

UNIVERSIDAD PANAMERICANA

Facultad de Ciencias Jurídicas, Sociales y Justicia

Programa de Actualización de Competencias y Cierre Académico



Problemas que surgen al intentar tramitar la ampliación, modificación y enmienda de la primera inscripción de dominio de bienes inmuebles

-Tesis de Licenciatura-

Glenda Cristabel Robledo Mérida

San Marcos, septiembre 2016

**Problemas que surgen al intentar tramitar la ampliación,
modificación y enmienda de la primera inscripción de
dominio de bienes inmuebles**

-Tesis de Licenciatura-

Glenda Cristabel Robledo Mérida

San Marcos, septiembre 2016

AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD PANAMERICANA

Rector	M. Th. Mynor Augusto Herrera Lemus
Vicerrectora Académica	Dra. Alba Aracely Rodríguez de González
Vicerrector Administrativo	M. A. César Augusto Custodio Cóbar
Secretario General	EMBA. Adolfo Noguera Bosque

AUTORIDADES DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA

Decano	M. A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán
Coordinador de Programa ACCA	M. Sc. Mario Jo Chang
Coordinador de Postgrados	M. A. José Luis Samayoa Palacios
Coordinador de Tesis	Dr. Erick Alfonso Álvarez Mancilla
Coordinador de Cátedra	M. A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán
Tutor de Tesis	Dr. Erick Alfonso Álvarez Mancilla
Revisor Metodológico	Lic. Arturo Recinos Sosa

TRIBUNAL EXAMINADOR

Primera Fase

M. Sc. Mario Jo Chang

Lic. Arturo Recinos Sosa (evaluó dos veces)

M. Sc. Joaquin Ridrigo Flores Guzman

Segunda Fase

Lic. Waldemar Antonio Leonardo Figueroa

Licda. Vilma Corina Bustamante Túchez

Lic. Luis Guillermo Chután Reyes

Lic. Eduardo Galván Casasola

Tercera Fase

Licda. Mildred Nohelia Palacios Robles

Lic. José Luis de Jesús Samayoa Palacios

Lic. Roberto Samayoa

Lic. Erick Estuardo Wong Castañeda

Lic. Pablo Esteban López Rodríguez

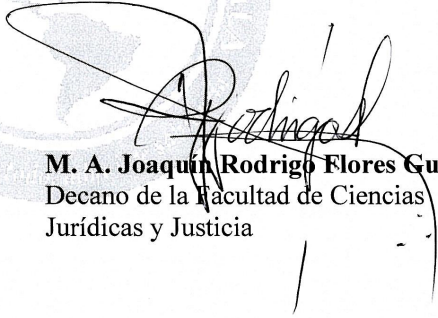


UPANA
Universidad Panamericana
"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

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

En virtud de que el proyecto de tesis titulado **PROBLEMAS QUE SURGEN AL INTENTAR TRAMITAR LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y ENMIENDA DE LA PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES**, presentado por **GLENDA CRISTABEL ROBLEDO MÉRIDA**, previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), reúne los requisitos de esta casa de Estudios, es procedente **APROBAR** dicho punto de tesis y para el efecto se nombra como Tutor al **Dr. ERICK ALFONSO ALVAREZ MANCILLA**, para que realice la tutoría del punto de tesis aprobado.




M. A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán
Decano de la Facultad de Ciencias
Jurídicas y Justicia

Sara Aguilar
c.c. Archivo



UPANA

Universidad Panamericana
"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

DICTAMEN DEL TUTOR DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: **GLENDA CRISTABEL ROBLEDO MÉRIDA**

Título de la tesis: **PROBLEMAS QUE SURGEN AL INTENTAR TRAMITAR LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y ENMIENDA DE LA PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES**

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, 03 de mayo de 2016

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

DR. ERICK ALFONSO ALVAREZ MANCILLA
Tutor de Tesis



Sara Aguilar
c.c. Archivo

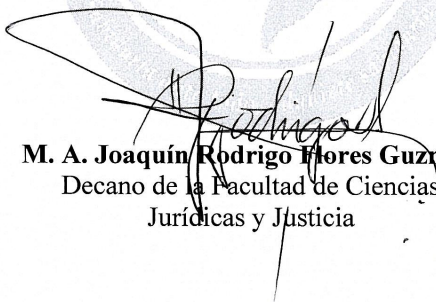


UPANA

Universidad Panamericana
"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

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

En virtud de que el proyecto de tesis titulado **PROBLEMAS QUE SURGEN AL INTENTAR TRAMITAR LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y ENMIENDA DE LA PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES**, presentado por **GLENDA CRISTABEL ROBLEDO MÉRIDA**, 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 **LIC. ARTURO RECINOS SOSA**, para que realice una revisión del trabajo presentado y emita su dictamen en forma pertinente.


M. A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán
Decano de la Facultad de Ciencias
Jurídicas y Justicia



Sara Aguilar
c.c. Archivo



DICTAMEN DEL REVISOR DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: **GLENDA CRISTABEL ROBLEDO MÉRIDA**

Título de la tesis: **PROBLEMAS QUE SURGEN AL INTENTAR TRAMITAR LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y ENMIENDA DE LA PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES**

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, 13 de junio de 2016

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

X
LIC. ARTURO RECINOS SOSA
Revisor Metodológico de Tesis





DICTAMEN DEL COORDINADOR DEL DEPARTAMENTO DE TESIS

Nombre del Estudiante: **GLENDA CRISTABEL ROBLEDO MÉRIDA**

Título de la tesis: **PROBLEMAS QUE SURGEN AL INTENTAR TRAMITAR LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y ENMIENDA DE LA PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES**

El Coordinador del departamento 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 Coordinador del departamento de tesis, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que continúe con los trámites de rigor.

Guatemala, 25 de agosto de 2016

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

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





UPANA
Universidad Panamericana
"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

ORDEN DE IMPRESIÓN DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: **GLENDIA CRISTABEL ROBLEDO MÉRIDA**

Título de la tesis: **PROBLEMAS QUE SURGEN AL INTENTAR TRAMITAR LA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y ENMIENDA DE LA PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES**

El Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia,

Considerando:

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

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

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

Por tanto,

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

Guatemala, 29 de agosto de 2016

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

M. A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán
Decano de la Facultad de Ciencias
Jurídicas y Justicia



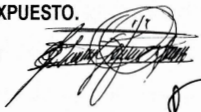
Sara Aguilar
c.c. Archivo



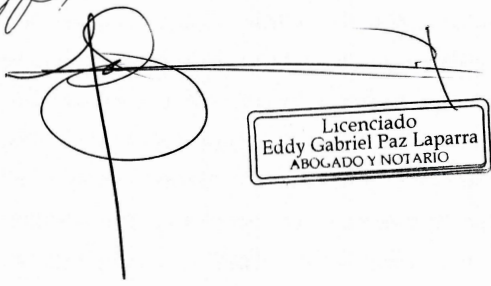
En la ciudad de Guatemala, el día dieciséis de agosto del año dos mil dieciséis, siendo las veinte horas con cuarenta minutos, yo, **EDDY GABRIEL PAZ LAPARRA**, Notario me encuentro constituido en la sede central de la Universidad Panamericana, ubicada en la Diagonal treinta y cuatro, treinta y uno guión cuarenta y tres, zona dieciséis, de esta ciudad, en donde soy requerido por **GLENDIA CRISTABEL ROBLEDO MÉRIDA**, de treinta y seis años de edad, casada, guatemalteca, estudiante, con domicilio en el departamento de San Marcos, quien se identifica con Documento Personal de Identificación (DPI) con Código Único de Identificación (CUI) un mil seiscientos dos, ochenta y un mil doscientos treinta y siete, un mil doscientos siete (1602 81237 1207), extendido por el Registro Nacional de las Personas (RENAP) de la República de Guatemala. El objeto del requerimiento, es hacer constar su **DECLARACIÓN JURADA** de conformidad con las siguientes cláusulas: **PRIMERA:** Manifiesta **GLENDIA CRISTABEL ROBLEDO MÉRIDA**, bajo solemne juramento de Ley y advertida de la pena relativa al delito de perjurio, ser de los datos de identificación personal consignados en la presente y que se encuentra en el libre ejercicio de sus derechos civiles. **SEGUNDA:** Continúa manifestando bajo juramento la requirente: i) ser autora del trabajo de tesis titulado: **“Problemas que surgen al intentar tramitar la ampliación, modificación y enmienda de la primera inscripción de dominio de bienes inmuebles”**; ii) haber respetado los derechos de autor de las fuentes consultadas y reconocido los créditos correspondientes; iii) aceptar la responsabilidad como autora del contenido de la presente tesis de licenciatura. No habiendo nada más que hacer constar, finalizo el presente instrumento en el mismo lugar y fecha de inicio, veinte minutos después, la cual consta en una hoja de papel bond, impresa en ambos lados, que firmo y sello, a la cual le adhiero los timbres para cubrir los impuestos correspondientes que determinan las leyes respectivas: un timbre notarial del valor de diez quetzales con serie y número B guión cero ciento cuarenta y cinco mil cuatrocientos sesenta y ocho y un timbre fiscal del valor de cincuenta centavos de quetzal con número cinco millones trescientos treinta y nueve mil ciento noventa y

cinco. Leo lo escrito a la requirente, quien enterada de su contenido, objeto, validez y demás efectos legales, la acepta, ratifica y firma con el Notario que autoriza. **DOY FE DE TODO LO EXPUESTO.**

f-)

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Eduardo Laparra", written over a horizontal line.

ANTE MÍ:

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over a horizontal line. To the right of the signature is a rectangular notary stamp with a double border.

Licenciado
Eddy Gabriel Paz Laparra
ABOGADO Y NOTARIO

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

Dedicatoria

A Dios:

Fuente inagotable de sabiduría, conocimiento, ciencia y amor; a Él debo lo que soy, el honor y la gloria son para Él y este triunfo es una ofrenda a sus pies.

A mis padres:

MARÍA TRINIDAD y ALFREDO MOISÉS. Con cariño y respeto en agradecimiento por sus esfuerzos y sacrificios de toda su vida, por su apoyo incondicional, comprensión y cariño.

A mi esposo:

EMERSON JOSUÉ, por su ayuda, sacrificio, comprensión, amor y confianza, a lo largo del camino recorrido para alcanzar este triunfo.

A mis hijos:

JOSE MIGUEL Y FERNANDO JOSUÉ, por ser el motor que mueve mis acciones, la razón de mi existir y darme fuerzas e inspiración para seguir

luchando, esperando que la meta hoy alcanzada sea un ejemplo para ellos.

A mis hermanos:

HUGO OSBELÍ Y PATRICIA DE JESÚS, por todo su apoyo y cariño incondicionales.

A mis compañeros y amigos:

Por cada uno de los momentos compartidos y por brindarme siempre todo su apoyo y estar allí cuando los necesito.

A las universidades:

San Carlos de Guatemala y Panamericana, en especial a las Facultades de Ciencias Jurídicas y Sociales, fuente de mis conocimientos.

Contenido

	Página
Resumen	i
Palabras clave	ii
Introducción	iii
El Registro de la Propiedad	1
Ampliación, modificación y enmienda de la primera inscripción de dominio de bienes inmuebles	20
Trámite de la ampliación, modificación y enmienda de la primera inscripción de dominio	31
Conclusiones	38
Referencias	39

Resumen

El artículo 1131 del Código Civil establece con precisión que la primera inscripción de dominio solamente podrá modificarse, ampliarse o enmendarse en los casos allí descritos en los incisos primero, segundo y tercero; sin embargo existen inscripciones registrales en las que es necesaria la ampliación, modificación y enmienda por errores y omisiones que existen en las mismas, pero por falta de la anuencia de todos los interesados o por imposibilidad de que todas las partes comparezcan, que por lo general es por fallecimiento, no es posible cumplir con los requerimientos establecidos en el artículo antes citado. Como consecuencia es necesario que se regule el trámite de ampliación, modificación y enmienda de la primera inscripción de dominio de bienes inmuebles, en los casos no previstos en el artículo 1130 del Código Procesal Civil y Mercantil, por medio de un procedimiento de trámite de jurisdicción voluntaria, para que las personas que tienen inscritos sus actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles en cualquiera de los dos Registros de la Propiedad que funcionan en este país, tengan seguridad jurídica en cuanto a la identificación precisa y características de los bienes inmuebles.

Como impacto de la investigación se da solución a un problema actual y persistente, que ha dado lugar a poner en riesgo la información de las inscripciones registrales y por lo tanto, su seguridad jurídica. Siendo sus beneficios las sugerencias que se hacen para poder tener una alternativa de trámite administrativo y judicial.

Palabras clave

Registro de la Propiedad. Inscripción de dominio. Ampliación registral. Modificación de primera inscripción de dominio. Enmienda de la primera inscripción de dominio.

Introducción

El problema que se investigará consiste en el análisis de la ampliación, modificación y enmienda de la primera inscripción de dominio en los casos que no se regulan en el artículo 1130 del Código Civil, situaciones que se dan cuando no se cuenta con la anuencia de todos los otorgantes para poder hacer la modificación; cuando se cuenta con la anuencia de los otorgantes, pero no se tiene la posibilidad de que comparezcan las personas que dieron origen a la primera inscripción de dominio y cuando existe discrepancia en la conversión de medidas por no haberse utilizado el sistema métrico decimal regulado en la Ley del Organismo Judicial, y esto se debe a que no existe un procedimiento o trámite específico para su trámite; razón por la que se dificulta llevar a cabo el mismo, existiendo incertidumbre en relación a si el trámite se debe realizar ante el Registro de la Propiedad a través de un trámite administrativo, o por la vía judicial, a través de un juicio ordinario o en la vía de los incidentes.

Las características fundamentales del problema son que en el Registro de la Propiedad se asienta de forma incorrecta la primera inscripción de dominio y que no existe un trámite o procedimiento específico para poder hacer la ampliación, modificación o enmienda, en los casos que

no se regulan en el artículo 1130 del Código Civil, por lo que la falta de regulación normativa al respecto causa dificultades tanto a los interesados como a las autoridades judiciales y administrativas ante las que se acude.

Los supuestos teóricos en que se basa la investigación son, en primer lugar, los que establecen los artículos 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala y 1124 y 1130 del Código Civil; asimismo la investigación pertenece al Derecho Registral, por ser el que aborda todo lo relativo a los Registros, los principios registrales y las modificaciones de los mismos.

Con esta investigación se abordará el problema que se deriva de la ausencia de trámite o procedimiento para poder realizar la ampliación, modificación y enmienda de la primera inscripción de dominio en el Registro de la Propiedad, que deja a los interesados y a las autoridades administrativas y judiciales en una encrucijada legal, por no contar con normas ordinarias ni reglamentarias que regulen una solución a este problema.

El estudio será relevante para la formación profesional del estudiante porque permitirá analizar una situación real que está teniendo

consecuencias jurídicas y que a su vez no ha podido ser solucionada. La significación para el ámbito jurídico de esta investigación es amplia, porque permitirá encontrar una respuesta a este problema. La investigación está motivada porque la proponente del proyecto ha tenido la oportunidad de encontrarse en esta situación y las medidas adoptadas para solucionarla no tienen seguridad jurídica. El aporte de la investigación será la realización de sugerencias para solucionar el problema.

Problemas que surgen al intentar tramitar la ampliación, modificación y enmienda de la primera inscripción de dominio de bienes inmuebles

El Registro de la Propiedad

El artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, estipula:

El Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal.”

El Registro de la Propiedad es una institución estatal que funciona para dar cumplimiento a uno de los principios elementales contemplados en el artículo 2º de la ley suprema, que es el de seguridad jurídica, debido a que este Registro funciona para dar certeza jurídica a los habitantes, de que los bienes inmuebles inscritos en el mismo, gozan de las características necesarias para el ejercicio del derecho humano a la propiedad privada, garantizando que nadie abusará de ese derecho, en virtud de encontrarse registrado legalmente.

El Registro de la Propiedad representa el sistema registral adoptado en Guatemala para la inscripción de los bienes inmuebles.

Gálvez Aliaga, aclara que un sistema registral se concibe:

En un sentido lato podemos decir que es el conjunto de reglas, principios de derecho registral y administrativo, relacionados entre sí, formando un todo orgánico, un cuerpo único con finalidad u objetivos específicos y con jurisdicción dentro del ámbito nacional de un estado. (2014 pág. 14)

En efecto, el Registro de la Propiedad en Guatemala está integrado en un sistema que se ha ido perfeccionando con el paso del tiempo, pero que en la actualidad aún falta algunas regulaciones para que no existan dudas sobre los procedimientos que deben adoptarse en casos específicos, como sucede con la modificación, ampliación o enmienda de la primera inscripción de dominio.

Historia de los registros

La existencia de los registros data desde la antigüedad. Al respecto, Díaz Sánchez analiza su evolución histórica a lo largo de siete etapas, culminando con la forma en que los mismos se han desarrollado en Guatemala. (2009 pág. 2-23)

El primer antecedente de los registros se encuentra en la biblia, lo que se puede constatar en los libros de Levítico, Ruth y Jeremías, en los que aparecen cuestiones relativas a la propiedad, en su capítulo dos, que del versículo uno al quince, refiere lo relativo a la oficina encargada de empadronar a los habitantes del Imperio Romano. Asimismo, en el nuevo testamento, se hace referencia al acontecimiento ocurrido después del nacimiento de Cristo, que al lado de José y María, fueron a Belén, procedentes de Nazaret, para registrarse en el censo romano.

Esto significa que desde etapas tempranas, la humanidad se ha dado a la tarea de llevar un control de los datos más básicos como la identidad y cantidad de personas y la propiedad.

La narración de Díaz Sánchez, continúa en Egipto, dando a conocer lo siguiente: “Existían dos clases de oficinas: la *bibliozeke domosion logon*, archivos de negocios, en donde se conservaban las declaraciones hechas cada 14 años, que servían de base a la percepción del impuesto; y la *enketeseon bibliozeke*, archivos de adquisiciones. (2009 págs. 5 y 6)

Los dos tipos de registros tenían el objeto de registrar la propiedad, porque con base en la propiedad de las personas se les requería el pago de impuestos, y con el registro de adquisiciones se aseguraba su validez ante la comunidad.

Continuando con Grecia, Díaz Sánchez asegura:

En la isla de Rodas se implanta la publicidad por medio de inscripciones registrales. En la isla de Tauro, el adquirente de una finca no estaba obligado a pagar el precio de la venta hasta que el cedente acreditara que el inmueble estaba libre de cargas, lo cual comprobaba por medio de una certificación del archivero. (2009 pág. 8)

Estas modalidades utilizadas en Grecia, subsisten hasta la época actual, porque las certificaciones del Registro de la Propiedad, son la mejor prueba que sirve para acreditar el dominio de los bienes.

Continuando en Roma, Díaz Sánchez, explica:

La *in jure cessio* se utilizaba con la modalidad de reivindicar la propiedad sobre un bien específico o simplemente como un acto traslativo de dominio que por intervención de la autoridad local y su archivo dan lugar a considerar tal institución como antecedente significativo del registro. (2009 pág. 10)

Los ciudadanos romanos, por consiguiente, aseguraban la validez de sus contratos de dominio, asentándolos ante las autoridades locales,

que llevaban un archivo de las transacciones realizadas para darles validez.

Explica Díaz Sánchez, también que en Alemania ocurre un acontecimiento muy importante para los registros públicos:

Nace en el derecho germánico una actividad registral consolidada, introdujo la transmisión de la propiedad como un acto voluntario donde las partes declaraban ante el tribunal la transmisión de un bien inmueble, dando lugar al abandono unilateral de la cosa, y como acto ulterior, su inscripción en el registro inmobiliario. (2009 pág. 12)

Es en Alemania donde se formalizan las inscripciones registrales tal como se conocen actualmente.

En España, se dan ciertas peculiaridades en cuanto a los registros públicos, y especialmente de la propiedad:

En el derecho español, el derecho registral tiene cuatro períodos: 1. Publicidad primitiva: la *robración* que consistía en la ratificación pública y solemne de la transferencia de un inmueble a través de una carta o escritura. 2. La influencia romana: van desapareciendo formas como la *traditio* y se hace necesario la implementación de un sistema registral óptimo para la satisfacción de las necesidades y la salvaguarda de los derechos de los adquirentes inmobiliarios. 3. Inicio del régimen de publicidad: en 1539 Carlos V dicta su Pragmática, una ley que disponía que cada ciudad, villa o lugar donde hubiere cabeza de jurisdicción se llevara un libro en la cual fueren registradas, dentro de los seis días siguientes a su otorgamiento las escrituras. 4. Consolidación del régimen de publicidad registral: se publica la ley hipotecaria de 1861, que incide en el inicio de una disciplina jurídica propia del estudio de la publicidad registral. (Díaz, 2009 págs. 13-16)

De esa manera, se consolida en España el derecho registral, partiendo de las regulaciones legales destinadas a normar lo relativo a la forma en que debía hacerse el registro de los bienes inmuebles.

En el continente americano:

Se debe tener presente dos grandes épocas que sellaron su desarrollo histórico:

1. Época precolombina: se careció de un sistema que impulsara la publicidad registral mientras eran pueblos nómadas. Cuando fueron sedentarios se destacaron los aztecas, mayas e incas. Los aztecas registraban la matrícula de tributos a Moctezuma; los mayas registraron por la escritura toda observación de carácter astronómico, costumbres religiosas y caracteres matemáticos; los incas tenían un método de nudos y cuerdas (*kipus*).
2. Época colonial: La corona española impuso su sistema jurídico, por lo que el derecho registral evolucionó como el español. Los principales aspectos registrales de la época son las capitulaciones, las encomiendas, las casas de contratación de Sevilla, el Consejo Supremo Real de Indias. (Díaz, 2009 págs. 17-19)

Fue la influencia del sistema jurídico que se impuso en América la que dio origen al surgimiento del derecho registral formal en este continente.

En el caso de Guatemala, Díaz Sánchez, analiza tres períodos bien marcados:

1. Antecedentes del registro general de la propiedad: se origina con la propiedad privada impuesta por los españoles al repartirse las tierras despojadas cuyo registro se conservaba de forma privada por los propietarios con las denominadas reales cédulas, no existe un registro de la propiedad

como tal. Para el periodo de independencia los títulos de la propiedad eran emitidos por funcionarios regionales. El primer asiento hipotecario que se hizo en Guatemala fue el 24 de abril de 1877. En el Código de ese mismo año se estableció el registro de la propiedad en Guatemala, que en 1898 fue dividido en seis registros: Guatemala, Quetzaltenango, Jalapa, Zacapa, Cobán y San Marcos; en la actualidad solo existen dos, el de Quetzaltenango y el de Guatemala.

2. Antecedentes del registro civil: la secularización del registro civil se llevó a cabo en Francia con el código napoleónico, seguida por Guatemala con el Código Civil de 1877, se le instituyó como dependencia estatal que registra nacimientos, ciudadanía, domicilio de extranjeros, matrimonios, reconocimiento de hijos ilegítimos, adopciones y defunciones.

3. Antecedentes del Registro Mercantil General de la República: las corporaciones de comerciantes de la edad media registraban en un libro a los comerciantes pertenecientes a la corporación, luego se le asignó la función de registrar los sujetos de comercio y darle publicidad a terceros, en Guatemala nació con el Código de Comercio de 1970. (2009 págs. 19-23)

En la explicación de Díaz Sánchez con respecto a Guatemala, se puede establecer la existencia de tres registros principales, el de las personas, el del comercio y el que interesa a este estudio, que es el de la Propiedad, que fue el primero en ser creado y tiene hasta la fecha ciento treinta y nueve años de funcionamiento, habiendo sido objeto de legislaciones de diversas épocas, se ha ido transformando y actualizando de acuerdo a las tecnologías más recientes, porque en la actualidad se utilizan anotaciones electrónicas para llevar a cabo su control y resguardo.

El derecho registral

Resulta cómodo decir que el Derecho Registral es el derecho de los registros; pero al analizar a profundidad la idea se puede indicar que consiste en la normativa jurídica, los principios y doctrinas que rigen lo relativo a la actividad de los registros públicos.

Márquez, considera lo siguiente:

En la Carta de Buenos Aires, emanada del Primer Congreso de Derecho Registral, se estableció que: el Derecho Registral integra el sistema jurídico con normas y principios propios de derecho público y privado que coexisten y funcionan armónicamente, constituyendo una disciplina independiente, de la cual el Derecho Registral Inmobiliario es una de sus principales ramas. (2010 pág. 5)

Según la definición anterior el derecho registral se nutre de normas jurídicas de derecho público y de derecho privado, esto se debe a que sus funciones son públicas, pero las inscripciones que guardan son correspondientes al derecho privado, y en algunos casos al derecho público.

Gálvez Aliaga, opina que el Derecho Registral es una institución jurídica que cumple con una importante función de servicio público

cuya finalidad es garantizar y fortalecer los diferentes actos y contratos según sea la organización registral que le ampare. (2014 pág. 13)

El Derecho Registral, tiene una función primordial en la sociedad, al dotar de seguridad jurídica a las personas que inscriben en los registros hechos o actos de relevancia jurídica, principalmente por la publicidad de que gozan los asientos.

Márquez, considera que la publicidad registral puede ser de varios tipos:

1. Publicidad de tipo publicitario, de anuncio, de noticia, al modo de edictos que abre plazos para ejercitar acciones de impugnación o de otra clase (pregones, edictos y demás formas de publicación de transmisiones inmuebles);
2. Publicidad en vista de la protección de los derechos de terceros adquirentes y de acreedores del transferente. Es el tipo de publicidad básico de los sistemas registrales; y
3. Publicidad del valor constitutivo, que es un requisito necesario para que la transmisión se opere, y sirve para una legitimación perfecta de una titularidad a base de los denominados títulos reales. (2010 pág. 6)

Los registros tienen como elemento esencial, entonces, la publicidad de todos los datos que conservan, de ahí que el derecho registral, como ayuda a la certeza jurídica dentro del Estado, se considera vital para la conservación de la armonía social. Es importante mencionar que este

derecho se distingue por las siguientes características: es un derecho formalista, limitado, público (subjetivo privado), autónomo (imperativo), multidisciplinario e interdisciplinario. (Gálvez, 2014 pág. 20)

Es formalista, debido a que la constancia de todo lo que se inscribe en los registros debe quedar por escrito en papel o en archivos electrónicos. Es limitado porque aplica solo para los actos o hechos jurídicos que dispone la ley. Es público y subjetivo privado, porque sus normas son de derecho público pero tienen mucha relación con disposiciones de derecho civil que se refieren al ejercicio y protección de derechos individuales. Es un derecho autónomo, debido a que tiene sus propias disposiciones jurídicas. Es multidisciplinario porque muchas disciplinas jurídicas regulan lo relativo a los registros e interdisciplinario, porque estas se interrelacionan e integran para perfeccionar la validez de las inscripciones registrales.

El Registro de la Propiedad

El Registro de la Propiedad, es la institución pública que lleva a cabo la inscripción de los bienes inmuebles y el dominio de los mismos.

El Código Civil, que es la norma ordinaria que desarrolla las disposiciones jurídicas al Registro de la Propiedad, estipula en el artículo 1124:

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 la definición legal se establece que el objeto del Registro de la Propiedad es la inscripción de actos y contratos sobre el dominio y derechos reales sobre inmuebles y muebles.

La regulación de este registro se complementa con las disposiciones reglamentarias del Reglamento de los Registros de la Propiedad, que en su artículo 2, estipula: “En las operaciones registrales se utilizará el sistema del folio real, ya sea que éstas se hagan en forma manual, por medios electrónicos o similares.”

El citado sistema de folio real, significa que no se registra el historial de propiedades que tiene una persona, sino que se registra el bien y sobre él, el número de personas que lo adquieren con el paso del tiempo.

Gálvez Aliaga, define el folio real:

Cuando por cada unidad inmobiliaria se abre una partida o un folio; la apertura de una partida se hace por cada unidad inmobiliaria y no por la persona del titular. Es una técnica registral por la cual todos los datos de relevancia registral relacionada a una propiedad, son aglutinadas en una partida. (2014 pág. 16)

En el ejercicio de su función, el Registro de la Propiedad debe contar con las inscripciones, anotaciones y cancelaciones, las que se irán asentando una a continuación de la otra, contando con la firma y sello del registrador. Las inscripciones inmuebles se identifican con números ordinales, en cuanto al domino y los gravámenes, las anotaciones y cancelaciones, en orden alfabético. En todo momento respetando el orden cronológico de presentación.

Principios registrales

Las funciones del Registro de la Propiedad se rigen por ciertos principios o máximas que deben respetarse para conservar la autenticidad y seguridad jurídica de las inscripciones que se realicen, definiéndose los mismos de la siguiente manera: “Son los principios las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie

sistemática de bases fundamentales y el resultado de la sintetización del ordenamiento jurídico registral. (Pérez, 2010 pág. 49)

Los principios registrales pueden ser materiales, formales o mixtos. Si son materiales se refieren a la inscripción y a la especialidad; los formales, a la rogación, legalidad, tracto sucesivo; y los mixtos, al consentimiento, publicidad (fe pública y legitimación), prioridad.

Enseguida se analizan los principios registrales que Gálvez Aliaga explica sobre los registros de la propiedad.

En primer lugar, el principio de publicidad material, es la presunción de que toda persona tiene conocimiento de las inscripciones, que se efectúa en el registro, es decir todos debemos tener conocimiento de la publicidad que emana el registro. (2014 pág. 22)

Esto es, que las personas deben tener conocimiento de la existencia de bienes ajenos, debido a que el registro de la propiedad es público.

También se menciona la publicidad registral, que es:

Exteriorización de la situación jurídica resultante del acto, realizada por el Registro, que tiene también eficacia frente a terceros, no es intermitente ni esporádica, se manifiesta en todo momento hasta su cancelación. Tiene por finalidad producir cognoscibilidad general, es decir, la posibilidad de

conocimiento, por lo que no se puede alegar ignorancia, aunque efectivamente el conocimiento no haya tenido lugar, pues existe la posibilidad de conocer el contenido del Registro. (Gálvez, 2014 pág. 22)

Esto implica que todo acto que se inscriba en el registro es público, y no se puede alegar desconocimiento de la inscripción.

También refiere el principio de publicidad formal,

Determina la forma como los usuarios del Registro vía institucional tienen acceso a la información registral mediante el acceso a los documentos del archivo registral y a las certificaciones que expide el Registro, por lo que es una garantía de acceso efectivo al conocimiento del contenido de todas las partidas registrales y demás información que obra en el archivo registral. (2014 pág. 23)

Este principio se basa en la posibilidad que tiene toda persona de acudir al Registro de la Propiedad para tener conocimiento de las inscripciones que ahí se tienen e incluso de solicitar que esa inscripción sea puesta en conocimiento de terceros que no asistirán al registro a través de la constancia de las mismas, mediante las certificaciones.

Asimismo, el principio de rogación y titulación auténtica, que consiste en: “La inscripción se hace en virtud del título que conste en instrumento público: instrumento público notarial: la Escritura Pública;

Resoluciones Judiciales; Instrumento público administrativo.” (2014 pág. 24)

Según este principio, las inscripciones registrales se hacen a solicitud de la parte interesada y con base en documentos públicos auténticos.

Por otro lado, el principio de legalidad o calificación registral, que se basa en el análisis que hace el registrador de los documentos que se le presentan, para proceder de conformidad a lo que establecen las leyes aplicables,

Es practicada por el Registrador público en forma independiente e imparcial. Teniendo en cuenta la validez del acto y las formalidades. Por este principio procede a la evaluación de la legalidad del título presentado para su inscripción, no sólo respecto a su contenido, validez y forma del mismo, sino también en relación a su compatibilidad y adecuación con los antecedentes existentes en el registro; así como verificar si el acto es o no inscribible. (Gálvez, 2014 pág. 26)

Esta labor es de vital importancia para la seguridad jurídica que confiere el Registro de la Propiedad, porque si los documentos que se pretenden inscribir no están ajustados a la ley, puede tratarse de un acto realizado de mala fe, afectando a terceros.

El principio de tracto sucesivo, significa que

Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que este inscrito o se inscriba el derecho de donde emane; sólo puede transmitirse o gravarse lo que se encuentre previamente inscrito, entendiéndose como una secuencia entre adquisiciones y transmisiones. Procura que el historial jurídico de cada asiento inmatriculado, respecto de los sucesivos titulares registrales que hayan adquirido el dominio o derechos reales sobre la misma, y que figuren con plena continuidad ininterrumpida en su encadenamiento de adquisiciones sucesivas, cronológicamente eslabonadas las unas con las otras, de modo que el transferente de hoy sea el adquirente de ayer y que el titular registral actual sea el transferente de mañana. (Gálvez, 2014 pág. 27)

De conformidad con lo anterior, no puede hacerse la inscripción desordenada de los asientos registrales, porque alteraría la certeza jurídica.

El principio de legitimación, se refiere a la presunción de certeza jurídica de las inscripciones,

El mismo que nos informa que el contenido de las inscripciones se presume cierto mientras no se declara judicialmente su invalidez o se haya producido su rectificación. Es decir, brinda una presunción relativa de exactitud y validez de las inscripciones y que para la doctrina es expresión de la tutela a la seguridad jurídica estática, lo que significa que el titular de un derecho no puede ser privado del mismo sin su consentimiento. (Gálvez, 2014 págs. 27 y 28)

Esto significa que, aunque las inscripciones registrales se presumen ciertas, la parte interesada puede hacer valer su oposición al contenido de las mismas si considera que existe nulidad, falsedad, error, defecto en el asiento, en el título, en la modificación de la inscripción o porque el derecho ya se encuentra extinto.

El principio de fe pública registral, es el que:

Protege la adquisición efectuada a título oneroso y con buena fe de quien aparece en el Registro como titular registral, que se inscribe en el Registro, contra cualquier intento de enervar dicha adquisición que se fundamenta en causas no inscritas antes. (Gálvez, 2014 pág. 28)

Este principio es uno de los más importantes, porque si el registrador no tuviese fe pública, no se podría presumir la veracidad del contenido inscrito en el Registro de la Propiedad.

Finalmente, el principio de prioridad, que puede presentarse en dos modalidades, preferente o excluyente:

Es preferente el principio de prioridad de rango, que se produce respecto de diversos derechos inscritos, con posibilidad de concurrencia registral. En este caso, los derechos inscritos no se excluyen pero sí se jerarquizan en función a la antigüedad de la inscripción, por el rango. Se orienta a títulos compatibles, en los que la inscripción de uno no determina la imposibilidad de la inscripción del presentado en segundo lugar. Es excluyente cuando los actos o derechos contenidos en los títulos en conflictos son incompatibles entre sí, por lo que no procede la inscripción de ambos y la determinación de su preferencia y rango, sino que la inscripción o presentación del primero, determinara el cierre registral respecto al presentado en segundo lugar. La incompatibilidad entre títulos presentados debe ser absoluta, es decir, imposibilidad de inscripción del segundo si se inscribe el primero. (Gálvez, 2014 págs. 28 y 29)

Objeto de la inscripción en el registro de la propiedad

El objeto de la inscripción en el Registro de la Propiedad es la conservación de los derechos de las personas en un archivo que permita establecer a quien corresponden los inmuebles registrados.

De tal modo que,

La función principal del Registro de la Propiedad, en un sistema de registro de derechos, en el ámbito del Derecho de la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, sería la de (1) posibilitar la existencia de titularidades reales sobre bienes raíces, en el sentido expuesto de titularidades protegidas por una regla de propiedad -y, por lo tanto, con muy escasas probabilidades de verse transformadas en un derecho a reclamar el equivalente económico, pues las titularidades protegidas por la fe pública registral son las que corren menor riesgo de verse transformadas en un derecho de crédito; y (2) posibilitar el conocimiento de tales titularidades -y demás aspectos que conforman el derecho real inmobiliario- por quien tenga interés legítimo en ello. (Corredor, 2014 pág. 25)

Entonces, el objeto de las inscripciones es dotar de solidez a las transacciones celebradas por los particulares que tienen la finalidad de ejercer su derecho de propiedad, asegurando que lo detentan mediante las constancias del registro.

Esto significa que no sólo atribuye la propiedad o los derechos reales en favor de una persona, sino que excluye del dominio del bien a otras personas. Al respecto Corredor, señala: “La inscripción registral, por

crear titularidades *erga omnes* y ser pública para quienes tienen interés legítimo, facilita el comercio inmobiliario, ahorrando costes de investigación retrospectiva siempre insegura, lo que dota de mayor liquidez a los *iura in rem*. (2014 pág. 26)

Lo anterior quiere decir que otro de los objetos de la inscripción en el registro de la propiedad, es que no exista la necesidad de indagar la titularidad del bien, sino que, al contar con los documentos registrales, se tiene la certeza de ello.

Además, es importante tomar en cuenta que si una persona detenta la propiedad sobre un bien pero no lo registra, es como si no tuviera la titularidad del mismo, de ahí la relevancia jurídica de la función registral.

Por ello se establece que el Registro de la Propiedad permite la protección del dueño de la cosa y de los terceros interesados en la transmisión de la misma. Así, en caso de que se pretenda atentar contra la propiedad, se puede defender contra todos.

Vale la pena mencionar que incluso las inscripciones de derechos reales de garantía son beneficiadas, porque con ello se garantiza la

existencia de los mismos, haciendo la salvedad de que: “La inscripción no modifica las facultades de goce y disfrute material que conforman los diferentes derechos reales, las cuales son las mismas con independencia de que el derecho se halle inscrito o no.” (Corredor, 2014 pág. 26)

Lo más relevante es que las inscripciones de derechos en el registro de la propiedad prevalecen intactas hasta que no se modifiquen por las vías legales pertinentes.

Ampliación, modificación y enmienda de la primera inscripción de dominio de bienes inmuebles

El dominio de los bienes no es más que el vínculo jurídico existente entre una cosa o bien y el propietario de la misma.

Lo anterior implica que los seres humanos tienen relaciones personales, que son los vínculos con otras personas que se dan en el ámbito jurídico, y relaciones con cosas, a las que se les denomina derechos reales.

Rojina Villegas, indica al respecto, lo siguiente:

El derecho real es un poder jurídico, el poder jurídico se ejerce de la persona a la cosa. Implica un señorío, potestad o dominio del titular para aprovechar una cosa a efecto de satisfacer sus necesidades. El derecho real tiene por objeto un bien; hay una relación, directa e inmediata entre el titular y la cosa. La cosa es el objeto directo del derecho real. (2008 pág. 21)

Las inscripciones que se realizan en el registro de la propiedad se denominan inscripciones de dominio debido a que lo que se asienta en sus partidas son los vínculos existentes entre las personas con las cosas, es decir los derechos reales.

Los derechos reales son la propiedad, copropiedad, usufructo, uso, habitación, servidumbres, también existen derechos reales de garantía, como la hipoteca. Conocer esto sirve de base para entender que la propiedad es la que confiere el dominio sobre las cosas y sobre la cosa objeto de propiedad se puede disponer, por lo que todo lo que se pretenda hacer con ella, debe quedar inscrito en el Registro de la Propiedad, para que tenga certeza.

Las inscripciones registrales, explica Fernando Quezada Toruño, citando a Cabanellas, consisten en:

Tomar razón en un registro público de las manifestaciones que ante él concurren o de los documentos que presentan, para ser copiadas u obtener

ciertos datos de los mismos. En el derecho inmobiliario, anotar en el Registro de la Propiedad una finca o algún acto, contrato o documento referente a la misma. (2007 pág. 35)

Cuando una persona detenta la propiedad de un bien, inscribe su derecho en el Registro de la Propiedad, si es la primera vez que el bien aparecerá inscrito en el registro, es ahí cuando se hace la primera inscripción de domino, porque antes el mismo carecía de registro.

La primera inscripción de domino puede tener algún tipo de equivocación, debido a errores en el título o en la inscripción del mismo, por lo que es necesario ampliarlo, modificarlo o enmendarlo.

Definición de ampliación

El vocablo ampliación se refiere a que se hará un agregado a algo, es decir que se aumentará la información que se tiene sobre algo. (DeConceptos.com, 2015 pág. 1)

En este caso como se refiere a ampliación de la inscripción registral, consiste en que se añaden datos a la inscripción de dominio, por haberse omitido estos en el título o en la propia inscripción.

Definición de modificación

Modificar es cambiar, sustituir, por consiguiente si se trata de una inscripción de dominio, la modificación consiste en sustituir los datos que están ahí, por otros datos.

La modificación de la inscripción registral procede cuando es necesario darle otro sentido a lo que aparece en la misma, para que los datos sean correctos.

Definición de enmienda

Manuel Ossorio señala que enmienda significa: “Corregir, eliminar los errores, suprimir los defectos.” (2001 pág. 389)

En el ámbito del Derecho Registral, la enmienda es el mecanismo que se utiliza para corregir los errores que se han cometido al momento de realizar el asiento o inscripción de un bien.

Definición de inscripción de dominio

La primera inscripción de registro también se conoce con el nombre de matriculación, que se puede explicar así:

Respecto a la materia registral, se entiende por matriculación a la inscripción inaugural referida a determinado bien. A este *debut* registral los españoles lo llaman inmatriculación. En el derecho argentino, en que muy pocos inmuebles están fuera del Registro, se llama matriculación al pasaje del viejo sistema cronológico (o de folio protocolizado) a la técnica de folio real. Por eso, matrícula y folio real se emplean como sinónimos. Cada inmueble y sus desmembraciones, o el conjunto de varios inmuebles si hubiera unificación dará lugar a la confección de una matrícula a la cual se le asignará un folio especial con una característica de ordenamiento que servirá para designarlo. Abierta la matrícula con la firma del registrador responsable y los datos del inmueble, se harán sucesivos asientos. (Quezada, 2007 pág. 35)

La forma en que se lleva a cabo la primera inscripción de dominio se encuentra establecida en el Código Civil. Quezada Toruño ha integrado ese procedimiento en un solo documento en el que se manifiestan los criterios de calificación registral, estableciendo los siguientes pasos para realizar una primera inscripción de dominio:

El primer paso es atender el contenido del artículo 1131 del Código Civil:

Para efectuar la primera inscripción de dominio de un inmueble (por desmembración, unificación, titulación supletoria, etc.), en el título deben incluirse todos los datos a que se refiere el artículo 1131 del Código Civil.

Por lo que se debe hacer constar en la primera inscripción la clase de finca que es, rústica o urbana, la ubicación de la misma, el municipio y departamento en donde se encuentra, su área, rumbos o azimuts,

coordenadas geográficas georeferenciadas al sistema geodésico nacional; medidas lineales y colindancias; nombre y dirección si lo tuviere. Asimismo, debe indicarse la naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho que se inscriba y su valor; el acto o contrato, la fecha y lugar de éste; nombres completos de los otorgantes del acto o contrato; y del juez, funcionario o notario que autorice el título; la fecha de entrega del documento al Registro con expresión de la hora, número que le corresponde según el libro de entregas, el número de duplicado y el tomo en que se archivará; así como la firma autógrafa y sello del registrador titular, registrador sustituto o registrador auxiliar que autorice la operación, así como el sello del Registro.

Quezada Toruño, indica, como segundo paso para la inscripción del inmueble que debe:

Consignarse los rumbos o los azimuts. No es necesario, por lo tanto, incluir ambas referencias, pero sí los demás datos, tales como colindancias y medidas lineales (distancias). Los azimuts deben consignarse completos -grados, minutos y segundos para darle precisión a la descripción de la nueva finca y cierre exacto al polígono. (2007 pág. 35)

El tercer paso es el siguiente:

En la escritura de desmembración o de unificación de fincas filiales sujetas a régimen de propiedad horizontal, el notario deberá dar fe de haber tenido a la vista la autorización de la asamblea de propietarios, o bien indicar que la operación está autorizada de conformidad con el Reglamento de Copropiedad y Administración, señalando la norma respectiva. (2007 pág. 36)

Como cuarto paso se tiene que:

Para inscribir cualquier desmembración o unificación deberá presentarse el correspondiente plano firmado por profesionales colegiados activos (ingenieros civiles, ingenieros agrónomos o arquitectos). Se exceptúan los casos de titulaciones supletorias y desmembraciones de fincas rústicas menores de siete mil metros cuadrados, y las urbanas situadas en poblaciones recónditas del país en que no fuere posible localizar a uno de los profesionales indicados, extremo que el notario deberá hacer constar en la escritura correspondiente. No obstante la excepción anterior, si se tratare de tres o más desmembraciones de la misma finca matriz o de parcelamientos urbanos, el Registro de la Propiedad exigirá, como requisito para la inscripción de cada una de las nuevas fincas, que los planos sean firmados por profesional colegiado. (2007 pág. 36)

Se hace la aclaración que

La excepción que menciona la ley se refiere al requisito de firma de los planos por cualquiera de los profesionales autorizados, no a la obligación de presentar los planos correspondientes. La descripción del inmueble en la escritura y el plano que se adjunte deben coincidir exactamente. (Quezada, 2007 pág. 36)

Problemas que surgen al intentar la ampliación, modificación y enmienda de la primera inscripción de dominio de bienes inmuebles

Para conocer los problemas que surgen al pretender la ampliación, modificación y enmienda de la primera inscripción de dominio en los casos que no se regulan en el artículo 1130 del Código Civil, que se dan cuando no se cuenta con la anuencia de todos los otorgantes para poder hacer la modificación; cuando se cuenta con la anuencia de los otorgantes, pero no se tiene la posibilidad de que comparezcan las personas que dieron origen a la primera inscripción de dominio y cuando existe discrepancia en la conversión de medidas por no haberse utilizado el sistema métrico decimal regulado en la Ley del Organismo Judicial, es necesario tener en consideración que no existen trámites específicos ni en el ámbito administrativo ni en el judicial, que establezcan exactamente qué debe hacerse cuando es necesario anotar datos que no fueron inscritos, cambiar la información que se consignó o en su defecto que se consignó erróneamente en la primera inscripción registral.

Quezada Toruño, explica que haciendo un ejercicio de integración y análisis legal, se pueden dar siete situaciones diferentes:

La primera situación que se puede presentar es:

La modificación, ampliación o enmienda de la primera inscripción de dominio sólo puede efectuarse en virtud de resolución judicial firme; también podrá hacerse con base en el testimonio de escritura pública en la que deberán comparecer todos los otorgantes que hayan intervenido en el acto o contrato que dio origen a dicha inscripción. (Quezada, 2007 pág. 37)

Esto significa que se necesita de la anuencia de todos los interesados, de quienes participaron en el otorgamiento del título que tenía error y hacer constar tal error. O bien, a través de resolución judicial firme; aquí se encuentra el primer problema grave, la resolución judicial firme ha de provenir de un proceso, sin embargo, no existe un proceso específico determinado para la realización de la enmienda, modificación o ampliación de la primera inscripción de dominio, por lo que cada órgano jurisdiccional procederá según su propio criterio, para no dejar a los interesados en suspenso por no existir normativa jurídica específica.

El segundo caso que se puede presentar es:

Cuando el inmueble sea propiedad de un tercero ajeno a los otorgantes que dieron lugar a la primera inscripción de dominio, o el bien estuviere gravado, tales operaciones podrán efectuarse si comparecen los otorgantes originarios y el titular actual del dominio y, en su caso, el acreedor hipotecario o prendario. (Quezada, 2007 pág- 37)

En este caso es importante que quien ejerció el dominio del bien con anterioridad y quien lo ejerce ahora, tanto como los otorgantes, sean localizados para acudir a solicitar las aclaraciones pertinentes. Si sucede que también existe un acreedor, es otra cuestión importante a considerar, debido a que también tendrá que ser localizado.

El tercer caso se presenta ante la imposibilidad de hallar a todos los involucrados:

Si no fuere posible la comparecencia de las personas que hayan dado origen a la primera inscripción de dominio el interesado deberá acudir al procedimiento de rectificación de área (Decreto-Ley 125-83), rectificación de medidas o adjudicación de excesos (Ley de Transformación Agraria y Ley Reglamentaria para trabajos de Agrimensura) o tramitar diligencias voluntarias en la vía judicial (inciso 1º. del artículo 1130 del Código Civil). (Quezada, 2007 pág. 37)

En este caso se plantean tres opciones, la primera es utilizar el procedimiento de rectificación de área, pero qué hacer si no se trata de rectificar el área; también se sugiere la rectificación de medidas y adjudicación de excesos, pero si el problema es de otra naturaleza, se indica que se deben tramitar diligencias voluntarias en la vía judicial, ahora bien, qué documentación se requerirá, quienes deberán emitir su opinión en estos casos, esa cuestión queda siempre en interrogante y es la razón por la que se reitera que no existe un trámite judicial o administrativo previamente establecido ni específico para tal efecto.

El cuarto caso que se presenta es el siguiente:

En caso que el propietario únicamente solicite que se consigne o modifique la ubicación, jurisdicción municipal o dirección actual del inmueble según la nomenclatura municipal, bastará presentar testimonio de escritura pública que contenga su declaración jurada sobre los datos pertinentes en la que deberá transcribirse la constancia de la Municipalidad respectiva. (Quezada, 2007 pág. 37)

La solución que se planea aquí no es complicada, pero no siempre será ese el problema a surgir.

Se puede apreciar como quinto caso:

Cuando la finca sea predio catastrado, regular o irregular, al testimonio de la escritura que modifique la superficie, mojones o linderos, por razón de actos de desmembración o unificación, deberá adjuntarse certificación de la declaración emitida por el Registro de Información Catastral que aprueba la modificación y el plano catastral correspondiente. (Quezada, 2007 pág. 37)

Este caso tampoco ofrece mayores dificultades, debido a que por la vía administrativa se puede solucionar el problema.

El sexto caso es también de fácil solución:

Para autorizar escrituras de unificación o desmembración de fincas ubicadas en zonas declaradas totalmente catastradas el notario deberá cumplir con los

requisitos previos que establece el artículo 45 literal a) de la Ley del Registro de Información Catastral. (Quezada, 2007 pág- 38)

Sin embargo, el séptimo caso, ofrece también una complicación con relación al trámite:

En caso de discrepancia por la conversión de medidas antiguas (caballerías, manzanas, varas, cuerdas, brazadas, jornales, etc.) al sistema métrico decimal, la determinación del área se establecerá por resolución judicial en la vía voluntaria. (Quezada, 2007 pág. 38)

Por eso se reitera el criterio de que es importante que existan parámetros específicos para realizar el trámite de la ampliación, modificación y enmienda de la primera inscripción de dominio de bienes inmuebles en los casos que no se regulan en el artículo 1130 del Código Civil.

Trámite de la ampliación, modificación y enmienda de la primera inscripción de dominio de bienes inmuebles

El trámite de ampliación, modificación y enmienda de la primera inscripción de dominio es necesario en tres casos específicos, el primero de ellos es cuando no se cuenta con la anuencia de todos los otorgantes para poder hacer la modificación, este es un caso que se

presenta frecuentemente cuando el que traslada el dominio del bien ha fallecido, porque no puede comparecer a hacer el trámite administrativo, o bien por cualquier otra razón que sea.

El segundo caso es cuando se cuenta con la anuencia de los otorgantes, pero no se tiene la posibilidad de que comparezcan las personas que dieron origen a la primera inscripción de dominio, por lo que es necesario acudir, según corresponda, al procedimiento de rectificación de área, al procedimiento de rectificación de medidas o adjudicación de excesos, o bien a las diligencias voluntarias en la vía judicial.

El último caso es el referente a la discrepancia en la conversión de medidas, porque también es en la vía judicial voluntaria que debe solventarse la situación.

El problema real nace cuando se acude al trámite en la vía judicial por la llamada “jurisdicción voluntaria” para hacer la ampliación, modificación o enmienda de primera inscripción de dominio en los casos que no se regulan en el artículo 1130 del Código Civil, porque no existe un procedimiento específico señalado en la ley para llevar a cabo ese trámite, entonces, surgen los diferentes criterios y en los distintos órganos jurisdiccionales se procede de diferente manera.

Ciertamente se indica en los tres casos la posibilidad de acudir a la vía voluntaria judicial para poder solventar la situación que se presente, sin embargo, no existe una forma específica para hacer las modificaciones, enmiendas y ampliaciones que es necesario realizar. Por consiguiente resulta indispensable determinar los pasos que deben seguirse para que en todos los órganos jurisdiccionales ante los que se solicite lo relativo a la primera inscripción de dominio se estandarice un trámite.

Por lo anterior, se hacen las siguientes propuestas.

Propuesta de procedimiento administrativo

En realidad el procedimiento administrativo para la modificación, ampliación o enmienda de la primera inscripción de dominio no es complicado, porque lo que deben hacer es emitir la opinión sobre la solicitud de la parte interesada para que el órgano jurisdiccional tenga conocimiento de la postura al respecto, así como, que al presentarse la resolución judicial, se proceda a hacer la modificación, ampliación o enmienda en la primera inscripción de dominio.

Por lo que se considera que las autoridades respectivas del Registro de la Propiedad, intervienen en tres momentos:

El primer momento en que interviene es cuando se le hace la solicitud de modificar, ampliar o enmendar la inscripción de dominio y se considera que los documentos en los que se basa la solicitud administrativa no son suficientes para proceder a la modificación, ampliación o enmienda, dando instrucciones a los interesados para que acudan a la vía judicial competente.

El segundo momento de intervención será cuando, después de iniciadas las diligencias voluntarias judiciales, el juzgado solicite que emita la opinión sobre la modificación, enmienda o ampliación que se pretende hacer en la primera inscripción de dominio por parte del solicitante.

El tercer momento, será cuando se proceda a hacer la modificación, ampliación o enmienda de la primera inscripción de dominio, con base en la resolución judicial emitida en el proceso voluntario tramitado por el solicitante.

Efectuada la modificación, ampliación o enmienda en la primera inscripción de dominio, ésta surtirá sus efectos de conformidad con los principios del derecho registral.

Propuesta de trámite judicial

El proceso de jurisdicción voluntaria para la modificación, ampliación o enmienda de la primera inscripción de dominio en el Registro de la Propiedad, no tiene un procedimiento específico, sin embargo, se considera que es procedente hacerlo de conformidad con la siguiente propuesta:

En primer lugar se inicia con la presentación de la solicitud en la jurisdicción voluntaria, ante el órgano jurisdiccional competente, cumpliendo con los requisitos establecidos en el artículo 61 del Código Procesal Civil y Mercantil, además, incorporando toda la documentación necesaria que acredite el derecho de propiedad del solicitante y demostrar que existe la necesidad de modificar, ampliar o enmendar la primera inscripción de dominio en el Registro de la Propiedad, incluyendo la instrucción de acudir a la vía judicial, extendida en el referido registro, si fuere el caso.

El solicitante debe proponer un experto medidor de conformidad con lo que regula el artículo 1131 del Código Civil, además deberá indicar los datos de los colindantes para hacer de su conocimiento el trámite de las diligencias. También es necesaria la solicitud del interesado de

que se conceda audiencia a la Municipalidad de la jurisdicción en donde esté ubicado el bien inmueble para la práctica de inspección ocular; que se conceda audiencia al Registrador de la Propiedad para que emita su opinión respecto a la pretensión de la parte interesada, aunado a lo anterior como en todo trámite de jurisdicción voluntaria, debe ser notificada y darse audiencia a la Delegación correspondiente de la Procuraduría General de la Nación para que también emita su opinión respecto a las diligencias que se tramitan.

La proposición del experto medidor tiene como objetivo que se obtengan los datos exactos relativos al inmueble, tales como la extensión superficial, medidas, colindancias y demás características que lo hagan perfectamente identificable.

La notificación a los colindantes tiene la finalidad de evitar que se pueda afectar la propiedad ajena.

La audiencia que se confiera a la Municipalidad del lugar donde está ubicado el bien inmueble, tiene la finalidad que se cuente con la anuencia de las autoridades locales con relación al dominio que ejerce el solicitante.

La audiencia que se confiera al Registrador de la Propiedad tiene como objetivo que éste se manifieste en cuanto a la causal que provoca la solicitud de modificación, ampliación o enmienda de la primera inscripción de dominio del bien inmueble.

El objeto de la audiencia que se confiera a la Delegación correspondiente de la Procuraduría General de la Nación, es que emita opinión para evitar que se afecten bienes del Estado o de ausentes.

Cuando se hayan evacuado todas las audiencias, se podrá emitir la resolución o auto que declare con lugar la modificación, ampliación o enmienda de la primera inscripción de dominio.

Conclusiones

No obstante que en el artículo 1130 del Código Civil se encuentran regulados los casos en que la primera inscripción registral puede modificarse, ampliarse o enmendarse, no existe un trámite establecido para poder llevar a cabo la modificación, ampliación o enmienda de la primera inscripción de dominio en los Registros de la Propiedad respectivos, en los casos no regulados en el citado artículo, como lo es el caso en que no se cuenta con la anuencia de todos los otorgantes para poder hacer la modificación; cuando se cuenta con la anuencia de los otorgantes, pero no se tiene la posibilidad de que comparezcan las personas que dieron origen a la primera inscripción de dominio y cuando existe discrepancia en la conversión de medidas por no haberse utilizado el sistema métrico decimal regulado en la Ley del Organismo Judicial.

El trámite para la modificación, ampliación o enmienda de la primera inscripción de dominio en el Registro de la Propiedad, por la vía judicial en los casos anteriormente descritos, no tiene un procedimiento específico, por lo que debe ser establecido un procedimiento en dentro de los trámite de jurisdicción voluntaria para que pueda ser utilizado por los interesados y pueda ser conocido en forma estandarizada en todos los órganos jurisdiccionales de la República de Guatemala.

Referencias

Obras

- Corredor, B. (2014). *Derechos reales inscribibles en el registro de la propiedad. Curso cadri derecho registral*. La Antigua, Guatemala: CORPME-AECID.
- Díaz, E. (2009). *Autonomía del derecho registral en el ordenamiento jurídico guatemalteco*. Guatemala: USAC.
- Gálvez, I. (2014). *Manual de derecho registral y notarial*. Perú: Ediciones legales.
- Márquez, D. (2010). *Los paradigmas de gobernanza y transparencia en el derecho registral. Memorias del congreso internacional de derecho registral*.
- Ossorio, M. (2001). *Diccionario de ciencias jurídicas políticas y sociales*. Buenos Aires: Heliasta.
- Pérez, B. (2010). *Principios registrales*. Podium Notarial, 49-92.
- Quezada, F. (2007). *Guía de calificación registral*. Guatemala: RGP.
- Rojina, R. (2008). *Compendio de derecho civil II*. México: Porrúa.

Legislación

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

Congreso de la República de Guatemala. (1989). *Ley del Organismo Judicial*. Guatemala.

Jefe de Gobierno de la República. (1964). *Código Civil. Decreto Ley 106*. Guatemala.

Presidente de la República. (2005). *Reglamento de los registros de la propiedad. Acuerdo Gubernativo 30-2005*. Guatemala.

Enlaces

DeConceptos.com. (2005). *Concepto de ampliación*. Recuperado de: <http://deconceptos.com/general/ampliación>.