

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



**Seguridad Registral en el Registro General  
de la Propiedad**  
-Tesis de Licenciatura-

Silvia Aracely Lucano Rosales

Guatemala, octubre 2013

**Seguridad Registral en el Registro General  
de la Propiedad**

-Tesis de Licenciatura-

Silvia Aracely Lucano Rosales

Guatemala, octubre 2013

## **AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD PANAMERICANA**

|  |   |
|--|---|
| Rector   | M. Th. Mynor Augusto Herrera Lemus        |
| Vicerrectora Académica y<br>Secretaria General | M. Sc. Alba Aracely Rodríguez de González |
| Vicerrector Administrativo                     | M. A. César Augusto Custodio Cóbar        |

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

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Decano                                | M. Sc. Otto Ronaldo González Peña               |
| Coordinador de exámenes privados      | M. Sc. Mario Jo Chang                           |
| Coordinador del Departamento de Tesis | Dr. Erick Alfonso Álvarez Mancilla              |
| Director del Programa de Tesis        | Dr. Carlos Interiano                            |
| Coordinador de Cátedra                | M. A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán             |
| Asesor de Tesis                       | M. A. Ana Belber Contreras Montoya<br>de Franco |
| Revisor de Tesis                      | Dr. Carlos Interiano                            |

# **TRIBUNAL EXAMINADOR**

## **Primera Fase**

Lic. Edy miranda

Lic. Angel Arriaza Rodas

Lic. Arturo Recinos Sosa

Lic. Herberth Valverth

## **Segunda Fase:**

Lic. Angel Adilio Arriaza Rodas

Lic. Carlos Ramiro Coronado

Lic. Pablo Esteban López Rodríguez

Licda. Cathy Rossana López Rodríguez

## **Tercera Fase:**

Lic. Eduardo Galván Casasola

Lic. María Victoria Arreaga

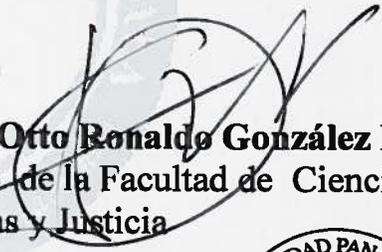
Lic. Alvaro de Jesús Reyes

Lic. Erick Wong

Licda. Karin Virginia Romero

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

En virtud de que el proyecto de tesis titulado **SEGURIDAD REGISTRAL EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD**, presentado por **SILVIA ARACELY LUCANO ROSALES**, 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 Licenciada **ANA BELBER CONTRERAS MONTOYA DE FRANCO**, para que realice la tutoría del punto de tesis aprobado.

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

Sara Aguilar  
c.c. Archivo



## DICTAMEN DEL TUTOR DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: **SILVIA ARACELY LUCANO ROSALES**

Título de la tesis: **SEGURIDAD REGISTRAL EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD**

El Tutor de Tesis,

### Considerando:

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

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

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

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

**Por tanto,**

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

Guatemala, 01 de agosto de 2013

***"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"***



**M. A. Ana Belber Contreras Montoya de Franco**  
Tutor de Tesis



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

En virtud de que el proyecto de tesis titulado **SEGURIDAD REGISTRAL EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD**, presentado por **SILVIA ARACELY LUCANO ROSALES**, previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), ha cumplido con los dictámenes correspondientes del tutor nombrado, se designa como revisor metodológico al Doctor **CARLOS INTERIANO**, para que realice una revisión del trabajo presentado y emita su dictamen en forma pertinente.

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



**DICTAMEN DEL REVISOR DE TESIS DE LICENCIATURA**

Nombre del Estudiante: **SILVIA ARACELY LUCANO ROSALES**

Título de la tesis: **SEGURIDAD REGISTRAL EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD**

El Revisor de Tesis,

**Considerando:**

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

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

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

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

**Por tanto,**

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

Guatemala, 28 de agosto de 2013

**"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"**

**Dr. Carlos Interiano**  
Revisor Metodológico de Tesis



## DICTAMEN DEL DIRECTOR DEL PROGRAMA DE TESIS

Nombre del Estudiante: **SILVIA ARACELY LUCANO ROSALES**

Título de la tesis: **SEGURIDAD REGISTRAL EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD**

El Director del programa de Tesis de Licenciatura,

### Considerando:

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

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

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

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

Por tanto,

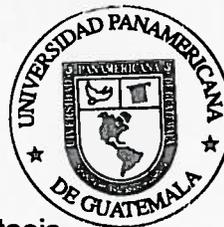
En su calidad de Director del programa de tesis, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que continúe con los trámites de rigor.

Guatemala, 03 de septiembre de 2013

**"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"**

**Dr. Carlos Interiano**

Director del programa de tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia



**ORDEN DE IMPRESIÓN DE TESIS DE LICENCIATURA**

Nombre del Estudiante: **SILVIA ARACELY LUCANO ROSALES**

Título de la tesis: **SEGURIDAD REGISTRAL EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD**

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

**Considerando:**

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

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

**Por tanto,**

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

Guatemala, 04 de septiembre de 2013

**"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"**

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



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



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

## **DEDICATORIA**

### **A Dios**

Que ha sido la luz que ilumina mi vida y que siempre ha estado a mi lado permitiendo la culminación de mi carrera.

A la memoria de mi madre señora Carlota Rosales, y del Ingeniero Reginaldo Ewing quien con sus consejos despertó en mí el interés por el estudio.

### **A ti Mario**

Por haber creído y confiado en mí, por todo ese apoyo incondicional que me has brindado siempre, especialmente en la realización de la carrera profesional, gracias por tu paciencia y comprensión.

### **A mis hijos**

Ana y Alex con amor quienes han sido el motivo de mi superación.

### **A mis nietos**

Luisa Fernanda, Alejandra y Alex con profundo amor y que la culminación de mi carrera sea para ellos un ejemplo.

**A mis hermanas**

Ana Patricia, Aura Marina y Glenda Carolina con cariño y a la memoria de Sandra especialmente.

**A todos mis Sobrinos en especial a:**

Estuardo, Brian y Javier

**A la Universidad de San Carlos de Guatemala**

Por la oportunidad de haberme formado en la Licenciatura.

**A la Universidad Panamericana**

Mi agradecimiento especial por permitirme alcanzar la meta propuesta.

# Índice

|  |     |
|--|-----|
| Resumen                                | i   |
| Palabras clave                         | ii  |
| Introducción                           | iii |
| Bienes                                 | 1   |
| Características de los Bienes          | 2   |
| La apropiación                         | 3   |
| Clasificación de los Bienes            | 6   |
| Bienes de propiedad particular         | 17  |
| Derecho de Propiedad                   | 23  |
| Derechos fundamentales del propietario | 26  |
| Limitaciones de la Propiedad           | 28  |
| Registro de la Propiedad               | 30  |
| Derecho Registral                      | 38  |
| Principios Registrales                 | 43  |
| Sistemas Registrales                   | 55  |
| Seguridad Jurídica                     | 60  |
| Comisión Nacional de Reforma Registral | 62  |
| Dirección de Seguridad Registral       | 63  |
| Sistema Biométrico                     | 65  |
| Conclusiones                           | 67  |
| Referencias                            | 68  |

## **Resumen**

El contenido del presente trabajo de investigación se desarrolla en el campo del Derecho Registral y la seguridad y protección conferida al Registro General de la Propiedad, en relación al tráfico inmobiliario del Derecho de Propiedad.

En primer término se refiere a los bienes en general desde el punto de vista doctrinario y su clasificación legal contenida en la norma ordinaria. Hace énfasis en el Derecho de Propiedad como el derecho inherente a la persona humana regulado por la Constitución Política de la República de Guatemala y el Decreto Ley 106 Código Civil asimismo las medidas protectoras dictadas por el Estado para garantizar el uso, goce y disposición de la Propiedad pero también la seguridad y certeza jurídica relacionada con las inscripciones registrales.

En uno de sus apartados se refiere al Registro General de la Propiedad Inmueble, como ente creado por el Estado de Guatemala, cuya función es de carácter público, garante de los actos jurídicos que en él se llevan a cabo, por medio de la seguridad y certeza jurídica que éstos generan relacionados con inscripciones y cancelaciones de asientos registrados cuya base es la utilización del sistema francés de folio real que contiene

todo un historial de cada uno de los bienes. La aplicación de los Principios y sistemas registrales que coadyuvan en la protección del patrimonio privado. Los usuarios reciben un servicio altamente calificado, eficaz y seguro a través de tecnología de punta, lo que ha cobrado una de las finalidades primordiales de la modernización de dicho registro

Otro de sus capítulos se enfoca a la inmovilización voluntaria de bienes registrados y Dirección de Seguridad Registral y Apoyo a los Operadores de Justicia Penal cuya misión consiste en prevenir y erradicar acciones delictivas contra la seguridad registral.

**Palabras Clave:** Bienes. Propiedad Privada. Registros. Inscripciones. Seguridad. Certeza jurídica.

## **Introducción**

El presente trabajo tiene por objeto proporcionar un aporte relacionado con la protección del derecho de propiedad privada, reconocido y regulado en la Constitución Política de la República de Guatemala, como norma de máxima jerarquía, y también por el Decreto Ley número 106 Código Civil, tomado como un derecho inherente a la persona humana y como tal objeto de protección de la ley.

En el Registro General de la Propiedad, se crea la Dirección de Seguridad Registral y Apoyo a los Operadores de Justicia Penal, cuya visión es brindar apoyo técnico y científico en la operación registral trascendiendo más allá de la inscripción registral y abarcando la prevención y erradicación de delitos en contra del Derecho de Propiedad.

En este sentido se puede decir que el Registro General de la Propiedad a través de esta Dirección, cuenta con un sistema administrativo que en determinado momento puede proporcionar información expedita sobre expedientes en los que conste que existe un atentado contra las operaciones registrales.

Es importante señalar que el Estado, con la misma finalidad de protección a la propiedad privada, implementó el Decreto número 62-97 del Congreso de la República, Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, la que se basa en la autenticidad de la huella dactilar por los medios técnico-científicos en otras palabras Sistema Biométrico que corresponde a materia de Ingeniería en Sistemas como un medio de máxima seguridad, basado en sensores dactilares que toman las peculiaridades de la impresión dactilar de cada individuo, lo que lo hace ser único e inconfundible.

La creación de medidas protectoras tanto de parte del Estado guatemalteco como del Registro General de la Propiedad, tienen como propósito único proporcionar seguridad y certeza jurídica a los ciudadanos que son propietarios particulares de bienes y que se encuentran debidamente registrados.

Los objetivos del presente estudio fueron describir el procedimiento en las inscripciones de bienes inmuebles, en el Registro General de la Propiedad Inmueble; establecer los mecanismos de acción de la Dirección de Seguridad Registral y apoyo a los operadores de justicia penal y señalar las acciones a realizar por usuarios afectados por alteraciones de inscripciones registrales.

Aplicado a la investigación el método inductivo, que parte de casos o datos particulares para formular principios o reglas de validez general.

## **Bienes**

Como punto de partida para mejor comprensión e interpretación de los bienes, se tendrá presente lo que en este sentido escribe Brañas,

“En relación a distinción entre Derecho Real que algunos estudiosos les denominan derechos patrimoniales, entendiendo que su objeto son las cosas del mundo exterior y los derechos personales también llamados derechos patrimoniales, que se refieren a algunos actos de los hombres que representan o tienen un valor pecuniario”.  
(2011:317)

En consecuencia, el Derecho Civil regula en primer plano a la persona humana, pero también incluye las cosas corpóreas e incorpóreas como satisfactores de necesidades, por lo que se infiere que los bienes son aquellas cosas que son objeto de apropiarse y que el hombre obtiene de ellos una utilidad, beneficio o provecho por lo que se inicia al analizar los bienes desde diferentes puntos de vista, entre ellos el económico que comprende todo lo que representa una utilidad para el ser humano y que cubre necesidades directa o indirectamente.

En relación al significado jurídico, bien se entiende que es todo lo que le corresponde a una persona y que goza de una protección de la ley.

Desde el punto de vista de la regulación civil, bien se relaciona con el patrimonio personal, es decir que es apropiable, representando un activo, mediante un valor en dinero, pudiendo circular y ser de aprovechamiento.

De conformidad con el Código Civil, se encuentra el concepto de bienes en el artículo 442, el cual literalmente regula: “Son bienes las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación, y se clasifican en inmuebles y muebles”.

Integrándose dicha norma con el artículo 446 del citado cuerpo legal, el cual reza: Se consideran inmuebles para los efectos legales, los derechos reales sobre inmuebles y las acciones que los aseguran así también el artículo 451 que regula: “Son bienes muebles: 1. Los bienes que pueden trasladarse de un lugar a otro, sin menoscabo de ellos mismos ni del inmueble donde estén colocados”.

### **Características de los Bienes**

En relación a los bienes se puede decir que comprenden todas aquellas cosas que pueden ser objeto de apropiación, en tanto que las cosas se consideran objetos corpóreos o incorpóreos que se encuentran en la naturaleza, pero son sujetos de una relación jurídica.

Es decir deben prestar una utilidad para que el ser humano pueda cubrir una necesidad, al mismo tiempo que es apropiable. En éste orden de ideas se puede establecer que los requisitos para que se de una relación jurídica son los condicionantes de utilidad y apropiación. En este sentido cabe hacer mención que el bien es una especie de la cosa.

Al referirse a los bienes se hace especial énfasis en la apropiación y utilidad por considerar que son características ligadas a la naturaleza misma de los bienes, considerando que la apropiación de un bien es consecuencia de un acto jurídico que no se considere fuera del comercio, lo anterior de acuerdo a la interpretación del artículo 443 del Código Civil que contiene el concepto de bienes y literalmente expresa: “ Son bienes las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación, y se clasifican en inmuebles y muebles”.

Refiriéndose a la utilidad como se señala al inicio de este apartado, se dice que todo bien debe ser objeto de producir un provecho al ser humano, como ejemplo se puede citar el beneficio del interés legal como producto de una negociación, o bien el fruto de la renta de un inmueble.

En virtud de lo anteriormente manifestado se deduce que de acuerdo a la regulación civil los bienes se relacionan con el patrimonio personal al darle un valor económico.

### **La apropiación**

Consiste en adquirir alguna cosa mediante un acto de declaración unilateral de la voluntad para hacerse dueño de ella. Para ampliar esta idea se toma la cosa como bien en sentido extenso, como hace referencia

Aguilar Guerra (2009: 51), al citar a Planiol y Ripert (1997:361), argumenta que:

“Los bienes comprenden las cosas más variadas: casas, tierras, objetos, muebles, créditos, réditos, derechos de autor, patentes de invención, etc. Con este significado la ley emplea generalmente la palabra bienes. Esta comprende además de las cosas materiales, cierto número de bienes incorpóreos que son derechos, como los créditos, las rentas, los oficios, las patentes, etc.”.

En virtud de la cita anterior se remite al artículo 443 del Decreto Ley 107, Código Civil, que regula “Cosas apropiables pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley”.

Retomando lo manifestado al inicio del presente apartado, se dice que la apropiación es un estado o poder de hecho determinado por la exteriorización de un bien del cual se tiene pertenencia, sea por su misma naturaleza o por que así lo establezca una disposición legal, que debe darse dentro del comercio de los hombres y que comprende una extensa gama de ellos, como son los bienes muebles considerados por sus características peculiares; los bienes inmuebles como las fincas, casas, terrenos etc. Considerados como bienes corpóreos es decir que se puede apreciar físicamente por su existencia.

En cuanto a los bienes incorpóreos o incorporales, por su naturaleza es la Ley la que declara la calidad de derechos o acciones que se adquieren como el caso de los Derechos Reales.

Por lo anterior se deduce que quien legalmente tiene la apropiación de un bien, le corresponde la presunción de *Juris Tatum* es decir que se considera propietario del mismo.

## **Utilidad**

Entiéndase como algo útil, todo aquello que representa una ventaja, un fruto, provecho, o beneficio dentro de la actividad jurídica humana, proporcionando satisfactores que cubren necesidades de sus titulares y al formar parte de un patrimonio consecuentemente influyen también en el desarrollo del país generando actividades fiscales y económicas entre otras.

“Utilidad. Provecho material. Beneficio de cualquier índole. Ventaja. Interés, rédito. Fruto. Comodidad. Conveniencia”. Ossorio. (1999.773). En este respecto el artículo 655 del Código Civil regula. “Frutos naturales y civiles. Los frutos naturales y civiles pertenecen al propietario de la cosa que los produce”.

Los frutos se pueden apreciar desde dos puntos de vista, primero como un medio de adquirir un beneficio o provecho, como lo representa el interés legal a favor del vendedor como consecuencia de una compraventa por abonos; segundo, como un efecto o extensión del Derecho de Propiedad, en este sentido se puede decir que el dueño de lo

principal, también lo es de lo accesorio, como es el caso de los frutos naturales, ejemplo: el dueño de un árbol es dueño también de los frutos que este produce, en el caso de un árbol de manzanas, que representan una utilidad para el propietario de dicho bien, por que le pueden proporcionar un ingreso económico con el cual puede cumplir determinados satisfactores.

## **Clasificación de los bienes**

### **Por su naturaleza**

Se clasifican en bienes muebles e inmuebles. El artículo 451 del Código Civil en el numeral uno, establece que “Son bienes muebles los que se pueden trasladar de un lugar a otro, sin menoscabo de ellos mismos ni del inmueble donde estén colocados”.

Los bienes muebles en su conjunto comprenden una serie de cosas corpóreas o incorpóreas, lo que se traduce en una diversidad de ellas que pueden referirse a las fuerzas naturales, a construcciones en terreno ajeno, los derechos de autor o inventor etc. Los mismos cumplen una función no definitiva; es decir que esta es temporal derivada de la movilidad a que pueden estar sujetos.

Al seguir la redacción del artículo anteriormente referido y que contiene la definición de bienes muebles, en cuanto a la característica que éstos tienen y que pueden ser movibles o transportados de un lugar a otro, se considera oportuno hacer mención que la ley Civil se extiende también al Código de Comercio en relación a los títulos de Crédito, sin tomar en cuenta en este caso el desplazamiento que los mismos pueden tener, considerándolos como bienes muebles al igual que la Empresa Mercantil.

En este sentido se transcribe el artículo 385 del Código de Comercio, que literalmente regula

“Títulos de Crédito. Son títulos de crédito los documentos que incorporan un derecho literal y autónomo, cuyo ejercicio o transferencia es imposible independientemente del título. Los títulos de crédito tienen la calidad de bienes muebles”. En tanto que el artículo 655 del mismo código establece “...La empresa mercantil será reputada como un bien mueble”.

Otra referencia de los bienes muebles se encuentra contenida en el artículo 1. Del Código Penal en las Disposiciones Generales y que regula “Para los efectos penales se entiende: lo. Por muebles los bienes que puedan trasladarse de un lugar a otro sin menoscabo de ellos mismos ni del inmueble donde estén colocados y los semovientes, en todo caso”.

Los bienes inmuebles son aquellos que no pueden trasladarse de un lugar a otro. En el Derecho Romano se les denominó también bienes raíces por considerar que se encontraban arraigados al suelo de manera permanente.

Es por esta razón que en la actualidad muchas veces se les conoce con este nombre.

Entiéndase por bien inmueble una gama de elementos naturales así como otros, producto de la mano del hombre, que de manera fija permanecen unidos o adheridos a la tierra y que por su misma naturaleza no pueden ser objeto de desplazamiento, lo cual constituye la característica primordial de los mismos.

En cuanto a la división que el Código Civil hace de los bienes, ha tomado en cuenta los factores de destino, incorporación y los derechos reales sobre bienes inmuebles, que en principio son considerados muebles; mismos que a continuación se detallan en cada uno de los apartados que corresponde.

Este orden de ideas hace referencia al artículo 445 del Código Civil, que en forma literal define lo que son inmuebles de la manera siguiente: “El suelo, el subsuelo, el espacio aéreo, las minas mientras no estén extraídas, y las aguas que se encuentren en la superficie o dentro de la tierra...”.

## Inmuebles por incorporación

Es decir que comprende aquellos bienes que originalmente son muebles pero que mediante la adhesión al suelo en forma permanente, se convierten en inmuebles. A manera de ampliar la idea de lo que representan los inmuebles por incorporación, se hace referencia también del artículo 658 del cuerpo legal anteriormente citado y que regula: “Accesión por incorporación a bienes inmuebles. Lo que se une o incorpora a una cosa pertenece al propietario de ésta de conformidad con las disposiciones siguientes”.

Al referirse a la incorporación de un bien debe tomarse en cuenta la unión indisoluble entre el inmueble y el bien o cosa que se incorpora mediante la accesión, a manera de permanencia entre sí por el transcurso del tiempo, en el sentido de considerar a los bienes muebles como tales en un principio, pero que al ser unidos a un inmueble pasan a formar parte del mismo, es decir que se da una convertibilidad a inmuebles formando una totalidad.

Esta situación se ve reflejada en los artículos 471 de precitado Código Civil al regular: “Frutos de los bienes. El propietario de un bien tiene derecho a sus frutos y a cuanto se incorpora por accesión, de conformidad con lo dispuesto en el capítulo respectivo de este Código”.

## Inmuebles por su destino

Son aquellos bienes considerados muebles pero al destinarse de forma permanente a un bien inmueble, pasan a ser parte del mismo, es decir que individualmente esta clase de bienes se conocen como muebles, pero al tomarse en su conjunto para la explotación de un inmueble, como ejemplo una finca; en este caso adquieren el carácter de inmuebles al igual que toda parte considerada como un accesorio unido de manera permanente a un bien inmueble y que cumpla con una finalidad económica forma parte de él, de lo anterior se infiere en que son motivos determinantes la permanencia y el cumplimiento de una actividad económica, en virtud de lo cual el artículo 455 del Código Civil regula “Los semovientes son bienes muebles; pero los animales puestos al servicio de la explotación de una finca, se reputan como inmuebles”.

Seguidamente para fines de ampliación y mejor comprensión se hace referencia al artículo 449 de la regulación Civil, que copiado establece: “Accesorios. Es accesorio del bien todo lo que está aplicado permanentemente a su fin económico y se haya en una relación que responde a ese fin. La separación temporal de los bienes no les hace perder su calidad”

## **Inmuebles por analogía**

Constituyen bienes incorpóreos que otorgan derechos sobre inmuebles, como ejemplo la hipoteca, cuyo concepto lo proporciona el artículo 822 del citado cuerpo legal que establece:

“La hipoteca es un derecho real que grava un bien inmueble para garantizar el cumplimiento de una obligación” también el artículo 446 del precitado código establece que “Se consideran inmuebles para los efectos legales, los derechos reales sobre inmuebles y las acciones que los aseguran”.

En este caso al referirse a la hipoteca como punto de partida se hace mención a los derechos reales de garantía, que reciben ese nombre porque su objeto primordial es el aseguramiento de un crédito.

Caso típico, la hipoteca, que tiene su origen en otro derecho y que se utiliza como se mencionó con anterioridad, para el cumplimiento de obligaciones generalmente relacionadas con un crédito constituyendo una dependencia de una obligación anterior.

A este respecto se hace mención que la hipoteca juntamente con la prenda son los únicos dos derechos reales que reconoce la legislación Civil, sin embargo cabe señalar que existe en Latinoamérica un criterio general, clásico o tradicional de muchos autores que argumentan que éstos son casos de derechos reales tipificando que su esencia radica en la constitución de la garantía de que es objeto.

Por otra parte se pueden señalar como características del derecho real de hipoteca las siguientes:

- 1°. La constitución y aceptación de la hipoteca debe ser expresa.
- 2°. La constitución de la hipoteca da derecho al acreedor, para promover la venta judicial del bien gravado, cuando la obligación no sea cumplida.
- 3°. La hipoteca surtirá efectos contra tercero, desde el momento de su inscripción en el registro de la Propiedad.
- 4°. La hipoteca afecta solamente los bienes sobre los que se impone.
- 5°. En la hipoteca existe una relación directa entre el acreedor y el deudor de una obligación.

Dentro de las modalidades de la hipoteca, en primer término, se hace referencia a la denominada Cédulas Hipotecarias reguladas en el artículo 859 del Código Civil, que reza “Hipotecas de cédulas. Puede constituirse hipoteca en garantía de obligaciones futuras a favor de instituciones bancarias...”. Y el artículo 860 del mismo cuerpo legal “Cédulas Hipotecarias...”. Que se relaciona a esta clase de documentos diferenciándose este último caso, a que la emisión de los mismos ha sido efectuada por personas particulares; de lo que se considera que ambos artículos se encuentran ligados entre sí.

En segundo lugar, se hace el enfoque en el artículo 857 de la regulación civil relacionada y que preceptúa “Hipoteca en cuentas corrientes de crédito. Puede constituirse hipoteca en garantía de crédito en cuenta corriente, fijándose en la escritura de constitución la cantidad máxima de que responda la finca hipotecada”. Siendo propio de esta modalidad que la inscripción que se lleva a cabo en el Registro de la Propiedad, se hace por la cantidad máxima que le corresponde al deudor, persistiendo la inscripción cualquiera que sea el saldo.

Constituyendo la cancelación en forma legal el único medio de extinción de la respectiva inscripción.

### **Inmuebles por su titularidad**

Bienes del Estado o de dominio público que son todos los bienes que se encuentran inscritos y pertenecen al Estado, las municipalidades y entidades tanto autónomas como descentralizadas, dividiéndose a su vez en bienes de uso público común y de uso especial. Lo anterior se desprende del contenido del artículo 457 del Código Civil, que reza: “Bienes del dominio público. Los bienes del dominio del poder público pertenecen al Estado o a los municipios y se dividen en bienes de uso público común y de uso especial”.

Al referirse a los bienes del dominio del poder público que pertenecen al Estado es importante ubicarse en la norma contenida en el artículo 121 de la Constitución Política de la República de Guatemala que describe “Bienes del Estado. Son bienes del estado: .... c) Los que constituyen el patrimonio del Estado, incluyendo los del municipio y de las entidades descentralizadas o autónomas;...”

En este sentido se debe tomar en cuenta primeramente que el dominio público lo ejerce la nación sobre sus bienes y que estos incluyen también los del municipio.

Debe hacerse la observación que todos los bienes inmuebles que no pertenezcan a particulares son nacionales, sean del Estado o del municipio; consecuentemente son propiedad de la nación, los terrenos baldíos, aquellos también que habiendo sido objeto de propiedad particular quedan vacantes como en el caso de la herencia vacante y los excesos de propiedad rústica.

Seguidamente se hace referencia al artículo 260 siempre del mismo cuerpo legal que literalmente expresa “Privilegios y garantías de los bienes municipales. Los bienes, rentas, arbitrios y tasas son propiedad exclusiva del municipio y gozarán de las mismas garantías y privilegios de la propiedad del Estado”. En consecuencia se puede afirmar que los

bienes de los municipios se encuentran regulados por el Código Municipal.

Es importante señalar que los bienes pertenecientes a las entidades descentralizadas y autónomas se rigen por leyes especiales administrativas, es decir su Ley Orgánica como el caso de la Universidad de San Carlos de Guatemala y el Instituto Guatemalteco de Seguridad Social. Asimismo se considera conveniente hacer mención que la enajenación de bienes del Estado y de sus entidades descentralizadas y autónomas se encuentra regulado en los artículos 89 a 90 del Decreto 57-92 de la Ley de Contrataciones del Estado.

Siempre en relación a los bienes del Estado se hace referencia que el Decreto 126-97, Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala, establece algunos aspectos del régimen patrimonial de las entidades descentralizadas y autónomas, indicando que tienen sus propias leyes y estatutos de constitución y funcionamiento.

En ese orden de pensamiento en lo que respecta a los bienes nacionales de uso común, regulados en el artículo 458 del Código Civil; se sugiere integrar con:

Artículo constitucional 127. Régimen de aguas, y;

Artículo 128 también constitucional. Aprovechamiento de aguas, lagos y ríos.

Artículos 50 y 51 de la Ley de Telecomunicaciones que hace referencia a que el espectro radioeléctrico comprende bandas de uso común, de uso no común y de uso reservado.

Al abordar el tema de los bienes nacionales de uso no común contenidos en el artículo 459 del Código Civil guatemalteco, que regula: “ Son bienes nacionales de uso no común:...” debe tomarse en cuenta que por la naturaleza de los bienes patrimoniales que comprende, se integra o complementa con legislación específica entre la que se menciona las siguiente:

Ley de Pesca y Acuicultura, Decreto 80-02

Ley de Hidrocarburos, Decreto 109-83

Ley de Minería, Decreto 49-97

Ley de Protección del Patrimonio Cultural de la Nación, Decreto No. 26-97.

## **Bienes de propiedad particular**

“Bienes de propiedad privada. Son bienes de propiedad privada los de las personas individuales o jurídicas que tienen título legal”. De conformidad con lo regulado en el artículo 460 del Decreto Ley 106; en este sentido también el artículo 464 del citado ordenamiento legal regula: “Contenido del derecho de propiedad. La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes”. La Constitución Política de la República de Guatemala, también en su artículo 39 preceptúa

“Propiedad Privada. Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.”.

En relación al Derecho de propiedad privada se considera que por la importancia y trascendencia del mismo, las normas jurídicas que establecen los pilares fundamentales del mismo visualizan este derecho como función social bajo la concepción esencial del Estado social de la República de Guatemala que se extiende también a la Convención Americana sobre Derechos Humanos o Pacto de San José de Costa Rica, de fecha 22 de noviembre de 1969, que en el artículo 21 establece: “1.

Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social. 2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley”.

La palabra propiedad significa en sentido amplio general, una forma de pertenencia o titularidad sobre un objeto cualquiera; en sentido restrictivo se relaciona con la titularidad sobre bienes corporales y en una interpretación aún más restringida se limita a la pertenencia solamente de cosas corporales como los bienes inmuebles.

Al referirse al derecho privado de propiedad debe tenerse presente la figura de la posesión por considerar su relación con otros derechos y con la mera tenencia, en cuanto a sus efectos se puede decir que es de suma importancia en el mundo jurídico porque representa variados efectos en el mismo, de tal suerte que si se relaciona con el Derecho de propiedad particularmente se toma en el sentido que poseer un bien es un derecho inherente que le corresponde al propietario.

Al referirse a otros derechos se dice que se puede poseer algo, sin ser el legítimo propietario como en el caso del usufructo, por el poder de propiedad que le otorga al usufructuario de la cosa, para lo cual se remite a la normativa civil regulada en el artículo 703, que reza: ”Extensión del

usufructo. Pertenecen al usufructuario los frutos naturales y civiles que los bienes produzcan ordinaria y extraordinariamente, salvo las limitaciones establecidas en el título en que se constituya”.

Y por último para hacer mención a la mera tenencia se dice que esta se entiende como el poder eventual sobre una cosa, que persona determinada puede tener sobre la misma, lo que llega a producir la posesión de la cual el Código Civil da el concepto en su artículo 612, el que copiado textualmente regula:” Concepto de la Posesión. Es poseedor el que ejerce sobre un bien todas o algunas facultades inherentes al dominio”.

El Diccionario de Ciencias Jurídicas y Sociales de Ossorio, (1999: 265) da la interpretación de dominio así: “Poder que uno tiene de usarla y disponer libremente de lo suyo. Académico)... Plenitud de los atributos que las leyes reconocen al propietario de una cosa para disponer de ella. Acad.). Plena in re potestas: máxima potestad sobre una cosa ) Justiniano, Instituciones).

Al retomar el concepto de posesión se considera interesante referirse a la idea de algunos doctrinarios que se inclinan en señalar que representa un estado o un poder de hecho, que consiste en la exteriorización misma de la propiedad, del mismo derecho de Propiedad por lo que conlleva al inicio de la propiedad.

Siempre en este orden se hace referencia a la teoría moderna de la protección posesoria que considera que generalmente la propiedad, se ejercita por medio de hechos que pueden ser naturales o actos en los que participa el ser humano, que se originan de la posesión y comprende el principio de considerar que quien está poseyendo algo, es propietario de la cosa, siendo propulsor de esta teoría, Ihering.

Por otra parte el derecho de propiedad privada se puede decir que comprende también la idea de plenitud, utilidad y exclusividad, aunque esta última no aparece expresada en la definición legal se considera que forma parte esencial en este derecho.

Interpretándose la plenitud en el sentido de derecho real atribuible al patrimonio personal. La utilidad en relación al objeto del bien y la exclusividad relativa al goce del titular de un bien sin necesidad de un tercero, en otras palabras el goce de la propiedad se dice que corresponde por principio a quien lo tenga en relación de pertenencia.

En otro orden de ideas se puede mencionar, que el derecho de propiedad privada representa una garantía constitucional regulada dentro de los derechos humanos, que consiste en la libre disposición de los bienes de conformidad con la ley, infiriéndose que el Estado se encuentra condicionado en facilitar el uso y disfrute de sus bienes al titular de tal derecho. Y que a la vez la propiedad privada se encuentra

supeditada a responder a valores e intereses de la colectividad, en otras palabras encaminada a la utilidad o finalidad social.

Asimismo se puede considerar que a la propiedad privada se le han impuesto límites o condicionantes legales para su ejercicio, los que se pueden realizar siempre velando el respeto de su contenido, concretándose los límites a todo aquello que el propietario normalmente no puede hacer por razones de interés general y las limitaciones comprenden reducciones del poder del propietario en casos especiales o excepcionales surgiendo a razón de situaciones concretas de ese derecho.

Entre los límites y las limitaciones existe la diferencia en el primero, que en la práctica no hace falta un acto especial para su imposición en tanto en el segundo de los casos por su carácter de excepcionalidad se hace necesario un acto expreso de imposición y deben ser probadas, es decir que no son presumibles como el caso de la expropiación que está sujeta a procedimientos señalados en la ley correspondiente, que fija las bases para la valuación y pago de la indemnización al expropietario. La expropiación se encuentra regulada en el artículo 40 de la Constitución Política de la República de Guatemala, que literalmente preceptúa:

“Expropiación. En casos concretos la propiedad privada podrá ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público debidamente comprobadas. La expropiación deberá sujetarse a los procedimientos señalados por la ley, y el bien afectado se justipreciará por expertos tomando como base su valor actual...”

Dentro de las limitaciones se hace referencia también al ordenamiento constitucional que regula en su artículo 123 lo siguiente: “Limitaciones en las fajas fronterizas. Sólo los guatemaltecos de origen, o las sociedades, cuyos miembros tengan las mismas calidades, podrán ser propietarios o poseedores de inmuebles....”

Los límites los establece la normativa civil como limitaciones dándoles una igualdad de significado y se encuentran comprendidos en los artículos 473 al 483 respectivamente.

En cuanto al contenido esencial de este derecho se hace la observación que contiene tres elementos, siendo estos:

1°. La facultad de goce, el *uti fruti*.

2°... La facultad de disposición y,

3°.La posibilidad de limitación contenida en la ley.

Esta situación se ve reflejada en los artículos 471 de precitado Código Civil al regular: “Frutos de los bienes. El propietario de un bien tiene derecho a sus frutos y a cuanto se incorpora por accesión, de conformidad con lo dispuesto en el capítulo respectivo de este Código”

## **Derecho de Propiedad**

A través de las diferentes épocas de la historia el derecho de propiedad ha marcado los cimientos o bases del ordenamiento jurídico, traspasando el campo del derecho para vincularse con la esfera social y política de los países, por lo que se hace necesario aclarar que propiedad y dominio se utilizan con un significado semejante.

Sin embargo del análisis del artículo 456 del Código Civil, el que preceptúa “Dominio de los bienes. Los bienes son del dominio del poder público o de propiedad de los particulares”. Se infiere específicamente en esta norma que en relación al poder del Estado, sobre los bienes que le pertenecen se generaliza el término dominio mientras que al referirse a los bienes de pertenencia de las personas particulares o personas jurídicas se aplica la palabra propiedad.

La expresión propiedad encierra o comprende un conjunto de derechos y deberes en el ámbito de la función social, teniendo como finalidad los derechos de la persona, que por el simple hecho de ser persona le corresponden, pasando a denominarse propietario acreditando la pertenencia legal mediante un título justificativo del uso y la disposición de un bien inmueble, así como el aprovechamiento de los frutos que de él obtenga; es decir que le sea útil, que le proporcione un derecho pero que

a la vez contribuya al desarrollo humano dentro de la colectividad, gozando asimismo de la protección que el Estado le brinda por medio de su normativa constitucional.

En este orden de ideas se puede afirmar que la propiedad, otorga el derecho de ejercer en forma directa la acción de voluntad sobre una cosa, con lo cual su titular puede disponer de su uso y goce sin más limitaciones que las establecidas por la ley.

Para Aubry y Rau, “La propiedad es el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la acción y a la voluntad de una persona”. (Ossorio, 1999:619).

En relación a la palabra dominio existen diferentes significados, dependiendo de la naturaleza a la que se refiera, aquí interesa su uso en relación a los bienes como sinónimo de propiedad, en este sentido se puede decir que es la libre disposición del dueño; al respecto se pronuncia Demolombe, “Poder soberano y absoluto que pertenece a una persona sobre un bien cualquiera corporal o incorporal” (Ossorio, 1999:265).

También Savigny, refiere: “Extensión de la libertad individual o derecho a percibir la mayor suma de utilidades que produzca una cosa”. (Ossorio, 1999:265).

En este contexto cabe hacer referencia al derecho de propiedad privada consagrado en el artículo 39 Constitucional, que reza:

Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.

Asimismo el Código Civil en el Título II De la Propiedad hace referencia en el artículo 464 al “Contenido del derecho de propiedad. La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes”.

En este sentido se hace mención que en la actualidad la propiedad es considerada como una función social, tomado en las diferentes legislaciones como principio constitucional, dejando notar el propósito legislativo de que sea reconocido como un beneficio a la sociedad cuyos factores determinantes consisten en facilitar al propietario debidamente reconocido mediante un título legal el uso, goce y disfrute de sus bienes, y que éstos sean protegidos por el Estado de manera que se obtenga un desarrollo personal y a nivel de nación.

Del contenido de este artículo se deduce que el mismo concibe a la propiedad, como parte fundamental en la que descansa el derecho privado patrimonial reflejado por la plenitud que ella conlleva.

Cabe mencionar que el contenido esencial en esta norma es el derecho de propiedad, el cual inherentemente comprende los elementos de facultad de goce, facultad de disposición y posibilidad de limitación de conformidad con las leyes.

### **Derechos fundamentales del propietario**

En este apartado como punto de partida cabe referirse al derecho de defensa de la persona y sus derechos, contemplados en la Constitución Política de la República de Guatemala como ordenamiento de máxima jerarquía considerando la defensa de la propiedad, la reivindicación y a los frutos de los bienes, derechos contenidos en los artículos 468, 469 y 471 del Código Civil respectivamente los cuales se transcriben en el orden enumerado.

“Defensa de la propiedad. El propietario tiene derecho de defender su propiedad por los medios legales y de no ser perturbado en ella, si antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio”.

“Reivindicación. El propietario de una cosa tiene el derecho de reivindicarla de cualquier poseedor o detentador”.

“Frutos de los bienes. El propietario de un bien tiene derecho a sus frutos y a cuanto se incorpora por accesión, de conformidad con lo dispuesto en el capítulo respectivo de este Código”.

En consecuencia los mismos representan facultades otorgadas por la ley como lo son las acciones legales que le permiten al titular de los mismos, ejercer un poder directo e inmediato para ejercitarlos y hacerlos valer.

En este sentido cabe mencionar que como derecho subjetivo el derecho de propiedad es uno de los más vulnerables de ser atacado, por lo que en vías de su protección existen medios de defensa jurídicos establecidos legalmente, conocidos como acciones protectoras del dominio

En el entendido que las acciones protectoras del dominio, comprenden el conjunto de mecanismos o medios de defensa otorgados por la ley que existen en el derecho de propiedad.

Como ejemplo se puede citar el juicio ordinario de reivindicación de la cosa o bien el derecho personal del acreedor para exigir del deudor el cumplimiento de una obligación.

Uno de estos medios es la acción reivindicatoria que encuadra en el artículo 468 del Código Civil, que consiste en la obtención de una resolución judicial que obligue a un tercero que tenga un bien en forma ilegal a entregarla a su legítimo dueño, mediante un juicio ordinario. Dicha acción se basa en el *ius possidendi*.

La otra forma es por medio de los interdictos que se funda en la base del *ius possessionis* representando en la práctica el típico ejemplo de los interdictos regulado por el Código Procesal Civil y Mercantil.

## **Limitaciones de la Propiedad**

El Código Civil hace referencia a las limitaciones propiamente, prohibiciones y obligaciones de los propietarios contenidas en los artículos 473-484.

Por lo tanto se cita el artículo 474 del Código Civil, el que regula “Prohibición de hacer excavaciones que dañen al vecino. En un predio no pueden hacerse excavaciones o construcciones que debiliten el suelo de la propiedad vecina, sin que se hagan las obras de consolidación indispensables para evitar todo daño ulterior”.

Artículo 475 del precitado cuerpo legal “Todo propietario tiene derecho de obligar a los vecinos propietarios o poseedores, al deslinde y amojonamiento; y según la costumbre del lugar y la clase de propiedad, a construir y a mantener a prorrata las obras que los separen”.

Las limitaciones de la propiedad pueden tener su origen en la propia ley, pueden ser voluntarias como el caso de las servidumbres establecidas por los propietarios de una finca para su beneficio; o bien las servidumbres legales originadas por la necesidad pública o comunal que son establecidas por la ley y algunas veces por reglamentos.

## **Limitaciones voluntarias**

Son determinadas por el mismo propietario, siendo un caso peculiar las servidumbres de paso, cuya razón de ser responde a un interés de los particulares, pudiendo modificarse por la voluntad de ellos.

Al respecto el ordenamiento civil regula en el artículo 786

“Servidumbre Legal de Paso. Derecho del predio enclavado. El propietario de un predio enclavado entre otros ajenos que no tenga salida a la vía pública, o que no puede procurársela sin excesivo gasto o dificultad, tiene derecho a exigir pasó por los predios vecinos, para el aprovechamiento y explotación del mismo predio. El propietario de una finca rústica, tenga o no salida a la vía pública, podrá también exigir paso por los predios vecinos hasta la estación de cualquier ferrocarril. En ambos casos y mientras resuelven en definitiva las autoridades judiciales, podrá constituirse provisionalmente por éstas, previa garantía de indemnización y de daños y perjuicios”.

## **Limitaciones Legales**

Son establecidas para desempeñar una utilidad pública o comunal, se establecen por determinadas leyes o reglamentación especial y pueden ser administrativas y municipales

En este sentido se remite al artículo 478 del Código Civil, el que se refiere a:

“Servidumbres establecidas. Las servidumbres establecidas por utilidad pública o comunal respecto de construcciones o plantaciones, para mantener expedita la navegación de los ríos o la construcción o separación de las vías públicas o para las demás obras comunales de esta clase, se determinan y resuelven por leyes y reglamentos especiales; y a falta de éstos, por las reglas establecidas en este Código”.

Las limitaciones administrativas se refieren a las propiedades que se ubican dentro del límite urbano, cuando éstas deben ser modificadas o que necesiten alguna reparación como en el caso del edificio del Paraninfo Universitario que se localiza en el centro histórico de la ciudad, para lo cual se solicita una autorización al Instituto de Antropología e Historia.

Limitaciones Municipales comprenden aquellos casos de construcciones urbanas regidas por reglamentación municipal, como el caso de la Licencia Municipal requerida para efectos de construcción.

## **Registro de la Propiedad**

Para abordar el tema del Registro de la propiedad se inicia con definiciones doctrinarias, para mejor comprensión:

Registro de la Propiedad. Institución destinada a inscribir la titularidad y condiciones del dominio de un bien inmueble determinado, a efectos de la contratación sobre el mismo y como garantía para las partes contratantes, no sólo en lo que se refiere al bien en sí mismo, sino también a las circunstancias personales del propietario (inhibiciones, embargos, promesas de venta, etc. Se inscriben asimismo en el Registro los derechos reales que pesen sobre el inmueble. (Ossorio. 1999:655).

Cabanellas, lo define como:

La institución fundamental en la protección del dominio y demás derechos reales, a cargo de la oficina de igual nombre y reflejada en los libros y asientos correspondientes, donde se anota o inscribe lo relacionado con la creación, modificación, transmisión y extinción de tales derechos. (Muñoz y Muñoz Roldán, (2005:63)

Cabe mencionar que la definición legal hace énfasis en el carácter público del Registro, cuyo fin es proporcionar seguridad en el tráfico jurídico inmobiliario tomando en cuenta que esta seguridad en sentido amplio, se encuentra también contenida en la norma constitucional como un deber del estado dentro de los Derechos Humanos.

Por lo que a continuación se transcribe la definición legal contenida en el artículo 1124 de la normativa civil vigente.

El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, con excepción de las garantías mobiliarias que se constituyan de conformidad con la Ley de Garantías Mobiliarias

En relación a la regulación constitucional contenida en el artículo 230 cabe mencionar que esta establece al respecto “Que el Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal”, por lo que cabe hacer mención que actualmente solamente se cuenta con dos Registros de la Propiedad, ubicados en la ciudad capital y el que opera en la ciudad de Quetzaltenango, denominado Segundo Registro de la Propiedad.

En lo referente a la organización y funcionamiento del Registro General de la Propiedad, se puede decir que se fundamenta netamente en leyes de origen constitucional, leyes ordinarias y reglamentarias. En cuanto al

Reglamento del Registro, contenido en el Acuerdo Gubernativo 30-2005 del 27 de marzo de 2005 hace mención a los libros que obligatoriamente deben llevarse en el Registro, siendo estos:

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

Mediante el uso de éstos da cumplimiento al objeto de la institución que comprende la inscripción anotación y cancelación de actos y contratos que se refieren al dominio y derechos reales sobre inmuebles

Cabe hacer mención que en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central, se llevan los libros correspondientes a los departamentos de Guatemala, Sacatepéquez, Chimaltenango, Escuintla, Santa Rosa, Jutiapa, Jalapa, El Progreso, Zacapa, Chiquimula, Izabal, Petén, Baja Verapaz, Alta Verapaz.

El Segundo Registro con sede en Quetzaltenango, tiene a su cargo los libros de

El Quiché, Quetzaltenango, Retalhuleu, San Marcos, Sololá, Suchitepéquez y Totonicapán.

Existen agencias regionales de apoyo en Alta Verapaz, Cobán, Coatepeque, Escuintla, Mazatenango, Petén, Quetzaltenango, Teculután y Zacapa, llamadas Oficinas Registrales, las que fueron creadas con la finalidad de facilitar al público el ingreso y envío de documentos a nivel departamental, debiéndose efectuar en la sede central del Registro las inscripciones electrónicas correspondientes.

En relación a las inscripciones que se realizan en el Registro de la Propiedad, se hace referencia al artículo 1125 del ordenamiento civil vigente. “En el registro se inscribirán:

1°. Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos;

2°. Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualquiera otros derechos reales sobre inmuebles, y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos.

3°. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido.

4°. Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles derechos reales sobre los mismos.

5°. Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales;

6°. Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes; y obligatoriamente; cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año,

7°. Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualquiera de estos bienes,

8°. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes;

9°. Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas;

10. La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial,

11. La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente,

12. La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes;

13. Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario, los ingenios, grandes beneficios, desmontadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas; y,

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

Asimismo el artículo 1126 de dicho ordenamiento jurídico indica:

”Se inscribirán asimismo en el Registro, los instrumentos o títulos expresados en el artículo anterior, otorgados o expedidos en país extranjero, que reúnan los requisitos necesarios para hacer fe en juicio, y las providencias o sentencias firmes pronunciadas en el extranjero, cuando se hayan mandado cumplimentar por los tribunales de la República, y afecten derechos reales”.

Para realizar las inscripciones correspondientes el Registro General de la Propiedad requiere de la documentación que a continuación se describe:

1. Instrumentos públicos autorizados por Notario relativos a la constitución de contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables;
2. Instrumentos en los que consten las capitulaciones matrimoniales que afecten bienes inmuebles debidamente inscritos;
3. Instrumentos públicos que contengan contratos en los que se constituyen derechos reales de prenda común y sus modalidades de prenda agraria, ganadera, industrial o comercial.

4. Instrumentos autorizados por Notario relacionados con arrendamiento de bienes inmuebles;
5. Así como en los que conste el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal en los inmuebles.
6. Los relacionados con la constitución, modificación o extinción de fideicomisos.
7. Certificaciones judiciales que contengan sentencia firme por la que se modifica la capacidad civil de la persona poseedora de bienes y que sea sujeta de inscribirlos; en las que se declare la interdicción de personas propietarias de bienes inmuebles;
8. Certificaciones que declaren alguna limitación a libre disposición de los bienes;
9. Certificaciones de resoluciones judiciales y notariales relacionadas a la posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente.

En cuanto a Resoluciones Administrativas emitidas por órgano competente, se refiere a las que contengan concesiones para la explotación de hidrocarburos y minas así como su transmisión y gravamen y las que otorguen el aprovechamiento de las aguas.

Otra forma por la que esta Institución da cumplimiento a sus funciones comprende los Asientos Registrales que en esa se efectúan, siendo las más frecuentes las anotaciones de demanda o de embargo originadas por despachos judiciales de Juez competente. También operan a solicitud

de parte o voluntariamente, contenida en la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados Decreto número 62-97 del Congreso de la República.

La anotación preventiva que procede cuando existe un requisito subsanable de forma, el que deberá corregirse en el término de 30 días. Otro caso se tiene en el asiento de cancelación el que puede ser parcial o total y para su realización se da por mandato de la ley o por medio de orden judicial contenida en despacho judicial al levantarse la medida respectiva.

En relación al asiento registral de cancelación realizado de oficio se hace referencia a la ejecución judicial de remate en la que todo embargo, anotación o inscripción posterior a la anotación que hubiere dado lugar se cancelará de oficio como lo indica el artículo 1173 de la legislación civil.

El código hace mención a la procedencia de la cancelación de oficio, tal es el caso cuando existen en una finca quince o más inscripciones de dominio o hipotecarias, situación que con la ayuda de la tecnología ya no se presenta en los registros, en virtud que en un mínimo de tiempo por medio de esta, se puede tener la información de todo un historial completo de una inscripción sin necesidad de recurrir a cancelación

alguna. Por lo que se considera que el artículo 1178 del Código Civil, ya no se adapta a la realidad.

Transcripción registral consiste en la constancia que el registro hace en una finca de nueva creación de un gravamen o limitación que tenga registrada una finca matriz que haya dado creación a una nueva finca.

Otro documento que expide el registro son las certificaciones, que es el medio que hace constar o acredita el estado de los bienes registrados en el mismo, debiendo ser solicitada por parte interesada quien hará efectivo el valor de la misma.

Los interesados también pueden solicitar copias electrónicas y copias a distancia, expedidas también en dicho registro.

## **Derecho Registral**

Para abordar este tema se inicia tomando en consideración la vital importancia que tienen y han tenido por el transcurso del tiempo los diferentes Registros de la Propiedad en cuanto a su actividad y repercusión en los aspectos legales, económicos y sociales.

En cuanto al Derecho registral en su desarrollo se considera oportuno mencionar que se le ha identificado con el nombre de Derecho Inmobiliario o Derecho Hipotecario, hasta llegar a considerarlo como

una rama autónoma del Derecho Civil, pero derivada de éste que tiene como finalidad el estudio de la actividad y regulación de los Registros dando certeza jurídica al tráfico inmobiliario.

Al respecto cabe hacer mención que entre el Derecho Civil y el Derecho Registral existe una interdependencia que consiste en la seguridad jurídica que a la vez representa la razón de ser del Derecho Registral y la finalidad del tráfico jurídico inmobiliario.

En relación a su autonomía en el medio se dice que aún no la ha alcanzado en virtud que se encuentra regulado por normas de carácter civil, sin embargo cabe hacer mención que el Derecho registral tiene sus propios principios, motivo por el que para algunos tratadistas lo consideran como un derecho autónomo.

Al referirse a la naturaleza jurídica registral se puede decir que la misma es considerada de forma diferente dependiendo del sistema de registro que se lleve en cada país.

Pero se puede señalar en relación específicamente del Derecho Registral Inmobiliario, que por sus diferentes características su naturaleza es adjetiva, porque comprende toda una serie de formalidades refiriéndose a la forma de organización y regulación de los Registros.

Se aprecia también desde una naturaleza sustantiva porque otorga efectos en los actos registrados.

La naturaleza jurídica del Derecho Registral en el ámbito internacional se considera también de origen público, privada o mixta, atendiendo a su funcionamiento.

Al referirse a la naturaleza jurídica privada, comprende el sistema registral de índole privada, al cual se ingresa por un sistema de pago, caracterizándose por ser de números *clausus* referente a la población de determinado territorio.

En relación a la naturaleza jurídica pública se cita a Guatemala así como a la mayoría de países que conforman el continente latinoamericano en el que sus registros son públicos, término contenido en la definición legal del Registro de la Propiedad guatemalteco, anteriormente citado,

Por último se menciona la naturaleza jurídica mixta, que comprende los registros que cumplen una función pública pero con servicios privados, aunque éstos existen en Europa, como el caso de España, se cree necesario hacer mención como complemento para mejor comprensión.

Existen otros puntos de vista relacionados con la función registral es decir en relación a la naturaleza indicando que ésta puede ser civil, administrativa o procesal.

En este sentido al referirse a la naturaleza civil se dice que comprenden todos aquellos actos que abarca el Derecho Civil y que se relacionan con los registros, tales como certificaciones de nacimiento, certificaciones de defunción, compraventa de bienes inmuebles, contratos etc., y demás que por disposición de la ley son objeto de inscripción.

En cuanto a la naturaleza administrativa se refieren a los entes estatales que dependen de una funcionalidad administrativa.

En relación a la naturaleza procesal se relacionan a la responsabilidad de los funcionarios públicos de los registros en cuanto a sus decisiones las que pueden ser objeto de impugnación por medio de Recursos administrativos como el de Revocatoria, Reposición y el de lo contencioso administrativo entre otros.

En lo que se refiere a la naturaleza constitucional de los registros públicos se entiende que esta se origina de principios como el de identidad y derechos humanos básicos considerados como el derecho de propiedad particular; mismos que producen su efectividad a través de principios de origen constitucional como lo son la publicidad, legalidad y el libre acceso a oficinas públicas.

La identidad de las personas es de vital importancia porque se identifica con el desarrollo de un país, en consecuencia el derecho de propiedad particular representa el derecho para el desarrollo de los Estados

conceptualizado de manera tal como el medio de desarrollo personal, por lo que los registros públicos se consideran como entes representativos de la seguridad y certeza de la Propiedad.

El contenido del Derecho Registral comprende las materias que se relacionan con el mismo, por lo que en primer lugar dada su importancia se refiere al Derecho Civil, Derecho Notarial y el Derecho Mercantil sin olvidar que el Derecho de Propiedad Intelectual ha traspasado fronteras, por lo que se puede considerar como factor determinante en la globalización del mundo actual incidiendo en la economía internacional.

También se tiene a los sujetos de la relación registral, en la que los registradores, usuarios y terceros desempeñan la base primordial de los registros.

El registrador es nombrado por autoridad de gobierno como lo es el Presidente de la República a través de un Acuerdo gubernativo, por medio del Ministerio de Gobernación.

Debiendo cumplir determinados requisitos impuestos por la ley como ser guatemalteco de origen, de profesión Abogado y Notario, colegiado activo, además deben de prestar garantía con hipoteca o fianza antes de ingresar en el desempeño de su actividad, estos requisitos se encuentran establecidos en los artículos 1226, 1227 y 1228 del Código Civil

respectivamente. Se hace la observación que en el medio aún no existe la carrera registral.

Los usuarios son las personas individuales o jurídicas nacionales o extranjeras pertenecientes al derecho público privado que hacen uso del servicio, para efectuar una inscripción con el objeto que un acto o hecho nazca a la vida jurídica, amparado de la certeza y seguridad.

Los terceros son aquellas personas que no han tenido participación en un acto jurídico pero que pueden ser afectados como consecuencia de una inscripción registral.

## **Principios Registrales**

La palabra principio se deriva del latín *principium de primum capere, primum caput*, que significa preferencia.

Para Roca Sastre los principios son: “Las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sintetización o condensación del ordenamiento jurídico registral”. Citado por Carral y de Teresa. (2005:319).

## **Definición**

“Se pueden definir como principios registrales, las directrices, los lineamientos, o reglas más generales del Derecho Registral, que inspiran un conjunto normativo, y

contribuyen a la inteligencia e interpretación de las reglas particulares, orientando el funcionamiento de los Registros”. Figueroa y Ramírez. (2012: 31).

“Los principios registrales, conocidos como principios hipotecarios en España, son las ideas principales que inspiran el ordenamiento del sistema registral, los cuales explican el contenido y función del Registro de la Propiedad”. Al citar a Muñoz y Muñoz. (2005: 20).

Continuando en este orden de ideas se puede interpretar que los principios generales comprenden todas aquellas reglas de origen normativo que coadyuvan en la interpretación y funcionamiento de los registros públicos, existe fuerte vinculación entre ellos que se refleja en la práctica registral, por lo que deben ser respetados en lo que a su aplicación se refiere.

Los principios registrales se encuentran contenidos en normas de los diferentes ordenamientos legales, como lo son la Constitución Política de la República de Guatemala, Código Civil, Código de Notariado, Código Mercantil, Ley del Registro Nacional de las Personas, Ley de Garantías Mobiliarias y otras.

Aunque tuvieron su origen en el Registro Inmobiliario su observancia y aplicación se da actualmente en todos los Registros.

Juristas versados en este tema como Celestino Cano Tello y Oberneck, los clasifican en las siguientes categorías:

1°. Principios materiales: Inscripción y especialidad.

2°. Principios formales: Rogación, legalidad y tracto sucesivo.

3°. Principios mixtos: Consentimiento, publicidad, prioridad, fe pública y legitimación.

### Principio de Inscripción

Referido directamente al Derecho Registral Inmobiliario se basa en el sistema de folio real que comprende el número de finca que es el objetivo primordial, en su aplicación práctica cuando los datos de una inscripción se presentan al registro, este le asigna un número de finca, folio y libro, lo que permite plenamente la identificación de un bien debidamente inscrito. Es el sistema que sigue el Registro de la Propiedad por otra parte al referirse al folio se hace en relación a las hojas de los libros que llevan los registros.

Cuando esta identificación se hace por primera vez en el registro recibe el nombre de proceso de inmatriculación, es considerada de carácter público, siempre se inicia con un asiento registral conocido también como primer asiento, primera partida o primera inscripción, pudiendo ser modificables.

Por lo que se considera que todo acto jurídico derivado de inscripción registral adquiere protección, firmeza y surte efectos contra terceros.

En el artículo 1131 del Código Civil se encuentra plasmado este principio al establecer los requisitos necesarios en la inscripción de bienes inmuebles.

### Principio de Especialidad

Denominado también Principio de Especialización o Determinación su objeto es la identificación plena de los titulares, el contenido de los derechos y los bienes en sí. Recibe este nombre de especialidad por que se creó como una contraposición a la generalidad de la Hipoteca.

Al referirse a la denominación determinación se entiende que su fin es determinar con precisión los derechos inscribibles en el registro.

### Principio de Rogación

Este principio se refiere a las actuaciones en los Registros que no pueden ser de oficio, operan a instancia de parte mediante solicitud escrita o memorial que contiene una petición la que se debe acompañar del título justificativo de inscripción y en duplicado, por lo que se materializa por medio de la presentación de documentos.

El principio de rogación existe fuertemente ligado con el de consentimiento. Regulado en el artículo 1127 del Código Civil que establece: “La inscripción en el Registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir...”

Establecido también en el artículo 340 del Código de Comercio cuyo contenido es el siguiente: “Podrán solicitar la inscripción los propios interesados, los jueces de Primera Instancia Civil, los notarios que autoricen los actos sujetos a registro y cualquier persona que tenga interés en asegurar un derecho o en autenticar un hecho susceptible de inscripción”.

### Principio de Legalidad

Consiste este principio en que todo título o documento que ingrese al registro debe cumplir con requisitos legales de fondo y forma; al referirse los títulos se entiende que comprenden los testimonios de escrituras públicas, documentación extendida por órganos jurisdicciones así como documentación administrativa.

Al presumir la exactitud de los títulos objeto de inscripción se justifica la exigencia por parte del registro en cuanto al cumplimiento de requisitos, a pesar de que algunos de ellos son expedidos por Notario.

En cuanto a la determinación de autenticidad se refiere al examen que el registro hace de los documentos en relación a la existencia y validez contenida en la forma y fondo de los mismos, para satisfacer los requisitos legales antes indicados, este procedimiento comprende la función calificadora.

A este respecto Roca Sastre la define de la manera siguiente: “La calificación de los títulos presentados a inscripción constituye el medio o instrumento para hacer efectivo el principio de legalidad...”

Se considera que la calificación registral tiene diferentes grados de exigencia, pudiendo considerarse que el registro público es de primer grado, al ser alta la exigencia en su aplicación.

Pudiéndose diferenciar del registro público denominado de menor categoría, porque su grado de exigencia en cuanto a la calificación se refiere es menor.

En relación a las categorías de calificación de los Registros públicos se refiere al grado de confianza que estos den en el respaldo de sus funciones, en este sentido se puede afirmar que en el medio particularmente el Registro de la Propiedad desempeña una función calificadora de primer grado, por ser integral y total.

Este principio se encuentra regulado en el artículo 1128 del ordenamiento civil así: “Si el documento presentado no fuere inscribible o careciere de los requisitos legales necesarios...” y Artículo 1175 del mismo cuerpo legal al regular “El Registrador, bajo su responsabilidad, suspenderá o denegará la cancelación conforme a lo dispuesto para las inscripciones”

Asimismo el Código de Comercio en el artículo 346 establece:

“Calificación de documentos. La calificación de la legalidad de los documentos que hagan los registradores, se entenderá limitada para el efecto de negar o admitir la inscripción y no impedirá ni perjudicará el juicio que pueda seguirse en los tribunales competentes sobre la nulidad del mismo documento”.

Ante la inconformidad por una calificación defectuosa el perjudicado puede hacer uso del Recurso por la vía de los incidentes ante un Juez de Primera Instancia.

### Principio de Tracto Sucesivo

Consiste este sistema en la necesidad de que exista una inscripción anterior para que surja un nexo con una nueva inscripción y así sucesivamente formando una cadena a partir del primer asiento registral hasta el último efectuado, es decir que encierra todo el historial de transferencia de una finca que consta en el registro.

Tiene dos consecuencias jurídicas, la primera que otorga el derecho registrado a su titular; en tanto que la segunda consiste en el impedimento de una inscripción por falta del consentimiento del propietario de un bien inscribible. Destacándose el orden y la continuidad.

La normativa civil lo establece en los artículos 1130 que contiene lo siguiente: “La primera inscripción será el título de propiedad o de posesión y sin ese requisito no podrá inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien...” Y 1134 que regula: “En las inscripciones relativas a un bien anteriormente inscrito, se omitirán aquellas circunstancias que respecto de él consten ya en el Registro...”.

### Principio de Consentimiento

Comprende la manifestación de la voluntad a través del consentimiento como requisito previo para realizar una inscripción en el registro, es decir que debe ser otorgado por el titular del derecho, en este sentido cabe recordar que solo puede consentir el que puede disponer que es el verdadero titular.

Extendiéndose la voluntad del titular del derecho a los actos de modificación y otras formas que deben constar en el registro de un bien.

## Principio de Publicidad

Con fundamento constitucional contenido en los artículos 30 del máximo ordenamiento jurídico que establece: "Publicidad de los actos administrativos. Todos los actos de la administración son públicos..." y, artículo 31 siempre de la Constitución política de la República de Guatemala, que regula: Acceso a archivos y registros estatales. "Toda persona tiene el derecho de conocer lo que de ella conste en archivos, fichas o cualquier otra forma de registros estatales".

Al referirse a este principio el ordenamiento civil guatemalteco lo regula en los artículos 1124 y 1180 los que preceptúan: "El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción... y "Los Registradores expedirán las certificaciones que se les pidan, relativas a los bienes inscritos en el Registro..."

De acuerdo al contenido de las normas anteriormente citadas se interpreta que toda persona tiene el derecho de conocer lo que en las actuaciones administrativas conste, por lo tanto, a la persona que lo solicita en las oficinas gubernamentales no se le puede negar dicho acceso.

Para algunos autores de esta materia este principio lo consideran complementario del principio de seguridad jurídica, y que además se desarrolla en los principios de fe pública y principio de legitimación.

La publicidad en los registros representa la razón de ser de los registros públicos. La publicidad registral puede ser material que se fundamenta en que los registros son públicos, el que se encuentra plasmado en el artículo constitucional previamente referido.

La publicidad formal comprende las formas por medio de las cuales se puede tener acceso a la información pública.

### Principio de Prioridad

Denominado también Principio de Prelación o De Rango se fundamenta en la preferencia de ingreso de los derechos inscritos en el registro, es decir que toma importancia en lo relacionado a la presentación de la documentación en cuanto a la fecha se refiere, como también a la hora.

Se puede decir que este principio antepone la preferencia excluyente a cualquier otra inscripción sin importar la fecha de su creación, considerando que prevalece el primer derecho que se registre por lo que cobra vital importancia su aplicación en la práctica registral confirmando certeza jurídica.

Regulado en los artículos 1141 y 1142 del Código Civil, que 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”

“ Si se presentare el mismo día al Registro, despacho que contenga orden o mandamiento judicial de anotación de demanda o embargo y testimonio de escritura pública de actos o contratos que afecten a los mismos actos o contratos que afecten a los mismos bienes o derechos, se atenderá a la hora de entrega de los documentos...”

Importante señalar que la prelación responde a la preferencia en el orden de inscripción, en este sentido cabe hacer mención que dentro de la terminología registral se utiliza “ la cola de prelación” que es una forma de establecer un orden para la inscripción de títulos, la que es utilizada en el Registro de la Propiedad.

### Principio de Fe Pública

Este principio representa una presunción “*iuris tantum*” que significa que un asiento registral es válido en tanto no se demuestre su inexactitud, en virtud de considerar que todo lo inscrito en el Registro tiene una garantía de legalidad para un tercero adquirente de buena fe... La presunción “*iuris tantum*” es la que admite prueba en contrario. En este sentido se considera que el contenido del registro representa exactitud en beneficio de quien adquiere un bien, sobre todo en relación con el tráfico inmobiliario.

Este principio se encuentra fundamentado en el artículo 186 del Código Procesal Civil y Mercantil que preceptúa: “Autenticidad de los documentos. Los documentos autorizados por Notario o por funcionario

o empleado público en ejercicio de su cargo, producen fe y hacen plena prueba...”

### Principio de Legitimación

Este principio tiene su base partiendo de la calificación de los documentos que se hacen en el registro, los cuales deben satisfacer requisitos de forma y fondo, lo que produce como consecuencia la inscripción o asiento correspondiente, presumiendo que su autenticidad es legítima, cierta o verdadera y no aparente.

Por lo manifestado el principio de legitimación o autenticidad se considera fuertemente ligado al Principio de Fe Pública. Este principio como presupuesto remite al artículo 1146 del Código Civil que regula: “La inscripción no convalida los actos o contratos nulos según las leyes. Esto no obstante, los actos o contrataos que se ejecuten u otorguen por persona que en el Registro aparezca...”

En este sentido se manifiesta Serrano Alonso, de la manera siguiente:

“Es el equivalente a la presunción *iuris tantum* de que quien aparece en el Registro como titular de un derecho sobre un bien inmueble, es el verdadero titular y en consecuencia puede disponer de ese derecho, presunción que puede destruirse mediante la prueba en contrario de que otra persona es el verdadero dueño”. (Figuroa y Ramírez, 2012:46).

## Sistemas Registrales

“Se debe entender como la técnica de llevar el Registro en un determinado ordenamiento, que conlleva la publicidad registral y el modo para efectuarla” según definición de Muñoz y Muñoz (2005:07).

Los sistemas registrales se relacionan a las formas de organización de los registros y los efectos que producen en las inscripciones considerando también la eficacia que persiguen.

El Sistema registral forma parte del Derecho Civil en relación a los bienes inscribibles, respondiendo a las necesidades de cada país por lo que se regula de forma distinta en las diferentes legislaciones.

Tradicionalmente los sistemas registrales se han dividido o clasificado en cuatro grupos denominados de la manera siguiente:

1°. Sistema Francés

2°. Sistema Alemán

3°. Sistema Español

4°. Sistema australiano o Torrens también se le denomina Acta Torrens, su creador fue Sir Robert Richard Torrens.

Los Sistemas registrales reciben las diferentes denominaciones de acuerdo al país donde se han originado o surgido.

En Guatemala se sigue el sistema español debido a la influencia histórica que representa España.

Se caracteriza porque todo asiento registral consta en folio real, el que permite tener un historial de un bien desde su inicio o primera inscripción hasta que concluye por medio de una cancelación, caracterizándose además porque cada bien inmueble se encuentra individualizado por un número que el registro le asigna de acuerdo a la inmatriculación a la cual se hizo referencia con anterioridad.

Entre otras características se dice que es declarativo en virtud de que los derechos que nacen con el primer asiento pueden sufrir modificaciones, mismos que surten efectos a partir de que han sido inscritos a petición de parte, que existe un duplicado de reserva en el registro y que todo acto es público. Se toma como premisa que el negocio ha sido celebrado con antelación.

Por los efectos de la publicidad registral para algunos estudios de la materia existen dos clases de sistemas, siendo la primera que toma en cuenta la inoponibilidad ante terceros de los derechos no inscritos; sistema denominado “*deed systems*” por el cual se prueba la calidad de propietario mediante el documento que se encuentra en el registro.

En segundo lugar se encuentra el sistema registral de fe pública denominado también como “*registers of titles*” conocido también como Registros de Derechos, el cual de manera primordial toma en cuenta el efecto de la fe pública registral, por este sistema el adquirente confía en lo que el registro tiene documentalmente es válido por la fe pública de que el registro se encuentra investido.

Según el criterio de Figueroa y Ramírez citados con anterioridad, Guatemala se encuentra localizada en una posición intermedia, al considerar que se cuenta con un registro de oponibilidad, pero no se tiene un registro de fe pública, consideran estos autores que el registro tiene la tendencia a un sistema de fe pública con respeto a la propiedad particular.

Por otra parte se puede hacer mención que existen criterios en relación a los servicios que prestan los registros públicos, para algunos tratadistas prevalece la idea de que todo servicio que se presta a los usuarios de realizarse en la sede central del mismo, mientras que otro criterio consiste en la descentralización de éstos lo que ofrece mayor grado de eficacia, por lo que se debe tomar en cuenta que en Guatemala se encuentran algunos registros operando de esta forma.

Tomando en cuenta la estructura de organización administrativa se aplican diferentes sistemas registrales, entre las que se puede mencionar la forma de organización difusa en la cual el registro funciona de acuerdo a su propio ministerio, tal es el caso de Guatemala.

En cuanto a la estructura organizativa se refiere a los registros que no aplican criterios de interrelación con el ministerio del cual son dependientes, es decir que es la contraparte del arriba mencionado.

Al referirse al sistema de organización de estructura administrativa común, se dice que es el que mayores ventajas ofrece por su alto grado de eficiencia y funcionalidad consecuentemente es el más eficaz al tener relación con los registros patrimoniales por una parte, y por otra el registro de personas.

### Sistema Francés

Sus características se enmarcan en relación a los Notarios y la obligación de registro de los documentos faccionados en un término establecido por la ley, para efectos de inscripción no se da la calificación de documentación o ésta es escasa, se limita a la transcripción de los títulos, tiene una coordinación significativa con el catastro, toma en cuenta la prioridad en cuanto a la presentación de los documentos y la transmisión

de los derechos se hace por medio del consentimiento. Se da importancia a la forma auténtica del documento notarial.

### Sistema Alemán

La legitimación, la fe pública registral y la inscripción por medio de encasillados son sus características principales, también toma en cuenta la prioridad, los asientos por finca en folio real, la calificación documental, existe relación con el catastro y a la inscripción registral le da un valor constitutivo al considerar que todo negocio jurídico se da a través del consentimiento considerado como una declaración unilateral del registro que permite que se afecte el derecho del titular.

Es de hacer notar que el sistema alemán con el sistema suizo tienen mucha similitud, de acuerdo a sus particularidades son considerados como los que prestan mayor eficacia al tráfico jurídico.

### Sistema australiano o Torrens

Este sistema toma en cuenta de manera especial la existencia de un seguro oficial de indemnización así también un registro único para todo el país; entre otras de sus características podemos hacer referencia a la inmatriculación, a la anotación de embargos, a la conservación del título en el registro por lo que se expide un duplicado para el propietario de un

bien, y que el procedimiento de inscripción obedece a la voluntad de la persona.

## Seguridad Jurídica

Seguridad Jurídica e inmovilización voluntaria de bienes registrados se inicia este apartado en el sentido que por seguridad se entiende todo aquello que está dotado de certeza, firmeza, confianza verdad y que carece de peligro, aplicado a ciertos procedimientos que aseguran el buen funcionamiento, esto en términos generales.

Conceptualizada la seguridad desde el punto de vista jurídico que es el que interesa, el diccionario jurídico la define de la manera siguiente:

“Seguridad Jurídica. Condición esencial para la vida y el desenvolvimiento de las naciones y de los individuos que las integran. Representa la garantía de la aplicación objetiva de la Ley, de tal modo que los individuos saben cuales son sus derechos y obligaciones, sin que el capricho, la torpeza o la mala voluntad de los gobernantes puedan causarles perjuicio. A su vez la seguridad limita y determina las facultades y los deberes de los poderes públicos...” (Ossorio, 1999:695).

El fundamento de la seguridad en sentido amplio remite al artículo 2 de la Constitución Política de la República de Guatemala que preceptúa: “Deberes del Estado. Es deber del Estado garantizarle a los habitantes de la República la vida, la libertad, la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la persona”

En este contexto se hace referencia a la seguridad jurídica que realiza el Registro de la Propiedad, por medio de la aplicación de los diferentes principios registrales de los que oportunamente se hizo mención; además de la aplicación del Decreto número 62-97 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Inmovilización de Bienes Registrados, cuyo objeto es garantizar mediante un asiento de inscripción, que opera en forma escrita, bajo juramento y con legalización de firmas, la inmovilización de un bien registrado, por el máximo de tres años, que podrá prorrogarse por medio de solicitud del titular de un derecho, por uno o más períodos iguales. El propósito de la ley obedece al precepto constitucional de protección al derecho de propiedad y la forma de asegurar cualquier mala práctica, en el sentido de la pérdida o confianza de la seguridad registral.

Por otra parte se puede decir que el titular de un derecho sujeto a inscripción registral inmobiliaria, al practicar la inmovilización no puede transferir el dominio de éste, hasta que solicite la cancelación de esta anotación. La misma puede llevarse a cabo antes de su vencimiento, siempre por el mismo titular del derecho y cumpliendo con los requisitos establecidos en la ley respectiva, que cobró en vigencia el 28 de agosto de 1997.

Por otra parte se considera de importancia referirse a la función primordial en los registros patrimoniales y registros de personas, denominada función de seguridad preventiva que representa un mecanismo idóneo evitando vicios ocultos y que además permite un descongestionamiento en los registros públicos.

### Comisión Nacional de Reforma Registral

El objeto de esta Comisión radica en la modernización de los servicios que prestan a los usuarios los registros públicos.

Asimismo se enfoca en la modernización de los registros públicos de toda la república de Guatemala, unificando criterios que faciliten toda la tramitación que en ellos se realiza, sobre todo en la tecnificación de los procedimientos de inscripción y establecer el registro de propiedades en serie.

Por su importancia cabe mencionar que el 27 de enero de 2005 por Acuerdo Gubernativo 30-2005 que contiene el Reglamento de los Registros de la Propiedad se forma la Comisión de Reforma Registral, como un órgano de alto nivel de los Registros.

La tercera Comisión surge a raíz de la crisis sufrida en el Registro en mayo de 2003 por voluntad política del Licenciado Ramiro de León Carpio. Durante este conflicto se perdió gran cantidad de información

registral representada por 90,000 imágenes electrónicas, 340,000 imágenes de disco y 664 libros información contenida en una publicación que el Registro General de la Propiedad hizo a este respecto en el año 2005.

### Dirección de Seguridad Registral

La Dirección de Seguridad Registral y Apoyo a los Operadores de Justicia Penal, es una unidad administrativa que depende de la Secretaría General del Registro General de la Propiedad, que tiene por objeto brindar apoyo técnico y científico en materia de seguridad en la operación registral.

Para lo cual facilita información verídica, ágil y segura a los operadores de justicia penal para prevenir actos delictivos contra la seguridad registral y el derecho de propiedad, por medio de un sistema administrativo que proporcione información de expedientes que contengan actos que atenten contra la seguridad y propiedad particular.

Para el cumplimiento de sus fines cuenta con un módulo de atención al usuario creado el 22 de julio de 2008, en el mismo se han llevado a cabo expertajes grafológicos y dictámenes sobre documentos. En el Departamento de Apoyo Técnico se hacen consultas a las Municipalidades y a la Tipografía Nacional, también a la

Superintendencia de Administración Tributaria, relacionadas con la numeración de las hojas de papel especial para protocolos autorizadas por Notarios.

Como consecuencia de éstas consultas se ha establecido la utilización de papel para protocolo de notarios fallecidos o de Notarios ausentes; presentación de testimonios compulsados que no coinciden con la escritura pública; alteración en el papel de protocolo, escrituras, cédulas y firmas falsas.

Por lo que al descubrir alguna anomalía en las inscripciones se recomienda presentar denuncia ante el Ministerio Público, en la Fiscalía de Delitos contra el Registro General de la Propiedad o bien presentarse a la Dirección de Seguridad Registral ubicada en el segundo nivel de la sede central del registro; o se puede llenar el formulario de quejas localizado en la página de internet enviada al correo electrónico [seguridadregistral@gp.org.gt](mailto:seguridadregistral@gp.org.gt).

Para presentar una denuncia se requiere de la siguiente documentación

1. Documento de identificación
2. Documentación que acredite la anomalía de la finca inscrita.

## Sistema Biométrico

Es una forma que se utiliza para la identificación de personas de acuerdo a ciertas características personales que la individualizan como la cara, el iris de los ojos o la impresión dactilar, comprendiendo rasgos únicos e intransferibles de cada individuo, de donde se dice que el código biométrico no se pierde ni se olvida, porque siempre está con la persona.

Pertenece este sistema a una rama tecnológica que en los últimos años cobra tal importancia al aplicarlo, proporcionando una identificación fácil, rápida, segura y única de las personas.

En especial al referirse al sistema de sensores de huellas dactilares que se está utilizando como una novedad en el Registro General de la Propiedad juntamente con la Inmovilización Voluntaria de bienes Registrados contenida en el Decreto 62-97 del Congreso de la República de Guatemala, constituyendo una medida para que los bienes y derechos inscritos en el Registro General de la Propiedad, no sean enajenados o gravados sin el consentimiento del titular y evitar cualquier mala práctica que pudiere darse.

Para efectuar la anotación de inmovilización de un bien o derecho debidamente inscrito, el registro percibe de cada solicitante en concepto de honorarios la cantidad de Q.160.00 de conformidad con el artículo 2

del Arancel General para los Registros de la Propiedad contenido en el Acuerdo Gubernativo 325-2005.

La solicitud escrita debe contener: el nombre y datos de identificación personal del solicitante.

Identificación de los bienes que se pretende inmovilizar.

Declaración bajo juramento de que no existe cesión a ningún título ni hipoteca pendiente de inscribir.

Firma e impresión dactilar del solicitante

La solicitud deberá contar con legalización Notarial de la firma del solicitante.

Duplicado de la solicitud y documentación que se acompañe.

En el caso de representante legal, deberá adjuntarse a la solicitud copia legalizada por Notario, del documento que acredite la representación.

El tiempo que el Registro toma en este trámite oscila en un promedio de 8 días.

## **Conclusiones**

Tanto en el Registro General de la Propiedad de la zona central, como en el segundo registro de la ciudad de Quetzaltenango, se debe contar con un procedimiento electrónico uniforme para la realización de las operaciones y aplicar el sistema biométrico como mecanismo de seguridad registral.

En relación a la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados el plazo de dicha inmovilización, para fortalecer la seguridad y certeza jurídica de los inmuebles, debe ser por un plazo indefinido, siguiendo el espíritu de dicha ley.

La implementación de los medios tecnológicos utilizados en las operaciones realizadas en el Registro General de la Propiedad y la creación de la Dirección de Seguridad Registral, constituye avances en proporcionar certeza y seguridad jurídica a la propiedad regulada constitucionalmente.

## **Referencias**

Aguilar Guerra, Vladimir Osman (2009): Derechos Reales. Guatemala: Editorial Serviprensa.

Brañas, Alfonso (2011). Manual de Derecho Civil. Guatemala: Editorial Estudiantil. Fénix.

Carral y Teresa, Luis (2005). Derecho Notarial y Registral. México D.F. Editorial Porrúa.

Muñoz, Nery Roberto y Muñoz, Roldan, Rodrigo (2005). Derecho Registral Inmobiliario Guatemalteco. Guatemala: Imprenta B.G.

Figueroa Claudia Lavinia y Ramírez Daniel Ubaldo (2012). Derecho Registral. Guatemala: Editorial MR Libros.

## **Diccionarios**

Diccionario de Ciencias Jurídicas, políticas y sociales, Ossorio Manuel (1999). Diccionario de Ciencias Jurídicas, políticas y sociales. Buenos Aires: Talleres Gráficos FA.VA.RO

Diccionario de la Lengua Española, vigésima edición (1986). Madrid:  
Talleres Gráficos de La Editorial Espasa-Calpe, S.A,

## **Legislación**

Constitución Política de la República de Guatemala

Decreto Ley 106, Código Civil

Decreto número 62-97 Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes  
Registrados.

## **Internet**

[www.google.com](http://www.google.com) Sistema Biométrico.