

UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

LA FÉ PÚBLICA REGISTRAL ENFOCADA EN LA QUE SE EJERCE EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
TESIS DE GRADO

MARIA EUGENIA ARROYAVE OCHOA
CARNET 84-92

QUETZALTENANGO, NOVIEMBRE DE 2014
CAMPUS DE QUETZALTENANGO

UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

LA FÉ PÚBLICA REGISTRAL ENFOCADA EN LA QUE SE EJERCE EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

TESIS DE GRADO

TRABAJO PRESENTADO AL CONSEJO DE LA FACULTAD DE
CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

POR

MARIA EUGENIA ARROYAVE OCHOA

PREVIO A CONFERÍRSELE

EL GRADO ACADÉMICO DE LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

QUETZALTENANGO, NOVIEMBRE DE 2014
CAMPUS DE QUETZALTENANGO

AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR

RECTOR: P. EDUARDO VALDES BARRIA, S. J.
VICERRECTORA ACADÉMICA: DRA. MARTA LUCRECIA MÉNDEZ GONZÁLEZ DE PENEDO
VICERRECTOR DE INVESTIGACIÓN Y PROYECCIÓN: DR. CARLOS RAFAEL CABARRÚS PELLECCER, S. J.
VICERRECTOR DE INTEGRACIÓN UNIVERSITARIA: P. JULIO ENRIQUE MOREIRA CHAVARRÍA, S. J.
VICERRECTOR ADMINISTRATIVO: LIC. ARIEL RIVERA IRÍAS
SECRETARIA GENERAL: LIC. FABIOLA DE LA LUZ PADILLA BELTRANENA DE LORENZANA

AUTORIDADES DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

DECANO: DR. ROLANDO ESCOBAR MENALDO
VICEDECANO: MGTR. PABLO GERARDO HURTADO GARCÍA
SECRETARIO: MGTR. ALAN ALFREDO GONZÁLEZ DE LEÓN

NOMBRE DEL ASESOR DE TRABAJO DE GRADUACIÓN

LIC. MARIO PEREZ VASQUEZ

TERNA QUE PRACTICÓ LA EVALUACIÓN

LIC. GILBELTO ALEGRIA AMEZQUITA
LIC. JOEL ISAI LOPEZ SANTIZO
LIC. MARIO EFRAIN RECINOS RUIZ

AUTORIDADES DEL CAMPUS DE QUETZALTENANGO

DIRECTOR DE CAMPUS: ARQ. MANRIQUE SÁENZ CALDERÓN

SUBDIRECTOR DE INTEGRACIÓN UNIVERSITARIA: P. JOSÉ MARÍA FERRERO MUÑIZ, S.J.

SUBDIRECTOR DE GESTIÓN GENERAL: P. MYNOR RODOLFO PINTO SOLÍS, S.J.

SUBDIRECTOR ACADÉMICO: ING. JORGE DERIK LIMA PAR

SUBDIRECTOR ADMINISTRATIVO: MGTR. ALBERTO AXT RODRÍGUEZ

Lic Mario Pérez Vásquez
Abogado y Notario.
5ta calle 8-28 Zona 1, Quetzaltenango.
7612967-7612037.

Quetzaltenango, 16 de noviembre del 2,001.

Dr. José Carmen Morales Véliz.
Director Académico
Universidad Rafael Landívar
Facultades de Quetzaltenango

Estimado Señor Director:

Me es grato dirigirme a usted para informarle que en cumplimiento de lo resuelto con fecha 23 de agosto del corriente año por el Honorable Consejo de la Unidad Académica de las Facultades de la Universidad Rafael Landívar de Quetzaltenango, que me fue notificado en el oficio número 203 de fecha 24 de agosto del año en curso, procedí A ASESORAR a la señorita **María Eugenia Arroyave Ochoa** en los trabajos necesarios para la elaboración de su tesis titulada: **LA FE PUBLICA REGISTRAL**, enfocada al Registro de la Propiedad.

La materia que comprende es de vital importancia y actualidad, y conlleva un maduro enfoque hacia la realidad nacional y un estudio con relevante criterio legal y doctrinal sobre la Fe Publica Registral, como una derivación de la Fe Pública en general.

Su desarrollo se hace con correcta sistemática y la misma está contenida en seis capítulos perfectamente integrados, en los que según mi opinión, la autora con buen criterio hace una crítica de la actividad que esta desempeñando actualmente el Registro de la Propiedad, proponiendo fórmulas para paliar las deficiencias que pudieran existir.

Estimo que la tesis presentada, reúne todos los requisitos académicos para su presentación, aprobación y posterior impresión, ya que contiene un valioso aporte que redundará en beneficio de los estudios del Derecho Registral.

Sin otro particular presento al Señor Director las muestras de mi más alta consideración y estima.

Lic. Mario Pérez Vásquez.

Lic. MARIO PÉREZ VÁSQUEZ
Abogado y Notario



Universidad
Rafael Landívar
Tradición Jesuita en Guatemala

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
No. 071-2009

Orden de Impresión

De acuerdo a la aprobación de la Evaluación del Trabajo de Graduación en la variante Tesis de Grado de la estudiante MARIA EUGENIA ARROYAVE OCHOA, Carnet 84-92 en la carrera LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES, del Campus de Quetzaltenango, que consta en el Acta No. 0723-2009 de fecha 31 de agosto de 2009, se autoriza la impresión digital del trabajo titulado:

LA FÉ PÚBLICA REGISTRAL ENFOCADA EN LA QUE SE EJERCE EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Previo a conferírsele el grado académico de LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Dado en la ciudad de Guatemala de la Asunción, a los 25 días del mes de noviembre del año 2014.


MGTR. ALAN ALFREDO GONZÁLEZ DE LEÓN, SECRETARIO
CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
Universidad Rafael Landívar



Agradecimiento

- A mi Asesor de Tesis:** Licenciado Mario Pérez Vásquez.
- A mi Familia:** Padres, Hermanos, Tíos Lino y Aní.
- A mis Madrinas:** Licenciadas Claudia Lorena Chigüil Barrios y Martha Patricia Barrios Pellecer de Cabrera.
- A la Universidad Rafael Landívar:** Especialmente la Facultad de Derecho.
- Agradecimiento Especial:** A Susi de León de López y a los Licenciados Francisco Golom y Lisa María de Golom.

Dedicatoria

A Dios:

Sobre todas las cosas, por ser el motor de mi vida.

A mis Padres:

Por su amor incondicional, confianza, apoyo, porque gracias a ellos soy quien soy.

**A mis Hermanos de Sangre
y de Vida:**

Danilo, Ana, Men, Ejo, Luí, José, Mele, por su amor, consejo y ayuda especialmente a mi Seco.

A mi Segunda Familia:

Linito, Niní, Titi, Vicky, Susi por su amor y cuidado.

A mis Fieles Impulsadoras:

A mi Tati porque era una de mis más grandes porristas, igual que la Pame, Lucre y la Ufe.

A mis Madrinas:

Lore y Patty, por su apoyo, amistad y cariño.

A mis Amigas:

Silvia, Caro, Marire, Pame, Grace, las Jackys, Aní, Brendita por sus consejos y por estar siempre en mis buenos y malos momentos.

**A los Alumnos de la Facultad
de Ciencias Jurídicas y Sociales:**

Como aporte a sus conocimientos.

Y muy Especialmente:

A mi Prima Susi por su gran apoyo, paciencia, amor.
Y a mis diez amores, Juan Pa, Teffy, Alex, Cris, Marce, Diego, Danita, Daniel, Pedro y Mateo.

Índice

	Pág.
I. INTRODUCCIÓN.....	1
1.1 Derecho Registral.....	4
1.1.1 Origen y Concepto	4
1.1.2 Denominaciones que se le dan al Derecho Registral	5
1.1.3 Realizaciones con el Derecho Notarial, Derecho Civil y Demás Ramas del Derecho.....	5
1.1.4 Naturaleza y Caracteres del Derecho Registral	7
1.1.5 Su Finalidad	8
1.1.6 Derecho Registral en Guatemala.....	8
1.2 Panorama Histórico del Derecho Registral.....	9
1.2.1 Roma.....	9
1.2.2 Alemania.....	10
1.2.3 España.....	11
1.3 Registro.....	11
1.3.1 Concepto.....	11
1.3.2 Forma, Formula y Formalidad	12
1.3.3 Derecho Personal y Derecho Real.....	12
1.3.4 Sistemas que se Adoptan para el Establecimiento de Registros	13
1.3.5 Clases de Registros.....	15
1.4 Registro de la Propiedad.....	15
1.4.1 Antecedentes Históricos del Registro de la Propiedad.....	16
1.4.2 Fines del Registro de la Propiedad	18
1.4.3 Concepto Legal	19
1.4.4 Organización del Registro de la Propiedad en Guatemala	19
1.4.5 Principios en que se Fundamenta el Registro de la Propiedad	20
1.5 Principios Registrales	22
1.5.1 Principio de Publicidad.....	23
1.5.2 Principio de Inscripción.....	23

1.5.3	Principio de Especialidad	24
1.5.4	Principio de Consentimiento.....	24
1.5.5	Principio de Tracto Sucesivo	25
1.5.6	Principio de Rogación	25
1.5.7	Principio de Prioridad.....	25
1.5.8	Principio de Legalidad.....	26
1.6	La Fe Pública	27
1.6.1	Concepto y Naturaleza de Fe Pública.....	27
1.6.2	Fundamento de la Fe Pública	28
1.6.3	Requisitos de la Fe Pública.....	29
1.6.4	Notas de la Fe Pública	30
1.6.5	Tipos de la Fe Pública	31
1.6.6	División de la Fe Pública	31
1.7	La Fe Pública Registral	32
1.7.1	Concepto.....	32
1.7.2	Exactitud de la Fe Pública Registral	33
1.7.3	Integridad de la Fe Pública Registral	36
1.7.4	Extensión de la Fe Pública Registral.....	39
1.7.5	Ámbito de la Fe Pública Registral	42
1.7.6	La Prueba Preconstituida	47
1.7.7	Tesis de Monasterio.....	48
II.	PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	51
2.1	Objetivos de Estudio	51
2.2	Variables de Estudio.....	52
2.3	Definición de Variables	52
2.3.1	Definición Conceptual.....	52
2.3.2	Definición Operacional	52
2.4	Alcances.....	53
2.5	Límites	53
2.6	Aporte.....	53

III.	MÉTODO	54
3.1	Sujetos	54
3.2	Instrumentos.....	54
3.3	Procedimiento	54
3.4	Diseño.....	55
3.5	Metodología Estadística	55
IV.	PRESENTACIÓN DE RESULTADOS.....	56
V.	DISCUSIÓN DE RESULTADOS	60
VI.	PROPUESTA	62
VII.	CONCLUSIONES	66
VIII.	RECOMENDACIONES	67
IX.	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	68
X.	ANEXO.....	70

Resumen

La Fe Pública Registral Enfocada en la que se Ejerce en el Registro de la Propiedad

La fe es una creencia. Es el crédito que se da a una cosa por la autoridad del que la dice o por forma pública.

Para poder entender que es la Fe Pública Registral se ha dividido esta investigación en seis títulos principales y estos a su vez se han subdividido en subtítulos, para poder así lograr los objetivos de la presente investigación.

Derecho Registral: es un conjunto de normas reguladoras de las relaciones jurídicas relativas a aquellos bienes aptos para engendrar titularidades “erga omnes”, mediante la publicidad del Registro. Esta rama del derecho ha sido llamado diversas formas: Derecho Hipotecario, Derecho Inmobiliario y Derecho Registral, la cual es la considerada la más completa y ajustada a nuestra investigación.

El Derecho Registral esta relacionado con el Derecho Civil, Derecho Notarial, Derecho Administrativo, Derecho Procesal, Derecho Mercantil y con el Derecho Fiscal.

El Derecho Registral, tiene como finalidad robustecer la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles.

En Guatemala el Derecho Registral forma parte del Derecho Civil, estando contempladas sus normas el Código Civil, Decreto Ley 106.

El Registro es una institución que ha sido creada por el Estado, en donde se inscriben hechos, actos y contratos de los particulares y resoluciones de las autoridades, destinadas a dar fe para el aseguramiento de los derechos que de ellos se derivan.

En un país puede crearse los registros que sean necesarios para llevar un orden inscrito, con fines de publicidad y seguridad de hechos, derechos, actos y contratos.

En Guatemala existen los siguientes registros:

- ❖ Registro Civil,
- ❖ Registro de la Propiedad,
- ❖ Registro Mercantil,
- ❖ Registro de la Propiedad Industrial,
- ❖ Registro de la Propiedad Artística e Intelectual,
- ❖ Registro de los Procesos Sucesorios,
- ❖ Registro de Cooperativas,
- ❖ Registro de Panteones en los cementerios y últimamente
- ❖ Registro General de Población.

El Registro de la Propiedad es una institución pública destinada a inscribirla titularidad y condiciones del dominio y demás derechos reales de un inmueble determinado como garantía para las partes contratantes. Hay dos Registros de la Propiedad en todo el país y se les denomina Primer Registro de la Propiedad al de la ciudad de Capital y Segundo Registro de la Propiedad al establecido en la ciudad de Quetzaltenango.

La Fe puede ser divina y humana. La Fe humana es que interesa en nuestro estudio y es la creencia que prestamos al dicho o al hecho de nuestros semejantes o sea, al testimonio que nos suministran los demás hombres. La fe humana puede ser a su vez, fe humana pública y fe humana privada.

La Fe Humana Pública, para serlo exige los siguientes requisitos:

- ❖ Una fase de evidencia,
- ❖ Una fase de objetivación y
- ❖ Una fase de coeternidad.

La Fe Humana Pública puede ser de diversas clases, las cuales son:

1. Fe Pública Judicial,
2. Fe Pública Notarial,
3. Fe Pública Administrativa,
4. Fe Pública Legislativa y
5. Fe Pública Registral.

La Fe Pública Registral es aquella que corresponde a los documentos emanados de los Registros Públicos, (de la propiedad, mercantil y otros que prueben los actos inscritos y su inscripción).

El objetivo general es el estudio doctrinario de la Fe Publica Registral enfocada a la que se ejerce en el Registro de la Propiedad.

El diseño que se utilizó es la investigación descriptiva.

I. INTRODUCCIÓN

La noción que se tiene de fe, inmediatamente es vinculada con la religión, o sea la fe divina, la fe interna.

La fe humana es la creencia que prestamos al dicho o al hecho de nuestros semejantes al testimonio que nos suministran los demás hombres; testimonio que puede prestarlo una persona a quien el derecho a investido de autoridad suficiente para atestiguar dando plena prueba a su manifestación.

Esta fe humana puede ser: Fe humana privada y fe humana pública, siendo esta última la que nos interesa ya que dentro de ella se encuentra ubicada la fe pública registral tema principal de este trabajo de tesis.

Muchos tratadistas han ensayado divisiones de fe pública y así es, “no cabe la posibilidad de una división”, sin embargo se reconoce que hay fe pública registral, al admitir que una certificación del registro hace fe.

Esta investigación pretende ampliar el conocimiento sobre la Fe Pública Registral, enfocándose específicamente a la que se ejerce en el Registro de la Propiedad.

Para lograr el objetivo se ha dividido en seis puntos donde se hará a grandes rasgos una introducción al Derecho Registral, El Registro, El Registro de la Propiedad, para poder así comprender lo que es la Fe Pública Registral, quien la ejerce, etc.

A continuación se expondrán los **antecedentes** sobre la Fe Pública Registral:

El artículo 375 del Código Civil guatemalteco, (1963), trata de la Fe Pública del Registrador como el depositario del Registro Civil, y en el ejercicio de las funciones que le son propias gozan de fe pública y es responsable, mientras que no pruebe que el hecho es imputable a otra persona

por las omisiones, alteraciones, falsificaciones y suplantaciones cometidas en las actas del registro.

El registrador como tal depositario, tiene a su cargo la conservación de los libros y documentos relativos.

Con relación al tema Salas, O. (1,973) en su obra Derecho Notarial de Centro América y Panamá, trata a la Fe Pública Registral como aquella que corresponde a los documentos emanados de los Registros Públicos (de la propiedad, de prenda, mercantil y otros y que prueben los actos inscritos y su inscripción).

Así mismo bajo la dirección de Mascareñas, C. (1975) en la Nueva Enciclopedia Jurídica consideran a la Fe pública registral a la que le corresponde a los libros del Registro de la Propiedad.

Por su lado Giménez Arnau, E. (1,976) en su libro Derecho Notarial, habla de la Fe Pública Registral como parte de la Fe Pública, manifestando que la escritura establece una verdad para todos: la existencia del acto y la fecha o momento de celebrarse y comenzar sus efectos. Para extenderlos a terceros debía publicarse notificándosele solemnemente, para que llegase a su conocimiento y ninguno la ignorase. La forma documental era pública y auténtica, con efectos de probar el acto plenamente entre las partes y para todos.

La inscripción realiza las funciones civiles de la forma que da existencia al acto.

Al mismo tiempo Carral y de Teresa, L. (1,983) en su obra Derecho Notarial y Derecho Registral, dice que se llama también a la Fe Publica Registral como “FIDES PUBLICA” y es la legitimación extraordinaria, ofensiva de disposición.

La teoría de la apariencia y de la legitimación extraordinaria, cobra enorme trascendencia al realizar el no titular del derecho subjetivo (titular aparente), acto de disposición, es decir, adquisiciones “a non domino”

Con relación al tema Rojina Villegas, R. (1,985) habla de la fe pública registral y manifiesta que consiste en aquella que da valor de prueba plena a las certificaciones y constancias del Registro, siempre y cuando dichas certificaciones respeten el principio de continuidad.

El trabajo de Muñoz, N. (1,990) en su obra “Introducción al Estudio del Derecho Notarial” menciona a la Fe Pública Registral como aquella que poseen los registradores para certificar la inscripción de un acto que consta en un registro público, el cual tiene autenticidad y fuerza probatoria desde que fue inscrito.

En Guatemala existen muchos registros públicos siendo los más conocidos: el de la propiedad, civil, mercantil, de la propiedad industrial, de poderes, de ciudadanos, etc.

Por su lado Mosset Iturraspe, J. (1,991) en su libro *Compraventa Inmobiliaria* encuentra a la Fe Pública Registral como el último de los principios registrales refiriéndose de ella como principio de la Fe Pública.

El último grado de la legitimación lo constituye la Fe Pública Registral que emana de la inscripción “con vigor ofensiva”, convalidante de la cual emana una presunción *iuris et de iure*.

Si bien en este sentido que se concreta en la tutela al tercero, que adquiere un derecho real de un titular inscrito, el sistema Argentino no consagra la Fe Pública Registral, no puede negarse que una cierta fe pública emana de la registración; la denominada “defensiva” o perfeccionadora. Un signo inequívoco lo encontraremos en el artículo 29 del Código Civil argentino, el asiento registral servirá como prueba de la existencia de la documentación que lo originara.

Un estudio publicado por Escobar Díaz, (1993) expuso que la Fe Pública Registral consiste en que solamente el titular del derecho puede disponer libremente del mismo, es decir lo inscrito en el registro es una verdad oficial y que por ello debe declararse eficaz *erga omnes*.

1.1. Derecho Registral

1.1.1. Origen y Concepto del Derecho Registral

Origen:

Carral, L. (1,983) En su obra Derecho Notarial y Derecho Registral, encuentra la necesidad de llevar una cuenta a cada titular dio como resultado el nacimiento del Registro.

En un principio el registro tuvo una finalidad simplemente administrativa, sin propósito de propósito de publicidad, pues no se había descubierto la necesidad de esta.

La predicha publicidad fue manifiesta cuando la clandestinidad de las cargas y de los gravámenes que recaían sobre los inmuebles hizo imposible conocer la real y verdadera situación de los mismos. Es cuando el registro que nació para llevar una cuenta de cada titular en forma administrativa se convirtió en un registro con el fin de DAR PUBLICIDAD, lo que significa que el registro nació como un verdadero medio de seguridad del tráfico jurídico en general.

Concepto:

En vista de las anteriores premisas y deducido "a posteriori", podemos definir el Derecho Registral tanto en sentido objetivo como en sentido subjetivo.

Derecho Registral Objetivo: es el conjunto de normas reguladoras de las relaciones jurídicas relativas a aquellos bienes aptos para engendrar titularidades "erga omnes", mediante la publicidad del Registro.

Derecho Registral Subjetivo: es el conjunto de facultades derivadas de una relación jurídica en contacto con el Registro y por tal dotada de efectos "erga omnes".

1.1.2. Denominaciones que se le dan al Derecho Registral

Esta rama de la ciencia jurídica ha sido llamada de diversas formas: Derecho Hipotecario, Derecho Inmobiliario, Derecho Registral.

Las dos primeras denominaciones son muy afortunadas, por que si bien es cierto que la primera de ellas se refiere al Derecho Hipotecario, no sólo abarca lo que es hipotecas si no que mucho más y en cuanto a la del derecho Inmobiliario, tampoco se ajusta a su verdadero significado, por que existen muchas materias referentes a inmuebles que están fuera del Registro Público, pero que si pertenecen al Derecho Civil.

Por lo anterior, la denominación de Derecho Registral es considerada en la doctrina la más completa y ajustada a la rama del derecho que interesa.

1.1.3. Relaciones con el Derecho Notarial, el Derecho Civil y Demás Ramas del Derecho

Para Mosset., J. (1,991) en su obra *Compraventa Inmobiliaria*, relaciona al Derecho Notarial y el Registral, ya que están íntimamente ligados. Cada uno de ellos esta también íntimamente unido al Derecho Civil pero con lazos peculiares, por distintas causas y en diversa forma.

El Derecho Registral, también “sirve” al Derecho Civil pues hace posible y facilita la publicidad que deben revestir ciertos actos jurídicos, o ciertas situaciones o “status” cuya naturaleza así lo requiere para la debida seguridad jurídica.

La relación o la dependencia que existe entre el Derecho Civil y los Derechos Notarial y Registral, es distinta que la interdependencia existente entre el Derecho Notarial y el Derecho Registral, pues éstos persiguen una misma idea: la seguridad jurídica, razón por la cual no deben estar separados, ya que entre ellos existen vínculos y dependencias recíprocas.

La relación del Derecho Notarial con el Derecho Registral, estriba en que todos o casi todos los instrumentos que el notario autoriza, llegan en definitiva a los distintos registros públicos, para que sean operados.

Con el Derecho Administrativo la conexión más íntima que guarda el derecho Registral es respecto a la organización y modo de llevar los registros, pues éstos, como se ha dicho antes, son órganos de la administración del Estado si bien al servicio del Derecho Privado.

Con el Derecho Procesal el Derecho Registral se haya íntimamente relacionado en lo concerniente al procedimiento estrictamente registral, como modo de producirse el Registro en su función ejercida como órgano de la Administración estatal actividad jurídica puesta al servicio de Derecho Privado y que participa por ello de la naturaleza propia de los denominados actos de jurisdicción voluntaria.

Con el Derecho Mercantil también se relaciona el Derecho Registral en lo referente a aportaciones sociales inmobiliarias e hipotecas en garantía de cuentas corrientes, de letras de cambio, títulos valores etc.

También el Derecho Registral mantiene contactos con el Derecho Internacional Privado, en orden a títulos registrales otorgados en países extranjeros y en cuanto se refiere al Derecho aplicable a personas, bienes y actos de extranjeros con efectos en Guatemala.

Por último el Derecho Fiscal tiene así mismo relación con el derecho Registral en cuanto a mandamientos ordenando anotaciones preventivas de embargo por débitos fiscales y ejecuciones derivadas de los mismos, justificaciones previas del pago de los impuestos de transmisiones que hayan de reflejarse en el Registro, declaraciones previas derivadas del arbitrio municipal del incremento del valor de terrenos, pagos de la contribución por rentas de capital en materia de hipotecas por préstamos, etc.

1.1.4. Naturaleza y Caracteres del Derecho Registral

Carral, L. (1,983) en su obra Derecho Notarial y Derecho Registral se pregunta si el derecho Registral:

a) ¿Es derecho adjetivo o sustantivo?

El Derecho Registral es por varias de sus características, de naturaleza adjetiva. Constituye una formalidad. Organiza el Registro, regula el modo de llevarlo, así como la estructura de los asientos, etc., por eso es un Derecho Adjetivo.

Sin embargo el Derecho Registral es también sustantivo, en el sentido de que él mismo otorga efectos sustantivos a lo registrado. Priva a algunos derechos de esos efectos, cuando no han sido inscritos. Todo ellos se regulan por los principios registrales.

b) ¿Es derecho público o privado?

Un Derecho puede ser público o privado por razón de fin, de las relaciones que regula, de la personalidad a que se refiere, o por la naturaleza de sus normas.

Según otro punto de vista, la personalidad decide el carácter del Derecho: público, si al Estado se refiere; privado sí al particular; doctrina en cierta forma desmentida por los hechos, pues al menos, en lo que el Estado respecta, hay mucho de él en el derecho privado.

Para otros, las relaciones reguladas deciden la distinción: público es el Derecho que regula relaciones en que una de las partes, por lo menos, es el Estado; privado, el regulador de relaciones entre particulares.

Sea cualquiera el criterio que se adopte, es preciso tener en cuenta que son los contenidos los que cambian, pero no las ideas jurídicas rectoras de éstos.

Ello quiere decir, que, situándose en la esfera del Derecho Registral, tal como unitariamente, se le concibe, no se pueden enjuiciar las posiciones como definitivas.

He aquí, porque, antes de tomar una posición definitiva, frente al problema, es preciso fijar la atención en todas estas particularidades que, si bien no hacen afirmar contundentemente, que se está ante una nueva rama del Derecho público, sí al menos, que se tiene a la vista una nueva fase en la evolución actual del Derecho que presenta caracteres trascendentes y, desde luego, distintos a los que la generalidad atribuye al Derecho Privado.

1.1.5. Su Finalidad

La finalidad del Derecho Registral es robustecer la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles. Esa finalidad logra el Derecho Registral mediante la atribución de efectos a los asientos del Registro, referentes a la constitución, transmisión, modificación, extinción, etc., de los derechos reales sobre inmuebles.

Los efectos que se atribuyen a la registración son más o menos contundentes según el sistema que se adopte por la legislación. Sin embargo, podría decirse que todas las legislaciones tienen como denominador común un efecto de hecho que consiste en informar a toda persona que quiera consultarlo, poniendo a su disposición los libros con los asientos respectivos. Por eso se llama Registro Público.

Sin embargo, este efecto, que es al que se limitan los registros de carácter meramente informativo, aunque es básico, ya que sin el no podría existir un registro público útil, es el menos trascendental jurídicamente, ya que no produce efectos por sí mismo. Por la razón misma de su existencia, el registro público lucha también contra la clandestinidad, que es algo naturalmente contrario a la publicidad.

1.1.6. Derecho Registral en Guatemala

Gramajo, F. (1,998) En su tesis La Modernización del Segundo Registro de la Propiedad indica que el sistema registral en nuestro país, tiene su origen con el inicio del Registro de la Propiedad, el cual data del año de 1,776, con el nombre de Registro Hipotecario, el cual fue fundado por el Rey de España Don Carlos II.

Es importante señalar que en el año de 1,985, los legisladores dejaron la puerta abierta a la implementación de cambios en el procedimiento registral aplicado hasta la fecha mediante la incorporación al Código Civil modificaciones de gran trascendencia. No obstante no fue sino hasta el año de 1,990 cuando se creó la Primera Comisión Nacional de Reforma Registral, quedando los presupuestos plasmados en ley, siendo prioridad de dicha comisión, entre otras la modernización y salvaguarda de la información del Registro de la Propiedad.

Por medio del Acuerdo Gubernativo número 317-93 de fecha dos de julio de 1,993, con vigencia a partir del mismo mes y año se creó nuevamente la Comisión Nacional de Reforma Registral, la cual a la fecha se encuentra en funciones. Dicho acuerdo fue suscrito por el Licenciado Ramiro de León Carpio en ese entonces Presidente de la República.

En Guatemala, el Derecho Registral forma parte del Derecho Civil, estando contempladas sus normas en el Código Civil, Decreto Ley 106.

1.2 Panorama Histórico del Derecho Registral

1.2.1 Roma

Marín, P. (1,981) En su obra Introducción al Derecho Registral indica que la Publicidad Registral no existió en Roma. La publicidad Registral es creación germánica.

En Roma existió la Mancipatio, la In Iure Cessio y la Traditio.

- ❖ En la Mancipatio existía únicamente respecto de las “Res Mancipi”, no importando que se tratase de bienes muebles e inmuebles. Es una forma de contratación esencialmente formalista, porque las frases rituales, los gestos y la actitud general de los intervinientes, son el elemento sin el cual las partes no pueden quedar obligadas ni surtir efectos los actos que celebren.

- ❖ El In Iure Cessio: También se usaba solo para las “res mancipi”, tratase de bienes muebles o inmuebles. Era un juicio fingido que encubría un negocio de transferencia de bienes; un simulacro de juicio reivindicatorio, en que el demandado confesaba la demanda. La “Mancipatio” y la “In Iure Cessio”, van desapareciendo paulatinamente en la época clásica, frente al avance de la fórmula de la “Traditio”.
- ❖ La Traditio. Era aplicable a toda clase de bienes, y sin la intervención de ritos o fórmulas. Se trataba de una entrega de la cosa con desapoderamiento. Por eso, en el lenguaje jurídico moderno, tradición también quiere decir entrega.

En Roma no hay publicidad, ni menos existe el Registro. Por eso fue un sistema de clandestinidad de inmuebles.

1.2.2 Alemania

El derecho germánico tiene un período primitivo, en él existen dos fórmulas que podemos decir que son equivalentes a la Mancipatio y a la In Iure Cessio. A la primera corresponde el formalismo ante el Thinx, y a la segunda la Auflassung.

- ❖ El Thinx. Es una forma solemne de transmisión de inmuebles. Esta forma solemne se llevaba a cabo mediante ciertos retos y simbolismos que se ejecutaban ante la asamblea popular o ante el consejo comunal.
- ❖ Auflassung. Simultáneamente a la anterior, existe otra solemnidad que por su carácter judicial recuerda a la In Iure Cessio. Se trata de un juicio ficticio, más bien de jurisdicción voluntaria, pues el juez únicamente constata públicamente, es decir autentica la investidura.

Ambas fórmulas fueron primero orales y más tarde se hicieron por escrito. Esto fue un principio de la registración.

1.2.3 España

Se considera la evolución de la publicidad registral española, dividida en 4 períodos.

- ❖ 1er Período. Publicidad Primitiva. Se desarrollan, pues, en España, variadas formas de publicidad. Entre ellas la más notable es la llamada Robración que es la ratificación pública y solemne de la transferencia por carta o escritura de un inmueble.
- ❖ 2do. Período. La influencia romana. Poco a poco desaparecen las formas solemnes de publicidad y son substituidas por la Traditio recogida en las Partidas, “como acto privado de consumación de un contrato de finalidad traslativa”.
- ❖ 3er Período. De iniciación del Régimen de Publicidad. Todavía no se trata de un sistema general de publicidad inmobiliario, sino sólo de ciertos actos relacionados con inmuebles especialmente gravámenes hipotecas.
- ❖ 4to. Período: De Consolidación del Régimen de Publicidad Registral. Se origina con la publicación de la Ley Hipotecario del año de 1,861.

1.3. Registro

1.3.1 Concepto

Roca, R. (1,968) En su obra Derecho Hipotecario conceptúa al Registro como una institución que ha sido creada por el Estado, en donde se inscriben hechos, actos y contratos de los particulares y resoluciones de las autoridades, destinada a dar fe por el aseguramiento de los derechos que de ellos se derivan.

Inscribir quiere decir transcribir literalmente o extractar documentos públicos o privados y asentarlos en los folios de los libros o en los sistemas que se llevan en los correspondientes registros instituidos.

1.3.2. Forma, Fórmula y Formalidad

No todo registro es publicidad registral. La publicidad tiene como fin llevar al conocimiento de los terceros el hecho publicado.

Es imposible que exista una relación jurídica entre dos personas, sin cierta forma. Las voliciones necesitan de forma, puesto que son psíquicas y es indispensable que se exterioricen. Esa exteriorización es la forma. Por eso no hay actos jurídicos sin forma.

La forma y la fórmula, son vehículos de la voluntad. Aun aquellas declaraciones de voluntad, para cuya eficacia no se requiere una forma determinada, requieren cierta forma, aunque sea libre. Otras formas, en cambio, son indispensables, y por tanto la expresión de voluntad no es tomada en consideración por el derecho si no vienen envueltas en esa forma exigida por la ley.

La fórmula es una forma especial y más rígida, pues no vales si no está expresada con palabras rituales. Pero nótese que tanto forma como fórmula es un medio para que la voluntad se exprese.

La formalidad, que es como podríamos calificar a la publicidad registral, por el contrario, ya no tiene relación funcional con el contenido volitivo: “no es medio de expresión de un hecho interno, sino requisito artificialmente añadido al acto y que no forma parte de la exteriorización de voluntad”. Es requisito añadido para que ésta surta determinados efectos.

El registro es el espejo de la declaración de voluntad, pero no es la declaración misma ni un vehículo de ella.

1.3.3 Derecho Personal y Derecho Real

Veamos que tipos de derecho van al Registro Público. En el derecho personal, el acreedor puede “infringir” el derecho, no prestando y el deudor no pagando. La existencia de un derecho personal supone siempre una tensión entre dos personas que son el deudor y el acreedor; tensión que desaparece cuando la obligación ha quedado cumplido. En cambio, en el derecho real deben

respetar (abstenerse) todos; todos pueden infringir el derecho. Y esos derechos reales recaen sobre objetos corporales aprehensibles y que son susceptibles de exteriorizarse. Además, los derechos reales tienen una tendencia a perpetuarse o a estabilizarse.

Como es natural de estas distinciones resulta: a) que los derechos reales piden el apoyo de la publicidad; y b) que esos derechos reales son los que, por su misma naturaleza, son más fácilmente publicables.

1.3.4 Sistemas que se Adoptan para el Establecimiento de Registros

Para el efecto Eduardo Girón se refiere a este punto diciendo que “Tres son los sistemas principales adoptados en los países de Europa y América para el establecimiento de registros: El Difusivo, el Medio y el Concentrativo.

Sistema Difusivo. En establecer registros en todos los pueblos en que existen autoridades locales, bajo la guarda y custodia de los secretarios de ayuntamiento o municipales, en la forma parecida a la que existen implantados los Registro Civiles.

Sistema Medio: consiste en establecer los registros en las ciudades, cabeza de distritos o capitales, o cabezas de distrito, capitales o cabeceras departamentales.

Sistema Concentrativo: consiste en establecer los registros en las ciudades cabezas de distrito, capitales o cabeceras departamentales en un solo registro.

La ley hipotecaria Española, lo mismo que la francesa y otras, aceptan el Sistema Medio que es el más generalizado en Europa; y nuestra ley que fue tomada de la del primer país citado, acepta el mismo sistema, aunque en la práctica nunca ha podido implantarse en la forma establecida, habiéndose adoptado, por el contrario, el sistema Concentrativo.

Así se demuestra:

- ❖ El Acuerdo Gubernativo del 19 de junio de 1,877, que creó tres registros con sus correspondientes zonas, residiendo las oficinas en la capital, Jutiapa y en Quetzaltenango.
- ❖ El 31 de mayo de 1,892, se estableció uno en San Marcos con su zona especial.
- ❖ El 23 de julio del último año citado que creó un nuevo Registro en Retalhuleu, comprendiendo este departamento y el de Suchitepéquez.
- ❖ El 1° de noviembre de 1,877 que los redujo a tres con asunto en la capital, en Jalapa y en Quetzaltenango.
- ❖ Por último, los del 30 de abril y 27 de mayo de 1,898 que organizan los registros en la forma que se expresa en el párrafo siguiente:
 1. Esta era la forma del establecimiento de los registros del primero al sexto, así: Ciudad Capital, Quetzaltenango, Jalapa, Zacapa, Cobán y San Marcos.
 2. Por último ha sido organizado el Registro en sus dos asientos principales que son: la Ciudad Capital de Guatemala y Quetzaltenango.

Se denominan Primer Registro, al de la ciudad capital y Segundo Registro al establecido en Quetzaltenango cuya organización se rige por los acuerdos 10 y 28 de julio de 1,933, 12 de junio de 1,934 y 1 de junio de 1,936.

Al Primer Registro de la Propiedad le corresponden los departamentos de Guatemala, Sacatepéquez, Chimaltenango, Santa Rosa, Jalapa, Jutiapa, Zacapa, Chiquimula, El Progreso, Izabal, Escuintla, Petén, Alta y Baja Verapaz.

El Segundo Registro, cuya sede es Quetzaltenango, le corresponde el Departamento de Quetzaltenango, Retalhuleu, Suchitepéquez, Totonicapán, Huehuetenango, Sololá, Quiché y San Marcos.

1.3.5 Clases de Registros

En un país puede crearse los registros que sean necesarios para llevar un orden inscrito, con fines de publicidad y seguridad de hechos, derechos, actos y contratos.

En Guatemala existen los siguientes registros:

- ❖ Civil,
- ❖ De la Propiedad,
- ❖ Mercantil,
- ❖ De la Propiedad Industrial,
- ❖ De la Propiedad Artística e Intelectual,
- ❖ De Procesos Sucesorios,
- ❖ De Cooperativas,
- ❖ De Panteones en los cementerios y últimamente,
- ❖ Registro General de la Población.

1.4. Registro de la Propiedad

Escobar, H. (1,993) en su obra El Registro y Constitución describen al Registro de la Propiedad, como una institución pública destinada a inscribir la titularidad y condiciones del dominio y demás derechos reales de un inmueble determinado, como garantía para las partes contratantes.

La inscripción en el Registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir.

Desde tres puntos de vista puede concebirse el Registro de la Propiedad: como institución jurídica, como oficina y como conjunto de libros.

La primera acepción es la que interesa mayormente aquí, y en este sentido el Registro de la Propiedad es la institución jurídica que constituye el instrumento básico o esencial del Derecho Registral.

Este carácter instrumental del Registro de la propiedad es evidente. De él se vale el Derecho registral para lograr su fin de dar seguridad a la propiedad inmueble y proteger el tráfico jurídico sobre la misma. El hecho de constar registradas en el propio Registro las titularidades inmobiliarias sirve al derecho Registral para presumir de momento la legitimidad del derecho registrado y de hacerla servir de protección firme de los terceros adquirentes que reúnan las circunstancias necesarias para tal protección.

El Registro como oficina es como organismo estatal que tiene por cometido inmediato la constancia o publicidad de las mutaciones jurídico-reales inmobiliarias.

El Registro de la propiedad pide también ser concebido como conjunto de libros o sea una reunión ordenada de los libros oficiales debidamente numerados y legalizados existentes en cada Oficina pública de Registro, en los que se extienden conforme a la ley los asientos correspondientes de los actos inscribibles.

1.4.1. Antecedentes Históricos del Registro de la Propiedad

El Registro de la propiedad moderno tiene sus orígenes en el Derecho Medieval alemán, pues deriva del testimonio judicial germánico, conociéndose entre las varias formas de transmisión de la propiedad inmueble la que tenía lugar ante el Tribunal.

En épocas antiguas, y aparte de los países germánicos los atisbos o germanos del Registro de la propiedad futuro; pero aún se está muy lejos del verdadero registro inmobiliario.

Por tanto, los antecedentes históricos del moderno Registro de la Propiedad inmueble hay que buscarlos en los países germánicos y singularmente en Alemania.

Son los registros legales de inmuebles donde constaban registrados los actos de transferencia inmobiliaria a través de la Auflassung verificada ante el tribunal. Se empezó por los registros judiciales que compartían su función con el registro de ciudades los cuales sin sus libros-

Registros de dimisiones inmobiliarias prestaban el servicio específico de Registro de la Propiedad.

La registración judicial o municipal adquirió amplia difusión en los países germánicos. Un Decreto de Ludovico del año de 1,332, para la ciudad de Dortmund, ya impone que las registraciones inmobiliarias se verifiquen ante los Cónsules de la ciudad.

Con la recepción del derecho Romano se debilitó la registración y su eficacia en los países germánicos, pero en unos territorios se mantuvo y en otros no tanto, produciéndose en algunos territorios un régimen de doble propiedad: la formal, resultante de la inscripción en los Registros fundiarios y la material, que era la propiedad adquirida en virtud de contrato y tradición originándose una duplicidad entre el registrado y la posesión con título (*dominium naturale*).

Pues bien en las poblaciones o ciudades, Estado y en los demás países germánicos evoluciona el sistema registral inmobiliario hasta llegar al estadio actual del código civil alemán.

El inicio del Registro de la Propiedad en Guatemala data del año de 1,776, con el nombre de De Registro Hipotecario, el cual fu fundado por el Rey de España don Carlos II.

El Registro con el paso de los años, ha ampliado su competencia en razón de la materia, ya que en un principio era únicamente un Registro de toma de razones, el cual se mantuvo hasta el 15 de Septiembre de 1,877.

Con la promulgación del Decreto número 176 del Presidente de la República en 1,877, gobierno del General Justo Rufino Barrios, el quince de Septiembre se inauró formalmente el Registro de la Propiedad. No solo se creo la Institución Registral como hoy día se conoce, sino que se amplió la inscripción a bienes inmuebles; asimismo, el sistema registral aplicable en Guatemala adquirió sus principales características y particularidades, las cuales, con el paso de los años fueron cobrando relevancia e importancia impregnándose de los matices que hoy día lo singularizan de otros. Estos cambios que se sucedieron en el tiempo han quedado materializados o plasmados principalmente a través de los siguientes cuerpos legales:

- a. Código Civil del año de 1,893, el cual fue reformado por el decreto Legislativo número 2,010. por medio del cual se amplió la inscripción a otra clase de bienes;
- b. Decreto Ley 106, emitido el 14 de Septiembre de 1,963 por medio del cual entre otras cosas, se creó el Registro de muebles identificables y la inscripción de derechos reales sobre los mismos (prenda). Este decreto ley ha sido reformado a la fecha por los Decretos Ley números 180 de fecha 25 de Febrero de 1,964; 218 de fecha 5 de Junio de 1,964; Decreto del Congreso de la República número 38-76 del 24 de Agosto de 1,976; Decreto Ley número 72-84 del 13 de Julio de 1,984; Decreto Ley número 124-85 del 29 de Noviembre de 1,985; Decreto del congreso de la República número 29-95 del 25 de Abril de 1,995 y Decreto del Congreso de la República número 38-95, Decreto Ley 85-97 del 25 de Septiembre de 1,997, Decreto Ley 80-98 del 19 de Noviembre de 1,998;
- c. Acuerdo Gubernativo número 359-87 de fecha 13 de Mayo de 1,987 que contiene el Reglamento del Registro General de la Propiedad, modificado por medio del acuerdo gubernativo número 121-96;
- d. Acuerdo Gubernativo número 1328-90 de fecha 27 de diciembre de 1,990;
- e. Acuerdo Gubernativo número 317-93 de fecha 2 de julio de 1,993.

En su inicio, principalmente por los problemas de comunicación que eran tan difíciles en el siglo pasado y principios de este siglo, hubo registros en varios lugares de la república pero que tenían obviamente operaciones limitadas estrictamente a su respectivo departamento.

1.4.2. Fines del Registro de la Propiedad

Considerando el Registro como una institución sus fines fundamentales son:

- ❖ Asegurar la propiedad inmueble, proteger el tráfico jurídico inmobiliario y fomentar el crédito territorial, mediante legitimar y proteger las titularidades registrales y a los terceros adquirentes,
- ❖ Efectuar la publicidad informativa del contenido de los libros del Registro,
- ❖ Suministrar datos a la estadística de contratación inmobiliaria,

- ❖ Facilitar las actividades del Estado dirigidas a finalidades agrarias y de la propiedad urbana, como son, entre las primeras, las relativas a la concentración parcelaria, superficies mínimas de explotación familiar, etc,
- ❖ Cooperar a la coordinación del Registro de la Propiedad con el Catastro parcelario,
- ❖ Ser un importante auxiliar para la efectividad de algunas contribuciones e impuestos.

1.4.3. Concepto Legal

El artículo 1,124 del Código Civil guatemalteco vigente, define al Registro de la Propiedad como “una institución pública que tienen 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. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones”.

1.4.4. Organización del Registro de la Propiedad de Guatemala

El Registro de la Propiedad esta organizado por el sistema llamado Folio Real, que consiste en abrir una cuenta corriente a cada finca perfectamente individualizada.

Este sistema del folio real fue tomado de la ley hipotecaria española de fecha 8 de febrero del año de 1,861, y ese fue como el primer asiento del Registro de hipotecas que se hizo en Guatemala, ocurrió el 24 de abril de 1,867, habiendo sido encargado para la elaboración de un anteproyecto de Ley Hipotecaria el jurista Manuel Ubico.

Los libros que se llevan en el Registro de la Propiedad son obligatorios, conforme lo estipula el artículo 1,220 del Código Civil siendo los siguientes:

- ❖ De entrega de documentos,
- ❖ De diario o de asuntos,
- ❖ De inscripciones,
- ❖ De cuadros estadísticos y
- ❖ De índices.

El Código Civil amplió el área registral ordenando como obligatoria la inscripción de **Bienes Muebles que sean identificables**, tal como lo establece el artículo 1125 en su inciso 14 citado anteriormente; así como **La Prenda Común** y otros derechos que no estaban legislados en el Código Civil que fue derogado al entrar en vigencia el decreto Ley 106.

La inscripción de la prenda común, agraria, industrial, ganadera y comercial, como innovación de la nueva ley sustantiva civil, vino a garantizar las operaciones dentro del tráfico jurídico en caso de controversia en ningún tribunal ni oficina pública se admitirán escrituras ni documentos sujetos a inscripción que no hubieren sido razonados por el Registrador. Así lo preceptúa el artículo 1129 del referido Código Civil.

Se lleva también un libro de Registro de testamentos y donaciones por causa de muerte.

Otros más que registra la propiedad horizontal.

Se incluye también el caso de registros especiales como buques, naves aéreas, canales, muelles, ferrocarriles y obras públicas de índole semejante y los derechos reales que los afecten.

Esta regulación esta contenida en los artículos 1,185 al 1,215 del Código Civil vigente de Guatemala.

1.4.5. Principios que se Fundamenta el Registro de la Propiedad

Son cinco los principios que se estiman como fundamentales en todo registro de la propiedad y que están orientados con base en el Notariado Latino, para garantizar los derechos adquiridos por las personas en todo aquello que debe ser registrable.

Los principios en referencia son los que siguientes:

Principio de Especialidad. Consiste en que todo derecho, gravamen, desmembraciones y demás limitaciones deben inscribirse en el folio de la finca que se afecte, rigiéndose estrictamente por el

sistema del folio real. El Inmueble se encuentra perfectamente identificado con número de finca, folio y libro.

Principio de Determinación. Este principio consiste en que nos cercioramos del pasivo de la finca en los libros respectivos. Para tal efecto existe un apartado en los mismos que regula las desmembraciones, sus modificaciones, sus limitaciones, así como los demás derechos reales que afecten a la finca en referencia hay también un apartado que regula las inscripciones hipotecarias y donde se expresa las condiciones de crédito, plazo, tipo de interés, la cantidad, el lugar de cumplimiento de la obligación, con lo cual se puede conocer en todo momento la situación jurídica del bien raíz.

Principio de Legalidad. Los documentos que se presentan al Registro deben reunir los requisitos de forma y de fondo al momento de celebrarse el acto, por que la inscripción en el Registro no es de carácter constitutivo y el título sujeto a inscripción debe ser representado en duplicado y sin que falte ningún requisito pues la insuficiencia del título no puede ni podrá ser suplida por el Registrador, quien está facultado por la ley para rechazar todo documento que no se ajuste a las formalidades que la misma establece.

El Registrador hace un extracto del título y lo anota en el libro que corresponde.

Por ello debemos tomar en cuenta la situación de que el título debe contener todas las circunstancias esenciales que fija la ley pues son analizados en su forma de integridad legal.

Si del examen que se hace del título se comprueba que faltan algunos de los elementos indispensables para su inscripción, el Registrador rechaza el documento, el que razona exponiendo los motivos legales que tiene para el rechazo (Artículo 1,128 del Código Civil).

Principio de Prioridad. Este principio es de amplia trascendencia para el tráfico jurídico de la documentación legislada, puesto que determina la preferencia de un derecho en caso de dolisiones o dobles ventas realizadas por personas de mala fe, puesto que es indispensable la

fecha, la hora de presentación del documento, por que ello determina concretamente a quien corresponde la preferencia en la inscripción.

Aquí es donde se materializa el aforismo de que “El primero en tiempo es el primero en derecho”, consagrado por nuestro Código Civil en el artículo 1142.

Principio de Publicidad. Este principio es de vital importancia por que sus efectos son de carácter sustantivo, ya que nadie puede alegar que ignoraba lo que aparece en el Registro de la Propiedad y que le perjudique.

La ley entiende como al tercero, al que ha intervenido en el acto o en el negocio contractual. Por eso es que la inscripción debe ser clara, exacta y sin inducir a error a tercero que pretenda reclamar un derecho y por esto mismo los libros deber ser llevados de conformidad con la ley para que hagan fe, ya sea en juicio o fuera de él.

De tal manera que los títulos sujetos a inscripción, que ya se han enumerado y que sean llevados con ese fin al registro, no pueden perjudicar a tercero y así lo afirma el artículo 1,222 del Código Civil al preceptuar que los libros de los registros son públicos.

Con el fin de ampliar los principios registrales se trataran específicamente en un apartado más adelante.

1.5. Principios Registrales

Su naturaleza y enumeración:

Son los principios registrales el resultado de una exégesis que se hace de los preceptos sobre el registro publico y cita Roca Sastre quien dice que son los principios orientaciones capitales, o las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales así como el resultado de la sintetización o condensación del ordenamiento jurídico registral.

Por ellos los principios registrales sirven de guía, economizan preceptos y facilitan la comprensión de la materia y convierten la investigación jurídica en científica.

Se habla de los siguientes Principios Registrales:

- ❖ Principio de Publicidad,
- ❖ Principio de Inscripción,
- ❖ Principio de Especialidad,
- ❖ Principio de Consentimiento,
- ❖ Principio de Tracto Sucesivo,
- ❖ Principio de Rogación,
- ❖ Principio de Prioridad,
- ❖ Principio de Legalidad.

1.5.1. Principio de Publicidad

Este es el principio registral por excelencia, pues no se concibe si él, el Registro Público de la Propiedad. El Registro ha de revelar la situación jurídica de los inmuebles; y toda persona, sea o no tercero registral o interesado, tiene derecho de que se le muestren los asientos del registro y obtener constancias relativas a los mismos. El registro será público, ya que los registradores tienen la obligación de permitir a todo el mundo enterarse de las inscripciones, estando obligado también a expedir copias.

1.5.2. Principio de Inscripción

Por inscripción se entiende todo asiento hecho en el Registro Público. También significa el acto mismo de inscribir.

Los derechos nacidos extra registralmente, al inscribirse, adquieren mayor firmeza y protección, por la presunción de exactitud de que son investidos, por la fuerza probatoria que el registro les da.

Existe un término medio, en que la inscripción es voluntaria, pues no hay obligación de efectuarla en un plazo determinado, ni se impone sanción por no llevarla a cabo ni puede ser exigida coercitivamente.

1.5.3. Principio de Especialidad

Se le ha llamado también principio de determinación, porque la publicidad registral exige determinar con precisión el bien objeto de los derechos. Quizás esa designación sería mas concreta que la que se usa de “especialidad”, que nació como oposición o reacción contra la “generalidad” de las hipotecas.

Por aplicación de este principio, en el asiento deben aparecer con precisión: la finca, que es la base física de la inscripción; el derecho, que es el contenido jurídico y económico de la misma, y la persona que puede ejercer el derecho, o sea el titular.

Finca: El registro se lleva por fincas o sea que es de “folio real”.

Derecho: La naturaleza del derecho inscrito es fácil de determinar en los contratos nominados. En cambio, es difícil precisar esa naturaleza cuando se trata de contratos innominados, cuyos efectos, por no estar previstos en el Código, es difícil precisar.

Sujeto: (titular) Puesto que los derechos reales que se inscriben en el Registro Público deben ser ejercidos por una persona, que se llama titular, es indispensable individualizarle, precisando en su caso las partes alícuotas que corresponden a los distintos titulares etc.

1.5.4. Principio de Consentimiento

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

1.5.5. Principio de Tracto Sucesivo

A este principio también se le llama Tracto Continuo. Es un principio de sucesión, de ordenación. Es un derivado del principio de consentimiento, por el que el titular queda inmunizado contra todo cambio no consentido por él.

Es un registro concatenado, en el que el transferente de hoy, es el adquirente de ayer; y el titular inscrito es el transferente de mañana.

El principio logra la coincidencia del mundo real con el mundo registral; logra que no se interrumpa la cadena de inscripciones y que el registro nos cuente la historia completa de la finca.

1.5.6. Principio de Rogación

El registrador no puede registrar de oficio, aunque conozca el acto o hecho que válidamente haya de dar origen a un cambio en los asientos del Registro requiere que alguien se lo pida; que alguien haga una solicitud., Esta necesidad de instancia es lo que se conoce con el nombre de “Principio de Rogación”.

Solo en caso de registro parcial, por la naturaleza de las cosas, se requerirá una solicitud escrita; pero esa solicitud casi siempre irá en el texto del documento que ha de registrarse.

1.5.7. Principio de Prioridad

El principio de prioridad es lo que en principio correspondería a aquel otro tan conocido de que dos cuerpos no pueden ocupar el mismo lugar en el espacio.

La regla romana de que el primero que compra es el propietario, se transforma en la nueva regla de que es primero en derecho el primero en registrar.

Las fechas del otorgamiento ceden a las fechas del registro.

1.5.8. Principio de Legalidad

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

Legitimar, según el diccionario, es justificar conforme a las leyes de verdad y la calidad de una cosa. Lo legítimo es lo que esta conforme a las leyes, o que es genuino y verdadero.

Clases de Legitimación: Según el acto que produzca, efectos dentro de la esfera jurídica del autor, o en la esfera jurídica ajena la legitimación se divide según Ladaria en:

Legitimación Ordinaria: que considera los actos que respetan la esfera jurídica sobre la cual inciden. La legitimación ordinaria se subdivide en: I) Legitimación directa, en que el acto es ejecutado por el autor, que es el titular de la esfera jurídica en que el acto produce sus efectos. II) Legitimación indirecta, en que el acto ejecutado en nombre propio o ajeno, eficaz y lícitamente, pero sobre esfera jurídica ajena, solo que respetando esta titularidad.

Legitimación Extraordinaria: en que el acto jurídico es eficaz sobre una esfera jurídica ajena que no respeta y que ese ejecuta en nombre propio, basado en una apariencia de titularidad, se subdivide en: A) Legitimación extraordinaria de goce y conservación. A este tipo de legitimación corresponde el principio de legitimación registral y otorga una presunción “iuris tantum”; B) Legitimación extraordinaria de disposición, que es donde encaja el principio de fe pública registral y otorga una presunción “iuris et de iure”

La legitimación extraordinaria para realizar actor de goce y conservación se da:

En las Situaciones de Hecho:

- ❖ En la posesión,
- ❖ En situaciones de hecho,

En las Situaciones Registrales: La legitimación en este caso deriva de la presunción de titularidad que establece la ley a favor de titular aparente.

1.6 La Fe Pública

1.6.1. Concepto y Naturaleza de Fe Pública

Cabanellas, G. (1,989) En su diccionario enciclopédico del Derecho usual dice que Etimológicamente, FE viene del griego “Peithein” o “peithomai” que quiere decir: conversar, persuadir. De los griegos la tomaron los latinos y usaron la palabra “FIDES, que significa asentimiento a un hecho o confianza en el dicho o hecho de otro hombre.

La palabra FE se deriva a la vez de “facio” o “facere” que quiere decir “hacer”, como significado que todo aquello, en se tiene Fe, se hace o se encuentra hecho.

Como una de las tres virtudes teologales, la fe divina es una revelación de Dios, y diremos con el Apóstol Pablo: “Fe, es la sustancia de las cosas que se esperan; la demostración de las cosas que no se ven”.

“A la fe nadie puede ser obligado” (San Agustín) A eso alude San Agustín cuando afirma que nadie puede ser obligado a la Fe, y lo mismo quiere significar Schopenhauer cuando dice que la fe, como el amor, no puede ser forzada.

La fe divina es, objetivamente, un conjunto de verdades reveladas por Dios; subjetivamente, es el acto de fe.

Esta es la noción de la Fe interna, porque es nuestro interior en el centro donde empieza todo conocimiento filosófico, de donde arranca el fundamento que dio origen al famoso principio formulado por Sócrates: “Nosce te ipsum”. Podrá ponerse en duda todo conocimiento externo, hasta de nuestra razón podrá dudarse, pero el “yo humano”, “el yo me conozco a mi mismo, son el fundamento de nuestra propia existencia y eso no podrá negarlo ni dudarlo nadie, aunque se discuta y se duda el fundamento, la razón y la causa del existir humano.

Limitase nuestro estudio a la Fe humana, la cual no es otra cosa que la “creencia que prestamos al dicho o al hecho de nuestros semejantes, o sea, al testimonio que nos suministran los demás hombres”. Ahora bien, atendiendo a que este testimonio puede prestarlo una persona que se halla investida por el derecho de autoridad suficiente para atestiguar dando prueba plena a su manifestación , o que pueda dárnoslo cualquier particular sin autoridad de ninguna especie; así la Fe humana se divide en Fe pública y en Fe privada.

La Fe privada comprende la prueba testifical y el documento privado, institutos que el legislador ha rodeado de múltiples seguridades debido a que son objeto de malos manejos, por lo que se los estudia en el Derecho Procesal y de manera especial en el apartado de la prueba. Eso explica el por que no nos ocupamos de tal Fe, sino solo de la Fe humana pública o Fe pública como suele llamársele comúnmente.

Como veremos después, en el caso de la fe pública no estamos en presencia de un acto subjetivo de fe, sino de afirmaciones que objetivamente estamos obligados a aceptar como verdaderos los miembros de la sociedad civil en acatamiento de los principios legales que así lo ordena.

1.6.2. Fundamento de la Fe Pública

Marín, P. (1,981) En su obra Introducción al Derecho Registral indica que el Fundamento de la fe. Todo acto asentimiento tiene dos fuentes: la evidencia y la fe.

Evidencia: Un hecho es evidente cuando está presente a nuestro conocer directo, por la vista. Como tenemos la evidencia de la realidad percibida, podemos formular un juicio de razón por su evidencia. Ante el hecho presente, evidente, el asentimiento es acto de conocimiento, porque el hecho u objeto cognoscible, se revela a sí mismo, por lo que no tiene que intervenir la voluntad.

Fe: A veces se asienta a un objeto o un hecho, a pesar de no ser evidente. Este es el caso de acto de fe.

1.6.3. Requisitos de la Fe Pública

La fe pública, para serlo, exige los siguientes requisitos:

Una fase de evidencia. De este aspecto hay que distinguir entre el autor del documento el destinatario. Si nos referimos a su autor, se requiere:

Autor {
Que sea persona jurídico.
Que narre el hecho propio.
Que vea el hecho o evidencia.}

El acto de evidencia puede producirse llanamente o bien revestido de solemnidad. En el primer caso el acto no tiene fe pública y el segundo sí, por haber sido producido dentro de un procedimiento ritual fijado por la ley. Esto lo que se llama el “rigor formal” de la fe pública. La evidencia, se produce dentro de la solemnidad, es decir, encerrada en un conjunto de garantías legales que aseguran la fiel percepción, expresión y conservación de los hechos históricos.

Una fase de objetivación. Si el funcionario que ha de autenticar el hecho histórico no lo fija en la “dimensión Papel” de nada servirá, pues su memoria es tan frágil como la de cualquier otro ser humano. Esta objetivación física produce la fe escrita (emancipación de su autor), que esta previamente valorada por la ley y que subsiste integra, como documento autentico, y como tal tiene que ser estimada por el juez.

Una fase de coeternidad. Los requisitos de “evidencia”, de “solemnidad” y de “objetivación”, deben producirse al mismo tiempo. Esas tres fases, evidencia, ceremonia del acto solemne y su conversión en papel, deben producirse en un solo acto; pero la coincidencia tiene que darse de acuerdo con ciertas normas de forma prevista por la ley y obligatoria, para el funcionario que interviene.

1.6.4 Notas de la Fe Pública

Son dos: exactitud e integridad.

Exactitud:

La exactitud se refiere al hecho histórico presente, y exige la fidelidad, o sea, la adecuación de la narración al hecho; es la identidad entre “actum” y “dictum”; es la verdad del espejo, de la fotografía: la imagen en su actualidad.

La exactitud puede ser:

1ro. Exactitud natural: Se refiere a la narración completa de un hecho confinado entre determinados límites de tiempo; unidad de acto formal o tiempo de presencia funcionalista.

2do. Exactitud funcional: Debe ceñirse sólo a lo que del hecho interesa a un asunto (unidad comercial) o a la ley (circunstancias de un acto o de una inscripción).

3ro. Efectos de la exactitud de la fe pública. La fe pública tiene eficacia “erga omnes”, incluso contra tercero o mejor “precisamente contra tercero”, pues no existe fe pública “interpartes”, ya que cuando se trata de que la fe pública auténtica un negocio jurídico, las partes con el notario, intervienen en el “hecho histórico, que es plasmado en el instrumento.

Integridad:

Ya dijimos que la exactitud hace referencia al hecho histórico en el momento en que se realiza y exige su fiel narración. Si la fe pública esta reglamentada y establecida para ser aceptada por los que “no ven” o “no les consta” directamente de la veracidad del contenido del instrumento, es natural que la misma fe pública tiene que estar contenida corporalmente en un tiempo y lugar determinados, que son el documento público que, es “la estatua inmóvil” de la fe pública estático con su extensión espacial entre paredes formales de fe pública. La integridad es la exactitud, pero no como verdad del espejo o fotografía “instantánea”, sino la verdad “hecha piedra inmóvil en la escultura”.

1.6.5. Tipos de Fe Pública

Los dos conceptos de evidencia y de cotidianidad nos permiten hablar de:

Fe Pública Originaria, que se da cuando el hecho se traslada al papel en forma de narración, captado directa y coetáneamente por la vista y el oído del funcionario “de visu et auditu suis sensibus”. Se trata de un documento directo (percibido por los sentidos del funcionario) e inmediato (narrado en el mismo momento).

Fe Pública Derivada. Es aquélla en que el funcionario no actúa sobre hechos, cosas o personas, sino únicamente sobre otros documentos. El hecho sometido a la “videncia” del funcionario es otro documento preexistente. Estamos en presencia de fe pública derivada, cuando vemos la fórmula “concuera con su original” u otra semejante.

1.6.6. División de la Fe Pública

Muñoz, N. (1,996) En su obra Introducción al Derecho Notarial manifiesta que existen diversas clases de fe pública, entre ellas:

- ❖ Fe Pública Judicial,
- ❖ Fe Pública Administrativa,
- ❖ Fe Pública Notarial,
- ❖ Fe Pública Legislativa,
- ❖ Fe Pública Registral.

Fe Pública Judicial. Es la que dispensa los funcionarios de justicia especialmente los secretarios de juzgados, quienes dan fe de las resoluciones, autos y sentencia de los jueces o tribunales en los cuales actúan.

Fe Pública Administrativa: Es la que tiene por objeto “dar notoriedad y valor de hechos auténticos a los actos realizados por el Estado o por las personas del Derecho público dotados de soberanía, de autonomía o de jurisdicción... Esta fe pública administrativa se ejerce a través de

documentos expedidos por las propias autoridades que ejercen la gestión administrativa en los que se consignan órdenes comunicaciones y resoluciones de la administración.

Fe Pública Legislativa: Es la que posee el Organismo Legislativo y por medio de la cual creemos en las disposiciones emanadas del mismo, las cuales pasan a ser leyes de la República. Esta es de tipo corporativo, ya que la tiene el Congreso como órgano y no sus representantes en lo individual.

Fe Pública Notarial: La fe pública notaria consiste en la certeza y eficacia que da el poder público a los actos y contratos privados por medio de la autenticación de los notarios.

Fe Pública Registral: Es la que poseen los registradores, para certificar la inscripción de un acto que consta en un registro público, el cual tiene autenticidad y fuerza probatoria desde que fue inscrito.

1.7 La Fe Pública Registral

1.7.1. Concepto

Mascareñas, C. (1,975), en la enciclopedia titulada, Nueva Enciclopedia Jurídica manifiesta que la fe pública en general es la garantía que da el Estado de que determinados hechos que interesan a la comunidad jurídica son ciertos y la que corresponde a los documentos emanados de los registros públicos (de la propiedad, mercantil y otros que prueben los actos inscritos y su inscripción). Es la que corresponde a los libros del Registro de la Propiedad.

Sanaheya y Soler, dice que los hechos que interesan al derecho son de varias clases: 1° los actos creadores del derecho; 2° las resoluciones mediante las cuales el Poder público somete un hecho determinado a la norma jurídica general; 3° los actos de ejecución del derecho estatuido en las normas o declarado en las resoluciones.

Vimos anteriormente aunque en forma breve, el desenvolvimiento histórico y lógico que la Fe pública sufrió para llegar a este estadio, en que se presenta como instituto con relieves bien definidos y de carácter adjetivo.

Todo ello indica que la Fe Pública Registral es el último grado de la legitimación y que esta emana de la inscripción “con eficacia ofensiva”, convalidante de la cual emana una presunción iuris et de iure.

Los autores españoles han ceñido el concepto de fe pública registral a la integridad del Registro en beneficio de tercero derivada del artículo 34 de la Ley hipotecaria, y han desenfocado el concepto de exactitud reduciéndolo a un sistema de presunciones respecto de la realidad jurídica. Es verdad que el sistema español –registro de títulos - el registrador carece de intermediación con toda realidad de fincas, hechos incluso de personas. Pasado el episodio de la presencia física del inocuo presentante- personaje aséptico y fungible de nuestro sistema registral-, el registrador, funcionario público, desarrolla una actividad técnica- principio de legalidad- sobre los títulos presentados. Sus actos propios de funcionario recaen sobre títulos y sobre los libros del Registro. En ellos y sólo en ellos hay que buscar la exactitud y la integridad.

Los asientos del Registro tienen así una doble vertiente de eficacia:

Valor de los actos del registrador en relación con los títulos inscritos. Exactitud de la fe pública (derivativa).

Valor de los actos propios del registrador en relación y beneficio de tercero. Integridad de la fe pública (originaria).

1.7.2 Exactitud de la Fe Pública Registral

En los registros públicos se emplean dos técnicas diferentes:

Comparecencia y audiencia: El interesado comparece ante el encargado del Registro, como ante el juez o el notario. Tal es el sistema de registro inmobiliario de Alemania. En España, algunas secciones del Registro civil (nacimientos, matrimonios defunciones).

Presentación de copias autorizadas de instrumentos públicos (Registro de la Propiedad, mercantil, etc.)

En el primer caso, por el principio de inmediación, estamos en supuestos de fe pública originaria.

En el segundo caso, -fe pública derivada-, el encargado del registro toma de las copias los datos o extractos que necesita y, si procede, transcribe literalmente parte de ellos.

La regla general es la llamada inscripción y no la transcripción. La inscripción, en técnica documental, en ausencia de la esquematización del sistema de casillas, no es más que un relato o testimonio en relación. El registrador tiene facultades selectivas para escoger, de acuerdo con la ley y la naturaleza del acto, las circunstancias que, a su juicio y bajo su responsabilidad, debe contener la inscripción, lo mismo hace el relator en el apuntamiento. El interesado tiene derecho a solicitar que se le muestre el borrador o minuta del texto de la inscripción –pretensión de comprobación-, pudiendo proponer las adiciones o rectificaciones que crea necesarias, lo que da cierto paralelismo con el apuntamiento máxime cuando la disconformidad del interesado con el registrador lo dirime el mismo juzgador de instancia.

Exactitud frente al título:

“Toda inscripción” se haría contar “la conformidad de la inscripción con la copia del título de donde se hubiere tomado”. Es decir, “el concuerda”, el expreso y explícito en el texto de las inscripciones, ha suprimido la exigencia de que “el concuerda” sea expreso, implicándole tácitamente, la firma del registrador.

El registrador no copia literalmente. La exactitud del asiento es una exactitud funcional, y su videncia funcionalista –acto de exhibición- recae sobre la copia del título presentado. Pero teniendo esa copia su original, hay que distinguir las siguientes relaciones:

1º De inscripción a copia o traslado presentado o inscrito. –Entre el documento presentado (traslados judiciales, notariales o administrativos, debidamente autorizados) e inscripción los conflictos se solucionan rectificando el registro por el procedimiento de “rectificación de errores”.

2° De inscripción a matriz u original del título presentado e inscrito. El texto de la matriz dice cosa distinta de la inscripción. La copia inexacta ha sido la causante de la inexactitud.

La exactitud que acabamos de exponer, en consonancia con un Registro, como el español, de títulos, es la única exactitud que corresponde al concepto de fe pública.

Exactitud frente a realidad jurídica:

El registrador no interviene ni manipula la realidad jurídica. Espera que la realidad, en traje documental le viste en su inicio. Mejor dicho, en uniforme oficial.

La ley, ante la posible descortesía de la realidad, dota al Registro de determinadas presunciones de exactitud. No se trata de fe pública, de autenticidades, sino de presunciones.

1° Presunción de titularidad o presunción legitimadora. “A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el registro existen y pertenecen a su titular”. El titular inscrito se presume titular civil o real y puede realizar todos los actos de ejercicio de dicha titularidad.

2° Presunción de posesión.

3° Presunción de modalidad. Los derechos reales inscritos se presumen que “existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo”. El asiento condiciona:

El modo de ser del derecho y el modo de pertenecer a su titular.

a) El modo de ser del derecho. –Son las llamadas “menciones descriptivas”, a excepción de las condiciones suspensivas o resolutorias que afectan al modo de pertenecer el derecho a su titular.

b) El modo de pertenecer el derecho. –El problema de las menciones resolutorias y de los motivos de impugnación.

1.7.3. Integridad de la Fe Pública Registral

Valor oficial de los actos propios del registrador.

El registrador refleja su actividad selectiva –consecuencia de su previa calificación- en un resultado que de ella hace el asiento. En España el asiento no es esquemático –casilla -, sino narrativo. El registrado, como funcionario, narra, entre otras cosas, su propia actividad. En este sentido, en cuanto a los actos propios de funcionario público, el asiento tiene fe pública originaria; no recoge o relata de segunda mano actividades ajenas (del notario o de las partes), sino que es original o matriz de valores propios. Lo que, traducido a la terminología de la fe pública, quiere decir: al lado del valor testimonial o derivativo –acto o contrato inscrito- del asiento de inscripción existente un valor oficial: menciones auténticas que expresan actos propios de funcionario público.

No solo el hecho de la existencia del asiento, sino que el hecho de la inscripción del título. El asiento únicamente constata este hecho. Lo que quiere decir que en Derecho Español no hay asientos principales, sin título causal previamente presentado. El asiento nunca es abstracto: es accesorio respecto del título “de que se hubiere tomado”, al que queda sujeto en cuanto a su validez: “La inscripción no convalida los actos nulos” y los acompaña en su nulidad (nulidad de fondo).

Las consecuencias de todo ello son:

- ❖ **Integridad en beneficio de tercero, en cuanto a los títulos.** –El hecho auténtico de la inscripción discrimina los títulos de dos razas: títulos inscritos y títulos no inscritos. Y, a su vez, los títulos inscritos en otras dos: títulos debidamente inscritos y títulos indebidamente inscritos.

Por este lado la integridad del registro se limita a un inventario auténtico de títulos.

Los títulos no inventariados en el registro no perjudican a tercero inscrito. Pero a condición de que este tercero ignore la existencia de tales títulos de otra manera tendría conocimiento de la

inexactitud del registro. Podríamos decir que con el previo consentimiento del transmitente se gana el registro. Con el previo conocimiento del adquirente se pierde el registro: es solo una parálisis de su eficacia inmunizante.

❖ **Integridad en beneficio de tercero en cuanto a la titularidad.** – En perjuicio de tercero no hay más titular que el inscrito.

Las menciones resolutorias que se imponen son las del transferente (literalidad); pero la titularidad que se respeta es solo la del tercer adquirente (autonomía). En el asiento del transmitente tenemos como hemos dicho antes: 1) menciones resolutorias; 2) menciones de titularidad y 3) menciones de modalidad del derecho inscrito.

1º Las Menciones resolutorias, por el deber transcriptivo, del registrador constan literalmente en el asiento del transferente, bien por sí, bien por razón de procedencia o referencia. Esta literalidad del asiento del transmitente tiene la fe pública derivada “del título del que se hubiere tomado”, e integra numerus clausus, el inventario de las causas de ineficacia del derecho de transferente que “heredará velis nolis” el tercer adquirente.

Estas causas tubularmente inventariadas permanecen inalterables en su literalidad para el tercero. Únicamente por ellas este tercero perderá su adquisición. No quiere esto decir que, aparecido dicho tercero en el asiento subsiguiente, no quepa la acción de rectificación en cuanto a cual inventario de causas.

Supongamos cuatro títulos sucesivos que han causado las inscripciones once, doce, trece y catorce. El asiento trece es el del transferente, sobre el que pesan por razón de procedencia las condiciones resolutorias que constan in extenso en la inscripción duodécima, y el asiento catorce es el del tercer adquirente. Al practicarse la inscripción duodécima, se copiaron las condiciones resolutorias, tomándolas erróneamente del cuaderno particional, que las recogía sólo es los “supuestos” o “bases”, pero no en toda su integridad, tal como aparecían en el testamento que es título inscribible. En cualquier momento, aun después de causada la inscripción catorce, “el titular que resulte lesionado por el asiento inexacto”, podrá solicitar la rectificación del registro

incluyendo las causas resolutorias omitidas, si bien la rectificación no perjudicará al tercero cobijado en la inscripción catorce. Pero ¿afectará al causahabiente de ese tercero, al de la futura inscripción quince o dieciséis?

Es un verdadero sistema de fe pública, no el texto, la literalidad del asiento trece, se petrifica, y contra él no cabe la acción de rectificación una vez se ha producido el subsiguiente asiento a favor del tercer adquirente.

2º Menciones de titularidad. – El sientto del transmitente expresa su titularidad. Esto es la “persona que en el registro aparezca con facultades para trasmitir”.

Esta titularidad es solo registral o aparente y puede ser impugnada por dos clases de causas, registrales y extra registrales. Las registrales contenidas en el inventario de menciones resolutorias producen la nulidad o resolución de la titularidad del transmitente y la del tercer adquirente. Estamos dentro del principio de literalidad.

Los extra registrales únicamente producen la nulidad o resolución de la titularidad del transmitente, pero no la del tercer adquirente que “será mantenido en su adquisición aunque después se anule o resuelva la titularidad del transferente por causas de que no consten en el mismo registro”. Estamos fuera del principio de literalidad; pero dentro del de autonomía. La autonomía del derecho del adquirente comienza donde la literalidad tabular del transmitente acaba.

La titularidad registral del transferente en ningún momento deja de ser una mera legitimación, una facultad de ejercicio. La mención de titularidad es una presunción iuris tantum de titularidad; y es absolutamente inconvertible en presunción iuris et de iure, este es el abismo que nos separa del sistema de fe pública del código civil alemán. En este la mención de titularidad del transferente, la literalidad de su asiento en beneficio del tercer adquirente se convierte en presunción iuris et de iure. No se mantiene al tercer adquirente en su adquisición si no al transferente en su titularidad, o más exacto, se mantiene la titularidad del transferente sin posible rectificación, la mención registral de titularidad tiene literalidad o fe pública. En el registro

español, lo mismo que en el suizo no se mantiene la titularidad del transmitente si no la del adquirente. No es un propio y genuino sistema de fe pública, puesto que no respeta el texto del asiento del transferente, sino que solo se garantiza la lesión del tercer adquirente.

3º Menciones de modalidad. “En ningún caso la rectificación del registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto.

1.7.4. Extensión de la Fe Pública Registral

Leiva, M. (1,956) En su Tesis inédita La Fe Pública Notarial indica al decir la extensión de la Fe Pública Registral, si quiere significar su campo de acción y el límite que abarca así la función registral en principio, no opera sobre el derecho objetivo, y no sobre hechos que engendran principalmente sanciones u obligaciones; solo sobre aquellos hechos que origina derechos adjetivos y sustantivos y esta circunstancia ya constituye una línea divisoria.

El principio de la fe pública del registro es adoptado por todo ordenamiento jurídico inmobiliario que quiera proteger decisivamente las adquisiciones que por negocio jurídico efectúen los terceros adquirentes que se hayan producido confiados en el contenido del Registro, y como dice Roca Sastre, constituye el núcleo central de nuestro sistema inmobiliario registral, en torno al cual giran todas las restantes materias de Derecho hipotecario.

Para proteger a los terceros adquirentes de buena fe, la ley reputa exacto el contenido de los libros hipotecarios, aún en el caso en que los términos de sus asientos no concuerden con la realidad jurídica extra registral. Aunque los asientos del Registro se hallen en desacuerdo con la realidad jurídica, su valor es decisivo en cuanto lo que expresan prevalece sobre la realidad ante el tercer adquirente protegido por la fe pública registral. En provecho de este adquirente el contenido del Registro se reputa verdadero o se finge por la ley como irrefragablemente exacto dentro del ámbito y alcance que la misma determina, gracias a lo que se proporciona base firme a la contratación inmobiliaria.

El principio de la fe pública registral actúa, pues, a modo de ficción de veracidad, de la que la ley inviste a los asientos practicados en la correspondiente hoja registral, que constata la existencia, extensión y titularidad de los derechos reales inmobiliarios registrados, y cuya adquisición por el tercero es mantenida en las circunstancias especificadas por la ley.

La adquisición del tercero debe ser en virtud de título válido que, naturalmente, no será eficaz, ya que si lo fuere, el tercero no necesitaría del juego de la fe pública.

El sistema de protección a la apariencia registral en la Ley Hipotecaria lo componen una pluralidad de preceptos, de distinto origen, latino unos, germano otros, que en ocasiones se interfieren, pero cuyo significado último es claro: proteger al adquirente del titular registral que no es el verdadero dueño.

Las circunstancias de capacidad de las personas consignadas en el Registro no pueden ser amparadas por la fe pública registral, dice Jerónimo González, porque ni el Registro es órgano competente de publicidad en las cuestiones de estado civil, ni el que contrata con un incapaz puede alegar la ignorancia de esta condición. En el mismo sentido Roca Sastre indica que si se compra a una mujer casada en régimen de gananciales una finca comprada por ella constando que era soltera, no puede el adquirente prevalerse del simple dato de que en el Registro consta que ella es soltera.

El Registro de la Propiedad es un Registro de titularidades: se ha de proteger a quien adquiere confiando en la titularidad privativa publicada.

En estas consideraciones generales sobre el principio de fe pública registral estimamos útil referirnos al sistema inmobiliario suizo tal como explica Wieland dicho principio.

Dice que las inscripciones del registro se consideran exactas, completas respecto a terceros adquirentes de buena fe. Quien adquiere el derecho de propiedad, una servidumbre o un derecho de hipoteca confiado en la exactitud del Registro deviene propietario, titular de la servidumbre o

de hipoteca, aunque la persona inscrita en el Registro como propietario no lo fuese en realidad (principio de la publicidad, fe pública del Registro inmobiliario).

La adquisición de derechos reales sobre la base del principio de fe pública supone:

Objetivamente, que existe una divergencia entre el contenido del Registro y la situación jurídica verdadera.

Subjetivamente, que el adquiriendo ha adquirido, confiado en las inscripciones del Registro.

La fe pública del Registro despliega sus efectos en dos puntos de vista:

- a. Las inscripciones se consideran exactas. La persona que, por ejemplo, ha obtenido una hipoteca, confiada en el Registro, obtiene el rango resultante del Registro, aunque éste fuese inexactamente inscrito.
- b. Las inscripciones se consideran completas. Los derechos no inscritos o que han dejado de estarlo se reputan inexistentes respecto de tercero de buena fe.

Desde el punto de vista de la permanencia o perdurabilidad de los derechos inscritos la Fides Publica, se produce también en dos sentidos:

1º La inscripción subsiste mientras no se cancela, de suerte que ante el tercero el derecho inscrito existe, aunque esté extinguido en la realidad jurídica. Así, el crédito hipotecario ya extinguido por pago, pero respecto del que no se ha practicado cancelación es adquirido como subsistente por el tercero de buena fe.

2º La inscripción se extingue mediante la cancelación, de modo que, ante el tercero un derecho cancelado no existe aunque el mismo subsista en la realidad jurídica. Así, cuando se adquiere una finca anteriormente gravada con una hipoteca que se canceló indebidamente, está no puede revivir en perjuicio de adquirente.

1.7.5. Ámbito de la Fe Pública Registral

Mosset, J. (1,991) En su obra *Compraventa Inmobiliaria* indica que para mejor delimitar dicho ámbito de la fe pública del Registro precisa determinar la esfera de actuación en su juego protector del tercer adquirente mediante las consideraciones siguientes.

A. La fe pública registral opera en cuanto asegura al tercer adquirente protegido la existencia, titularidad y extensión de los derechos reales inscritos; más, como nos dice Roca Sastre, no se extiende a los datos registrales de mero hecho, ni a los referentes al estado civil de las personas o concernientes a derechos de carácter personal o de crédito, ni tampoco a los derechos reales sobre bienes muebles.

Por tanto sólo lo que es sustancia jurídica inmobiliaria registrada cubre la Fe Pública registral y únicamente en ella es mantenida la adquisición del tercero protegido.

Es el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, en su existencia, titularidad y extensión, sobre lo que exclusivamente actúa el principio de la fe pública registral.

Como la fuerza de la fe pública registral es hacer como si el contenido inexacto del Registro fuese exacto en beneficio del tercer adquirente.

Quedan pues fuera del amparo de la fe pública los datos que el Registro exprese sobre la materialidad de la finca in matriculada como soporte del dominio o derecho real inmobiliario inscrito, esto es, las circunstancias de mero hecho o extra jurídicas relativas a las características físicas y económicas de la misma, e incluso su existencia sin embargo, cuando el dato de hecho está decisivamente supeditado al derecho, la fe pública registral lo cubre.

El Registro no garantiza que sean exactos los datos descriptivos de la finca ni siquiera que ella exista en la realidad. Si la naturaleza, situación, linderos, superficie, destino, denominación u otras circunstancias físicas de la finca, o el valor de la misma o del derecho sobre ella, no

concuenda con la realidad, ello no implica inexactitud registral a la que se extiende la fe pública del Registro.

La presunción registral de exactitud ampara únicamente los datos jurídicos, no los datos de hecho del Registro, tales como- los relativos a la extensión y la situación de una finca. La Fe Públicas del Registro sólo cubre las inscripciones de derechos y no las de hechos; el tercero que confía en la descripción registral de una finca no queda protegido. No se presume la verdad de las descripciones. Las circunstancias de hecho consignadas en el Registro de un modo inexacto o incompleto, no producen inexactitud de éste, en sentido técnico: no les alcanza la fe pública del Registro. Las noticias que da el Registro sobre cabida, situación, construcción y naturaleza de la finca, no comparten, naturalmente, la eficacia de la fe pública; son datos puramente materiales, cuya falsedad no puede convalidarse por medio de una norma jurídica en favor de personas determinadas. Una cosa es las indicaciones registrales relativas al elemento jurídico propiamente dicho del Registro inmobiliario, y otra las indicaciones hechas con fines de información, o sea, en cuanto dan conocimiento de ciertas circunstancias de hecho, tales como las indicaciones referentes a la cabida, a las construcciones elevadas en una finca, etc.

La fe pública no se refiere sino a las indicaciones relativas a derechos reales, a lo jurídico, pero no a las indicaciones de hecho: Cabida, construcciones, accesorios o partes integrantes.

La fe pública registral no actúa respecto de todas las enunciaciones del registro, si no que solamente opera respecto de las relativas específicamente a derechos reales, quedando excluidos los casos de indicaciones de hechos, tales como la cavidad superficial, etc.

Queda fuera de la protección del registro toda clase de referencias acerca de la circunstancias de hecho. Así los datos acerca de la forma del cultivo. Por consiguiente, el que aprende en el Registro que lo que compra es un prado y averigua después que en realidad es un yermo, no puede sacar ningún partido de su buena fe, y lo mismo se trata de la situación topográfica de la finca.

Este acondicionamiento de alcance de la fe pública registral, esta conforme con la naturaleza de las cosas. La ley puede imponer por vía de ficción jurídica un determinado resultado jurídico, pero no puede alterar la contextura física de los inmuebles. Puede el legislador crear o dar como existente en el mundo jurídico un derecho de hipoteca que nunca se ha constituido o que se extinguió, pero no puede hacer que la realidad física sea distinta de los que es, o sea de una finca exista donde no la haya ni que tenga una circunstancia materiales distintas de las que en realidad tiene. El derecho puede manipular el mundo de los entes jurídicos, pero no la realidad material de las cosas, y por tanto no cabe que, por una ficción legal la materialidad de una finca sé conforme a lo que expresan los asientos registrales.

La fe pública podrá, por una ficción hacer transmitir un derecho de un no titular del mismo, y dar por existente lo que en la realidad jurídica no existe, pero el legislador no puede, por la sola fuerza de la ley crear de la nada una área de terreno, cambiar un bosque en una pradera, fingir un edificio donde solo hay un solar, etc. *Res facti iuris civilis infirmari non potest*, y así si una finca no existe o distinta a como el registro la describe ninguna disposición del derecho puede hacer que la finca sé conforme a lo que dicen en la inscripción; y, así pues esta en la naturaleza misma de las cosas que el adquirente no sea protegido por confiar en una descripción inexacta.

El Art. 668 del Código civil suizo establece que los límites de los inmuebles se determinan por el plano y la demarcación sobre el terreno, y si hay contradicción entre los límites del plano y los del terreno, la exactitud de los primeros se presume. **Wieland** afirma que los planos los cubre la fe pública y ante el adquirente de buena fe los límites suministrados por los planos se reputan exactos. **Serrano** dice que los límites y los planos no son meramente datos reales, sino que juegan el papel de individualizar la cosa objeto del derecho real y en este sentido son un dato importantísimo de la inscripción, y la mayoría de autores en Suiza les conceden la protección de la fe pública, debido a que los planos están levantados con todo cuidado y garantías.

Nussbaum expresa que la jurisprudencia alemana se inclina a atribuir los beneficios de la fe pública a los asientos en que el Registro determine la superficie de la finca siguiendo los datos catastrales y Hedemann indica que si en el Catastro están mal delimitadas las parcelas correspondientes en el mapa, ésta falta no cae bajo los efectos de la fe pública del Registro.

Los datos registrales relativos al estado civil y a la capacidad de las personas no las abarca la fe pública del Registro.

Las circunstancias de la capacidad de las personas consignadas en el Registro no pueden ser amparadas por la fe pública registral, dice Jerónimo González, porque ni el Registro es órgano competente de publicidad en las cuestiones de estado civil, ni el que contrata con un incapaz puede alegar la ignorancia de esta condición.

Para Hedemann tampoco se extiende la fe pública a cualquiera de los datos que consten en el Registro respecto de las personas, con la natural excepción de la identidad personal del titular, que es precisamente uno de los puntos principales de la protección a la buena fe.

Indudablemente el Registro no asegura que un usufructo registrado subsista por no constar en él extinguido por fallecimiento del usufructuario.

Los datos del Registro concernientes a derechos personales o de crédito están excluidos de la protección de la fe pública, salvo cuando estén garantizados con hipoteca que no sea de seguridad.

Los derechos personales, como no sean los derivados de contratos de arrendamiento o de opción inscritos, están excluidos del Registro, y si indebidamente constan en él no producen efecto alguno de carga real.

Los contratos de arrendamiento y de opción tienen acceso al Registro, pero a ellos no se extiende la fe pública del Registro, porque los efectos de su inscripción son los puramente negativos de ser oponibles a los sucesivos adquirentes del inmueble arrendado, los cuales se subrogarán en los contratos con la posición de arrendador. Son los efectos propios de una subrogación legal por vía registral.

Por último, tampoco alcanza la fe pública del Registro a los derechos reales sobre bienes muebles.

Esto es lógico, pues el Registro de la propiedad lo es de la pro-propiedad inmueble y solamente en lo que a ellos respecta opera la fe pública. Sin embargo, en materia de extensión objetiva de la hipoteca entran en consideración a veces bienes muebles, como si fuera a través de un expediente de inmueblización.

B. La fe pública registral no ampara al tercer adquirente protegido, respecto de las limitaciones, servidumbres y prohibiciones legales que pesen sobre las fincas aunque no figuren registradas.

Todas estas limitaciones, servidumbres y prohibiciones legales pesan sobre las fincas inmatriculadas con entera independencia del principio de fe pública registral, pues la actuación de éste es nula en cuanto a ellas.

C. La fe pública registral, en su actuación protectora del tercer adquirente respecto de las relaciones jurídicas que no hayan tenido acceso registral, no actúa en cuanto a las servidumbres aparentes, que por su fastuosidad tienen que herir forzosamente los sentidos.

No es preciso que estas servidumbres consten inscritas respecto de la finca gravada para perjudicar a terceros adquirentes, pues su notoriedad suple con eficacia el posible silencio del Registro acerca de su existencia como gravamen. Esta particularidad no obedece a ninguna norma legal, sino a un reiterado criterio jurisprudencial.

Al referirse a estas servidumbres Núñez Lagos habla de derechos reales patentes y expresa que el principio de publicidad impide alegar ignorancia de lo inscrito, que por esto perjudica a tercero, pero fuera del Registro también actúa el principio de publicidad, porque la evidencia hace inexcusable la ignorancia. Cuando una servidumbre es ostensible y pública por signos externos, objetivos, materiales y evidentes, no puede ser desconocida por el tercero y, por tanto, le perjudica como si estuviere inscrita. No es problema de conocimiento efectivo. Aunque demostrara el tercero su absoluta ignorancia, le perjudicaría la carga extra registral. De la jurisprudencia recaída sobre estas servidumbres con relación al Registro, se puede apreciar que el problema se centra en los conceptos de publicidad y de carga oculta, y no en el principio de buena fe y no se trata de que el tercero de fasto conozca e ignore la existencia de la servidumbre

(principio de buena fe), sino de que por lo ostensible y público de la servidumbre o derecho no puede aquél alegar ignorancia excusable (principio de publicidad).’

Estas palabras presentan esta afección a terceros de los derechos reales patentes no inscritos como privativa de los sistemas de publicidad o, mejor dicho, de transcripción, y extraños, por ende, a la fe pública registral, pero en cambio Coviello y Ferri sostienen, en relación al sistema de transcripción italiano, que la distinción entre servidumbres aparentes y no aparentes no es relevante a los fines de la publicidad registral, pues la servidumbre no transcrita no es oponible a tercero, porque la apariencia no es un sustitutivo de la publicidad y la transcripción no admite equivalente, debido a que la servidumbre aunque sea conocida por el tercero no le es oponible, mientras que Wolf, respecto del sistema registral alemán, expresa que la fe pública del Registro no surte efecto en ciertos casos en los que la simple vista de una instalación notoria y contraria al Registro se preste a hacer dudar de la confianza del tercero, y que la fe pública del Registro tiene que ceder ante el hecho material visible.

D. El principio de fe pública registral desenvuelve su fuerza protectora respecto de cada hoja registral abierta a la finca, correspondiente.

En el caso irregular de doble in matriculación de finca, los efectos de la fe pública quedan inoperantes por neutralización.

El tercer adquirente únicamente ha de tener en cuenta para su protección el contenido de la hoja, folio o registro particular destinado a cada finca in-matriculada en relación con la cual contrata, en la que se concentra el historial jurídico de la misma que haya tenido acceso registral, de modo que el tercero puede confiar en su contenido, sin poder perjudicarlo o afectarlo lo que no conste en ella.

1.7.6. La Prueba Preconstituida

Leiva, M. (1,956) En su Tesis inédita La Fe Pública Notarial indica que la Fe Pública Registral se halla íntimamente relacionada con la Teoría de la Prueba Pre constituida. El documento registral

autorizado con todos los requisitos que consigna la ley en general, es una prueba Pre constituida realizada ante la posibilidad de que sufra ataque el derecho creado en dicho documento es una prueba.

La prueba que estudiamos es aquélla que preexiste a la necesidad de acreditar un hecho que interesa tanto a las partes individualmente considerada, como a la comunidad jurídica organizada, lo mismo que a las autoridades estatales.

Del concepto que hemos dado de la prueba Preconstituida, se deduce que obedece a una jurídica individual de permanencia y comunicación y en tiempo y en el espacio, de donde parte el interés colectivo sobre la base de estabilidad y movilidad y expedita de los negocios en general.

En tal virtud la prueba debe ser aceptada y respetada por todos, con base en el asentimiento que dejamos expuestos al habla de la Fe Pública; necesidad jurídica para el caso de litigio, y para que el Juez tenga un elemento de valor probatorio y de plena eficacia. Esta es, pues, la razón en virtud de la cual el documento notarial pre constituye la prueba de las obligaciones y de los derechos.

1.7.7. Tesis de Monasterio

Monasterio es un trabajo muy interesante titulado “La Biología de los Derechos en la Normalidad” expone su tesis con relación a la prueba Preconstituida y a los documentos públicos en general. El citado autor hace descansar el fundamento de toda su argumentación, su punto de partida, en la necesidad social de dar al derecho una corporalidad o visualidad externa que facilite su evaluación natural y normal. El derecho objetivo se ha preocupado siempre de la situación de continuidad o perturbación del derecho; de allí la necesidad de darle corporalidad y realidad objetiva a los derechos nacidos de las relaciones jurídicas.

La “facultas agendi” o sea el derecho subjetivo necesita para originarse de una forma que lo proyecte al exterior; pero esa forma a veces se espiritualiza y desaparece de una vez exteriorizada la relación jurídica que de ella nace; puede violarse y en tal evento el derecho

positivo vuelve a protegerlos y ordena y clasifica las acciones para perseguirlos, así como los medios de prueba para evidenciarlos.

Las relaciones jurídicas y los derechos para hacer respetados necesitan que desde su nacimiento hasta su extinción vayan acompañados de un reflejo oficial y de todas las modificaciones que hayan sido objeto. De suerte que la representación sea, en cada momento el reflejo exacto del derecho tal como este se da en la realidad.

Los documentos representan a los derechos, y valen como ejemplo un contrato de mutuo (Escritura de préstamo) pero vamos a suponer que esta cuenta este saldada en virtud del pago y en tal caso no podría decirse que el documento representa al derecho del acuerdo (o el no derecho), y el signo representativo resultaría de la unión de ambos títulos.

Lo ideal y verdaderamente saludable sería que todas las modificaciones y acaecimientos que pudiera sufrir un derecho pudiera buscarse en el instrumento mismo de la obligación; pero en la escritura matriz en donde por precepto legal debería hacerse constar todas las modificaciones y alteraciones subjetivas y objetivas del derecho constituido lo que no acontece en la practica, debido a la actividad y dinamismo de la vida moderna y a los medios de comunicaciones cada día mas expeditos y veloces.

De suerte que los archivos, los registros, los protocolos deben conservarse para un único fin, el del restablecimiento del signo representativo movable para el caso de destrucción o de extravío; y solo con valor legal para tal eventualidad.

Como caracteres de esta representación podemos señalar los siguientes:

- a) Que solo puede proporcionarla el Estado, pues el documento privado no es apto en manera alguna para la representación de los derechos.
- b) Que debe de ser de uso voluntario y no obligatorio, en principio, ya que el estado solo obliga imperativamente las formas o requisitos que deben llenarse y solo en materia de inmuebles.

- c) La existencia por parte del Estado de un medio legal de representar los derechos; de una función distinta de la judicial destinada a la conservación, reconocimiento de la garantía y de los derechos de su estado normal.
- d) Que el signo representativo de esos derechos debe tener autenticidad. Esta función esta encomendada al Notario como órgano de la “Justicia reguladora” de carácter constitucional.
- e) Que esa justicia reguladora a de ser única encomendada a un tribunal unipersonal, sin recurso gubernativo y de elección de funcionario.

Esta es la tesis de Monasterio expuesta brevemente con respecto al instrumento público y a la prueba Preconstituida, y que ha tenido gran resonancia y generalización, al grado que en la actualidad existen unanimidad del criterio en el sentido de que es el instrumento público, el medio mejor para exteriorizar los derechos en la vida normal y extra contencioso.

Podemos agregar a la Tesis de Monasterio que el dinamismo a la vida moderna y la movilidad del fenómeno económico, así como el progreso en materia de transporte y comunicaciones a hecho del documento público un instrumento que satisface plenamente en el seno de la comunidad jurídica nacional, así como fuerza de la misma conservando todo su valor probatorio a condición de cumplirse con el principio conocido como locus regis actum, o sea que las formalidades de todo documento público son las estatuidas por la ley del Estado donde tiene su origen.

II. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La fe Humana es la creencia que prestamos al dicho o al hecho de nuestros semejantes al testimonio que nos suministran los demás hombres; testimonio que puede prestarlo una persona a quien el derecho a investido de autoridad suficiente para atestiguar dando plena prueba a su manifestación.

Esta fe humana puede ser: Fe humana privada y fe humana pública, siendo esta última la que nos interesa, ya que dentro de ella se encuentra ubicada la Fe Pública Registral tema Principal de este trabajo de Tesis.

Existe muy poca información doctrinaria con respecto a La Fe Pública Registral, específicamente la que se ejerce en el Registro de la Propiedad y es por ello que se presentan los siguientes cuestionamientos:

- ❖ ¿Qué es la Fe Pública Registral?
- ❖ ¿Pertenece la Fe Pública Registral al Derecho Registral?
- ❖ ¿Qué es Derecho Registral?
- ❖ ¿En el Registro de la Propiedad, quién posee Fe Pública?
- ❖ ¿Sabe realmente el Registrador el alcance que tiene la Fe Pública que posee?
- ❖ ¿Cuál es el campo de acción y el límite de la Fe Pública Registral?

2.1. Objetivos de Estudio

2.1.1. Objetivo General

- 1) Estudio doctrinario de la Fe Pública Registral enfocada en el Registro de la Propiedad.

2.1.2. Objetivos Específicos

- a) Establecer que es Fe Pública Registral y determinar en que rama del derecho se encuentra ubicada la Fe Pública Registral en Guatemala.

- b) Establecer el panorama histórico del Derecho Registral.
- c) Determinar lo que es el Registro.
- d) Determinar lo que es la Fe Pública, en qué se fundamenta, cuáles son sus requisitos, que tipos y clases de Fe Pública existen.

2.2. Variables de Estudio

2.2.1. Fe Pública Registral

2.2.2. Registro de la Propiedad

2.3. Definición de las Variables

2.3.1. Definición Conceptual

Fe Pública Registral:

Mascareñas, C. (1,975) manifiesta que la Fe Pública es aquella que corresponde a los documentos emanados en los registros públicos (de la propiedad, mercantil y otros que prueben los actos inscritos y su inscripción).

Registro de la Propiedad:

Escobar, H. (1,993) indica que el Registro de la Propiedad es una institución pública destinada a inscribir la titularidad y condiciones del dominio y demás derechos reales de un inmueble determinado, como garantía para las partes contratantes.

2.3.1. Definición Operacional

Fe Pública Registral:

Es la investidura que poseen los registradores para certificar las inscripciones del registro las cuales se presumen veraces.

Registro de la Propiedad:

Es una institución pública encargada de inscribir, anotar y cancelar lo relativo a los derechos reales.

Para medir las variables de estudio se utilizó una boleta de entrevista con preguntas abiertas estructuradas por el investigador.

2.4 Alcances

El presente estudio se realizó mediante un análisis doctrinario y legal, del Derecho Registral, el registro y de la Fe Pública, aportando conceptos, describiendo características, determinando la naturaleza y funcionamiento de la Fe Pública Registral en donde se encuentra regulada, en el Segundo Registro de la Propiedad ubicado en la ciudad de Quetzaltenango.

2.5. Límites

La principal dificultad o barrera que se presentó para la investigación del tema, es la poca bibliografía, la cual es específica y por lo tanto limitada.

2.6. Aporte

La presente investigación está destinada a aportar conocimientos sobre la Fe Pública Registral y con la finalidad de constituirse en una guía de consulta dirigida a todas las personas relacionadas de una u otra forma con el derecho.

III. MÉTODO

3.1 Sujetos

Los sujetos pueden ser de dos tipos: el primer tipo, cuando se refiere a un conglomerado que reúne las condiciones y características que se establecieron; y el segundo tipo se refieren a personas que ocupan un puesto, que son expertos en el tema o que por ciertas cualidades son quienes pueden proporcionar la información.

En la realización del presente trabajo se utilizó el segundo tipo de sujeto.

Compuesto de un universo de cuatro personas expertas siendo los siguientes:

- ❖ Licenciado Pedro Joel Martínez de León, Segundo Registrador de la Propiedad;
- ❖ Licenciado Vinicio Antonio Laínez Godínez, Registrador Auxiliar del Segundo Registro de la Propiedad;
- ❖ Licenciado Roberto Armando Escobar Lam, Secretario del Segundo Registro de la Propiedad.
- ❖ Licenciado Gilberto Estuardo Valle Flores, Consultor del Segundo Registro de la Propiedad.

3.2. Instrumentos

La herramienta utilizada para recolectar la información y sistematizarla fue la entrevista a expertos.

3.3. Procedimiento

En la realización del presente trabajo se siguieron los pasos que a continuación se enumera:

- 3.3.1. Elección y definición del tema,
- 3.3.2 Investigación de los antecedentes,
- 3.3.3 Investigación y redacción del marco teórico,
- 3.3.4 Planteamiento del problema,
- 3.3.5 Descripción del método,

- 3.3.6. Presentación del anteproyecto al instructor del curso de tesis,
- 3.3.7. Presentación al Consejo de la Unidad Académica,
- 3.3.8. Presentación y discusión de resultados,
- 3.3.9. Propuesta,
- 3.3.10. Elaboración de conclusiones y recomendaciones,
- 3.3.11. Referencia Bibliográfica.

3.4. Diseño

En el presente trabajo se utilizo la investigación tipo descriptiva, de acuerdo la describe el autor Achaerandio, L. (1,995), ya que la misma estudia e interpreta lo que aparece y lo que es.

La investigación descriptiva, es la que tiene como meta el poder describir simplemente como “aparecen” los fenómenos (personales, sociales, de la naturaleza, etc.).

Queda claro que la descripción de lo “que es” se entiende aquí en un sentido mucho más complejo, que una simple descripción ingenua de los datos que aparecen.

La investigación descriptiva es típica de las ciencias sociales, analiza la conducta humana personal y social en condiciones naturales de los distintos ámbitos.

Como toda investigación, la descriptiva busca la resolución de algún problema o alcanzar la meta del conocimiento. Suele comenzar con el estudio y el análisis de la situación presente. La investigación descriptiva se utiliza también para esclarecer lo que se necesita alcanzar (metas, objetivos finales e intermedios) y para alertar sobre los medios o vías en orden a alcanzar esas metas u objetivos.

3.5 Metodología Estadística

Para poder obtener los datos necesarios y lograr los objetivos de estudio fue indispensable utilizar una boleta para entrevista. Dichos datos se analizaron y se presentaron los resultados respectivos para llegar a conclusiones y recomendaciones. Tomando en cuenta un universo de cuatro personas, ya mencionados.

IV. PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

Las respuestas obtenidas dentro del presente trabajo de investigación, fueron aportadas por profesionales del derecho, mismos que cuentan con una amplia y vasta experiencia con relación al tema sujeto de investigación.

Los expertos entrevistados fueron: Licenciado Pedro Joel Martínez de León, Segundo Registrador de la Propiedad, Licenciado Vinicio Antonio Láñez Godínez, Registrador Auxiliar del Segundo Registro de la Propiedad, Licenciado Roberto Armando Escobar Lam, Secretaría del Segundo Registro de la Propiedad, el Licenciado Gilberto Estuardo Valle Flores consultor del Segundo Registro de la Propiedad.

A continuación se analizan e interpretan los resultados de las exposiciones de cada uno de los expertos consultados para la realización del presente trabajo, quedando plasmada la integración de cada una de las exposiciones, según la pregunta contenida en el cuestionario presentado a cada uno de dichos expertos, en el presente punto.

Pregunta No. 1

¿Podría indicar usted, en que rama del Derecho se encuentra regulada la Fe Pública Registral?

Coinciden los cuatro profesionales consultados en exponer: que la Fe Pública Registral se encuentra regulada en el Derecho Civil.

Pregunta No.2

¿Qué es para usted el Derecho Registral?

Concuerdan los cuatro Licenciados entrevistados: que es un conjunto de normas jurídicas que regulan la actividad de los Registros Públicos y los principios de los mismos.

Pregunta No.3

¿Podría ubicar usted, en que ley esta contemplado el Derecho Registral en Guatemala?

Coinciden los profesionales entrevistados que el derecho Registral en Guatemala se encuentra diseminado en diversos ordenamientos, en el Código Civil para el Registro de la Propiedad, el

Código de Comercio para el Registro Mercantil; el estatuto propio del Registro de valores, el del Registro de vehículos, etc.

Pregunta No.4

¿Haga una breve reseña histórica del origen del Derecho Registral en Guatemala?

Responde al respecto el Licenciado Pedro Joel Martínez de León, se inicia con la reforma liberal de 1,877 y se ha ido trasformando hasta 1,963, actual código Civil.

Por su parte el Licenciado Vinicio Antonio Laínez Godínez responde que se inicio en 1,886 con la creación del Registro de la Propiedad y el Registro Civil.

En relación al tema responde el Licenciado Roberto Armando Escobar Lam que luego de la revolución laboral, con el 1er Código Civil.

Por último el Licenciado Gilberto Estuardo Valle Flores contesta, que los registros como ahora los conocemos datan de 1,877 cuando durante el gobierno de Justo Rufino Barrios se crearon el Registro Civil y el de la Propiedad; los demás son de mucho más reciente aparición (el mercantil, por ejemplo data de 1,970) aunque desde los tiempos de la colonia se tienen resabios de registros públicos, por ejemplo el registro civil estaba a cargo de la iglesia y el de la propiedad a cargo de la Hacienda Pública lo que es ahora Finanzas Públicas.

Pregunta No.5

¿Qué concepto podría proporcionar usted acerca del Registro de la Propiedad?

Contesta al Respecto el licenciado Pedro Joel Martínez de León, que es la institución encargada de inscribir lo relativo a Derechos Reales, sobre los bienes.

Por su parte el Licenciado Vinicio Antonio Laínez Godínez responde que es la institución encargada de la inscripción, anotación y cancelación de derechos reales.

En relación al tema responde el Licenciado Roberto Armando Escobar Lam que es la institución pública encargada de hacer constar el estado de los bienes inmuebles y derechos reales sobre los mismos.

Por último el Licenciado Gilberto Estuardo Valle Flores contesta, que es la institución de derecho público que tiene como fin esencial el resguardo de los “Derechos” de propiedad de los bienes inscritos; finca su naturaleza jurídica la encuentra en el Código Civil en el artículo 1124.

Pregunta No.6.

¿Podría mencionar cuáles son los principios registrales que rigen el Registro de la Propiedad?

Concuerdan los cuatro profesionales al nombrar los siguientes principios registrales: de Publicidad, de Legalidad, de Especialidad, de Prioridad, de Inscripción, de Consentimiento, de Tracto Sucesivo y de Rogación.

Pregunta No.7.

¿En que cree usted, que se fundamenta la Fe Pública?

Responde el Licenciado Pedro Joel Martínez de León, que es una función jurídica que nace de la necesidad de dos certezas a acto o documento.

Por su parte el Licenciado Vinicio Antonio Laínez Godínez contesta que se fundamenta en la atribución de la ley para ciertos funcionarios para garantizar la certeza de actos y documentos.

En relación al tema el licenciado Roberto Armando Escobar Lam responde en la presunción de veracidad.

Y el Licenciado Gilberto Estuardo Valle Flores contesta al respecto que en el hecho en que la propia legislación inviste a un funcionario o profesional liberal de tal cualidad.

Pregunta No.8

¿Cuál es su opinión acerca de qué es la Fe Pública Registral?

Concuerdan los profesionales entrevistados: que es la investidura legal de los registradores para certificar las inscripciones del registro las cuales se presumen veraces.

Pregunta No.9

¿Qué entiende usted por la integridad y exactitud de la Fe Pública?

Responde el licenciado Pedro Joel Martínez de León: se basa en la transcripción literal de asiento y documento.

En relación al tema el Licenciado Vinicio Antonio Laínez Godínez responde que son las que reflejan fielmente las inscripciones.

Por su parte el Licenciado Roberto Armando Escobar Lam contesta que tiene ser veraz, pública e inalterable.

Y el Licenciado Gilberto Estuardo Valle Flores opina que son elementos que la integran; la integridad se refiere al efecto mismo de la exactitud es decir es su materialización; la exactitud no es más que la identidad necesaria entre el hecho y la evidencia que se da de él debe ser exacta la reproducción del hecho ó documento del que se da fe, estos elementos deben complementarse entre sí.

Pregunta No.10

Usted como funcionario, ¿qué situaciones le han causado dificultad para poder ejercer la fe pública que posee?

Concuerdan tres de los funcionarios entrevistados al responder que ninguna y el Licenciado Vinicio Antonio Laínez Godínez responde que el deterioro de los libros y la destrucción total o perdidas de inscripciones.

V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

Para el Jurista Enrique Giménez Arnau (1,976) la Fe Pública Registral es parte de la Fe Pública, manifestando que la escritura establece una verdad para todos: la existencia del acto y la fecha o momento de celebrarse y comenzar sus efectos.

La Inscripción realiza las funciones civiles de la forma que da existencia al acto.

Y para los expertos entrevistados la Fe Pública Registral es la investidura legal de los registradores para certificar las inscripciones del registro las cuales se constituyen veraces.

En el marco teórico se hizo un bosquejo sobre la Fe Publica y dentro del mismo la división de la Fe Pública, siendo esta:

- 1) La Fe Pública Judicial: es la que poseen los funcionarios judiciales, esencialmente los secretarios de los juzgados.
- 2) La Fe Pública Administrativa: es la que ejercen las autoridades administrativas a través de los documentos en donde consignan órdenes, comunicaciones y resoluciones de la administración.
- 3) La Fe Pública Legislativa: Es la que posee el Organismo Legislativo, de una forma corporativa, ya que la posee el Congreso como Órgano y no sus representantes en los individual.
- 4) La Fe Pública Notarial: Es la certeza y eficacia que se la da a los actos y contratos por medio de la autenticación de los notarios.
- 5) La Fe Publica Registral: Es la que corresponde a los documentos emanados en los Registros Públicos.

Por su parte el autor Jorge Mosset I. Manifiesta que la Fe Pública Registral es el último de los principios registrales.

En el inciso número cinco del marco teórico se habla respectivamente de los principios registrales y enumerados de la siguiente manera:

- 1) Principio de Publicidad,
- 2) Principio de Inscripción,
- 3) Principio de Especialidad,
- 4) Principio de Consentimiento ,
- 5) Principio de Tracto sucesivo,
- 6) Principio de Rogación,
- 7) Principio de Prioridad y
- 8) Principio de Legalidad.

Siendo este último principio donde se reconoce a la Fe Pública Registral como la legitimación extraordinaria de disposición.

Los expertos entrevistados indican que los principios registrales que rigen al Registro de la Propiedad son: el de Publicidad, Legalidad, Especialidad, Prioridad, de Inscripción, de Consentimiento, Tracto Sucesivo y Rogación, coincidiendo así con los del Merco Teórico.

VI. PROPUESTA

Programa del Curso Derecho Registral
Universidad Rafael Landívar
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Quetzaltenango

Objetivos:

- 1) Dotar al Estudiante de una base científica y práctica, sólida en el Derecho Registral que le permita con posterioridad aprovechar al máximo la enseñanza particularmente de las diversas ramas del Derecho.
- 2) Inculcar al estudiante interés por el conocimiento y formas de solución práctica de los problemas fundamentales del Derecho Registral.
- 3) Fomentar su ánimo investigador en esta rama del Derecho y proveerlo de una concepción moderna de las instituciones y principios básicos del Derecho Procesal Civil y Mercantil.
- 4) Inculcar al estudiante principios éticos que han de regir su futura conducta profesional.

Medios:

- a) Exposiciones magistrales del Catedrático.
- b) Documentación proporcionada por el catedrático.
- c) Análisis de casos y coloquios entre catedráticos y alumnos.
- d) Pruebas parciales de educación.
- e) Uso y manejo de los códigos correspondientes.

Temática:

Lección 1ª La Publicidad de los Derechos Reales. El Registro de la Propiedad.

- I. La función de la publicidad en materia de derechos reales. El Derecho inmobiliario registral.
- II. Los sistemas de publicidad de los derechos reales inmobiliarios.
- III. Los sistemas registrales y sus clases.
- IV. Principales sistemas extranjeros.

Lección 2ª La Publicidad Inmobiliaria Registral En España:

- i. Síntesis evolutiva de la publicidad inmobiliaria en Derecho español.
- ii. Los llamados “principios hipotecarios” del sistema español vigente.
- iii. El Registro de la Propiedad. Organización y régimen del Registro. Registro y Catastro.
- iv. Publicidad formal.

Lección 3ª: Elementos de la Publicidad Registral:

1. La finca registral. Concepto. Principio de especialidad:
 - a. La inmatriculación. Medios de inmatriculación.
 - b. Descripción registral de la finca y su alteración.
 - c. Doble inmatriculación e inmatriculación de finca inexistente.
2. Actos con acceso al Registro y derechos inscribibles.
3. El titular según Registro.

Lección 4ª: El Procedimiento Registral:

- 1) Iniciación del procedimiento: Principio de rogación. El asiento de presentación.

- 2) Títulos inscribibles. El documento privado ante el Registro.
- 3) Calificación registral. Principio de legalidad.
- 4) Suspensión y denegación de la inscripción. Recursos contra la calificación del Registrador.
- 5) Principio de tracto sucesivo. Tracto abreviado y subsanación de la falta de tracto.

Lección 5ª: La Inscripción:

- A. Concepto y clases.
- B. Consentimiento formal excepcional en Derecho español.
- C. Valor de la inscripción en el sistema de adquisición de los derechos reales inmobiliarios.
- D. Principio de prioridad. Rango y cierre registral.

Lección 6ª: La Protección De La Publicidad Registral. La Fe Pública Registral:

- a. El principio de fe pública registral.
- b. Condiciones de la protección registral.
- c. Efectos de la fe pública registral.
- d. Ámbito y límites de la fe pública registral.

Lección 7ª: La Protección De La Publicidad Registral. La Legitimación Registral:

1. La exactitud presunta del asiento. Principio de legitimación registral.
2. La presunción posesoria.
 - 2.1) Usucapión y Registro de la Propiedad.
 - 2.2) Prescripción extintiva de derechos inscritos.

3. La protección posesoria del titular inscrito.

Lección 8ª: Otros Asientos Del Registro. Extinción De Los Asientos Registrales:

- I. La anotación preventiva. Concepto, caracteres y clases.

- II. Las notas marginales.

- III. Las llamadas “menciones registrales”.

- IV. Extinción de los asientos registrales. Cancelación, caducidad y nulidad.

- V. Rectificación del Registro. Procedimiento de liberación de gravámenes.

VII. CONCLUSIONES

- ❖ El Derecho Registral es de naturaleza adjetiva ya que organiza al Registro, regula el modo de llevarlo, así como la estructura de sus asientos.
- ❖ La finalidad del Derecho Registral es robustecer la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles la cual se logra mediante la atribución de efectos a los asientos del Registro, referentes a la constitución, transmisión, modificación, extinción de los derechos reales sobre los inmuebles.
- ❖ En Guatemala la Fe Pública Registral se encuentra contemplada dentro del Derecho Civil.
- ❖ El Registro es una institución creada por el Estado, en donde se inscriben hechos, actos y contratos de los particulares y resoluciones de las autoridades, destinadas a dar fe para el aseguramiento de los derechos que de ellos se derivan.
- ❖ El Registro de la Propiedad es la institución jurídica que constituye el instrumento básico o esencial del Derecho Registral.
- ❖ Los Principios registrales son aquellos que sirven de guía, economizan preceptos y facilitan la comprensión de la materia y convierten la investigación jurídica en científica.
- ❖ La Fe Pública se fundamenta de dos fuentes las cuales son la evidencia y la fe.
- ❖ La Fe Pública registral es la investidura legal de los registradores para certificar las inscripciones en el Registro.

VIII. RECOMENDACIONES

1. A los Estudiantes:

- a) Desarrollar el hábito de investigación,
- b) Que asistan al Registro de la Propiedad, o cualquier otro registro a solicitar alguna pasantía para poder aumentar su conocimiento sobre lo que es derecho Registral.

2. A los Docentes:

Especialmente los que imparten Derecho Civil,

- a) Incrementar el contenido sobre Derecho Registral,
- b) Practicar casos hipotéticos de inscripciones registrales.

3. A la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales:

Incrementar un curso de Derecho Registral al Pensum de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, Abogado y Notario.

4. Al Registro de la Propiedad:

Darle más divulgación a la importancia del estudio del Derecho Registral, en las revistas trimestrales que publican.

IX. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ❖ Achaerandio Zuazo, Luis. (1,995) INICIACION A LA PRÁCTICA DE LA INVESTIGACION, (6ta ED.) Universidad Rafael Landívar, Guatemala.
- ❖ Cabanellas Guillermo. (1,989), DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO DEL DERECHO USUAL, (21na ED.) Editorial Heliasta, Buenos Aires, Argentina.
- ❖ Carral y de Teresa, Luis. (1,983), DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL. Editorial Porrúa, S.A. México.
- ❖ Escobar Díaz, Hermenegildo. (1,993) REGISTRO Y CONSTITUCIÓN, Temas Jurídicos, Guatemala.
- ❖ Giménez Arnau, Enrique. (1976) DERECHO NOTARIAL. Ediciones Universidad de Navarra Pamplona, España.
- ❖ Gramajo Estrada, Francisco Alejandro. (1,998) LA MODERNIZACION DEL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD, Tesis inédita, Universidad de San Carlos, Guatemala
- ❖ Leiva y Leiva, Manuel Vicente. (1,956) LA FE PUBLICA NOTARIAL. Tesis inédita, Universidad San Carlos, Guatemala.
- ❖ Marín Pérez, Pascual. (1981) INTRODUCCIÓN AL DERECHO REGISTRAL. Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid España.
- ❖ Mascareñas, Carlos E. (1,975) NUEVA ENCICLOPEDIA JURÍDICA, Editorial Francisco Seix, S.A. Barcelona
- ❖ Mosset Iturraspe, Jorge. (1,991) COMPRAVENTA INMOBILIARIA, Editores Rubinzal-Culzoni, Argentina.

- ❖ Muñoz, Nery Roberto. (1,996) INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO NOTARIAL, Guatemala.
- ❖ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. (1,986). DERECHO NOTARIAL. Porrúa, S.A. México.
- ❖ Roca Sastre, Ramón Ma. (1,968) DERECHO HIPOTECARIO, Tomo I, Casa Editorial Barcelona, (6ta. ED.), España.
- ❖ Rojina Villegas, Rafael (1,985) DERECHO CIVIL MEXICANO, Tomo III, Editorial Bosch, México.
- ❖ Salas, Oscar. (1973). DERECHO NOTARIAL. Editorial Costa Rica. Costa Rica.

Leyes Consultadas:

- ❖ Asamblea Nacional Constituyente, (1,985); CONSTITUCION POLITICA DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA, Guatemala.
- ❖ Jefe de Gobierno de la República, (1963). CODIGO CIVIL, DECRETO LEY 106. Guatemala

X. ANEXO

UNIVERSIDAD RAFAEL LANDIVAR
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
CAMPUS DE QUETZALTENANGO

El siguiente cuestionario tiene como principal objetivo, la recavación de información a través de los expertos en el área de **Fe Pública Registral** (Enfocada al Registro de la Propiedad).

1. ¿Podría indicar usted, en qué rama del Derecho se encuentra regulada la Fe Pública Registral?
2. ¿Qué es para usted el Derecho Registral?
3. ¿Podría ubicar usted, en que ley está contemplado el Derecho Registral en Guatemala?
4. ¿Haga una breve reseña histórica del origen del Derecho Registral en Guatemala?
5. ¿Qué concepto podría proporcionar usted acerca del Registro de la Propiedad?
6. ¿Podría mencionar cuáles son los principios registrales que rigen el Registro de la Propiedad?
7. ¿En que cree usted, que se fundamenta la Fe Pública?
8. ¿Cuál es su opinión acerca de qué es la Fe Pública Registral?
9. ¿Qué entiende usted por la integridad y exactitud de la Fe Pública Registral?
10. Usted como funcionario, ¿qué situaciones le han causado dificultad para poder ejercer la fe pública que posee?

Muchas Gracias por su colaboración.