prioridad.

## Regulación legal

El Registro de la Propiedad está regulado en el libro cuarto del Código Civil, Decreto Ley 106, en el cual se establece todo lo relativo a inscripciones, siendo el fundamento legal del principio de prioridad se encuentra en el artículo 1141 el cual establece: “Entre dos o más inscripciones de una misma fecha y relativas a la misma finca o derecho, determinará la preferencia la anterioridad en la hora de la entrega del título en el registro”. Dicho esto, se establece que el principio de prioridad se manifiesta solamente entre dos o más inscripciones que peleen por un mismo derecho, y en esta circunstancia se dará preferencia al primer título entregado en el Registro.

En el caso que dos títulos sean presentados el mismo día al Segundo Registro de la Propiedad, en los cuales uno contenga una orden o mandato judicial y el otro un acto o contrato contenido en un testimonio de una escritura pública y ambos tengan relación con una misma finca y sean incompatibles entre sí, el artículo 1142 del Código Civil regula la solución, al indicar que en este caso se inscribirá el documento que hubiere ingresado primero al Registro tomando en cuenta la hora exacta de presentación del documento. De lo cual se establece, que no existe ninguna preferencia a los mandatos judiciales sobre los actos o contratos celebrados entre particulares, por lo que se inscribirá el primero que haya

ingresado al Registro, sin importar si se trata de una orden o mandato judicial o un testimonio de la escritura o cualquier otra solicitud.

El Código Civil, Decreto Ley 106, en el artículo 1143 con relación a varias inscripciones o anotaciones provenientes de un mismo título dispone: "...el registrador procederá a hacer acto continuo la inscripción separada y especial que corresponda a tal derecho. Esta inscripción, desde su fecha, producirá efecto contra tercero." Este artículo establece que, si al documento que se presenta al Registro debe realizarse más de una inscripción, deberán realizarse todas las inscripciones que correspondan por separado, y éstas producen efectos contra terceros desde la fecha en que se inscribió, por ejemplo, un contrato de compraventa con constitución de usufructo vitalicio debe operarse la compraventa en una inscripción y la constitución del usufructo vitalicio en otra.

### Anotación Preventiva

Es importante abordar el tema de la anotación preventiva, por los efectos que produce el principio de prioridad especialmente la función excluyente cuando los títulos sean incompatibles o la función de rango cuando no lo sean, en todo caso es necesario que el principio de

prioridad pueda brindar protección a documentos que hayan ingresado al Segundo Registro de la Propiedad, pero necesiten ser subsanados.

Raúl R. García Coni (2006) define la inscripción preventiva como:

Hay un asiento intermedio, que se conoce como “inscripción provisoria” y que se practica para proteger la titulación cuando al documento portador de derechos se lo devuelve para que sean subsanados los defectos o superadas las oponibilidades. Se trata, *stricto sensu*, de una verdadera anotación en cuanto a su temporalidad... pero se justifica designarla como “inscripción” por cuanto puede transformarse, en definitiva. (p. 102)

De esa cuenta se deduce que, las inscripciones preventivas, son de naturaleza intermedia, debido a que no son inscripciones definitivas ya que si no se superan los defectos serán canceladas, pero si se subsanan se convertirán en inscripciones definitivas, por lo que son intermedias, también explica que no pueden ser consideradas como una anotación aun cuando sean transitorias, sino más bien son inscripciones debido a que pueden adquirir definitividad.

Los autores españoles Antonio Manzano Solano y M.<sup>a</sup> del Mar Manzano Hernández, (2008) afirman:

La anotación preventiva es un instrumento registral eficiente para asegurar y reforzar las posibilidades de ejecución de un fallo judicial, para garantizar derechos reales ya existentes, pero todavía no inscritos o para asegurar el puesto registral a aquellos títulos que, por adolecer de algún defecto susceptible de ser corregido o subsanado, no pueden de momento, ser objeto de registración definitiva (p.387)

En el derecho registral español a la figura jurídica que protege a los documentos suspendidos se le denomina anotación preventiva, debido a que la misma es transitoria y su finalidad es publicar derechos por un tiempo establecido, por lo que no se le puede denominar inscripción preventiva. Tal y como se citó la anotación preventiva puede ser utilizada para diferentes supuestos, en el caso que nos ocupa es cuando no puede brindarse registro definitivo a un título porque este adolece de un defecto, pero el mismo puede ser subsanable, en este caso la anotación preventiva protege el título que necesita ser subsanado, sin que este pierda su lugar de prioridad.

En Guatemala también se le denomina anotación preventiva, los tratadistas guatemaltecos Claudia Lavinia Figueroa Perdomo y Daniel Ubaldo Ramírez Gaitán (2010) afirman: “La anotación provisional o preventiva que tiene una duración de 30 días y es realizada con el fin de guardar la prioridad en la presentación de un documento, en virtud de faltas que sean subsanables en dicho término” (p.52).

Queda claro entonces el carácter provisional de la inscripción, debido a que la misma es temporal o transitoria, además debe ser solicitada por la persona interesada, con la cual se pretende mantener la prioridad en caso de que sea necesario retirar el documento del Segundo Registro de la

Propiedad para subsanarlo, ingresarlo nuevamente y mantener el primer lugar.

Sin embargo, debe aclararse que el Código Civil y el Arancel General para los Registros de la Propiedad, contempla a este instrumento registral como anotación preventiva y el Reglamento de los Registros de la Propiedad como inscripción provisional, no obstante, ambos términos hacen referencia al instrumento registral que confiere a la persona interesada un plazo de treinta días para subsanar los errores en el título sin perder el derecho de prioridad, por lo que en esta investigación atendiendo a la temporalidad se le denominará anotación preventiva.

## Finalidad

El tema de la finalidad de la anotación preventiva se refiere al objetivo de ésta, ya que la finalidad explica o justifica los motivos de su existencia. La finalidad de la anotación preventiva consiste en reservar la prioridad y publicitar la existencia de un acto o contrato que puede ser inscrito. La finalidad de la anotación preventiva es estudiada por el autor Bernardo Pérez Fernández de Castillo (2018) quien afirma:

La finalidad de las anotaciones preventivas es de dar publicidad y seguridad a los terceros registrales respecto a situaciones hechos o actos que puedan llegar o no a realizarse. Éstas se asientan marginalmente en los libros si es el sistema para seguir; en la parte de anotaciones preventivas, cuando se trata de folios; o en el folio electrónico. (p.99)



Por lo cual, se puede afirmar que pretende publicitar un acto o contrato que podría llegar a inscribirse definitivamente, por lo que los terceros que tengan interés en la finca tienen acceso a esta información, puesto que la misma se debe anotar al margen en el folio del libro físico o en el folio electrónico cuando se utilice este sistema.

Roca Sastre citado por el Doctor Jacinto Gil Rodríguez (2018) afirma:

La anotación preventiva desempeña una función de garantía que se deriva directamente de la finalidad publicitaria del registro de la propiedad. La doctrina remarca esta equiparación: “anotación de mera publicidad” de una titularidad de dominio o derecho real que aún no es perfecta... (p.17)

En consecuencia, la finalidad de la anotación consiste en brindar publicidad a un derecho que de momento no se ha inscrito definitivamente porque el título no es perfecto, y de esta forma se garantizan derechos en formación, confiriendo seguridad jurídica tanto al titular de la anotación como a terceros que puedan tener interés en la finca.

Formas de solicitar la anotación preventiva

La anotación preventiva cobra mayor relevancia cuando el registrador realiza el proceso de calificación registral y determina que el título no es perfecto, en este caso debe suspender la inscripción hasta que el título reúna los requisitos legales. Por tanto, resulta de fundamental

importancia abordar el tema relacionado a cómo se solicita la anotación preventiva y en qué momento debe ser solicitada al Segundo Registro de la Propiedad.

A) En el propio título: La anotación preventiva podrá solicitarse al momento de celebrarse un negocio jurídico en el cual los otorgantes en una cláusula de la escritura matriz podrán solicitarle al señor Registrador del Segundo Registro de la Propiedad que, si al momento de realizar la calificación registral se estableciera que el título no reúne los requisitos de forma o de fondo, sea anotado provisionalmente a efecto de poder subsanar lo solicitado sin perder su derecho de prioridad. De igual forma podría solicitarse la anotación preventiva en una solicitud que no requiera constar en escritura pública, por ejemplo, una solicitud de inmovilización de bien inmueble registrado, la cual puede presentarse en una solicitud con legalización de firma.

B) En un documento separado: Si la anotación preventiva no fuera solicitado en el título principal, los otorgantes podrán hacerlo en una solicitud separada, sin embargo para que la anotación preventiva surta sus efectos es necesario que la solicitud que la contiene y el título principal sean ingresados juntos al Segundo Registro de la Propiedad, e ingresarlos con relación, con el objeto que si el título principal fuera

suspendido el documento que contiene la solicitud de anotación preventiva garantice el derecho de prioridad del título suspendido.

Debe hacerse notar que para que la anotación preventiva proteja el principio de prioridad, debe ser solicitada por los interesados previo a ingresar los títulos al Segundo Registro de la Propiedad puesto que, si no se hiciera, y el título no supera la calificación registral será suspendido y al ser retirado del Registro perderá su derecho de prioridad.

Con relación a los honorarios ocasionados por la anotación preventiva, de acuerdo con el Arancel General para los Registros de la Propiedad en el artículo dos, numeral tercero, deberá cancelarse por este concepto la cantidad de cien quetzales (Q100.00), de igual forma si fuera necesario solicitar una prórroga de la anotación preventiva deberá cancelarse la cantidad de cien quetzales en concepto de honorarios. Con relación al título suspendido, ocasiona veinticinco quetzales en concepto de honorarios, no obstante, si se solicita la anotación preventiva la suspensión no causará honorarios, de acuerdo con el artículo dos numeral quinto del mismo cuerpo legal.

## Efectos

Las anotaciones preventivas tienen consecuencias jurídicas derivadas de su propia naturaleza y finalidad que consisten en proteger provisionalmente una situación jurídica que no puede ser inscrita inmediatamente, y con ello evitar que la misma quede ineficaz e inoperante, los autores Antonio Manzano Solano y M.<sup>a</sup> del Mar Manzano Fernández (2008) clasifican los efectos de la anotación preventiva de la siguiente forma:

A. En relación con la finca o derechos anotados. “La existencia de la anotación preventiva no es obstáculo para que el titular de la finca... pueda otorgar actos dispositivos... pero estos actos han de entenderse sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación” (Manzano & Manzano, 2008, p.392), es importante indicar que la persona que solicita la anotación preventiva mantiene provisionalmente el derecho de inscribir su título una vez que lo haya subsanado dentro de un plazo establecido, en este plazo el titular de la finca podría disponer de la finca pero sin perjuicio de los derechos de la persona protegida provisionalmente, y sin perjuicio de las responsabilidades legales en que pudiera incurrir si otorga un negocio jurídico incompatible con el ya otorgado.

B. En relación con los derechos asegurados por la anotación. “Tratándose de los derechos que trata de asegurar la anotación, la posibilidad de otorgamiento de actos dispositivos es un problema de derecho material o civil” (Manzano & Manzano, 2008, p.392). Este efecto parte de que la persona protegida provisionalmente por la anotación preventiva puede otorgar actos dispositivos con relación a los derechos asegurados por la anotación, sin embargo, el problema devendría si no se llega a una inscripción definitiva, debido a que la anotación preventiva es temporal y si ésta no se inscribe definitivamente, tampoco lo hará la que se haya realizado con base a esta.

C. En relación a los efectos registrales derivados de la publicidad sustantiva registral, parte de los principios de oponibilidad registral, debido a que “...incluye para la aplicación del principio no sólo a los títulos inscritos, sino también a los anotados” (Manzano & Manzano, 2008, p.392), una vez que se ha realizado la anotación preventiva ésta es oponible frente a terceros, ya que también goza de oponibilidad y se considera al anotante como adquiriente de buena fe y al realizarse la inscripción definitiva consolida sus derechos.

Los efectos de la anotación preventiva tienen vigencia durante el plazo que la ley conceda para subsanar los defectos en el título y sus prorrogas, una vez vencidos la anotación preventiva será cancelada de oficio y en consecuencia no tendrá ningún efecto.

### Regulación legal

El fundamento legal en la legislación guatemalteca para la institución registral de la anotación preventiva se encuentra en el Código Civil, Decreto Ley 106, artículos 1149 inciso quinto, 1162, 1165 y 1172 los cuales serán abordados a continuación:

El artículo 1149 inciso quinto del Código Civil establece:

Podrán obtener anotación de sus respectivos derechos: ...5°. El que presentare título cuya inscripción no puede hacerse definitivamente por faltas que sean subsanables en el término de (30) días, pasados los cuales la anotación se tendrá por cancelada de hecho. (Peralta Azurdía, 1963)

El artículo anterior regula el tema de la anotación preventiva en el caso que el título pueda ser subsanado, el cual confiere al interesado el plazo de treinta días para subsanar el título sin perder su prioridad, si no se hace dentro de este plazo se cancelará la anotación preventiva.

El artículo 1162 del Código Civil regula:

Cuando la anotación preventiva a que se refiere el inciso 5° del artículo 1149 de este Código, se convierta en inscripción definitiva de un derecho, surtirá sus efectos desde la fecha de tal anotación y en esos supuestos el registrador, a solicitud escrita de quien la hubiere obtenido, cancelara las inscripciones de fecha posterior.

Este artículo consagra el principio de prioridad por cuanto se toma en cuenta la fecha de la anotación preventiva para efectos legales de la inscripción definitiva, y si hubieran inscripciones de fecha posterior podrá solicitarse su cancelación.

Con relación al vencimiento del plazo o temporalidad de la anotación preventiva el artículo 1165 del Código Civil establece que la anotación preventiva pierde sus efectos cuando hubiere transcurrido el plazo de treinta días o al vencimiento de la prórroga, la cual deberá ser cancelada de oficio por el registrador siempre que durante este plazo no se hubieren subsanado los errores en el título, asimismo el artículo mencionado contempla la posibilidad de que la cancelación de la anotación preventiva sea solicitada por el juez, el anotante o cualquier otra persona que tenga interés.

El artículo 1172 del Código Civil regula: “La anotación se cancelará, no sólo cuando se extinga el derecho anotado, sino también cuando en escritura pública se convenga, o en providencia judicial se disponga a

convertirla en definitiva”. Este artículo regula varias formas en que las anotaciones preventivas puedan ser canceladas, toda vez que el vencimiento del plazo para subsanar no es la única forma, sino también cuando de mutuo acuerdo se convenga en una escritura, o cuando la persona considere que la suspensión es injustificada puede acudir a la vía judicial, con el objetivo que éste ordene que se convierta en definitiva.

El artículo seis del Reglamento de los Registros de la Propiedad, establece que la anotación preventiva debe ser solicitada por el interesado en el título que se pretenda inscribir, por lo que el Segundo Registro de la Propiedad no puede actuar de oficio debido a que la ley establece que debe ser solicitado.

## **La anotación preventiva como forma de garantizar el principio de prioridad**

Análisis de entrevistas realizadas a registradores auxiliares

Para poder comprobar la eficacia de la anotación preventiva, se considera fundamental conocer el criterio de los Registradores Auxiliares que laboran en el Segundo Registro de la Propiedad debido a que son ellos los encargados de realizar la calificación registral y el proceso de inscripción de los documentos y títulos ingresados al Registro, por lo que



en el mes de junio de dos mil veinte, se realizaron entrevistas a los mencionados registradores con el objeto de conocer su criterio y comprobar la forma en que opera la anotación preventiva y si la misma es de utilidad para garantizar el principio de prioridad.

Un total de seis Registradores Auxiliares, se encontraban presentes al realizar el proceso de entrevista de los cuales todos accedieron a poder tratar el tema mediante entrevista, entre ellos se encuentran los Notarios: José Humberto Quiroa Rojas, Juan Méndez, Karina Medina, y Carlos López, haciendo la salvedad que dos de los Registradores Auxiliares entrevistados prefirieron quedar en el anonimato, por lo que la muestra de estudio en el presente caso es del cien por ciento (100%).

Las preguntas y respuestas contenidas en las entrevistas relacionadas son las siguientes:

1. ¿Se aplica el principio de prioridad en el Segundo Registro de la Propiedad?

Los seis Registradores Auxiliares entrevistados respondieron que SI se aplica el principio de prioridad en el Segundo Registro de la Propiedad.

2. ¿Cómo es la protección del principio de prioridad en el Segundo Registro de la Propiedad?

Los seis Registradores Auxiliares entrevistados respondieron que la protección es total, debido a que el sistema informático es el encargado de asignar número, fecha y hora a cada documento que ingresa.

Dos de los Registradores aclararon que en el supuesto que ingresaran dos o más documentos relacionados a la misma finca, automáticamente el sistema asigna para su calificación registral e inscripción al primer documento ingresado, y el segundo no será asignado hasta que finalice el proceso de inscripción o suspensión del primer documento.

3. ¿Si un documento es suspendido, lo continúa protegiendo el principio de prioridad?

Cinco de los Registradores Auxiliares entrevistados respondieron que NO, debido a que no se puede garantizar un documento o título que contenga errores.

Uno de los Registradores Auxiliares respondió que SI, ya que en la razón de suspensión se evidencia la fecha y hora de ingreso del documento.

4. A su criterio ¿Existe suficiente regulación legal del principio de prioridad en nuestro ordenamiento jurídico?

Los seis Registradores Auxiliares respondieron que SI, que primero en registro es primero en derecho y que el principio de prioridad se encuentra regulado en los artículos 1141 y 1142 del Código Civil.

5. ¿Qué alternativas tiene la persona a la que le suspenden algún documento y al momento de ingresarlo nuevamente ya no es posible su inscripción debido a que ya inscribieron otro documento?

Cuatro de los Registradores Auxiliares respondieron que la persona afectada únicamente podrá acudir a la vía judicial y hacer valer las leyes vigentes.

Dos de los Registradores Auxiliares respondieron que la persona afectada se asesoró mal.

6. ¿La anotación preventiva puede garantizar el principio de prioridad registral en documentos suspendidos?

Los seis Registradores Auxiliares respondieron que SI, por el plazo de treinta días, ya que ese es el objeto de la anotación preventiva, siempre que ésta sea solicitada en el documento de mérito.

7. ¿Con qué frecuencia se solicita la anotación preventiva en los documentos que se ingresan al Segundo Registro de la Propiedad?

Los seis Registradores Auxiliares entrevistados respondieron que muy pocas veces, y principalmente en créditos bancarios.

De los resultados obtenidos con las entrevistas realizadas a los Registradores Auxiliares, puede afirmarse que el principio de prioridad efectivamente se aplica en el Segundo Registro de la Propiedad mediante

el sistema de inscripciones y éste protege al primer documento ingresado durante todo el proceso de calificación registral hasta la inscripción, y en el caso de existir dos documentos o más relacionados a la misma finca, el sistema informático asignará el primer documento ingresado para su calificación registral y hasta que ésta haya concluido asignará al segundo, lo cual evidencia la aplicación del principio de prioridad.

Sin embargo, si los documentos o títulos no superan la calificación registral y son suspendidos, estos no serán protegidos por el principio de prioridad, debido a que los errores en los títulos no permiten una inscripción definitiva por lo que el Segundo Registro de la Propiedad no puede garantizar títulos que contengan errores, dejando en estado de indefensión al documento suspendido.

De acuerdo con el criterio de los Registradores Auxiliares entrevistados el principio de prioridad se encuentra debidamente regulado en nuestro ordenamiento jurídico, no obstante, a que el Código Civil únicamente dedica unos pocos artículos para regularlo y el Reglamento de los Registro de la Propiedad lo regula en un solo artículo.

Otro de los resultados obtenidos con las entrevistas realizadas es que el Segundo Registro de la Propiedad no ofrece ninguna alternativa administrativa para proteger el principio de prioridad en los documentos

suspendidos, debido a que la anotación preventiva debe ser solicitada por los interesados y al no hacerlo, el Registro no puede hacerlo de oficio por lo que el título pierde el derecho de prioridad, y en el caso que existiera otro título relacionada con la misma finca que sí cumpla con los requisitos de la calificación registral será inscrito, por lo que la persona afectada únicamente puede acudir a la vía judicial para hacer valer sus derechos.

Un resultado valioso obtenido de las entrevistas realizadas fue que a criterio de todos los Registradores Auxiliares entrevistados la anotación preventiva efectivamente puede garantizar el principio de prioridad en documentos suspendidos, por un plazo de 30 días, debido a que el objeto de la anotación preventiva es garantizar el principio de prioridad siempre que sea solicitado, sin embargo se constató con la investigación realizada que muy pocas veces se solicita la anotación preventiva del título o documento en caso que este fuere suspendido, por lo que la anotación preventiva no cumple con su objetivo.

#### Utilidad de la anotación preventiva

Ahora bien, es necesario analizar la utilidad de la anotación preventiva principalmente en documentos o títulos suspendidos. La anotación preventiva efectivamente puede garantizar el principio de prioridad en

documentos o títulos suspendidos, no obstante, es necesario que el interesado lo haya solicitado, en este caso el Segundo Registro de la Propiedad le otorgará un plazo de treinta días al solicitante para que éste pueda subsanar los errores que contenga el título y reingresarlo al Registro sin perder su derecho de prioridad.

En consecuencia, la anotación preventiva sirve de garantía registral ya que ésta prepara una inscripción futura y definitiva, debiendo inscribirse en el tracto de la finca la anotación, ello para que cualquier persona que tenga interés en la finca pueda saber con exactitud el tiempo del cual dispone el anotante para subsanar los errores en el título, toda vez que una vez vencido dicho plazo se tendrá por cancelada de hecho.

Se puede mencionar también, entre las ventajas que ofrece la anotación preventiva es que se puede solicitar la prórroga del plazo cuando éste sea insuficiente, la cual se podrá conceder por una vez por el mismo plazo, sin embargo, si no se subsana dentro del plazo indicado, la anotación preventiva se tendrá cancelada de hecho, y cualquier persona que tenga derechos relacionados a la misma finca podrá optar a una inscripción definitiva.

No obstante, para que la anotación preventiva pueda garantizar el principio de prioridad es requisito fundamental que sea solicitada en el propio título o un documento separado, por lo que el Registrador al realizar la calificación registral y establecer que el título no llena los requisitos legales con base a la solicitud de la anotación preventiva procederá a anotarla y le otorgará el plazo de 30 días al interesado para que subsane, sin embargo la anotación preventiva en el Segundo Registro de la Propiedad es solicitada muy pocas veces por los interesados, por lo que la mayor parte de documentos suspendidos pierden su derecho de prioridad.

#### Análisis sobre la anotación preventiva

Inicialmente debe indicarse que al Segundo Registro de la Propiedad le corresponde asentar las inscripciones, anotaciones o cancelaciones originadas de actos y contratos relativos al dominio, derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, lo cual realiza de acuerdo con la Constitución Política de la República de Guatemala, el Código Civil, leyes ordinarias, reglamentos, acuerdos, principios registrales y guías de calificación registral, por ello todas sus funciones deben encontrar su fundamento en la ley.

Los documentos o títulos que se ingresan al Segundo Registro de la Propiedad pueden ser presentados por el notario autorizante, el interesado, o cualquier persona. Una vez entregado el título al Registro se designará a un operador y un Registrador Auxiliar para que realicen el proceso de calificación registral e inscripción, en el cual deberá verificarse que se haya cumplido con todos los requisitos de forma y fondo en el título que se pretende asentar. En el caso que el título cumpla con los requisitos de la calificación registral será inscrito y surte efectos contra terceros desde la fecha que se presentó al Registro, pero si no llena los requisitos de la calificación registral será suspendido o denegada la inscripción.

Por consiguiente, debe aclararse que la suspensión implica el aplazamiento de la inscripción, anotación o cancelación, y esta puede ser justificada e injustificada, en el primer supuesto a criterio del notario autorizante o del solicitante efectivamente existen errores en el documento o en el título por lo que deben ser subsanados; en el segundo supuesto, no existen razones legales que faculten al Registrador la suspensión del título por lo que el interesado debe acudir al Juez de Primera Instancia del Ramo Civil del departamento de Quetzaltenango por medio del ocurso y solicitar la reivindicación del derecho de prioridad, de igual manera sucede con la denegatoria o rechazo de la



inscripción, en la cual no se admite la inscripción del título. Tanto en el caso de la suspensión como en el de la denegatoria de la inscripción, el registrador debe emitir una razón, explicando el motivo del rechazo o de la suspensión, y las normas jurídicas que justifican tal decisión, la cual será entregada juntamente con el título suspendido.

Asimismo, debe indicarse que dentro de los principios que inspiran las funciones que realiza el Segundo Registro de la Propiedad se encuentra el principio tratado en el presente título, por medio del cual se lleva un control minucioso del orden cronológico (fecha, hora y número) de los documentos presentados al registro a efecto de garantizar la protección del primer título ingresado, confiriéndole preferencia frente a cualquier otro que haya ingresado posteriormente. Sin embargo, la protección otorgada por dicho principio finaliza cuando el acto o contrato es inscrito, suspendido o rechazado y es retirado del Segundo Registro de la Propiedad, y es ahí cuando cobra importancia la solicitud de la anotación preventiva.

Es por lo manifestado que la anotación preventiva es un instrumento registral valioso para resguardar y proteger el derecho de prioridad cuando un documento o título sea suspendido, sin embargo, si no es solicitada y el documento no reúne los requisitos de la calificación registral será suspendido y perderá su derecho de prioridad, y en el

supuesto que existiera otro título relacionado a la misma finca que si reúna los requisitos legales, aun y cuando haya ingresado posteriormente al Registro éste será inscrito, y ya no podrá inscribirse el documento suspendido, de allí se deriva la importancia de la anotación preventiva como forma de garantizar el principio de prioridad y por lo tanto el derecho de propiedad.

De la misma forma debe indicarse que la anotación preventiva permite la anotación de forma provisional del acto o contrato suspendido por un plazo de treinta días, el cual puede ser prorrogado a solicitud del interesado, por una sola vez por el mismo plazo, en el cual debe subsanarse lo requerido por el Segundo Registro de la Propiedad. La anotación preventiva se convierte en inscripción definitiva al momento de subsanarse lo solicitado a criterio del Registrador, y sus efectos jurídicos serán a partir de la fecha en que se realizó la anotación preventiva.

Aunado a lo anterior, uno de los objetivos de la anotación preventiva es proteger el derecho de prioridad de un acto o contrato al momento de ser suspendido, no obstante, la misma se encuentra condicionada a que sea solicitada por la persona interesada, por lo que el Registrador del Segundo Registro de la Propiedad no puede actuar de oficio y si no fue solicitada no se realizará la anotación preventiva, y en el caso que se

inscribiere otro título relacionado a la misma finca, la persona afectada deberá acudir a la vía judicial para reivindicar su derecho de prioridad, debido a que los pocos artículos que regulan el principio de prioridad y la anotación preventiva en Guatemala, no prevén una solución legal integral para que los documentos suspendidos no pierdan su prioridad.

Sin embargo, con la finalidad de encontrarle una solución al problema objeto de estudio, partiendo de que las funciones del Segundo Registro de la Propiedad se basan en el principio de rogación y por lo tanto el Registrador no puede actuar de oficio, es necesario que el interesado solicite la anotación preventiva, no obstante, ésta es solicitada en muy pocos casos, por lo que los documentos suspendidos pierden su derecho de prioridad.

Para dar un uso idóneo a la anotación preventiva los Notarios al momento de autorizar un acto o contrato deben asesorar a los otorgantes con relación a solicitar en el propio título la anotación preventiva, e informarles sobre las ventajas que ésta conlleva, principalmente el derecho de garantizar el derecho de prioridad en el caso que el documento o título fuera suspendido.

En segundo lugar, el Segundo Registro de la Propiedad debe poner a disposición de los usuarios del Registro un formulario para solicitar la anotación preventiva, la cual debe ser llenada y firmada por los otorgantes con legalización de firma para garantizar que son ellos los que están solicitando la anotación preventiva, e ingresar el título juntamente con el formulario a manera de documento relacionado, para el caso que el título fuera suspendido la solicitud de la anotación preventiva contenida en el formulario proteja el derecho de prioridad, y con ello se estaría satisfaciendo el principio de rogación enmarcado en las funciones del Segundo Registro de la Propiedad y se estaría protegiendo el derecho de prioridad de los documentos suspendidos, lo cual es posible debido a que el Reglamento de los Registros de la Propiedad y el Código Civil no contemplan ninguna formalidad específica para solicitar la anotación preventiva.

En todo caso, puede afirmarse que la anotación preventiva puede garantizar el principio de prioridad en documentos suspendidos, por lo que esta tiene especial relevancia en el campo del derecho registral por lo que es necesario su estudio y análisis tanto por estudiantes de derecho como por Notarios en el ejercicio de su profesión.

## **Conclusiones**

Se estableció, que al Segundo Registro de la Propiedad le corresponde proteger el derecho de propiedad privada, en consecuencia, debe realizar el proceso de calificación registral e inscripción de todos los documentos y títulos que ingresen al registro, brindándoles protección únicamente a aquellos que sean perfectos y suspendiendo o rechazando los que no lo sean. En dicho proceso de calificación registral deben aplicarse principios registrales entre ellos: el de inscripción, especialidad, rogación, legalidad, tracto sucesivo, consentimiento, publicidad, prioridad, fe pública registral y legitimación, los cuales se encuentran entrelazados, de tal manera que no pueden existir de forma independiente.

Se demostró que el principio de prioridad tiene dos efectos, el primero tiene lugar cuando se presenta al registro dos títulos relacionados a una misma finca y los mismos no pueden coexistir entre sí, en este caso se aplica el efecto excluyente o cierre del registro registrando únicamente el primero título ingresado, y si los títulos si pueden coexistir entre sí se aplica el efecto de prelación o rango en el cual se le confiere un número de orden y preferencia al primer documento ingresado, sin embargo el segundo o subsiguiente también pueden inscribirse pero un segundo o

tercer lugar, ambos efectos permiten la aplicación del principio de prioridad registral.

Se comprobó, que la anotación preventiva se encuentra regulada en el ordenamiento jurídico guatemalteco, específicamente en el Código Civil y en el Reglamento de los Registros de la Propiedad, la cual pretende garantizar los efectos del principio de prioridad en documentos suspendidos, siempre que el interesado lo haya requerido, ya sea en el propio documento o en un documento separado e ingresado al registro como documentos con relación.

Quedó demostrado, que la utilidad de la anotación preventiva se deriva en que sirve de garantía registral ya que prepara un asiento definitivo, en el cual se le confiere al titular el plazo de treinta días, prorrogables por el mismo plazo, para que pueda subsanar los errores en el título, en consecuencia, no podrá inscribirse ningún otro documento o título relacionado a la misma finca, durante la vigencia de la anotación preventiva ya que ésta resguarda y protege la prioridad del documento suspendido y por lo tanto el derecho de propiedad del titular.

## Referencias

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

Congreso de la República de Guatemala, (1989). *Ley del Organismo Judicial*. Aprobada el 28 de marzo de 1989. Guatemala.

Fernández, C. B. (2018). *Derecho Registral, México*: Editorial Porrúa.

Figueroa, C. L. (2017). *Precedentes Extrajudiciales y Judiciales en materia Notarial y Registral Inmobiliaria*. Guatemala. [s.e.]

Frontini, R. R. (2006). *Derecho Registral Aplicado*. Buenos Aires Argentina: Lexis Nexis.

Pau, A. (2004). *La prioridad Registral un nuevo enfoque*. España: Fundación Beneficentia Et Peritia Iuris.

Presidente de la República de Guatemala. (1963). *Código Civil, Decreto-ley 106*. Aprobado el 14 de septiembre de 1963. Guatemala.

Presidente de la República de Guatemala. (2005). *Reglamento de los Registros de la Propiedad, Acuerdo Gubernativo 30-2005*. Aprobado el 27 de enero de 2005. Guatemala.

Ramírez, C. L. (2010). *Derecho Registral*. Guatemala: Zona Gráfica.

Robles, A. B. (2000). *Tesis Analisis jurídico del Acuerdo en contra del Registro de la Propiedad*, Guatemala. Universidad Rafael Landívar.

Roldán, N. R. (2009). *Derecho Registral Inmobiliario*. Guatemala. INFOCONSULT EDITORES.

Sanz, C. G. (2010). *Principio de Prioridad en el Sistema Registral Español*. España: Registradores de Madrid.

Segundo Registro de la Propiedad. [s.f.] *Manual de Organización y Funciones*. Guatemala. [s.e.]

Teresa, L. C. (2007). *Derecho Notarial y Derecho Registral*. México. Editorial Porrúa.



Vásquez, B. E. (2014). *Tesis El Bloqueo de los certificados emitidos por el Registrador de la Propiedad y de los principios de prioridad registral, la seguridad jurídica y la legalidad* . Ecuador. [s.l.]

## **Electrónicas**

Segundo Registro de la Propiedad (2019). *Misión y visión del Segundo Registro de la Propiedad*. Recuperado de: <http://srp.gob.gt/mision-y-vision/>