

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



"DERECHO REGISTRAL"
TESIS DE GRADO

PEDRO EMILIO FUENTES PACAY
CARNET 10251-09

GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, NOVIEMBRE DE 2015
CAMPUS CENTRAL

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

"DERECHO REGISTRAL"

TESIS DE GRADO

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

POR
PEDRO EMILIO FUENTES PACAY

PREVIO A CONFERÍRSELE

LOS TÍTULOS DE ABOGADO Y NOTARIO Y EL GRADO ACADÉMICO DE LICENCIADO EN CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, NOVIEMBRE DE 2015
CAMPUS CENTRAL

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: ING. JOSÉ JUVENTINO GÁLVEZ RUANO
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
VICEDECANA: MGTR. HELENA CAROLINA MACHADO CARBALLO
SECRETARIO: MGTR. ALAN ALFREDO GONZÁLEZ DE LEÓN
DIRECTOR DE CARRERA: LIC. ERICK MAURICIO MALDONADO RÍOS
DIRECTOR DE CARRERA: MGTR. ENRIQUE FERNANDO SÁNCHEZ USERA
DIRECTORA DE CARRERA: MGTR. ANA BELEN PUERTAS CORRO

NOMBRE DEL ASESOR DE TRABAJO DE GRADUACIÓN

LIC. WALTER ANTONIO HERNANDEZ RIOS

TERNA QUE PRACTICÓ LA EVALUACIÓN

LIC. DIANA LUCÍA YON VÉLIZ

BK Consultores

*Despacho de Abogados
Consultoría Empresarial
Consultoría Política*

*José Enrique Urrutia Estrada
Julio Martín Vielman Rosales
Walter Antonio Hernández Ríos
José Enrique Urrutia Ipiña*

Guatemala, 10 de abril de 2015

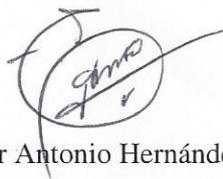
Señores
Miembros del Consejo
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad Rafael Landívar

Respetables Miembros:

En atención al nombramiento que en su oportunidad me fuera discernido, he procedido a asesorar al alumno PEDRO EMILIO FUENTES PACAY en su trabajo de tesis titulado "DERECHO REGISTRAL".

A juicio de este asesor, dicho trabajo responde a los objetivos de la elaboración de una Tesis de Licenciatura, al alumno ha cumplido con los requisitos que establece el reglamento y atendió las observaciones realizadas, en consecuencia emito el presente DICTAMEN FAVORABLE.

Atentamente,



Lic. Walter Antonio Hernández Ríos

Walter Antonio Hernández Ríos
Abogado y Notario

Diana Lucía Yon Véliz
Abogada y Notaria

Guatemala, 25 de junio de 2015

Señores
Consejo de Facultad
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad Rafael Landívar
Presente.

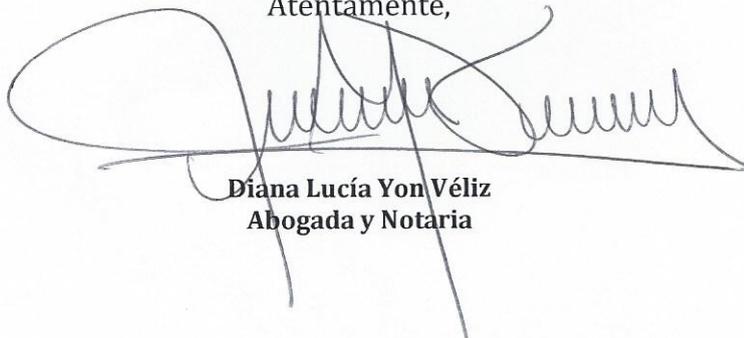
Estimados señores Consejo de Facultad:

En seguimiento a la designación como revisor de fondo y forma que se me hiciera, del trabajo de graduación desarrollado por el estudiante **PEDRO EMILIO FUENTES PACAY**, con número de carné 10251-09, titulado "**DERECHO REGISTRAL**"; me permito manifestarle que dicho trabajo fue revisado detenidamente y posterior al cumplimiento por parte del estudiante de los cambios y observaciones sugeridas, considero que este se encuentra ajustado a los requerimientos de todo trabajo de grado.

En virtud de lo anterior, emito **DICTAMEN FAVORABLE** al trabajo de tesis relacionado, ya que cumple con los requisitos exigidos por esta casa de estudios, recomendando para el efecto se proceda a la autorización de la orden de impresión correspondiente.

Sin otro particular, me suscribo con muestras de consideración y estima.

Atentamente,



Diana Lucía Yon Véliz
Abogada y Notaria



Orden de Impresión

De acuerdo a la aprobación de la Evaluación del Trabajo de Graduación en la variante Tesis de Grado del estudiante PEDRO EMILIO FUENTES PACAY, Carnet 10251-09 en la carrera LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES, del Campus Central, que consta en el Acta No. 07660-2015 de fecha 25 de junio de 2015, se autoriza la impresión digital del trabajo titulado:

"DERECHO REGISTRAL"

Previo a conferírsele los títulos de ABOGADO Y NOTARIO y el grado académico de LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Dado en la ciudad de Guatemala de la Asunción, a los 4 días del mes de noviembre del año 2015.


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



RESPONSABILIDAD: El autor es el único responsable del contenido y conclusiones de la tesis.

AGRADECIMIENTOS

*A **Dios** por bendecir mi vida y permitirme alcanzar una meta más.*

*A **mis padres** por su amor incondicional, por su sacrificio y perseverancia, por acompañarme en cada etapa de mi vida, a ustedes les debo todo en la vida, los amo.*

*A **mi hermano** Javier, el ángel que desde el cielo me acompaña y a quien tengo presente cada día de mi vida; y a mis hermanas Montserrat y Fátima.*

*A **mi familia**, principalmente a mi abuela Elvira, por ser un ejemplo de vida, y a mis tíos y primos por todo su apoyo.*

*A **María José**, por su comprensión, por inspirarme a ser una mejor persona y por darle felicidad a mi vida.*

RESUMEN EJECUTIVO

El presente trabajo se realizó bajo la modalidad de monografía jurídica descriptiva, la cual tiene por objeto el estudio del Derecho Registral y, específicamente, determinar las semejanzas y diferencias entre los sistemas registrales de Francia, Alemania, Suiza, Australia y España, con el sistema bajo el cual opera el Registro General de la Propiedad, bajo la idea de que dichos sistemas registrales son los más representativos en esta materia, pues en cada uno de ellos se implementaron conceptos, principios y procedimientos novedosos, razones por las que son los que históricamente han recibido mayor atención y desarrollo por parte de los autores tradicionales y sobre los cuales, la mayoría de países han basado sus propios sistemas de registro. Para todo lo anterior se llevó a cabo una recopilación e integración de enfoques doctrinarios y disposiciones normativas sobre el tema.

El contenido está desarrollado en cinco capítulos: en el primero se define, rastrea históricamente, caracteriza, evalúa la autonomía, describe el contenido y relaciona con otras ramas, al Derecho Registral.

En el segundo capítulo se estudia el Registro y lo relativo a sus antecedentes históricos, la función y eficacia del mismo, la labor de desempeña el Registrador, así como los distintos tipos de registros.

En el tercer capítulo se examinan los sistemas registrales, definiéndolos y clasificándolos desde distintos enfoques. En el cuarto capítulo se hace una enunciación de los principios que rigen a la actividad registral. En el capítulo final se comparan los sistemas registrales concebidos desde su lugar de establecimiento, los cuales son: francés, alemán, suizo, australiano y español, para determinar las semejanzas y diferencias que sus principales elementos guardan entre sí y con el sistema registral utilizado por el Registro General de la Propiedad de Guatemala, para determinar con cuál de los cinco sistemas anteriores, guarda mayor semejanza este último.

INDICE

INTRODUCCIÓN.....	i
CAPÍTULO 1	1
Derecho Registral.....	1
1.1 Definición.....	1
1.2. Antecedentes históricos del Derecho Registral	4
1.2.1. Pasajes Bíblicos.....	4
1.2.2. Egipto.....	5
1.2.3. Grecia	6
1.2.4. Derecho Romano.....	7
1.2.5. Derecho germánico.....	14
1.2.6. Derecho español.....	18
1.3. Caracterización del Derecho Registral	21
1.4. Autonomía del Derecho Registral.....	23
1.5. Contenido del Derecho Registral.....	25
1.6. Relaciones con otras ramas jurídicas.....	26
1.6.1. Derecho civil	26
1.6.2. Derecho mercantil.....	27
1.6.3. Derecho administrativo	28
1.6.4. Derecho laboral.....	29
1.6.5. Derecho agrario	29
1.6.6. Derecho procesal.....	30
1.6.7. Derecho internacional privado	31
CAPÍTULO 2	32
El Registro.....	32
2.1. Definición.....	32
2.1.1. El registro de la propiedad como institución	33
2.1.2. Como oficina	34
2.1.3. Como conjunto de libros	35
2.2. Antecedentes y origen del Registro.....	36

2.3. Función y eficacia.....	38
2.4. La función del Registrador.....	39
2.5. Tipos de registros.....	40
2.5.1. Por el sujeto que lo realiza.....	41
2.5.2. Según la materia registrable.....	42
2.5.3. Según su organización o procedimiento.....	45
2.5.4. Por sus efectos.....	50
CAPÍTULO 3.....	52
Sistemas Registrales.....	52
3.1. Definición de sistema registral.....	52
3.2. Clasificación de los sistemas registrales.....	53
3.2.1. Sistemas registrales inmobiliarios.....	54
3.2.2. Según la forma.....	56
3.2.3. Según la eficacia.....	57
3.2.4. Según el lugar de establecimiento del sistema.....	58
CAPÍTULO 4.....	75
Principios Registrales.....	75
4.1. Principio de publicidad registral.....	76
4.2. Principio de inscripción.....	78
4.3. Principio de especialidad.....	81
4.4. Principio de consentimiento.....	83
4.5. Principio de tracto sucesivo.....	84
4.6. Principio de Rogación.....	86
4.7. Principio de Prioridad.....	87
4.8. Principio de calificación registral o legalidad.....	89
4.9. Principio de legitimación.....	90
4.10. Principio de fe pública registral.....	91
CAPÍTULO 5.....	93
Análisis comparativo de los sistemas registrales clasificados según su país de establecimiento.....	93
5.1. Fuentes.....	93

5.2. Organización	95
5.2.1. Registro	95
5.2.2. Libros	96
5.3. Unidad registral	99
5.4. Materia registrable.....	100
5.5. Tipo de inscripción según sus efectos.....	101
5.6. Principios.....	103
CONCLUSIONES.....	108
RECOMENDACIONES	110
REFERENCIAS.....	111
ANEXO.....	115

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo, titulado “*Derecho Registral*”, forma parte del Manual de Derecho Civil de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Rafael Landívar, dedicado en esta oportunidad a los derechos reales.

Bajo el entendido que el Derecho es uno y que este se ha dividido en distintas ramas para un estudio técnico adecuado y ordenando, se estudia el Derecho Registral, concebido en su forma más general como “*el conjunto de principios y normas que tienen por objeto reglar los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos; así como también la forma cómo han de practicarse tales registraciones, y los efectos y consecuencias jurídicas que derivan de éstas*”¹. El presente trabajo investigativo aborda esta materia bajo una concepción ligada específicamente con los derechos reales, en particular, con el Registro de la Propiedad, por considerar esta la institución que históricamente ha tenido por objeto dar publicidad y dotar de certeza jurídica a los negocios relacionados con estos derechos.

Con relación a lo anterior, es necesario hacer hincapié en que un factor limitante para la presente investigación ha sido el hecho que en la doctrina el Derecho Registral recibe múltiples denominaciones, como por ejemplo, Derecho inmobiliario, Derecho hipotecario, Derecho del Registro de la Propiedad, entre otras, sin embargo todas se refieren al conjunto de normas, principios e instituciones que tienen por objeto dotar de certeza jurídica el tráfico inmobiliario a través del registro de los derechos reales sobre bienes inmuebles y bienes muebles identificables, aunque –como ya se expuso en el párrafo anterior- no sólo los derechos reales son susceptibles de registro.

En el presente trabajo se realizará una recopilación del contenido del Derecho Registral, por medio de la integración de enfoques doctrinarios sobre sus antecedentes históricos; su caracterización; los argumentos a favor y en contra de su autonomía y la relación de este con otras ramas del derecho; el registro desde sus distintas concepciones y clasificaciones; los sistemas registrales más representativos e

¹Molinario, Ángel E., *Curso de derecho registral inmobiliario*, Buenos Aires Argentina: Registro de la Propiedad Inmueble, 1971. Pág. 15.

importantes según su lugar de establecimiento y consolidación; así como los principios que rigen la actividad registral.

El objetivo general de la presente investigación es determinar, por medio de un análisis comparativo, las semejanzas y las diferencias que existen entre los sistemas registrales de Francia, Alemania, Suiza, Australia y España y responder a la pregunta planteada: ¿con cuál de dichos sistemas registrales (francés, alemán, suizo, australiano y español) guarda mayor similitud el sistema bajo el cual funciona el Registro General de la Propiedad de Guatemala?

Asimismo, se plantean los objetivos específicos: a) Una vez identificado el sistema registral internacional con el cual guarda mayor similitud el Registro General de la Propiedad, determinar si existen elementos diferenciadores entre los mismos; b) Evidenciar la relación histórica del Derecho Registral con los derechos reales y el Registro de la Propiedad y los alcances del Derecho Registral en cuanto a lo que es objeto de registración; y c) Identificar la naturaleza jurídica del Derecho Registral, como Derecho Público o Derecho Privado.

Para dar respuesta a la pregunta de investigación así como el logro de los objetivos planteados se elaboró un cuadro de cotejo basado en elementos básicos de cada uno de los sistemas registrales objeto de análisis y comparación, elementos entre los que figuran las fuentes, forma de organización, unidad registral, materia registrable, el tipo de inscripción según sus efectos y los principios que rigen a cada sistema, de tal forma que se hagan evidentes los elementos comunes y discordes entre los mismos y se pueda determinar cuál de estos es el que tiene mayor aproximación al sistema registral bajo el cual opera el Registro General de la Propiedad de Guatemala, para dar respuesta a la pregunta de investigación.

CAPÍTULO 1

Derecho Registral

1.1 Definición

El tratadista Felipe P. Villaró denomina a esta área del conocimiento jurídico como Derecho Registral Inmobiliario², y lo define como: *“el conjunto de normas y principios que regulan la organización, el funcionamiento y los efectos de la publicidad registral, en función de la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles”*³.

En la compilación de definiciones que hace García Coni⁴, se aprecia que Pérez Lasala, Giménez Arnau, Hernández Gil, Bienvenido Oliver y Esteller, coinciden con la postura de Villaró, al afirmar que este es un conjunto de normas que regulan la constitución, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles. Se hace evidente que dichos autores delimitan el objeto del Derecho Registral únicamente a los inmuebles.

Sanz Fernández agrega a la definición de Villaró, que dichas normas son de derecho civil, y además, que la publicidad efectuada por medio del registro de la propiedad abarca las garantías de derechos de crédito, es decir, gravámenes hipotecarios⁵.

Musto⁶ aporta una definición más amplia al afirmar que el Derecho Registral Inmobiliario, además de estar conformado por las normas tendientes a regular la matriculación de los inmuebles y los derechos reales que sobre estos se han constituido, modificado o extinguido, también abarca la manera de realizar los asientos, así como las atribuciones del registrador. Asimismo, especifica que el Derecho Registral

² Como se observa en el apartado 1.7 Caracterización del Derecho Registral, al Derecho Registral se lo denomina también como Derecho Registral Inmobiliario, Derecho Hipotecario, Derecho del Registro de la Propiedad o Derecho Inmobiliario Registral, y dependiendo de su caracterización, los autores limitan o extienden respectivamente, su objeto.

³Villaró, Felipe P., *Elementos de derecho registral inmobiliario*, La Plata: Fundación Editora Notarial, 1980. Pág. 22.

⁴ García Coni, Frontini, *Derecho registral aplicado*, Buenos Aires, Argentina: Depalma, 1993. Pág. 50.

⁵*Ibid.*, Pág. 48.

⁶Musto, Néstor Jorge, *Derechos reales, Tomo 2*, Buenos Aires: Astrea, 2000. Pág. 403.

Inmobiliario tiene un aspecto sustantivo o material, que comprende tanto los objetos susceptibles de ser matriculados, es decir los inmuebles, como los actos inscribibles; y un aspecto adjetivo o formal, compuesto por requisitos de forma y de organización correspondientes al Registro.

Por su parte, Martín Pérez⁷ afirma que el Derecho Registral es un conjunto de normas que regulan las relaciones jurídicas que se perfeccionan sobre bienes susceptibles de generar efectos *erga omnes* producto de la publicidad de su registro, aclarando que esto es el Derecho Registral objetivo; mientras que las facultades que se derivan de dichas relaciones jurídicas en contacto con el registro, conforman el Derecho Registral subjetivo.

Por otro lado y en un sentido amplio, Molinario define al Derecho Registral como *“el conjunto de principios y normas que tienen por objeto reglar los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos; así como también la forma cómo han de practicarse tales registraciones, y los efectos y consecuencias jurídicas que derivan de éstas”*⁸.

La definición anterior es una de las más amplias que ofrece la doctrina acerca de este tema, pues abarca la actividad de distintos tipos de registros, aunque siempre de carácter público, pues cuando Molinario menciona que el Derecho Registral *regula los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, acto, documentos o derechos*, en Guatemala se habla de la actividad que realiza el Registro Nacional de las Personas, del Registro Mercantil General, el Registro de la Propiedad Intelectual, el Registro de la Propiedad Industrial, Registro de Procesos Sucesorios, Registro de Garantías Mobiliarias y por supuesto el Registro de la Propiedad. Se aprecia que para Molinario la actividad registral no sólo está relacionada con los derechos reales, sino también con los derechos personales.

⁷ García Coni, Frontini. *Op. cit.*, Pág. 49.

⁸ Molinario, Ángel E., *Curso de derecho registral inmobiliario*, Buenos Aires Argentina: Registro de la Propiedad Inmueble, 1971. Pág. 15.

Otro aspecto relevante es el hecho que el Derecho Registral está compuesto de los principios y normas que regulan *a los registros estatales*. Como podrá apreciarse en los capítulos subsiguientes, existe una amplia clasificación de los registros, siendo una de ellas, la que atiende al sujeto que realiza el registro, entre la cual se dice que pueden ser públicos o privados.

Es por ello que Molinario diferencia el Derecho Registral del Derecho Registral Inmobiliario propiamente dicho, entendiéndose el primero como el género y al segundo como la especie y define el Derecho Registral Inmobiliario como *“parte del derecho registral que se refiere al conjunto de principios y normas destinados a reglar la organización y el funcionamiento de los organismos estatales encargados de receptor fundamentalmente los actos y documentos concernientes a los derechos reales o a los que afectan, relativos a los inmuebles, así como también las firmas y resultados de tales registraciones, y por último, los efectos y consecuencias jurídicas que se derivan de ella”*⁹. Para los efectos de esta investigación, la segunda definición de Molinario, es sustancial para circunscribir el contenido de esta rama del Derecho en su relación con los derechos reales.

Por su parte Cossío y Corral define el Derecho Inmobiliario como *“un derecho regulador de la forma de constitución, modificación, transmisión y extinción de las relaciones jurídicas reales que tienen por objeto un bien inmueble, una finca”*¹⁰. Agrega que *“tal forma, se refleja, fundamentalmente en el derecho moderno, a través del Registro de la Propiedad, en el que, de un modo superficial, suela verse tan sólo un instrumento de publicidad, limitándose su función a proporcionar el conocimiento de la relación jurídica, a la persona ajena a ella, a la que genéricamente se denomina por la Ley y la doctrina hipotecaria tercero”*.¹¹

Esta no varía mucho de lo mencionado por Villaró y otros autores, distinguiéndose por hacer la aclaración que en el Derecho moderno, al Registro de la Propiedad se le

⁹Molinario, Ángel E. *Op. cit.*, Pág. 1.

¹⁰Cossío y Corral, Alfonso de; *Instituciones de derecho hipotecario*, Barcelona: Bosch, 1956. Pág. 5.

¹¹*Ibid.*, Pág. 6.

concibe como un instrumento mediante el cual se hace de conocimiento de un tercero, la relación jurídica que existe respecto de un inmueble.

Para los efectos de esta investigación, por Derecho Registral se entiende el conjunto de normas y principios que regulan la creación, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes muebles e inmuebles, así como la organización y funcionamiento de los registros públicos que llevan a cabo la recepción del instrumento público en que se encuentra contenido el derecho real, la calificación e inscripción del mismo.

1.2. Antecedentes históricos del Derecho Registral

Como sucede con la mayoría de instituciones del Derecho, los antecedentes y orígenes del Derecho Registral también pueden rastrearse en las civilizaciones antiguas más importantes y de mayor influencia a lo largo del tiempo, siendo estas la civilización egipcia, la griega, la española y la alemana.

1.2.1. Pasajes Bíblicos

Algunos estudiosos del Derecho Registral han buscado en pasajes bíblicos los orígenes de la publicidad inmobiliaria y formas elementales de la transmisión del dominio. En el libro Génesis capítulo 23, versículos del 16 al 18 y en Levítico, capítulo 25, versículo 24 se evidencian algunas formas sacramentales de la transmisión de la propiedad¹².

La licenciada Luna Campos transcribe algunos pasajes bíblicos relacionados: *"Por tanto, en todo el territorio que ustedes ocupan, las tierras conservarán el derecho de rescate", "Si tu hermano pasa necesidad y se ve obligado a venderte su propiedad, su pariente más cercano podrá venir a recuperar lo vendido por su pariente". En el libro de Rut: "Al ver esto, Booz dijo a todos los que estaban presentes: Ustedes son testigos de que hoy día Noemí me ha vendido todo lo que pertenecía a su marido Elimelec y a sus hijos". En tanto que, en libro de Jeremías se presenta lo siguiente: "Les contestarán: es porque faltaron a su palabra con Yahvé, su Dios, y se arrodillaron delante de otros dioses, para servirles". "Tú piensas: Me voy a construir un palacio inmenso, con pisos*

¹² Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, *Derecho Registral*, México, D.F: Porrúa, 2000. Pág. 3.

*espaciosos; luego abriré ventanas y las cubriré con madera de cedro, toda pintada de rojo". "¿Acaso serás más rey con tener más cedro? ¿A tu padre le faltó acaso comida o bebida? Sin embargo, se preocupaba de la justicia y todo le salía bien"*¹³.

Se puede apreciar referencias sobre la propiedad de los bienes y su transmisión, pero no se llega a explicar los orígenes de la publicidad inmobiliaria, ni las características de las mismas pues no aportan detalles precisos de las solemnidades o características de las formas de transmisión de los bienes.

1.2.2. Egipto

En Egipto al parecer existían dos clases de oficina; una era la "*blblozokedemosionlogon*", es decir, la oficina de archivos de negocios, en la cual se conservaban declaraciones efectuadas cada catorce años por la población, que servían de base para percibir los impuestos. Y la otra era la "*ekteseonbiblozeke*" o archivo de adquisiciones, la cual era regida por funcionarios equivalentes a los Registradores actuales, llamados "*bibliofilakes*", quienes actuaban en las contrataciones relacionadas con inmuebles y en la transmisión de derechos relacionados con el mismo tipo de bienes. El "*bibliofilakes*" autorizaba la enajenación o gravamen de fincas a través de la "*prosagelia*", procedimiento en el que se hacía constar la inscripción a favor del adquirente, las circunstancias del contrato y la solicitud al federatario para que autentificara dicho contrato¹⁴.

Guillermo Borda¹⁵ asegura que la sociedad egipcia se caracterizó por su amor hacia la escritura, por lo que la practicó más que otros pueblos antiguos y cuenta que las escrituras se registraban en oficinas especiales y el registro otorgaba valor de autenticidad al contrato, constituyendo una prueba de los derechos de propiedad para los contratantes. Según Borda, los Registros estaban organizados de forma bastante

¹³ Luna Campos, María Elena, *Evolución histórica de los sistemas registrales*, Cadri Gestor – SCR, 2006. Disponible en: http://www.cadri.org/noticias/news.asp?id=1292&news_user=1&news_institution=2. Fecha de consulta: 15/06/14.

¹⁴ González Martínez, Jerónimo, *Estudios de derecho hipotecario español y civil*, Madrid: 1924. Pág. 30.

¹⁵ Borda, Guillermo A., *Tratado de Derecho Civil – Derechos Reales Tomo II*, Buenos Aires: Abeledo-Perrot, 1992. Pág. 484.

perfecta, los documentos eran agrupados en tomos y se les confeccionaban índices por orden cronológico, con notas indicativas del tipo de contrato, los nombres de los contratantes, entre otros. Un defecto apuntado es el hecho que la inscripción de los documentos era discrecional, circunstancia que debilitaba en gran medida el sistema registral egipcio. Más adelante, dicha situación fue enmendada, pues el registro se convirtió en obligatorio. Esta disposición se ordenó mediante un edicto en el cual se mandó a todos los propietarios a inscribir sus bienes en el archivo de Alejandría, en un término que debía exceder los seis meses. Explica Borda que *“quien deseaba hacer un negocio respecto de un inmueble debía dirigirse al registro pidiendo autorización para realizar el acto; el funcionario del registro otorgaba la autorización si el fundo estaba inscripto a nombre del vendedor o del constituyente de la hipoteca; obtenida la autorización por el registro, se confeccionaba el documento del negocio propuesto y los interesados debían dirigirse nuevamente al registro pidiendo la inscripción”*¹⁶.

Se considera que los antiguos egipcios llegaron a desarrollar un sistema registral eficiente y un Registro encargado de verificar los actos traslativos sobre los bienes. Es por ello que los sujetos que argumentaban poseer derechos sobre determinados bienes, previo a enajenar o gravar sus bienes, debían obtener una autorización oficial del Registro. Una vez obtenida la autorización mencionada, podían celebrar el acto de transmisión de la propiedad o de gravamen y posteriormente el registro del mismo.

1.2.3. Grecia

Borda¹⁷ expone que en los primeros tiempos de Grecia, los contratos de venta de inmuebles eran formalizados mediante ceremonias solemnes presenciadas por testigos. Esta venta era anunciada por pregoneros públicos en un período de cinco días. Posteriormente la utilización de la escritura se hizo más frecuente y se generalizó la práctica de remitir estos documentos a los archivos de la ciudad para su respectivo registro. Aclara que al parecer dichos registros tenían un propósito fiscal, pues su finalidad era asegurar el pago del impuesto generado por la transmisión de bienes

¹⁶Loc. cit.

¹⁷ Borda, Guillermo A., *Op. cit.*, Pág. 484.

inmuebles, por lo cual el registro no protegía a un adquirente que contratase con alguien que no fuese el legítimo propietario del bien objeto del contrato.

Asimismo se afirma que *“otro medio de publicidad utilizado en Grecia era el de gravar las operaciones de transmisión o constitución de derechos reales en placas de mármol que se exponían en lugares públicos; pero estas inscripciones no eran obligatorias, de modo que su valor práctico era muy relativo.”*¹⁸

De esta manera se observa que en Grecia, una vez se generalizó la contratación por medios escritos, se recurrió a enviar los documentos a instituciones para su registro, sin embargo la finalidad de esta actividad no era propiamente la de dotar de certeza jurídica a los actos traslativos de dominio de los bienes, sino más bien, era corroborar el cumplimiento de las cargas tributarias, por lo que la enajenación de bienes con cargas ocultas o por personas quienes no tenían derechos sobre los mismos, aún eran posibles.

1.2.4. Derecho Romano

Según Luis Carral y de Teresa¹⁹ en Roma no existió la publicidad registral pues esta fue una creación germánica. Afirma que como no existió publicidad registral no puede hablarse de la existencia del Registro y que por eso el de Roma, fue un sistema de clandestinidad de inmuebles.

Por su parte, Bernardo Pérez Fernández del Castillo²⁰ argumenta que en el Derecho Romano la propiedad se transmitía por actos exteriores con publicidad limitada; y que no había un registro que protegiera los derechos de los adquirentes. Según dicho autor, el Derecho Romano puede dividirse en tres etapas en las que se utilizaron distintas instituciones de transmisión de la propiedad, cada una con sus formalidades y características propias.

¹⁸ *Loc. cit.*

¹⁹ Carral y de Teresa, Luis, *Derecho Notarial y Derecho Registral*, México: Editorial Porrúa, 1983. Pág. 221.

²⁰ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. *Op. cit.*, Pág. 4.

- **Derecho Romano Clásico:** la propiedad se transmitía de tres formas: la *mancipatio*, la *in jure cessio* y la *traditio*.
- **Derecho Justineano:** se conserva la *traditio* como forma de adquirir la propiedad y existe la posibilidad de la entrega jurídica sin la física, conocida como “tradición breve mano y largo mano”.
- **Derecho Romano Moderno:** la nueva forma de transmitir la propiedad se le conoce como *constituto posesorio*.

En ese mismo sentido, Roca Sastre también habla de tres fases generales de evolución del Derecho romano respecto de la publicidad de las transferencias de bienes inmuebles:

- **Periodo primitivo:** En esta fase la *mancipatio* y la *in iure cessio* le dan un carácter formalista a la transmisión inmuebles y demás bienes. Ambas son modos civiles de adquirir la propiedad, pero la primera es aplicada exclusivamente a la *res Mancipi* y la segunda se aplica a la *res Mancipi* y a la *res necmancipi*²¹.
- **Periodo clásico:** Se caracterizó por el abandono paulatino de las formas de publicidad de las transmisiones. La *mancipatio* y la *in iure cessio* se dejan de practicar con el paso del tiempo y empieza a predominar la *traditio* o entrega de la cosa enajenada, justo cuando Roma se encuentra en su máximo esplendor²².
- **Periodo Justineano:** En materia de publicidad en las transferencias dentro del Derecho Romano continuó predominando el uso de la *traditio*, tal y como venía sucediendo desde el Periodo Clásico. Sin embargo, la *escritura* o documento aparece como medio de publicidad de la transmisión de inmuebles, aunque su ámbito y valor traslacional fue nulo en el Derecho intermedio²³.

Como se mencionó con anterioridad, en el Derecho Romano existieron distintas instituciones para transmitir la propiedad de los bienes, cada una de ellas con un mayor

²¹ Roca Sastre, Ramón María, *Derecho hipotecario*, Tomo I, Barcelona: Bosch, 5ª Edición, 1954. Pág. 22.

²² *Ibid.*, Pág. 26.

²³ *Ibid.*, Pág. 27.

o menor nivel de publicidad del acto traslativo. En ese sentido, se presentan las instituciones con mayor relevancia, haciendo hincapié en sus particularidades.

a. Mancipatio

La *Mancipatio* es el procedimiento comercial llevado a cabo solo por los ciudadanos romanos para transmitir la *res Mancipi* (fondos itálicos, esclavos y animales de carga). Se realizaba ante cinco testigos, el adquiriente golpeaba con un trozo de bronce (*randusculum*) uno de los platos de una balanza –esto simbolizaba el precio (*mancipioaccipiens*)- y pronunciaba una fórmula solemne donde afirmaba que la cosa era suya. Si esta era mueble, debía encontrarse en el acto, si era inmueble, se simbolizaba, generalmente con teja o terrón²⁴.

Por su parte Roca Sastre expone que la *mancipatio* consistía en “una permuta, que después adoptó la forma de compraventa, en la cual la transferencia de las cosas tenía lugar, a base de formalidades preestablecidas, entre el adquirente (*mancipioaccipiens*) y el transferente (*mancipiodans*) ante la presencia de una especie de agente público o fiel contraste (*libripens*) y la intervención de cinco testigos (*testes classicis*)”²⁵.

Al sujeto que se hace de la cosa o adquirente se le denomina “*mancipioaccipiens*” y al transferente “*mancipiodans*”. El “*libripens*”, es el agente público y los “*testisclasicis*” son los cinco testigos²⁶.

La publicidad era producto de dos circunstancias, las formas simbólicas que incluía y la presencia de los cinco testigos, ya que el agente público actuaba más bien como un pesador del metal entregado a cambio, acto que efectuaba frente a los concurrentes. Los testigos debían reunir varias condiciones, entre ellas ser púberes, ser ciudadanos de Roma y debían ser rogados. Los testigos eran cinco porque cada uno representaba a una de las cinco tribus que en ese entonces conformaban el pueblo romano; estaban presididos por uno de ellos o por un tercero (*antestatus*) y el líder tenía la obligación de

²⁴Castán Tobeñas, José, *Derecho civil español, común y foral*, Madrid: Reus, 1978. Pág. 118.

²⁵Roca Sastre, Ramón María. *Op. cit.*, Pág. 23.

²⁶Carral y de Teresa, Luis. *Op. cit.*, Pág. 221.

velar por el cumplimiento de las formalidades prescritas para darle validez al acto de enajenación²⁷.

Con el pasar del tiempo la *mancipatio* varió en algunos aspectos no esenciales. Por ejemplo, al principio el precio se representaba por un lingote de cobre (*aes rude*) que debía pesarse. Posteriormente, el lingote de cobre se sustituyó por un trozo de metal acuñado (*aes signatum*), el cual todavía se pesaba para evitar su recorte. Luego vino el dinero en monedas (*pecunia nemerata*) y se adoptó la unidad monetaria (*aes liberale*) y la necesidad de pesar el metal desapareció²⁸.

Otro cambio se suscitó en la donación de inmuebles y otros actos distintos a la venta, ya que si bien se cumplían las formalidades y simbolismos propios de la *mancipatio*, estos actos sólo escondían un negocio de enajenación abstracto²⁹. Por esto Roca Sastre expone que en estos negocios “*el precio es algo ficticio, puesto que el adquirente (en materia de donaciones, de adquisiciones fiduciarias, etc.) manifestaba adquirir por un sextercio (sestercio numo uno) la cosa objeto de la adquisición y además, la aprehensión material de la cosa, se substituye por la entrega que el librepens hace al adquirente de una vara o de una ramita de árbol (raudusculum) pronunciando la frase raudusculolibramferito, con la cual la concordancia de voluntades de las partes se destaca más*”³⁰.

En cuanto a los efectos de la *mancipatio*, es importante mencionar que la misma producía los propios del dominio quirritario³¹ sobre la cosa enajenada, teniendo el

²⁷ Roca Sastre, Ramón María. *Op. cit.*, Pág. 24.

²⁸ *Loc. cit.*

²⁹ *Loc. cit.*

³⁰ *Loc. cit.*

³¹ En Roma, era el que correspondía tan sólo a los ciudadanos romanos y siempre que el predio estuviera en el territorio romano. Enciclopedia jurídica, www.encyclopedia-juridica.biz14.com. Fecha de consulta 20/10/2014.

“*mancipiodans*” la obligación de asistir al “*mancipioaccipiens*” cuando este último se lo requería en virtud de una *vindicatio*³² de tercero³³.

b. *In iure cessio*

La *In iure cessio* es otra institución del Derecho Romano empleada para transmitir la propiedad de bienes. Roca Sastre³⁴, Pérez Fernández del Castillo³⁵, Eugéne Petit³⁶ y Carral y de Teresa³⁷ coinciden en que es un juicio ficticio para adquirir la “*res Mancipi*”.

Carral y de Teresa dice que la *in iure cessio* era un modo adquisitivo únicamente de las “*res Mancipi*”, muebles o inmuebles, su naturaleza era la de un juicio ficticio que envolvía una enajenación de bienes, en el cual el demandado no se oponía a la demanda³⁸. Roca Sastre explica a detalle el proceso de la *in iure cessio* y afirma que tanto el adquirente como el transmitente comparecían ante el juez o magistrado con el bien objeto del juicio o con la cosa que representaba simbólicamente al bien que se pretendía traspasar. El primero, es decir, el adquirente, afirmaba que la cosa era suya y la tocaba con una varita (*vindicta*), constituyendo esto un gesto de dominio. Por su parte, el enajenante, en vez de oponerse, abandonaba la vindicación, con lo que se perfeccionaba la cesión de su derecho en la fase del juicio llamada *in iure*. El juez o magistrado en atención a la actitud de las partes, se limitaba a aplicar la regla del allanamiento a la pretensión del actor, y declaraba confeso al transmitente (*confessus pro iudicato est*) sin necesidad de dictar sentencia ni de indicar la causa de la cesión y

³² En Roma, la *vindicatio* implicaba la reivindicación de las cosas. Enciclopedia jurídica, Stamatoulos, Constantinos, *Vindicatio*, República de Chipre, 2014, <http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/vindicatio/vindicatio.htm>. Fecha de consulta 20/10/2014.

³³ Roca Sastre, Ramón María. *Op. cit.*, Pág. 24.

³⁴ *Loc. cit.*

³⁵ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. *Op. cit.*, Pág.5.

³⁶ Petit, Eugéne, *Tratado elemental de derecho romano*, San Salvador: Jurídica Salvadoreña, 2002. Pág. 254.

³⁷ Carral y de Teresa, Luis. *Op. cit.*, Pág. 222.

³⁸ *Loc. cit.*

únicamente confirmaba que la propiedad era del adquirente, el cual actuaba dentro del juicio como vindicante³⁹.

Esta forma de transmisión de bienes del Derecho Romano tuvo gran variedad de aplicaciones, pues como la transmisión de participaciones pro indiviso, nudas propiedades y similares no se ajustaba a la naturaleza de la *mancipatio*, se recurrió a la *in iure cessio*⁴⁰.

Cabe mencionar que no obstante la *mancipatio* y la *in iure cessio* cumplían igualmente los fines de transmisión de bienes, existían diferencias. Una de las más importantes era el hecho de que la *in iure cessio*, por su naturaleza procesal, no imponía ninguna obligación al transferente frente a una posible evicción. Además la *in iure cessio* produce una publicidad más intensa que la *mancipatio*, pues la primera es un acto público que se da en una audiencia judicial, por lo tanto, es el precedente directo de las transmisiones inmobiliarias judiciales, que posteriormente dieron lugar al sistema de registración⁴¹. A pesar de las diferencias, ambas corrieron con la misma suerte, su desaparición paulatina en la época clásica del Derecho Romano a consecuencia de la práctica generalizada de la *traditio*, la cual se adaptó a la compraventa consensual.

c. *Adjudicatio*

Entre las formas de transmisión inmobiliaria del Derecho Romano, Roca Sastre también menciona la *adjudicatio* y dice que es “*proferida por el Juez en los juicios divisorios, así como las ventas con licitación pública (sub-hasta)*”⁴².

Hace ver que los juicios divisorios se derivaban de las siguientes acciones: *familiae erciscundae*, *communi dividendo* y *finiumregandorum*. En estos procesos, el Juez adjudicaba los bienes a las partes y si el objeto del juicio era una cosa indivisible la asignaba a una de ellas, quien quedaba responsable de pagar el exceso a los demás.

³⁹ Roca Sastre, Ramón María. *Op. cit.*, Pág. 25.

⁴⁰ *Loc. cit.*

⁴¹ *Loc. cit.*

⁴² *Loc. cit.*

Y afirma que “la pública licitación era aplicada preferentemente en los casos de confiscación de herencia a favor del Estado, y otros análogos (*bonorumsectio*, *bonorumvenditio*), en los cuales la forma de la subasta (*subasta* o *subhastatio*) provocaban una publicidad evidente. Pero esto cayó después en desuso.”⁴³

d. Traditio

En la *Traditio* el enajenante de la cosa la entregaba físicamente al adquirente y este último la aceptaba, ya que la intención de los mismos era enajenar y adquirir la cosa, respectivamente. Esta figura se compone de tres elementos: la intención, tanto del enajenante que quiere transmitir la propiedad, y la del adquirente que quiere adueñársela; la existencia de una causa justa para que la transmisión se produjera, generalmente era un contrato; y la entrega física de la cosa⁴⁴.

Ortolán⁴⁵ indica que nada es más conforme a la equidad natural que “la voluntad del propietario que quiere transferir su cosa a otro reciba su ejecución”⁴⁶. Según la teoría naturalista, las personas adquieren las cosas por mera tradición, por lo cual, la tradición puede ser aplicada a cualquier cosa corpórea, y una vez que se realiza por parte del propietario, la enajenación queda perfecta.

Roca Sastre⁴⁷ dice que la *traditio* alcanzó su mayor esplendor en el período Clásico del Derecho Romano y que se perfecciona con la entrega de la cosa enajenada, siempre y cuando conlleve una justa causa. Asimismo, que no está condicionada por ninguna forma o publicidad, pues la única forma de exteriorización que se necesita, es la posesión, la cual carece de efectos legitimadores. Además afirma que la *mancipatio* y la *in iure cessio* convivieron durante un periodo de tiempo prolongado con la *traditio*, pero ésta última terminó por provocar la desaparición de las primeras, ya que aparte de ser la más nueva, era la más primitiva de las tres y por su propia naturaleza fue la que la

⁴³Loc. cit.

⁴⁴ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. *Op. cit.*, Pág. 6.

⁴⁵Loc. cit.

⁴⁶Ortolán, M., *Explicación histórica de las instituciones del emperador Justiniano*, Madrid: Librería de D. Leocadio López, 1873. Pág. 35.

⁴⁷ Roca Sastre, Ramón María. *Op. cit.*, Pág. 26.

humanidad conoció en primer lugar. La *mancipatio* y la *in iure cessio* eran modos civiles de transferir la propiedad más complicados que la *traditio* y cuando las relaciones y el tráfico jurídico aumentaron a consecuencia de la prosperidad de la *urbs*, la población optó por utilizar el modo más sencillo. Esto coincidió con la desaparición de la antigua comunidad gentilicia romana y por ende la eliminación de la diferenciación entre la *res Mancipi* y la *res nec Mancipi*, y el dominio bonitario y quirritario.

e. *Insinuatio*

Según Roca Sastre, la *insinuatio* es “una manifestación evidente de publicidad en la transferencia de cosas”⁴⁸, aunque aclara que sólo para donaciones de una cuantía determinada. Afirma que su origen es consuetudinario y su finalidad fue corroborar la liberalidad de la voluntad del sujeto que enajenaba la cosa y evitar que se empobreciera de manera absurda por falta de una reflexión adecuada. Asimismo hace ver que la *insinuatio* no era un acto cuya esencia fuese judicial, ya que podía llevarse a cabo ante autoridades administrativas⁴⁹.

Los requisitos de la misma era la consignación por escrito, la tradición ante testigos y la toma de razón en los registros públicos, siendo este la *insinuatio*, por lo cual, con el pasar del tiempo, fue el único que subsistió⁵⁰.

1.2.5. Derecho germánico

Pérez Fernández del Castillo⁵¹ asevera que, al igual que como aconteció en Roma, en el Derecho Germánico, la transmisión de los inmuebles se perfeccionaba en dos etapas, el negocio jurídico y el acto traslativo de dominio (tradición).

Las formas de transmisión de la propiedad en el Derecho germánico eran la *Gewere* y el *Auflassung*. Por un lado la *Gewere* estaba conformada por la entrega de la cosa al adquirente, y su abandono por parte del enajenante. Por el otro lado, el *Auflassung*

⁴⁸ Roca Sastre, Ramón María. *Op. cit.*, Pág. 27.

⁴⁹ *Loc. cit.*

⁵⁰ *Loc. cit.*

⁵¹ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. *Op. cit.*, Pág. 9.

podía o no ser judicial. El *Auflassung* judicial - al igual que la *in iurecessio*- era un juicio ficticio en que el adquirente demandaba al enajenante para que le entregase la cosa y este último se allanaba a la pretensión del primero, por lo que el juez resolvía a favor del demandante (adquirente), entregándole judicialmente la posesión de la cosa. En el *Auflassung* extrajudicial el contrato quedaba perfecto cuando la transmisión de la propiedad se inscribía en el libro territorial, sistema conocido como registro constitutivo⁵².

Por su parte, Roca Sastre en atención a la evolución de la publicidad inmobiliaria, divide al Derecho Germánico en tres períodos, siendo estos:

Periodo primitivo: Al igual que el periodo primitivo del Derecho Romano, en el Derecho Germánico la transmisión de los inmuebles tenía un carácter formalista, característica propia de los pueblos primitivos. Una cuestión que diferencia a uno del otro, es que en el Derecho Romano si bien se distinguió entre la *res mancipi* y la *res necmancipi*, no se diferenciaron los bienes muebles de los inmuebles, pero en el Derecho Germánico esta distinción si se realizó, la publicidad cobró mayor eficacia con los inmuebles que con los bienes muebles⁵³.

Es en virtud de la distinción entre la naturaleza de los bienes que se enajenaban, que la eficacia de la publicidad de los inmuebles amentó frente a la enajenación de los muebles en el Derecho Germánico.

Periodo de influencia romanista: En este periodo *“la recepción del Derecho romano en Alemania puso en grave trance el sistema de publicidad germánico, puesto que aportaba como forma modelo de transmisión inmobiliaria la traditio, o sea la fórmula de la mera entrega, no solamente desprovista de toda formalidad externa de intervención de testigos o de autoridad público, sino incluso tácitamente embebida en la compraventa o contrato de finalidad traslacional”*⁵⁴.

⁵²Loc. cit.

⁵³ Roca Sastre, Ramón María. *Op. cit.*, Pág. 32.

⁵⁴Loc. cit.

Ya en el siglo XVI el Derecho Romano se consolidó en la vida jurídica germánica y fue adaptado de forma entusiasta por emperadores, tribunales y juristas y pasó a formar parte del Derecho común germánico debilitándose sus formas solemnes de transmisión. Lo que pretendía el Derecho Romano era producir una evolución en el Derecho Germánico basada en el despojo de toda formalidad externa del acto de la entrega, tradición o traspaso de poder del bien enajenado, obviando la intervención de los testigos, la judicial o de cualquier autoridad y el razonamiento en los registros públicos⁵⁵.

A pesar de esto, el Derecho Romano no llegó a todas las regiones alemanas por igual, siendo nulo en las legislaciones territoriales, ya que muchas regiones fueron renuentes a implementar este Derecho, y decidieron conservar su forma tradicional (antigua), mientras que otras implementaron un sistema mixto⁵⁶.

Roca Sastre indica que *“en las ciudades hanseáticas, al igual que en Múnich y en Sajonia, Bohemia y Moravia, la influencia romana, en este punto fue casi nula. La recepción romanista apareció en cambio absorbente en los países situados en el oeste de Alemania (Baden, etc.). En los demás territorios o Estados, prevaleció un sistema de aleación, formado por elementos romanos y germánicos (Prusia, etc.)”*⁵⁷.

Periodo de superación: El Periodo de Superación puede enmarcarse en el siglo XVII, cuando en Prusia se inició un movimiento cuya finalidad era recuperar el Derecho Germánico y para ello se enfocó específicamente en la materia de las transmisiones de inmuebles y el restablecimiento e intensificación del sistema de publicidad con la intervención de una “Autoridad” y la inscripción en Registros Especiales. En virtud de este renacimiento de los principios germánicos, se crearon las leyes prusianas el 20 de diciembre de 1783 y de 5 de mayo de 1872, las que constituyen el antecedente del Derecho Inmobiliario Registral alemán, establecido mediante el Código Civil del Imperio

⁵⁵Loc. cit.

⁵⁶ Roca Sastre, Ramón María. *Op. cit.*, Pág. 33.

⁵⁷Loc. cit.

el 18 de agosto de 1896 y complementado por la Ley del Registro Inmobiliario de fecha 24 de marzo de 1897⁵⁸.

a. *Thinx*

El *Thinx* “es una forma solemne de transmisión de inmuebles”⁵⁹. Hace énfasis en que los germanos desde épocas muy antiguas distinguieron entre los bienes muebles y los bienes inmuebles, por lo que los regularon de distinta forma, cuestión que no aconteció en Roma. Además que esta se efectuaba mediante ciertos ritos y simbolismos ejecutados ante una asamblea popular, es decir el *Thinx*, cuya ceremonia era presidida por el jefe de la asamblea llamado *Thinxman*. En este acto solemne de transmisión, el tramitante –ante la asamblea- hacía la entrega simbólica del inmueble al adquirente, quedando este último investido de la titularidad del bien”⁶⁰.

b. *Auflassung*

El *Auflassung* es “un juicio ficticio, más bien de jurisdicción voluntaria, pues el juez únicamente constata públicamente, es decir, auténtica, la investidura. Aquí no existe una entrega simbólica, sino que el transferente abandona el inmueble (*resignatio, dévest*), y el juez proclama la investidura (*auflassung, veste*)”⁶¹.

Tanto el *Think* como el *Auflassung* fueron orales en primer término, aunque luego se realizaron por escrito y siempre fueron inscritas, las primeras en archivos judiciales y las segundas transcritas en libros especiales, dando lugar al principio de registración⁶².

Cuando llegó el Derecho Romano la publicidad se debilitó en el Derecho Germánico, pero gracias a que algunas regiones se resistieron a la acogida del Derecho Romano, estas instituciones subsistieron al pasar del tiempo, y tal como se mencionó en el apartado del Periodo de Superación, en el siglo XVII en Prusia se restauró el sistema

⁵⁸Loc. cit.

⁵⁹ Carral y de Teresa, Luis. *Op. cit.*, Pág. 223.

⁶⁰Loc. cit.

⁶¹Loc. cit.

⁶²Loc. cit.

tradicional germano, quedando vigente en el Código Civil de 1896, base principal de la publicidad registral⁶³.

1.2.6. Derecho español

Carral y de Teresa⁶⁴ sigue la clasificación de Roca Sastre al dividir la publicidad registral española en cuatro periodos:

a. Primer periodo: Publicidad primitiva:

Al igual que en Alemania, existen formalidades y solemnidades extrínsecas para la transmisión de bienes inmuebles, pero no existen datos precisos ni descripciones de dichas formalidades y solemnidades.

El derecho de las costumbres indígenas no fue destruido completamente por la dominación romana, ya que la calidad científica de este derecho, y los jurisconsultos y gobernadores romanos, provocaron que el derecho romano no fuese impuesto en forma absoluta, sino más bien aquellas fueron influenciadas lentamente por este último, y coexistieron paralelamente.

Luego viene la llegada de los visigodos, cuyas leyes tampoco destruyeron la influencia del derecho romano, impuesto por su perfección técnica. Lo que sí ocurrió con los visigodos fue el refuerzo del sistema formalista indígena, las cuales se fueron robustecidas posteriormente con la invasión árabe⁶⁵.

Se desarrollaron varias formas de publicidad en España, la más notable fue la *Robración*, que consistía en una ratificación pública y solemne de la transferencia por carta o escritura de un inmueble⁶⁶.

⁶³ *Loc. cit.*

⁶⁴ Carral y de Teresa, Luis. *Op. cit.*, Pág. 224.

⁶⁵ *Loc. cit.*

⁶⁶ *Loc. cit.*

De esta manera se puede apreciar que pese a la absorción de normas de otras culturas y formas de organización, la española supo preservar la propia, hasta desarrollar procedimientos propios para dotar de publicidad a los actos traslativos de dominio, tal y como sucedió con la *robración*, de obligatoria observancia a través de distintos fueros.

b. Segundo periodo: La influencia romana:

Fue el apogeo de la clandestinidad en España, ya que las formas solemnes de publicidad fueron desapareciendo paulatinamente y se sustituyeron con la *traditio*, la cual se tenía por cumplida con la cláusula "*Constitutum Posesorium*".

Este tenía la deficiencia de permitir la venta de bienes como si estuviesen libres de cargas, como hipotecas por ejemplo, las cuales quedaban ocultas; por ello es que Carral y de Teresa⁶⁷ afirma que en dicho periodo reinó la clandestinidad en España.

Para contrarrestar la clandestinidad en la enajenación de bienes sujetos a prestaciones reales, se adoptaron medidas de publicidad para las enajenaciones de inmuebles, luchando contra los Jueces aferrados al Derecho Romano. Es con la Real Pragmática de Carlos III del 31 de enero de 1768, que se crean los Oficios de Hipotecas, y surge la efectividad de la publicidad, dando pie al tercer periodo⁶⁸.

c. Tercer periodo: de iniciación del régimen de publicidad:

En Cataluña se implementó el registro de enajenación de inmuebles, pero no se considera como sistema general de publicidad inmobiliaria, sino únicamente de algunos actos relacionados con inmuebles, generalmente con gravámenes como hipotecas⁶⁹.

El sistema registral español fue impulsado y reforzado a través del impuesto de hipotecas, que en 1829 se convertiría en el impuesto de derechos reales. Carral y de Teresa afirma que "*los oficios de hipotecas eran públicos, percibían derechos arancelarios, se llevaban por el sistema de encasillado, y por orden de despacho de*

⁶⁷ Carral y de Teresa, Luis. *Op. cit.*, Pág. 225.

⁶⁸ *Loc. cit.*

⁶⁹ *Loc. cit.*

*documentos. Servía de base para hacer el registro, la primera copia del escribano, que había que anotar al pie con mención del registro hecho*⁷⁰. Como estos oficios hipotecarios pusieron fin a las estafas de compradores de inmuebles por ocultación de las cargas de dichos bienes, no hubo resistencia de las personas hacia estos oficios.

En este periodo la actividad registral relacionada con inmuebles no tenía la finalidad de dotar de seguridad jurídica al tráfico jurídico inmobiliario, pues no todos los actos que conllevaran una afectación a los derechos sobre estos, debían ser registrados, sino únicamente los relacionados con gravámenes, sin embargo, a través de estos registros de hipotecas ya fue posible evitar adquirir bienes afectados con cargas ocultas.

d. Cuarto periodo: consolidación del régimen de publicidad:

Inicia con la publicación de la Ley Hipotecaria del año 1861. Carral y de Teresa dice que *“su exposición de motivos es muestra de la sabiduría de sus autores, pues en unos cuantos renglones al dar las razones por las cuales se hizo necesario publicar la ley, sintetiza las finalidades del Derecho Registral”*⁷¹ y transcribe su exposición de motivos, en la cual se enuncia la necesidad de su aprobación.

En dicha transcripción se hace referencia a las normas hipotecarias anteriores, de las cuales se dijo que estaban condenadas por la ciencia y la razón *“porque ni garantizan suficientemente la propiedad, ni ejercen saludable influencia en la prosperidad pública, ni asientan sobre sólidas bases el crédito territorial, ni dan actividad a la circulación de la riqueza, ni moderan el interés del dinero, ni facilitan su adquisición a los dueños de la propiedad inmueble, ni aseguran debidamente a los que sobre esta garantía prestan sus capitales”* por lo cual dicha ley era necesaria *“para dar certidumbre al dominio y a los demás derechos en la cosa, para poner límites a la mala fe y para libertar al propietario del yugo de usureros despiadados”*⁷².

⁷⁰Loc. cit.

⁷¹Loc. cit.

⁷² Carral y de Teresa, Luis. *Op. cit.*, Pág. 226.

De esta manera finalmente se consolida un sistema registral que además de evitar la transmisión de bienes con cargas ocultas, también es capaz de garantizar la certeza del dominio de la persona que transmite a otra el bien registrado. En consecuencia se ve incrementa la confianza entre las partes, facilitando la adquisición de inmuebles al tener asegurada la correcta inversión de sus capitales.

1.3. Caracterización del Derecho Registral

Según el Diccionario de la Real Academia Española, *caracterización* es la “acción y efecto de caracterizar o caracterizarse”⁷³, y *caracterizar* es “determinar los atributos peculiares de alguien o de algo, de modo que claramente se distinga de los demás”⁷⁴, por lo que en este capítulo se hace mención de las distintas concepciones que en la doctrina se le han dado al Derecho Registral y así establecer el término apropiado para denominar a esta rama jurídica.

Tanto Martín Pérez como Carral y de Teresa, lo denominan como *derecho registral*. Fuch y Olivier lo conciben como *derecho inmobiliario*, término que para García Coni es demasiado genérico, ya que el mismo abarca el régimen agrario, tema que sale del segmento estudiado y tratado dentro del derecho registral. Roca Sastre y Pérez Lasala lo denominan como *derecho inmobiliario registral*, cuestión que –según García Coni– restringe demasiado su alcance, pues queda excluida la inscripción de los bienes muebles. Casso habla de *derecho del registro de la propiedad*, denominación que también queda corta en cuanto al contenido de este Derecho, ya que solamente se contempla al órgano receptor (registro), el cual constituye sólo una parte de esta rama del Derecho⁷⁵.

El tratadista García Coni⁷⁶ en principio admite su atracción por el término *derecho publicitario* pero posteriormente renuncia a esta denominación por considerar que los

⁷³ Diccionario de la Real Academia Española, *Caracterización*, <http://lema.rae.es/drae/?val=caracterizacion>. Fecha de consulta: 20/10/2014.

⁷⁴ Diccionario de la Real Academia Española, *Caracterizar*, <http://lema.rae.es/drae/?val=caracterizar>. Fecha de consulta: 20/10/2014.

⁷⁵ García Coni, Frontini. *Op. cit.*, Pág. 48.

⁷⁶ *Loc. cit.*

registros de la propiedad modernos además de función de cognoscibilidad pública, también producen efectos como la legitimación por ejemplo. En consecuencia, este autor opta por el nombre de *derecho registral*, aunque tampoco queda muy conforme con dicha elección, ya que para él, esta denominación deja fuera lo relativo al ámbito notarial relacionada con esta rama del Derecho.

Asimismo, Pérez Lasala dice que la mejor denominación para esta especialidad es la de *derecho inmobiliario registral*, pues el término registral restringe la extensión de la misma en la correcta medida⁷⁷, aunque considera que puede llamársele *derecho registral*, ya que “*si bien el término es amplio, actualmente ninguno de los otros registros, distintos del de la propiedad, han tenido relevancia suficiente como para crear una disciplina autónoma, y en consecuencia no cabría confusión alguna*”⁷⁸.

Musto da un panorama de la caracterización de esta rama del Derecho en España y Alemania y otros países que siguen dichas escuelas, afirmando que en estas se utiliza el nombre de *derecho hipotecario*, y hace la salvedad que esta se refiere al Derecho regulador de las funciones de la publicidad inmobiliaria, en su aspecto sustantivo y formal, motivo por el cual, dicha denominación es usualmente aceptada, ya que de entenderla literalmente, se estaría limitando su contenido a un derecho real de garantía, es decir, a la hipoteca⁷⁹.

Para el autor antes mencionado, la denominación de *derecho inmobiliario*, también debe ser desechada por ser demasiado amplia, pues desde el punto de vista del objeto, los inmuebles son regulados por el derecho civil dentro de los derechos reales. Asimismo, considera demasiado vasto el término *derecho registral*, ya que existen registros de muebles especiales, como aeronaves, automóviles, buques, y otros registros personales, etc. En virtud de lo anterior, Musto lo llama *derecho inmobiliario*

⁷⁷ Pérez Lasala, José Luis. *Op. cit.*, Pág. 7.

⁷⁸*Loc. cit.*

⁷⁹Musto, Néstor Jorge. *Op. cit.*, Pág. 402.

registral o *registral inmobiliario*, estimando que dicha denominación delimita de forma precisa su ámbito de estudio e indica el objeto de la misma⁸⁰.

No deben pasarse por alto dos cuestiones; una es el hecho que históricamente el Derecho Registral siempre estuvo ligado a los derechos reales, pero en Guatemala, existen muchos otros Registros que no tienen relación con los derechos reales, ni siquiera con inmuebles, como ejemplo se puede mencionar el Registro Nacional de las Personas y el Registro de Personas de Jurídicas. En ese sentido, Molinario es el único que define un Derecho Registral que no es exclusivo para los derechos reales, pues lo concibe como *“el conjunto de principios y normas que tienen por objeto reglar los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos; así como también la forma cómo han de practicarse tales registraciones, y los efectos y consecuencias jurídicas que derivan de éstas”*⁸¹. Dejando de lado este concepto, es evidente la confusión que se provoca al concebir al “Derecho Registral” desde un enfoque ligado de derechos reales y de los bienes inmuebles.

Se considera que debe adoptarse la definición de Molinario para concebir el Derecho Registral, pues en esos términos, esta rama del derecho debe estar compuesta por los principios y normas que regulan los registro públicos de personas, hechos, actos, documentos o derechos, pero, para los efectos del presente texto, se utiliza el término *Derecho Registral*, para designar al conjunto de normas y principios que regulan la creación, modificación, y extinción de los derechos reales sobre bienes muebles e inmuebles, así como la organización y funcionamiento de los registros públicos que llevan a cabo la recepción del instrumento público en que se encuentra contenido el derecho real, la calificación e inscripción del mismo.

1.4. Autonomía del Derecho Registral

⁸⁰*Loc. cit.*

⁸¹Molinario, Ángel E. *Op. cit.*, Pág. 15.

Una vez que se ha definido al Derecho Registral, y se la ha caracterizado, es pertinente evaluar su grado de autonomía. Por un lado se encuentra Pérez Lasala⁸², quien considera que esta es una rama autónoma, que se ha desglosado recientemente del derecho civil. Indica que mientras el derecho civil estudia la estructura, el contenido, los modos de adquisición y de pérdida de los derechos, el derecho registral regula la registración de los actos por medio de los cuales se crean, modifican y extinguen los derechos reales inmobiliarios y los efectos que de los mismos se derivan. Agrega que es el Registro de la Propiedad el que le da fisionomía propia a esta rama jurídica.

Por su parte García Coni⁸³ expone tres niveles de autonomía del Derecho Registral, siendo estos:

1. Autonomía pedagógica: su estudio se aparta de otras nociones jurídicas y es esencial la formación de especialistas en este tema.
2. Autonomía normativa: el Derecho Registral tiene un ordenamiento propio.
3. Autonomía doctrinal: este reúne todos los elementos que le dieron autonomía a otras ramas del Derecho.

Al contrario que García Coni, muchos otros autores no le reconocen la autonomía didáctica al Derecho Registral y lo colocan unos dentro de los derechos reales y otros dentro del derecho notarial⁸⁴.

Dentro de los argumentos que apuestan por la autonomía del Derecho Registral, se encuentra la Carta de Buenos Aires, aprobada en el Primer Congreso Internacional de Derecho Registral, llevado a cabo en 1972 en la ciudad de Buenos Aires Argentina, el cual fue presidido por el decano del Colegio Nacional de Registradores de España. En esta Carta se declara que *“El derecho registral integra el sistema jurídico con normas y principios propios de derecho público y privado, que coexisten y funcionan armónicamente constituyendo una disciplina independiente de la cual el derecho registral inmobiliario es una de sus principales ramas”*.

⁸² Pérez Lasala, José Luis. *Op. cit.*, Pág. 1.

⁸³ García Coni, Frontini. *Op. cit.*, Pág. 54.

⁸⁴ Musto, Néstor Jorge. *Op. cit.*, Pág. 404.

En Guatemala no existe un cuerpo normativo que reúna todas las disposiciones registrales, sobre todo si consideramos al Derecho Registral desde la perspectiva de Molinario, quien como ya quedó expuesto, abarca la registración de derechos reales, personales, hechos, actos y documentos. La teoría de la autonomía normativa pierde validez en Guatemala, con el sólo hecho de evidenciar que pese a que las disposiciones relativas al registro de los derechos reales y cuestiones relativas a la organización del Registro de la Propiedad se encuentran contenidas en el Decreto Ley 106, Capítulo IV, del artículo 1,124 al 1,250, las normas de otros registros se encuentran dispersas en una gran variedad de cuerpos normativos, con la Ley del Registro Nacional de las Personas (Decreto 90-2005 del Congreso de la República), o la Ley de Garantías Mobiliarias (Decreto 51-2007 del Congreso de la República), por mencionar algunas. En ese sentido, el Derecho Registral continúa guardando una íntima relación con el Derecho Civil, del cual desarrolla, como dice Pérez Lasala⁸⁵, un aspecto dinámico.

1.5. Contenido del Derecho Registral

Cuando se habla de contenido del Derecho Registral, se habla de los elementos que abarca y, al igual que como sucede con el Derecho en general, suele dividírsele para un estudio más adecuado.

En principio, Roca Sastre⁸⁶ afirma que el contenido del Derecho Registral puede dividirse en dos partes, una substantiva o material y, otra adjetiva u orgánica. En la parte substantiva o material se encuentra: la finca y su inmatriculación, los actos y derechos inscribibles, los principios fundamentales y, la anotación preventiva. Mientras que en la parte adjetiva u orgánica se encuentran: los asientos registrales en su aspecto formal, el proceso de registración, la forma de llevar el Registro y los respectivos procedimientos y, la organización de los Registros.

⁸⁵ Pérez Lasala, José Luis. *Op. cit.* Pág. 8.

⁸⁶ Roca Sastre, Ramón María. *Op. cit.*, Pág. 12.

Gabriel de Reina Tartiére⁸⁷ también divide el contenido del Derecho Registral en dos, pero a diferencia del primero, considera una parte formal y una parte material. Dentro de la parte formal ubica los conceptos y normas sobre el modo de despachar los asientos, el procedimiento para efectuarlos, los medios de impugnación o recursos del solicitante y la organización, procedimiento y gestión del propio Registro. En la parte material sitúa los derechos inscribibles, los presupuestos necesarios para valorar los derechos inscritos frente a los no inscritos y las demás cuestiones determinantes de los alcances del asiento.

El Derecho Registral está conformado por una parte formal, que se refiere a los órganos y procedimientos y una parte material, relativa a los efectos producidos por el accionar de dichos órganos en observancia a determinados procedimientos, es decir, comprende el aspecto de las consecuencias jurídicas, los efectos que produce la registración.

1.6. Relaciones con otras ramas jurídicas

La rama Registral se relaciona con sus pares, pues ha de recordarse que en principio el Derecho es uno sólo y que la finalidad de su división es facilitar su estudio. Por ello se puede observar que el Derecho Registral guarda estrecha relación con otras ramas del Derecho, entre ellas la civil, la mercantil, la administrativa, la laboral, la agraria, la procesal y la internacional privada.

1.6.1. Derecho civil

Pérez Lasala expone que *“el derecho civil es la rama jurídica con la que guarda mayor conexión, por ser la matriz de la cual se desglosó. El derecho civil regula la estructura y contenido de los derechos reales (aspecto estático); el derecho registral los actos de constitución, modificación o extinción de los derechos reales inmobiliarios, relacionados con el registro de la propiedad (aspecto dinámico)”*⁸⁸.

⁸⁷Tartiére, Gabriel de Reina, *El Derecho registral inmobiliario y el Registro de la Propiedad*, La Notaria: España, 2012. Pág. 50.

⁸⁸ Pérez Lasala, José Luis. *Op. cit.*, Pág. 9.

Roca Sastre⁸⁹ y Musto⁹⁰ afirman algo similar, que las relaciones entre ambos derechos es tan íntima que el Derecho Registral no es más que el desenvolvimiento de una parte específica del Derecho Civil, solo que el primero, al desarrollar esta parte desde el punto de vista del registro, le da una fisionomía propia, lo que conlleva a justificar la existencia de un grupo de normas específicas que lo regulan, pero que no por ello debe considerársele como una disciplina independiente del Derecho Civil. El primero expone que solo en los sistemas de inscripción constitutiva, el Derecho Registral se adentra en la regulación de los actos de constitución, transmisión y extinción de los derechos reales, propios del Derecho Civil, pues la inscripción registral pasa a ser un elemento constitutivo de la modificación del estado jurídico de la cosa⁹¹.

Por el contrario, García Coni⁹² expone un apartamiento cada vez más notable entre ambos derechos, hasta el punto que el Derecho Registral contradice algunas veces al Civil, e introduce nuevos elementos.

En conclusión, puede afirmarse que existe una íntima relación entre el Derecho Registral y el Derecho Civil, ya que el primero se deriva del segundo, y desarrolla una parte específica de aquél, dotándolo de una fisionomía propia por medio del Registro, lo que también justifica la existencia de normas específicas que se encargan de su regulación; y que en ciertas ocasiones y a consecuencia de la cada vez mayor especialización de la materia, puede llegar a contradecir.

1.6.2. Derecho mercantil

Pérez Lasala⁹³ afirma que estas ramas del Derecho encuentran su punto común cuando se considera la frecuente actuación de las sociedades mercantiles como sujetos de derecho dentro del tráfico jurídico inmobiliario, cuestión por la cual, se someten a las normas registrales. Roca Sastre⁹⁴ coincide con esta postura al decir que tal situación se

⁸⁹ Roca Sastre, Ramón María. *Op. cit.*, Pág. 14.

⁹⁰ Musto, Néstor Jorge. *Op. cit.*, Pág. 404.

⁹¹ Roca Sastre, Ramón María. *Op. cit.*, Pág. 15.

⁹² García Coni, Frontini. *Op. cit.*, Pág. 55.

⁹³ Pérez Lasala, José Luis. *Op. cit.*, Pág. 9.

⁹⁴ Roca Sastre, Ramón María. *Op. cit.*, Pág. 15.

evidencia en las aportaciones a las sociedades mercantiles y otros sujetos del Derecho Mercantil, así como la relación que tienen algunas instituciones mercantiles como los títulos de crédito con la hipoteca.

Por otro lado, García Coni⁹⁵ afirma que los Registros no limitan su labor a tomar razón de los derechos reales sobre inmuebles, ya que también lo hace sobre determinados bienes muebles, buques, aeronaves, y automotores, los cuales están regidos por la normativa mercantil.

A este respecto hay que traer a colación el artículo 1125 del Decreto Ley 106, el cual establece que: *“En el Registro se inscribirán: (...)7. Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualquiera de estos bienes. (...). 14. Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación (...)”*⁹⁶.

1.6.3. Derecho administrativo

Musto⁹⁷, Pérez Lasala⁹⁸ y Roca Sastre⁹⁹ armonizan al argumentar que la relación se evidencia en dos aspectos; el primero es que el Derecho Administrativo se encarga de reglar a los entes administrativos, quienes pueden llegar a ser sujetos de derechos raíces; y el segundo, es el hecho que el Registro en sí mismo, es un ente de la administración pública. Otro aspecto que relaciona al Derecho Registral con el Administrativo, es que las cuestiones relativas a las minas, las aguas y otras propiedades inmobiliarias, son materia de interés para el Derecho Administrativo, pero que el Derecho Registral se ocupa de registrar¹⁰⁰.

⁹⁵ García Coni, Frontini. *Op. cit.*, Pág. 58.

⁹⁶ Peralta Azurdia, Enrique, Jefe del Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 106.

⁹⁷ Musto, Néstor Jorge. *Op. cit.*, Pág. 405.

⁹⁸ Pérez Lasala, José Luis. *Op. cit.*, Pág. 9.

⁹⁹ Roca Sastre, Ramón María. *Op. cit.*, Pág. 15.

¹⁰⁰ *Loc. cit.*

Lo expuesto en el párrafo anterior queda tangible en el artículo 1125 del Decreto Ley 106, que dice lo siguiente: *“En el Registro se inscribirán: (...) 8.Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes; (...) 9.Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas”*¹⁰¹.

1.6.4. Derecho laboral

Como ya se había mencionado con anterioridad, el contenido del Derecho Registral puede dividirse en una parte material y en una formal. En la primera, el Derecho Registral se ocupa del funcionamiento de los registros, en cuyo engranaje se encuentran los empleados del registro, que pueden llegar a completar una cantidad considerable. En ese sentido, García Coni vislumbra que las cuestiones disciplinarias de estos trabajadores, así como su desempeño, quedan contenidas en normas laborales, cuando el patrono (registro) es el Estado o un profesional investido de fe pública¹⁰².

Queda claro que la relación que tiene el Derecho Registral con el Derecho Laboral es la misma que guardan todas las demás ramas con esta última cuando, se han creado órganos o instituciones cuyo objetivo es brindar certeza jurídica a determinados actos efectuados por las personas y para el efecto, se emplean a personas en dichas instituciones. En ese sentido, no se refiere a una relación intrínseca con el Derecho Registral Inmobiliario, sino a una muy distinta y accidental, como lo son las relaciones entre los empleados del Registro y su patrono.

1.6.5. Derecho agrario

García Coni intenta ver la relación en el hecho que, según él: *“Todo plan de estructuración agraria tiene su reflejo registral, pues el régimen de la tierra supone una conceptualización específica del derecho de la propiedad, sus desmembraciones y*

¹⁰¹ Peralta Azurdia, Enrique, Jefe del Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 106.

¹⁰² García Coni, Frontini. *Op. cit.* Pág. 71.

*limitaciones. De esas circunstancias debe tomar debida nota el registro de la propiedad*¹⁰³.

Cabe señalar que Guatemala, no cuenta en la actualidad con ninguna normativa que regula el tema agrario, y el último cuerpo destinado a ello fue el Decreto 900 el cual se encuentra derogado.

1.6.6. Derecho procesal

Roca Sastre¹⁰⁴ y Musto¹⁰⁵ exponen que el Derecho Registral y el Procesal también guardan relación; esta se percibe en el hecho que -aparte de los procedimientos ejecución de obligaciones garantizadas con hipotecas- en la normativa hipotecaria (registral), existen normas procesales para la observancia del principio de legitimación, anotaciones preventivas, hipotecas legales, liberación de gravámenes, etc.

En la legislación nacional, este aspecto se encuentra reflejado en varias disposiciones normativas del Código Civil, a manera de ejemplo se transcribe el artículo 1173 el cual establece: *“Cuando se presente al registro un título traslativo de dominio o derecho real, otorgado en virtud de remate por ejecución judicial, se cancelará de oficio todo embargo, anotación o inscripción posterior a la inscripción o anotación, del derecho que hubiere motivado el remate. Asimismo, se cancelará la anotación de la demanda de nulidad o falsedad del título que haya dado lugar a la ejecución y al remate*¹⁰⁶. Como se puede apreciar, se establece el procedimiento a seguir por el Registro cuando se le presenta un título traslativo de dominio, otorgado a consecuencia de un proceso de ejecución judicial. Vale la pena indicar que, el mismo Código Procesal Civil, existen normas que regulan el tema de las anotaciones preventivas sobre inmuebles, cancelaciones de inscripciones, etc.

¹⁰³ *Loc. cit.*

¹⁰⁴ Roca Sastre, Ramón María. *Op. cit.*, Pág. 16.

¹⁰⁵ Musto, Néstor Jorge. *Op. cit.* Pág. 405.

¹⁰⁶ Peralta Azurdia, Enrique, Jefe del Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 106.

1.6.7. Derecho internacional privado

Roca Sastre argumenta que existe una relación entre el Derecho Registral y el Derecho internacional privado y esta consiste “*principalmente en materia de títulos otorgados y sentencias dictadas fuera del territorio español*”¹⁰⁷ –el resaltado es propio-. Esta consideración puede ser aplicada a cualquier país por supuesto. Aunado a lo anterior, ambas ramas del Derecho también se relacionan en el tema de la calificación de la capacidad de los extranjeros y la colisión de disposiciones registrales.

¹⁰⁷ Roca Sastre, Ramón María. *Op. cit.* Pág. 16.

CAPÍTULO 2

El Registro

Una vez definido el Derecho Registral y visto sus antecedentes, posturas sobre su autonomía y su relación con otras ramas del Derecho, es necesario desarrollar y estudiar el registro. A lo largo de este capítulo se desarrollan los temas relativos a la naturaleza del Registro, su origen, la función y eficacia del mismo, así como los distintos enfoques desde los cuales se define a esta institución. Asimismo se hace una clasificación de los distintos tipos de registro, por el sujeto que lo realiza, por la materia registrable, por su organización, por los efectos que producen.

2.1. Definición

Según la concepción de García Coni, el Registro Inmobiliario es *“un medio técnico destinado a cubrir necesidades del tráfico que interesan a la sociedad, constituido como organismo de la Administración pública para atender intereses particulares, pero que cumple también una función de interés público. Este conjunto de características demuestran la complejidad del papel que el registro – y, por medio de él, la publicidad inmobiliaria- cumple en la sociedad”*¹⁰⁸.

Por otro lado, el tratadista Atilio Cornejo afirma que *“en un sentido amplio, se puede afirmar que los registros son los organismos mediante los cuales se produce la publicidad jurídica”*¹⁰⁹.

Por su parte, Carral y de Teresa afirma que *“el registro es un organismo administrativo, ideado para garantizar la seguridad de los derechos adquiridos, es decir, de los derechos subjetivos, y la seguridad del obrar jurídico, es decir, la seguridad del tráfico”*¹¹⁰.

¹⁰⁸ García Coni, Frontini. *Op. cit.*, Pág. 44.

¹⁰⁹ Atilio Cornejo, Américo, *Derecho Registral*, Buenos Aires: Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma, 1994. Pág. 6.

¹¹⁰ Carral y de Teresa, Luis. *Op. cit.* Pág. 215.

Hay quienes conciben el Registro como sinónimo de protocolo, como padrón de las personas que hay en un estado o lugar, o como la oficina en dónde los actos y contratos de los particulares o de las autoridades, son registrados¹¹¹.

Es necesario mencionar que pese a que el desarrollo de la materia registral sobre bienes se encuentra regulada en el Decreto Ley 106, no existe ningún artículo en dicho cuerpo normativo que defina el Registro, de esa suerte se vislumbra que las definiciones dependen de la concepción que del Registro se tenga, pero para los efectos de este estudio, se entiende que el Registro es el organismo de la administración pública cuya finalidad es garantizar la seguridad del tráfico jurídico por medio de la publicidad, partiendo de la creación de asientos para cada uno de los actos y contratos realizados por cualquier persona respecto de bienes registrables.

La definición del Registro ha sido esbozada desde distintas perspectivas y puntos de vista, algunos autores han asumido que al registro como una institución, otros como una oficina y hasta como un conjunto de libros.

2.1.1. El registro de la propiedad como institución

Si se concibe el registro de la propiedad como una institución, debe entenderse que el objeto del mismo es *“la publicidad de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción del dominio y derechos reales sobre fincas”*¹¹². De tal manera que la publicidad de los derechos reales es el fin último del registro, y contribuye al tráfico jurídico inmobiliario.

Agrega Pérez Lasala que el fin del registro es la legitimación, la cual *“supone establecer una presunción juris tantum en favor del contenido de los asientos registrales. La*

¹¹¹ Cabanellas, Guillermo, *Diccionario enciclopédico de derecho usual*, Buenos Aires: 12° Edición, Heliasta S.R.L, 1979. Pág. 513.

¹¹² Pérez Lasala, José Luis. *Op. cit.*, Pág. 13.

*presunción se transforma en juris et de jure cuando se trata de proteger a los contratantes de buena fe, en virtud del llamado principio de fe pública registral. (...)*¹¹³.

Por su parte, Roca Sastre¹¹⁴ define el Registro de la propiedad, primero siguiendo lo que la legislación española dice al respecto: *“Institución jurídica que tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles”*¹¹⁵. Luego esboza su propia definición más completa y afirma que el Registro de la Propiedad es la *“Institución jurídica que, destinada a robustecer la seguridad jurídica inmobiliaria, tiene por objeto la registración de las constituciones, transmisiones, modificaciones y extinciones de los derechos reales sobre bienes inmuebles, así como de las resoluciones judiciales relativas a la capacidad de las personas y de los contratos de arrendamiento y de opción”*¹¹⁶.

Por su parte Tartiére concibe al Registro de la Propiedad como *“aquel organismo destinado a robustecer la seguridad en el tráfico inmobiliario mediante la publicación del estado jurídico de los inmuebles”*¹¹⁷. Desde la concepción de Registro de la Propiedad como institución, dicho autor concluye que asegurar la propiedad de los bienes inmuebles, proteger el tráfico jurídico y fomentar el crédito territorial, son lo fines fundamentales de dicha institución¹¹⁸.

Al concebir el Registro como una institución, debe entenderse que el objeto principal del mismo es llevar el registro o la cuenta de la constitución, modificación, transmisión y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles y en su caso sobre bienes muebles, además de anotar las resoluciones judiciales que afecten a los mismos, para darle publicidad a los mismos y así proteger el tráfico jurídico de este tipo de bienes.

2.1.2. Como oficina

¹¹³ *Loc. cit.*

¹¹⁴ Roca Sastre, Ramón María. *Op. cit.*, Pág. 16.

¹¹⁵ *Loc. cit.*

¹¹⁶ *Loc. cit.*

¹¹⁷ Tartiére, Gabriel de Reina. *Op. cit.*, Pág. 51.

¹¹⁸ *Loc. cit.*

Desde otra perspectiva, el registro es visto como una oficina y bajo ese enfoque Pérez Lasala afirma que *“el registro se puede unificar territorialmente en una sola oficina u organizarse en varias. La regla general es la admisión de múltiples registros, conforme a circunscripciones territoriales. El único caso de excepción es el sistema australiano”*¹¹⁹. Sobre la excepción de la que habla este autor, es importante mencionar que en Australia, cada uno de sus Estados posee un Registro distinto.

Tartiére también define al Registro de la Propiedad bajo la concepción de oficina y firma que es *“el organismo estatal que tiene por objeto la constancia y publicidad de la propiedad inmueble”*¹²⁰.

Uno y otro autor abordan la concepción de registro desde distintas perspectivas. El primero únicamente hace referencia a la forma en la cual puede organizarse el registro, ya sea como una sola oficina encargada de efectuar las registraciones de todo el territorio de un país, o en varias oficinas o sedes del mismo registro. El segundo autor hace referencia –sin mayor detalle- al objeto del registro como un organismo del estado, siendo dicho objeto el dar publicidad de la propiedad inmueble.

2.1.3. Como conjunto de libros

Otra definición que puede hacerse del Registro es viéndolo como un conjunto de libros y en ese caso debe entenderse que es *“la reunión ordenada de los libros oficiales debidamente numerados y legalizados existentes en cada oficina del Registro, en los que se extienden los asientos correspondientes a los actos registrables”*¹²¹.

El tratadista Pérez Lasala¹²² explica en su obra que en cada sección del registro existen distintos libros en los cuales se extienden los asientos registrales. Existen dos tipos de asientos, los principales: la inscripción y las anotaciones preventivas; y los accesorios: las cancelaciones y las anotaciones al margen. En ese sentido es necesario hacer ver

¹¹⁹ Pérez Lasala, José Luis. *Op. cit.*, Pág. 14.

¹²⁰Tartiére, Gabriel de Reina. *Op. cit.*, Pág. 52.

¹²¹*Ibid.*, Pág. 50.

¹²² Pérez Lasala, José Luis. *Op. cit.*, Pág. 15.

que los términos “registro” e “inscripción”, no son sinónimos, sino que el primero abarca al segundo. La inscripción abarca cualquier tipo de registro que se efectúe, ya sea una inscripción, una anotación preventiva, una cancelación, etc. Por otro lado, la inscripción es una especie de registro y según Pérez Lasala¹²³, es la más importante.

Sobre los asientos registrales, Tartiére¹²⁴ explica que el conocimiento de los mismos debe presumirse y, en base a esa presunción de publicidad se hace posible el perfeccionamiento de los efectos jurídicos de la inscripción. Es decir, no es necesario que los sujetos interesados tengan un conocimiento material de los asientos del Registro para que estos produzcan sus efectos jurídicos. Esto no quiere decir que la presunción de cognoscibilidad de los asientos registrales excluya la posibilidad de su efectivo conocimiento, pues sería ilógico que la ley presuma el conocimiento registral y al mismo tiempo impida materialmente acceder al mismo. Por ello el Registro de la Propiedad es público¹²⁵.

2.2. Antecedentes y origen del Registro

Carral y de Teresa¹²⁶ menciona que en un principio, el Registro no tuvo un propósito de publicidad, pues no se había descubierto su conveniencia; por ello nació con un fin administrativo y por la necesidad de llevar una cuenta a cada titular de derechos respecto de sus bienes. La necesidad de la publicidad fue descubierta hasta que se hizo imposible conocer la verdadera situación de los bienes inmuebles a causa de la clandestinidad de las cargas y gravámenes que recaían sobre dicho bienes. En ese momento, el Registro que había nacido por mera necesidad administrativa, se convirtió en un Registro cuyo objeto era la publicidad y como medio para proporcionar seguridad del tráfico jurídico.

¹²³ *Loc. cit.*

¹²⁴ Tartiére, Gabriel de Reina. *Op. cit.*, Pág. 50.

¹²⁵ *Loc. cit.*

¹²⁶ Carral y de Teresa, Luis. *Op. cit.*, Pág. 215.

En la actualidad no puede concebirse un Registro que no tenga por objeto dar publicidad a los derechos reales que se constituyen, modifican, transmiten y extinguen sobre los bienes registrables, haciendo del conocimiento de cualquier interesado los efectos jurídicos de la registración de dichos derechos.

Borda afirma que *“la registración de los derechos reales tiene antecedentes históricos antiguos, según hemos de verlo más adelante; pero en el Estado moderno está tomando una importancia siempre creciente”*¹²⁷. Los registros, en especial los de la propiedad, satisfacen varias necesidades, no sólo para los particulares sino también para el mismo Estado¹²⁸:

- Debido a que los bienes inmuebles y muebles representan una carga impositiva considerable, es esencial para el Estado que existencia un registro que identifique a los titulares del dominio de dichos bienes para verificar el cumplimiento de las obligaciones fiscales derivadas de las operaciones sobre los mismos.
- El Estado moderno presta atención al régimen de la propiedad de la tierra, el combate de los latifundios y minifundios, por lo que una adecuada registración es esencial para lograr dichos fines¹²⁹.
- La planificación urbanística es fundamental en el Estado moderno y esta tiene su base en la información que brindan los registros y catastros.
- El régimen de publicidad de estas instituciones les permite a los terceros adquirentes de derechos reales, enterarse del estado (su propietario, las cargas que soporta, etc.) en que el bien registrado se encuentra.
- Los registros permiten conocer con relativa facilidad el patrimonio de una persona. Ello hace más difícil ocultar bienes en perjuicio de acreedores, e incluso los mismos registros operan embargo de bienes del deudor.

¹²⁷ Borda, Guillermo A., *Tratado de Derecho Civil – Derechos Reales Tomo II*, Buenos Aires: Abeledo-Perrot, 1992. Pág. 482.

¹²⁸ *Loc. cit.*

¹²⁹ En Guatemala no existe ningún cuerpo normativo vigente que esté destinado específicamente a establecer las reglas de la distribución de la tierra.

- Para el propietario de un bien, el registro le satisface una necesidad muy importante, la de clarificar los sus derechos sobre ese bien e incluso subsanar los defectos del título por el que el que adquirió dicho bien.

Todo esto justifica la existencia y utilidad del Registro, pues son r una herramienta tanto para el Estado como para los particulares. Al primero le permite verificar el cumplimiento de obligaciones tributarias cuyo hecho generador son actos relacionados con bienes registrables, así como planificar y ordenar el crecimiento de la urbe. A los particulares les brinda certeza jurídica sobre los bienes inscritos y los orienta sobre los alcances de sus derechos sobre los mismos.

2.3. Función y eficacia

Musto¹³⁰ afirma que por la misma existencia de los asientos y de la posibilidad de consultarlos como si fuese un archivo, puede decirse que todo registro tiene un efecto informativo. El hecho de que los datos que ingresan a los registros sean calificados, no le quita el carácter puramente informativo al mismo, siempre que la ley no le otorgue más importancia a esos datos, que a la realidad extra registral.

Dicho autor también expone que *“El registro tiene importancia probatoria cuando la ley le asigna el carácter de medio privilegiado de prueba, o de medio específico de prueba, como son los asientos del registro civil de las personas. El grado de eficacia de este medio probatorio podrá ser mayor o menor, según que haga plena fe o genere una presunción (de iure o iuris tantura)”*¹³¹.

Relacionado con la eficacia del Registro, puede decirse que los actos del sujeto que contrata, no podrán impugnarse, sino en base a un informe emitido sobre los propios asientos del registro. Esto evidencia que los efectos del registro van desde la oponibilidad, hasta la plena fe e inatacabilidad por parte de terceros¹³².

¹³⁰Musto, Jorge Néstor. *Op. cit.* Pág. 417.

¹³¹*Loc. cit.*

¹³²*Ibid.*, Pág. 418.

2.4. La función del Registrador

El Registro, como cualquier entidad de la administración pública, tiene una estructura diseñada para cumplir con los fines propuestos, se divide en secciones, y la cabeza de todas ellas se encuentra el Registrador. No pocos autores se han dado a la tarea de estudiar e investigar las funciones de la máxima autoridad registral. A continuación se presentan algunas ideas al respecto.

El tratadista López Medel afirma que *“la función registral es una función jurídica, homologadora, autonómica y especial, para la garantía institucional de derechos fundamentales en la dinámica del tráfico jurídico inmobiliario y para su seguridad jurídica”*¹³³.

Por otro lado Musto aclara que *“en el derecho comparado, el papel del registrador y el significado y eficacia de la inscripción son muy distintos según los ordenamientos jurídicos”*¹³⁴. La función de Registrador depende de distintos factores, entre los cuales deben considerarse los siguientes: Si el Registro es constitutivo o declarativo; si lo que se inscriben son actos o contratos, o si únicamente se hace la inscripción y publicación de la mutación real; y la dimensión de la verificación hecha por el registrador realiza previo a la inscripción.

Aunque el registro –visto desde su concepción orgánica- es una institución de la administración pública, la función registral es independiente de la función administrativa, y cuenta con caracteres propios¹³⁵.

Arniáz Eguren¹³⁶ es de la opinión que la función del Registrador cobra suma importancia al considerar que los efectos materiales producidos por el sistema implican una certeza absoluta (salvo algunas excepciones) de que el contenido del registro es exacto en

¹³³ López Medel, Jesús, *Naturaleza de la función registral*, "Revista Crítica de Derecho Inmobiliario", n° 540. Pág. 1119

¹³⁴ Musto, Néstor Jorge. *Op. cit.*, Pág. 408.

¹³⁵ *Loc. cit.*

¹³⁶ Arniáz Eguren, D. Rafael, *La publicidad registral en el panorama mundial actual*, Anales (I), Centro para la investigación y desarrollo del derecho registral inmobiliario y mercantil, Septiembre, 1998. Pág. 22.

relación a cada finca y que el adquirente puede actuar confiado de que su adquisición no será perturbada por otro sujeto que aduzca tener un mejor derecho sobre ella, por lo cual, el sujeto que califica los derechos que producirán efectos de publicidad, debe ser un profesional con una técnica depurada.

Sobre esta última exigencia, se afirma que *“varía en función de la propia eficacia de la publicidad registral, de tal forma que a efectos débiles del sistema se corresponderá un filtro jurídico de bajo perfil, mientras que en los esquemas registrales de amplios efectos, los filtros de entrada deben ser más profundos. Es más, si se piensa en un Registro inmobiliario de amplio espectro, en el que quepa la publicidad registral de figuras de derechos reales no tipificadas expresamente por la norma, en el que el carácter del derecho como inscribible depende de la calificación del Registrador, esa exigencia en la preparación, independencia y responsabilidad de éste aumenta de forma clara”*¹³⁷.

De esa forma no puede pensarse en un Registro que funcione eficazmente si no es dirigido por un profesional del Derecho que se encargue de la calificación registral, la que comprende: verificar que el título inscribible cumpla con los requisitos de validez, determinar la capacidad de los sujetos que intervienen en el negocio de traslación, determinar la validez de la representación de los sujetos intervinientes en el negocio en caso se ejerza una representación, el cumplimiento de los requisitos del sistema sobre la legitimación registral del sujeto que transmite, el rango del derecho que se adquiere, entre otras. La función calificadora que realiza el Registrador tiene un papel fundamental en la publicidad formal, ya que la exteriorización del contenido del registro que se hace a los sujetos que pretenden adquirir algún derecho real, debe ser depurada¹³⁸.

2.5. Tipos de registros

¹³⁷Loc. cit.

¹³⁸Loc. cit.

Los registros han sido clasificados doctrinariamente de distintas maneras porque los enfoques para catalogarlos atienden distintas cuestiones. Unos autores se basan en el sujeto que realiza el registro para clasificarlos en privados o públicos. Otros en la materia registrable, por lo que han dicho que existen registros de hechos, de derechos, de títulos, de contratos o de documentos. También se les ha clasificado por la forma de organización y procedimientos, criterio según el cual los registros son reservados publicitarios, legitimadores, personales, reales, de transcripción, de incorporación, de inscripción. Finalmente los concededores de esta materia también se han basado en los efectos que producen los registros para decir que estos pueden ser declarativos o constitutivos.

2.5.1. Por el sujeto que lo realiza

a. Privados

Cabanellas¹³⁹ y Ossorio¹⁴⁰ han establecido que el registro privado es toda anotación que realiza una persona individual o jurídica, carente de fe pública y que hace plena prueba contra quien realizó la anotación, siempre que conste de manera clara y el que pretenda aprovecharse del mismo, también debe aceptarlos en lo que le perjudique.

El registro privado lo puede realizar cualquier persona, pero los efectos probatorios que produce se limitan al sujeto que lo realizó, siempre y cuando la anotación se haga de forma clara. Además un tercero puede aprovecharse de ella, pero si lo hace, debe aceptar lo que de ella le perjudique.

b. Públicos

¹³⁹ Cabanellas, Guillermo. *Op. cit.*, Pág. 519.

¹⁴⁰ Ossorio, Manuel, *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales*, Guatemala: Datascan, S.A. 1ª Edición Electrónica. Pág. 829.

Respecto de esta clasificación, Cabanellas ha establecido que *“por registro público se debe entender aquella dependencia del Estado que tiene la obligación de llevar el control y archivo de los actos que por disposición legal están sujetos a inscripción”*¹⁴¹.

Una concepción diferente de registro público la aporta Ossorio, quien afirma que debe entenderse que es *“cualquiera de las oficinas públicas en que un funcionario, debidamente autorizado y en forma legal o reglamentaria, da fe de ciertos actos con relación con sus atribuciones”*¹⁴².

Como se puede apreciar en las definiciones antes apuntadas, las mismas contemplan al registro desde la perspectiva orgánica, pero el registro público también puede ser definido como el *“libro en que constan datos fehacientes”*¹⁴³.

2.5.2. Según la materia registrable

a. De hechos

Bajo esta clasificación, García Coni¹⁴⁴ ha establecido que en estos Registros se consignan acontecimientos o comprobaciones, que proveen una prueba específica y pre constituido. Menciona los siguientes:

- a) Registro Civil: se anota el nacimiento, muerte y circunstancias que modifican el estado civil de las personas.
- b) Registro Público de Comercio (Registro Mercantil en el caso de Guatemala): en dónde se anota la condición de comerciante.
- c) Protocolo Notarial: es un registro de hechos si se toman en cuenta determinadas actas de notoriedad.

Por su parte, Atilio Cornejo hace énfasis en que *“la inscripción no le agrega un elemento más al hecho, el cual se ha producido con independencia de su registración.”*

¹⁴¹ Cabanellas, Guillermo. *Op. cit.* Pág. 519.

¹⁴² Ossorio, Manuel. *Op. cit.*, Pág. 829.

¹⁴³ *Loc. cit.*

¹⁴⁴ García Coni, Frontini. *Op. cit.*, Pág. 88.

Ésta tiene como fin facilitar la prueba del hecho ocurrido y nada más. Así, la partida de nacimiento y de defunción son medios probatorios del nacimiento o de la muerte”¹⁴⁵.

En ese sentido, el registro del acto no es el que lo perfecciona jurídicamente, ya que la celebración del hecho mismo es la que lo perfecciona. El registro de dicho acto sirve entonces para probar que el acontecimiento del hecho registrado, pudiendo ser utilizada dicho registro como un medio probatorio.

b. De derechos

Respecto de los registros de derechos, Atilio Cornejo menciona que *“esta clase de registros (...) sólo es posible en aquellos que, como el sistema alemán, mediante el llamado acto abstracto de enajenación, logran separar la causa del negocio, del efecto, esto es de la transmisión, siendo esto último lo registrable en esta clase de registros”¹⁴⁶.*

Un aporte de García Coni¹⁴⁷ sobre este tipo de registros es que aclara que algunos registros de la propiedad admiten derechos personales (en soporte papel) y los transforman en derechos reales por medio del proceso de inscripción. No reciben títulos, sino documentos y crean la titulación *ex post facto*, prescindiendo a veces de la causa genética (registros constitutivos y constitutivos abstractos).

c. De títulos

Según lo expuesto por Atilio Cornejo¹⁴⁸, este registro es una variedad del de actos y contratos, ya que mientras que en este último los actos o contratos no existen si la manifestación de voluntad no se hace frente al registrador, en el registro de títulos, los actos o contratos si existen, siempre que la manifestación de voluntad se realice ante cualquier otro sujeto con fe pública que haya sometido dicha manifestación a un

¹⁴⁵ Atilio Cornejo, Américo. *Op. cit.*, Pág. 7.

¹⁴⁶ *Loc. cit.*

¹⁴⁷ García Coni, Frontini. *Op. cit.*, Pág. 89.

¹⁴⁸ Atilio Cornejo, Américo. *Op. cit.*, Pág. 8.

examen de legalidad. El análisis de legalidad del título es más amplio en este registro que en el registro de documentos.

En esta clasificación *“el acto o contrato ingresa en el registro incorporado a un documento, pero en estos casos el documento no es considerado como un hecho, sino como un elemento portante de un negocio jurídico causal (título) que es, en definitiva, el objeto de la registración”*¹⁴⁹.

De esa suerte el elemento fundamental en este enfoque, es el título que lleva incorporado el negocio jurídico causal, el cual debió haberse realizado ante algún sujeto con fe pública, que haya verificado que tal manifestación de voluntad se realizara de manera apegada a la legalidad.

d. De contratos

Atilio Cornejo profundiza en este tema, y afirma que *“el acto jurídico o el contrato no existen si no se celebran en el registro en el cual quedan incorporados; por ejemplo, el matrimonio no existe si no se celebra en el Registro Civil y ante el oficial público competente para actuar en ese registro. También es de actos y contratos el registro notarial a cargo de un escribano, por concesión del Estado. La escritura pública no existe sino es autorizada por un escribano público titular o adscrito a un registro notarial y que actúa en la esfera de su competencia”*¹⁵⁰.

Por su parte, García Coni¹⁵¹ coincide con Atilio Cornejo al decir que el notarial y el Registro Público de Comercio son registros de contratos, cuando se ocupan de estatutos sociales.

Debe quedar claro que el matrimonio como un contrato, ya que en Guatemala este se concibe como una institución social en virtud de la cual un hombre y una mujer se unen legalmente, con ánimo de permanencia y con el fin de vivir juntos, procrear hijos,

¹⁴⁹ *Ibid.*, Pág. 9.

¹⁵⁰ *Loc. cit.*

¹⁵¹ García Coni, Frontini. *Op. cit.*, Pág. 91.

alimentarlos y educarlos y para brindarse auxilio mutuo. Por otro lado, aunque llegara a pensarse en el matrimonio como un contrato, este se perfecciona desde el momento en que es celebrado ante cualquier funcionario¹⁵² autorizado por la ley, no siendo necesario llevar a cabo dicha celebración el Registro Civil, al cual únicamente debe enviarse el aviso circunstanciado¹⁵³ de la celebración del matrimonio.

e. De documentos

Atilio Cornejo agrega el de documentos como el quinto tipo de registro y lo hace atendiendo a la materia registrable. Al respecto expone que es una variedad del registro de hechos, en el cual lo que se registra es la cosa (documento, soporte) que contiene el hecho, no el hecho en sí mismo. También cita a Falbo al decir que *“se registra el documento como un hecho, incorporándolo pero sin someterlo al análisis o calificación, salvo en lo concerniente a la propia competencia del registro”*¹⁵⁴.

2.5.3. Según su organización o procedimiento

a. Reservados

Dentro de este tipo de registro, García Coni¹⁵⁵ ubica al registro de testamentos, ya que sus asientos dan cuenta de la existencia de un testamento, pero no del contenido del mismo, y se limitan a producir informes cuando estos son solicitados por jueces o cuando se acredita que el causante falleció. Por ello dice que el hecho de que un registro sea público, no lo hace publicitario.

¹⁵² La Constitución Política de la República establece: Artículo 49. Matrimonio. “El matrimonio podrá ser autorizado por los alcaldes, concejales, notarios en ejercicio y ministros de culto facultados por la autoridad administrativa correspondiente”. Por otro lado, el Código Civil regula: Funcionarios que pueden autorizar el matrimonio, “Artículo 92. El matrimonio debe autorizarse por el alcalde municipal o concejal que haga sus veces, o por un notario hábil legalmente para el ejercicio de su profesión. También podrá autorizarlo el ministro de cualquier culto que tenga esa facultad, otorgada por la autoridad administrativa que corresponde”.

¹⁵³ Ver artículo 102 del Código Civil, Decreto Ley 106.

¹⁵⁴ Atilio Cornejo, Américo. *Op. cit.*, Pág. 8.

¹⁵⁵ García Coni, Frontini. *Op. cit.*, Pág. 91.

En Guatemala el encargado de llevar a cabo esta función, es el Registro de Procesos Sucesorios, creado mediante el Decreto 73-75 del Congreso de la República, en cuyo articulado se estipula la obligación que tienen jueces y notarios de dar aviso a este registro cuando un testamento es otorgando ante ellos, así como los requisitos que dicho aviso debe contener.

b. Publicitarios

Dentro de estos registros, García Coni¹⁵⁶, ubica el registro de inhibiciones que se hace en el Registro de la Propiedad de Argentina. En este registro se anota la medida cautelar que lleva el mismo nombre, sobre los bienes muebles e inmuebles de un deudor, la cual le impide a este, gravar o enajenar los mismos. En este registro no se califica, sólo se informan. Dicho autor también menciona que en estos registros, cualquier sujeto que invoque un interés legítimo, puede conocer los asientos que ellos constan.

En Guatemala, se puede equiparar esta figura a la anotación de embargo regulada en el artículo 308 del Código Procesal Civil y Mercantil, en el cual se establece que *“Todo embargo de bienes inmuebles o derechos reales este se anotará en el respectivo Registro de la Propiedad Inmueble, para lo cual libraré el juez, de oficio, el despacho correspondiente”*¹⁵⁷. El embargo tiene efectos similares a los enunciados por el tratadista consultado, pues en el artículo 303 del mismo cuerpo legal, se establece que *“El embargo apareja la prohibición de enajenar la cosa embargada. Si esta prohibición fuese infringida, el embargante tiene derecho a perseguirla de cualquier poseedor, salvo que el tenedor de la misma opte por pagar al acreedor el importe de su crédito,*

¹⁵⁶Loc. cit.

¹⁵⁷Peralta Azurdía, Enrique, Jefe del Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 106.

*gastos y costas de Ley*¹⁵⁸. También hace la aclaración de que los registros de hipoteca, y demás derechos reales, también son publicitarios, pero producen otros efectos¹⁵⁹.

c. Legitimadores

Antes de determinar cuáles son los registros que pueden clasificarse como legitimadores, debe quedar claro lo que se debe entender por legitimación. El tratadista García Coni afirma que esta *“supone la presencia de un oficial calificado que actúa a base de investidura estatal y cuyo opus¹⁶⁰ es un instrumento público. En el caso de los derechos reales, la calificación intrínseca está a cargo del autor del documento (generalmente, juez o notario), y la calificación extrínseca es atributiva del registrador”*¹⁶¹.

En atención a lo antes mencionado, queda claro que al Registro General de la Propiedad puede ubicarse dentro de esta clasificación, ya que el mismo está a cargo de un registrador, quien es el servidor público que se encarga de realizar la calificación extrínseca del instrumento público dentro del registro.

d. Personales

Atilio Cornejo menciona que es el que *“tiene fundamentalmente en miras al sujeto (personas físicas o jurídicas) y no al objeto de la registración”*¹⁶². Señala que el registro es personal cuando se basa en el sujeto, y que este tipo de registraciones pueden enfocarse en los aspectos generales de la persona y a no a la relación de éstos con los bienes.

Por su parte, García Coni¹⁶³ y Mariani de Vidal¹⁶⁴, coinciden al indicar que estos registros son llevados alfabéticamente en base al nombre de las partes. Como ejemplos

¹⁵⁸ *Loc. cit.*

¹⁵⁹ García Coni, Frontini. *Op. cit.*, Pág. 91.

¹⁶⁰ Opus en sentido amplio, significa obra.

¹⁶¹ García Coni, Frontini. *Op. cit.*, Pág. 92.

¹⁶² Atilio Cornejo, Américo. *Op. cit.*, Pág. 9.

¹⁶³ García Coni, Frontini. *Op. cit.*, Pág. 92.

de estos registros se pueden mencionar el de antecedentes e inhabilitaciones notariales y el de testamentos¹⁶⁵.

e. Reales

Sobre los registros reales, García Coni ha establecido que *“son registros reales aquellos en que la compaginación de sus asientos es efectuada tomando como módulo a la finca, que es el elemento de mayor permanencia y que ha originado la técnica del folio real”*¹⁶⁶. Se aprecia que dicho autor circunscribe esta clasificación en atención a bienes inmuebles, pero por otro lado, Cornejo Atilio dice que *“los reales son aquellos que se refieren al objeto de la registración, generalmente las cosas, sea éstas muebles o inmuebles”*¹⁶⁷.

Esta última definición es más amplia y en ámbito funcional puede considerarse más apegada a la realidad, ya que efectivamente, tanto los bienes muebles como los inmuebles son objeto de registración.

Atilio Cornejo también hace una subdivisión de los registros reales en atención a la técnica utilizada para realizar la publicidad y dice que *“los registros reales pueden ser de folio real, cuando la unidad de registración es la cosa, o de folio personal, cuando se los individualiza por titulares del derecho”*¹⁶⁸.

Mariani de Vidal explica cómo funcionan los registros reales: *“en este sistema cada inmueble está matriculado con su correspondiente número de orden, asignándole una hoja especial llamada “folio real” donde se asientan toda constitución, trasmisión o extinción de los derechos reales que tienen por objeto el inmueble al que le corresponde dicho folio, bastando con el estudio del mismo, a los efectos de conocer el*

¹⁶⁴ Mariani de Vidal, Mariana, *Derechos reales*, Buenos Aires: Zavalia, 7° Edición Actualizada, 2004. Pág. 470.

¹⁶⁵ García Coni, Frontini. *Op. cit.*, Pág. 92.

¹⁶⁶ *Ibid.*, Pág. 93.

¹⁶⁷ Atilio Cornejo, Américo. *Op. cit.*, Pág. 10.

¹⁶⁸ *Loc. cit.*

*estatuto jurídico-real del inmueble*¹⁶⁹. De esta manera al consultar el folio que corresponde a un determinado bien, puede conocerse el estado jurídico del mismo, no sólo el actual, sino su historial completo.

f. De transcripción

Según lo establecido por García Coni, “*en estos registros, de tipo primitivo, el documento portador de los derechos inscribibles es transcrito íntegramente en los libros fundiales*”¹⁷⁰. El autor afirma que esta fue la forma en la que funcionó el registro francés hasta el año 1921; agrega también que algunos registros todavía funcionan de esa manera, principalmente porque no cuentan con personal capacitado que sepa extraer los elementos más importantes del documento portador de los derechos que se pretenden inscribir¹⁷¹.

Por su parte, Mariani de Vidal¹⁷² ha establecido que en estos registros se exige la transcripción íntegra y literal del acto de constitución, transmisión o extinción –según sea el caso- de los derechos reales.

g. De incorporación

También denominado de enlegajamiento, es aquél que consiste “*en el archivo sistematizado de un ejemplar del documento portador del derecho inscribible*”¹⁷³. Generalmente, el ejemplar es aportado por el propio solicitante del registro.

El tratadista Atilio Cornejo contempla las dos formas de registro, afirmando que “*la registración se efectúa mediante la transcripción literal o íntegra del documento, o por medio de su incorporación o la de una copia*”¹⁷⁴.

¹⁶⁹ Mariani de Vidal, Mariana. *Op. cit.*, Pág. 471.

¹⁷⁰ García Coni, Frontini. *Op. cit.*, Pág. 93.

¹⁷¹ *Loc. cit.*

¹⁷² Mariani de Vidal, Mariana. *Op. cit.*, Pág. 470.

¹⁷³ García Coni, Frontini. *Op. cit.*, Pág. 94.

¹⁷⁴ Atilio Cornejo, Américo. *Op. cit.*, Pág. 10.

De lo anterior se aprecia que en el registro por incorporación la tarea del registrador es más sencilla que en el registro por transcripción, ya que en el primero es el solicitante quien generalmente proporciona el ejemplar del documento portador del derecho que se pretende inscribir y el registrador únicamente incorpora este documento o una copia al historial del bien que se pretende afectar, es decir, solamente se le van agregando legajos.

h. De inscripción

Sobre los registros de inscripción, García Coni, afirma que *“cuando se parte del documento auténtico y rige el principio de matricidad¹⁷⁵, los registros no necesitan una versión integral del documento presentado, pues su texto ya figura in extenso en otro registro público (notarial), o en un expediente judicial, o en actuaciones administrativas, a donde se remite el asiento (fe pública notarial, judicial o administrativa, respectivamente)”¹⁷⁶.*

La inscripción en estos registros se realiza en base a una minuta o síntesis hecha por el solicitante¹⁷⁷. En el Registro de la Propiedad de Guatemala, el solicitante no presenta una minuta o síntesis del documento que contiene el derecho que se pretende registrar, ya que se presenta el testimonio de la escritura pública que tiene dicho derecho. Lo que sí se lleva a cabo, es la síntesis hecha por el registrador, del documento que se le presenta.

2.5.4. Por sus efectos

a. Declarativos

¹⁷⁵ En virtud de este principio, el notario retiene los instrumentos originales que autoriza, y extiende testimonios o copias legalizadas de los mismos.

¹⁷⁶ García Coni, Frontini. *Op. cit.*, Pág. 94.

¹⁷⁷ *Loc. cit.*

Según lo afirma Mariani de Vidal, en estos registros *“la inscripción se exige solamente a los efectos de oponer el derecho a terceros, es decir, que sirve para “declarar” a éstos un derecho real ya existente entre las partes -es un mero medio de publicidad-”*¹⁷⁸.

La inscripción se realiza con la finalidad de que los terceros tengan conocimiento que sobre determinado bien, se creó, transmitió, modificó, o extinguió un derecho; no para crear, transmitir, modificar o extinguir propiamente, dicho derecho, pues lo anteriores se perfeccionan con la celebración del acto.

b. Constitutivos

Según lo establece Mariani de Vidal, en este caso, *“la inscripción es una condición del nacimiento del derecho real, el cual no existe, ni entre las partes -menos frente a terceros- si no media la pertinente inscripción”*¹⁷⁹.

Al contrario de lo que sucede con los registros declarativos, en el registro constitutivo si es necesaria la inscripción para que el derecho real nazca a la vida jurídica y produzca sus efectos entre las partes y frente a terceros. En consecuencia, no podría hablarse de un derecho real que no esté inscrito. La certeza jurídica del negocio efectuado en relación a un bien registrable depende exclusivamente del registro de dicho registro.

¹⁷⁸ Mariani de Vidal, Mariana. *Op. cit.*, Pág. 470.

¹⁷⁹ *Loc. cit.*

CAPÍTULO 3

Sistemas Registrales

El contenido de este capítulo versa sobre los sistemas registrales, entendiendo estos – de manera general- como las formas en las que un registro público funciona, la manera en la que se organiza y las normas bajo las cuales opera. Se presentan algunas definiciones de autores que se han dedicado al estudio de estos sistemas, así como los diversos criterios y formas de clasificación que de los mismos se han hecho, es decir, según el régimen inmobiliario: sistema inmobiliario no registral y sistema inmobiliario registral; según la forma, según su eficacia y según el lugar de su establecimiento, que es seguramente el criterio más desarrollado por los autores, siendo estos: el sistema francés, alemán, suizo, australiano y el español.

3.1. Definición de sistema registral

Debido a que la materia registral no se circunscribe únicamente a los derechos reales, sino que existen otro tipo de registros aparte del registro de la propiedad, es conveniente proporcionar primero una definición de sistema registral que se adapte a todos los tipos de registros, para luego abordar la materia registral específica que nos ocupa.

Una vez construida la definición general que determina lo que debe entenderse por sistema registral, se aportan algunas otras definiciones de lo que los autores entienden por sistemas registrales enfocados al tema inmobiliario.

En ese orden de ideas, Atilio Cornejo afirma que *“cuando se habla de sistemas registrales se hace referencia a las diferentes formas en que se pueden organizar los registros inmobiliarios, así como también a los diferentes efectos que en éstos puede*

*tener la inscripción, no sólo en cuanto a ser declarativa o constitutiva, sino también en lo concerniente a la protección de los terceros*¹⁸⁰.

Como se puede apreciar, en esta definición se conciben y se limitan los sistemas registrales a los registros inmobiliarios específicamente, contemplando los efectos que los mismos provocan entre los solicitantes del registro y frente a terceros.

Por otro lado, Sanz Fernández brinda una definición un tanto más explícita, aunque similar a la antes mencionada y establece que los sistemas registrales son “*el conjunto de normas reguladoras de la institución del registro de la propiedad, tanto desde un punto de vista sustantivo, es decir, el valor de los asientos como forma de constitución o publicidad de aquellos derechos, como desde un punto de vista formal, es decir, la organización y el régimen del registro*”¹⁸¹.

Guillermo Cabanellas¹⁸² y Roca Sastre¹⁸³ también coinciden al mencionar la íntima conexión que existe entre el Derecho Inmobiliario y el Registro de la Propiedad, cuando se habla de los sistemas registrales.

En ese sentido y desde un enfoque eminentemente relacionado con los derechos reales, puede decirse que sistema registral es el conjunto de normas que regulan al registro de la propiedad en su enfoque sustantivo y formal, abarcando el primero todo lo relativo al valor de los asientos registrales, la manera en la cual se realizan, la publicidad de los derechos registrados; y el segundo todo lo referente a la forma de organización administrativa del registro.

3.2. Clasificación de los sistemas registrales

Los sistemas registrales han sido clasificados de varias formas por los diversos conocedores del tema. La clasificación bipartita por excelencia es la que los divide

¹⁸⁰ Atilio Cornejo, Américo, *Derecho Registral*, Buenos Aires: Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma, 1994. Pág. 17.

¹⁸¹ Sanz Fernández, Ángel, *Instituciones de derecho hipotecario*, Madrid: Bosch, 1955. Pág. 37.

¹⁸² Cabanellas, Guillermo. *Op. cit.*, Pág. 190.

¹⁸³ Roca Sastre, Ramón María. *Op. cit.*, Pág. 97.

desde un enfoque inmobiliario, es decir estrictamente por la materia registrable (que para este estudio es la relacionada con los derechos reales) y desde el enfoque administrativo, por la forma de su funcionamiento y organización en el territorio del Estado.

Dentro del primer enfoque, Carral y de Teresa divide los sistemas registrales según la forma en que el registro se hace, según la eficacia concedida a la inscripción, inscripciones sustantivas, constitutivas, declarativas; igualmente contempla el sistema francés, el sistema alemán, el sistema suizo, el sistema australiano y el español.

Considerando la multiplicidad de criterios al momento de clasificar los sistemas registrales por los distintos tratadistas y sobre todo lo mencionado al respecto por Carral y de Teresa, quien ha dicho que *“los sistemas posibles del registro inmobiliario pueden ser numerosísimos, ya que puede responder su creación y funcionamiento a necesidades, puntos de vista y finalidades distintas. Por lo tanto, en este aspecto no sería factible clasificarlos de una manera unitaria, a menos de que la clasificación fuese interminable o inexacta”*¹⁸⁴, se hace la siguiente clasificación:

3.2.1. Sistemas registrales inmobiliarios

El tratadista Roca Sastre¹⁸⁵ clasifica los sistemas desde el punto de vista del régimen inmobiliario. En primer término hace referencia a los sistemas inmobiliarios no registrales, dentro de los cuales contempla al sistema del Derecho romano a partir del periodo clásico y al sistema inmobiliario del Derecho germánico en su primera etapa.

Menciona que aunque ambos se apoyan en la *traditio* de la cosa enajenada, ya sea mediante la entrega real o la entrega simbólica de la misma, en el primero, la entrega constituye un acto privado y carente de solemnidad, mientras que en el segundo, es un acto público que debe cumplir con fórmulas y solemnidades determinadas para que la transmisión se perfeccione.

¹⁸⁴ Carral y de Teresa, Luis. *Op. cit.*, Pág. 219.

¹⁸⁵ Roca Sastre, Ramón María. *Op. cit.*, Pág. 97.

Agrega que en el Derecho romano, el que adquiere solo mantenía su adquisición si el transferente era el dueño de lo transferido, porque no se admiten las adquisiciones a *non domino*, por lo que una acción de nulidad o resolutoria contra la titularidad del transferente repercute en el adquirente. Mientras que en el Derecho germánico, por la naturaleza de la *Gewere*, sí se permiten las adquisiciones a *non domino*, pues la solemnidad de la misma, crea un respaldo de seguridad en el tráfico inmobiliario.

a. Sistemas inmobiliarios registrales:

Roca Sastre¹⁸⁶ afirma que en estos sistemas, los actos de traslación de inmuebles están relacionados con el Registro de la Propiedad, y distingue tres sistemas diferentes dentro de esta clasificación:

1. “Sistemas que adoptan el Registro con efectos de requisito de oponibilidad”:

Son los propios de los regímenes de transcripción. Se dice que el Registro de la propiedad no se ocupa en el acto de enajenación, sino que únicamente con el fin de evitar el posible perjuicio a terceros adquirentes y si se quiere hacer valer contra quien le pueda perjudicar, se exige que el acto se registre.

2. “Sistemas que adoptan el Registro con efectos de presunción de exactitud y plena protección de terceros y a veces como elemento constitutivo de la transferencia”:

En estos sistemas, según Roca Sastre, se reconoce al Registro de la propiedad que lo que expresa el mismo es la verdad, es la situación jurídica real o verdadera de la finca, por lo cual el contenido registral tienen una presunción de exactitud, siempre que no se demuestre lo contrario. Como se aprecia, sale de la visión parcial del sistema anterior, el cual sólo ve al Registro como un medio para hacer valer los actos registrales frente a quienes perjudiquen los mismos.

¹⁸⁶*Ibid.*, Pág. 98.

3. “Sistemas registrales que establecen el Registro con plena eficacia forma o substantiva”:

Dicho autor establece que dicho sistema también es llamado “*de fuerza probante*” o “*eficacia jurídica formal*” del Registro. Menciona que en estos sistemas, el contenido del Registro se considera exacto de manera absoluta, es decir entre partes y terceros. Como los pronunciamientos del registro son incontrovertibles, el sujeto que logra inscribir una adquisición, obtiene una situación inimpugnable.

Afirma que, “*constituyen estos sistemas una aplicación típica de la substantividad de la registración, la cual toma cuerpo o consistencia independiente del acto o título que provocó el asiento*”¹⁸⁷, es decir, que lo que el Registro hace constar, debe considerarse como verdad porque el Registro lo ha dicho, y no cabe impugnación alguna, cuestión que también corresponde a la concepción de que no existe divergencia entre la realidad jurídica del inmueble y lo que consta en los asientos.”¹⁸⁸

3.2.2. Según la forma

Carral y de Teresa concibe los sistemas registrales según la forma en que el registro se hace y según la eficacia concedida a la inscripción. Dentro de la primera clasificación, es decir, según la forma en que el registro se hace, contempla tres variantes:

- 1) “*Sistema de transcripción, por el cual el documento se archiva o se copia íntegramente en los libros del Registro;*

¹⁸⁷Loc. cit.

¹⁸⁸Loc. cit.

- 2) *Sistema de folio personal, en que los libros se llevan por índices de personas, o sea de propietarios o de titulares de derechos reales; y*
- 3) *Sistema de folio real, en que los libros se llevan por fincas, a cada una de las cuales se le abre un folio, en que se inscriben todos los cambios, gravámenes, transmisiones, etc., etc., relacionados con dicha finca*¹⁸⁹.

En Guatemala el Registro General de la Propiedad, se clasifica, según la forma en la cual realiza el registro, como perteneciente al sistema de folio real, ya que en dicha institución se llevan libros por fincas, es decir, a cada bien registrable se le abre un folio en el cual se inscriben todos los derechos que afectan dicho bien.

3.2.3. Según la eficacia

Esta clasificación toma en cuenta la eficacia concedida a la inscripción, se enfoca en los efectos que la inscripción en el registro de un documento o acto produce y sus efectos *erga omnes*. Los efectos son:

- 1) *Efectos de hecho*: dichos efectos son universales en todos los registros, ya que en estos el asiento existe, *“tiene un carácter informativo, y puede ser consultado por cualquier persona, y existe sin necesidad de producir determinados efectos*¹⁹⁰;
- 2) *Efectos probatorios*: afirma que el registro es un medio privilegiado de prueba de lo que consta en el asiento, y ejemplifica dicho sistema trayendo a colación las certificaciones que a solicitud de parte interesada, extiende el Registro de la Propiedad, las cuales se utilizan para probar la titularidad sobre un bien determinado, y otros derechos reales sobre el mismo¹⁹¹. La afirmación anterior, en la legislación nacional tienen su base en el Artículo 1179 del Decreto Ley 106 Código civil, que literalmente dice lo siguiente: *“La liberación o gravamen de los bienes inmuebles o derechos*

¹⁸⁹ Carral y de Teresa, Luis. *Op. cit.*, Pág. 230.

¹⁹⁰ *Loc. cit.*

¹⁹¹ *Loc. cit.*

reales sobre los mismos, solo podrán acreditarse por la certificación del registro en que se haga constar el estado de dichos bienes”;

- 3) *El registro es presupuesto de eficacia:* En ese sentido el registro “ exige el asiento en declaraciones de voluntad para producir la eficacia contra terceros (sistema declarativo) o la eficacia o validez misma del acto (sistema constitutivo)”¹⁹²;
- 4) *Inscripción sustantiva:* Concebido como el máximo de eficacia atribuido a la inscripción, ya que no es necesario el acuerdo de transferencia para que se opere el cambio en el derecho registrado. Dice Carral y de Teresa que “en los lugares donde se acepte la inscripción sustantiva, debe afirmarse que sin registro no existe derecho”¹⁹³.

3.2.4. Según el lugar de establecimiento del sistema

Otra clasificación de los sistemas registrales, como ya se había mencionado, es en consideración al lugar en dónde los mismos fueron concebidos. Siguiendo este criterio, se mencionan los siguientes:

a. Sistema francés

Este sistema obtiene su nombre por el país en el cual se originó y perfeccionó. Hasta el año 1921 el registro francés funcionó bajo el sistema de transcripción y luego fue regulado mediante el Decreto-Ley del 4 de enero de 1955 y con el Decreto del 14 de octubre de 1955. En el sistema francés el “conservador de hipotecas” transcribía íntegramente el documento que contenía acto, pero después de 1921 se impone la obligación de presentar al registro, dos ejemplares del acto, para encuadernar uno de ellos, devolviendo el otro razonado de haber sido registrado. Los documentos se encuadernaban según eran presentados y se anotaban en un índice llevado en orden cronológico¹⁹⁴.

¹⁹²Loc. cit.

¹⁹³Loc. cit.

¹⁹⁴Ibid., Pág. 232.

Por su parte Roca Sastre¹⁹⁵ afirma por su parte que en este sistema la finca no se considera como unidad registral, sino más bien que el Registro se lleva en base al nombre de las personas. Coincide con Carral y de Teresa al decir que el régimen llevado bajo este sistema es el de transcripción, realizado mediante el depósito y archivo de los documentos ingresados. En ese sentido es evidente que en el sistema francés no se conoce el folio real propiamente dicho, es decir, como hoja asignada a cada finca en la cual se plasma el historial jurídico de dicho bien.

El primer autor critica el hecho de que en el sistema francés, no se adopta una fórmula amplia para determinar los actos y derechos registrables; en vez de ello los actos y derechos registrables son *numerus clausus*¹⁹⁶, es decir, que solamente los enunciados en su ley, son registrables.

El tratadista Carral y de Teresa expone la existencia de un fichero inmobiliario doble: *“1.- El fichero personal, que consiste en llevar una ficha por cada propietario o titular de derecho real. En ella se mencionan todos los inmuebles o los derechos reales de cada propietario o titular; 2.- Fichero real, o sea unas fichas que se llevan en relación con las*

¹⁹⁵ Roca Sastre, Ramón María. *Op. cit.* Pág. 107.

¹⁹⁶ Ramón Roca Sastre afirma que en este sistema, los actos y derechos sujetos a registro, son los siguientes: **“1. Donaciones de bienes susceptibles de hipoteca. 2. Hipotecas convencionales.** La transcripción actúa en estas últimas a modo de anotación de embargo, a fin de mantener la condición privilegiada del crédito garantido. Las hipotecas legales a favor de mujeres casadas, menores e incapaces son tácitas, o sea exentas de registración, si bien su afección, en cuanto a terceros, cesa transcurrido un año desde el hecho que les debe poner fin. **3. Actos entre vivos de carácter oneroso traslativos de la propiedad inmueble o de derechos reales susceptibles de ser hipotecados.** Se incluyen aquí la compraventa, la permuta, la sociedad con aportación de inmuebles, el contrato nupcial cuando se estatuye comunidad universal o se aportan inmuebles, la cesión de derechos sucesorios y de acciones inmobiliarias, la dación en pago y la transacción con cesión de inmuebles. **4. Actos de constitución de anticresis, servidumbre, usufructo, uso y habitación. 5. Actos que impliquen renuncia de estos derechos. 6. Actos de arrendamiento de duración mayor de 18 años. 7. Transmisiones por causa de muerte de inmuebles o derechos reales inmobiliarios a favor de un solo heredero o a legatarios, así como las particiones cuando fueren varios herederos. (...) 8. Resoluciones judiciales que determinen la existencia de un contrato verbal traslativo de bienes inmuebles o derechos reales inmobiliarios. 9. Resoluciones judiciales que constaten, aunque sea en virtud de un contrato de arrendamiento por periodo menor de 18 años, el finiquito o cesión, por cantidad que ascienda a tres anualidades de rentas o alquileres vencidos. 10. Resoluciones judiciales en las que se disponga una adjudicación de inmuebles. 11. Resoluciones judiciales que declaren la nulidad, rescisión o resolución de un acto registrado”.** Roca Sastre, Ramón María. *Op. cit.*, Pág. 107-109.

*fincas. Las fichas parcelarias se llevan una por cada finca, y están ligadas con el Catastro*¹⁹⁷. Asimismo agrega que en este sistema se tiene la precaución de identificar tanto a las personas que otorgaban el negocio así como las fincas objeto de registro, razón por la cual el documento notarial era la forma exigida para plasmar dicho negocio jurídico¹⁹⁸.

También se afirma que la inscripción en el sistema francés no es constitutiva de los derechos entre los contratantes, pero si es obligatoria para los notarios, las autoridades y funcionarios públicos.

Roca Sastre difiere de la postura de Carral y de Teresa sobre dos aspectos esenciales. El primero afirma que la calificación registral no existe en este sistema, puesto que el encargado de realizar el registro únicamente archiva los documentos presentados y no lleva a cabo un examen de la legalidad de tales documentos. Por otro lado, Carral y de Teresa¹⁹⁹ asegura que la calificación registral si existe en el sistema francés y que es una cuestión trascendental en dicho sistema por la obligación del registrador de examinar la identidad de las personas otorgantes y de los bienes sujetos a la inscripción, por lo cual este debe asegurarse de la legitimidad del derecho del enajenante; y de comprobar algún vicio en la misma u otro defecto en el documento, tiene la facultad de rechazarlo.

El segundo asunto en el que difieren estos conocedores del tema es en el principio de tracto sucesivo, entendido como aquel que exige una cadena de inscripciones en la cual no debe faltar ningún eslabón. Difieren sobre si el sistema francés se rige o no bajo este principio. Roca Sastre²⁰⁰ establece que el principio de tracto sucesivo no impera en el sistema francés, pues no existe historial jurídico de las fincas porque el registro no es de folio real, sino personal. Por el contrario, Carral y de Teresa²⁰¹ argumenta que el principio de tracto sucesivo si se encuentra presente, pues en el documento que se

¹⁹⁷ Carral y de Teresa, Luis. *Op. cit.*, Pág. 232.

¹⁹⁸ *Loc. cit.*

¹⁹⁹ *Loc. cit.*

²⁰⁰ Roca Sastre, Ramón María. *Op. cit.*, Pág. 110.

²⁰¹ Carral y de Teresa, Luis. *Op. cit.*, Pág. 232.

ingresa al registro debe estar identificado el antiguo titular y es en base a esa información que debe velarse por la continuidad de inscripciones según el titular anterior.

Sobre este tema Musto se pronuncia y afirma que *“Para averiguar el estado jurídico de una finca, es preciso indicar al Registro los nombres de todos los propietarios actuales y pretéritos de la misma, siendo suficiente la menor equivocación en algún nombre o apellido para que todo sea confusión”*²⁰². De tal suerte el tracto sucesivo si impera en el sistema francés, pero no con la certeza con que lo haría si se tratara de un sistema basado en el folio real.

En Guatemala, al igual que en el sistema francés, deben registrarse todos los actos en virtud de los cuales se constituyan, modifiquen, trasladen o extingan derechos reales sobre inmuebles o muebles identificables, incluso aquellos que en el futuro causaran efectos sobre este tipo de bienes, como la promesa de venta por ejemplo. Carral y de Teresa sustenta la afirmación anterior cuando dice que *“en el derecho francés deben registrarse los actos traslativos o declarativos o los modificativos de la propiedad inmueble, al igual que los actos constitutivos o exhibitivos de derechos reales y aun se ha llegado al extremo de exigir el registro de los actos que son posibles generadores de derechos reales, como la promesa de venta (...). Los arrendamientos por más de doce años deben registrarse en Francia, así como aquellos en que haya anticipo por más de 3”*²⁰³.

Roca Sastre²⁰⁴ y Carral y de Teresa²⁰⁵ coinciden en el hecho que la consecuencia o sanción, para el sujeto que no registra su derecho, es la no oponibilidad frente a terceros. En Francia *“el que adquiere un derecho del titular registral, aun conociendo el vicio no se considera de mala fe y sigue siendo protegido, pues para no protegerlos se*

²⁰² Roca Sastre, Ramón María. *Op. cit.*, Pág. 113.

²⁰³ Carral y de Teresa, Luis. *Op. cit.*, Pág. 232.

²⁰⁴ Roca Sastre, Ramón María. *Op. cit.* Pág. 111.

²⁰⁵ Carral y de Teresa, Luis. *Op. cit.*, Pág. 232.

*necesita que haya verdadero fraude, osea que esté el adquirente (tercero) coludido con el "auctor", para perder el carácter de tercero*²⁰⁶.

El tratadista Musto afirma que *"el sistema francés es seguido aun por muchos países latinos, donde la influencia del Código francés ha sido decisiva, pero no es el instrumento más idóneo para la preservación de la seguridad dinámica o del tráfico"*²⁰⁷.

En Guatemala son mínimas y más bien casi inexistentes las similitudes con este sistema. Podría decirse que entre ellas está la obligación de registrar los actos que afecten o modifiquen de cualquier forma los derechos reales sobre un bien registrable, incluso aquellos como la promesa de venta, que no constituyen una alteración del estado del bien, sino hasta que se perfecciona la venta en un instrumento posterior. Aunque esto es un rasgo en común con todos los sistemas registrales inmobiliarios.

b. Sistema alemán

El sistema registral originado y utilizado en Alemania tiene características muy propias y distintas de los demás sistemas registrales. En primer lugar, el sistema del folio real, donde a cada finca se le asigna su propia hoja, es el empleado, entendiéndose por hoja, un cuaderno en el cual se inscriben las relaciones reales, y que consta de tres secciones en las cuales se inscriben las relaciones de propiedad, las cargas y limitaciones, y las hipotecas y demás gravámenes²⁰⁸.

La finca es el objeto principal del Registro, cuestión por la cual, a cada una se le asigna un folio registral. La apertura del folio registral o inmatriculación en la técnica alemana puede realizarse cuándo: 1. Se incorpora por primera vez la finca al registro; y 2. A una finca ya incorporada, se le hacen modificaciones y surge otra como nueva. En la

²⁰⁶ *Loc. cit.*

²⁰⁷ Musto, Néstor Jorge. *Op. cit.*, Pág. 419.

²⁰⁸ Carral y de Teresa, Luis. *Op. cit.*, Pág. 234.

apertura se describe el bien registrado y se observa la correspondencia de dichos datos con los del catastro²⁰⁹.

Al igual que en el sistema francés, los actos sujetos a inscripción están expresamente enumerados en la ley, siendo estos todos aquellos en virtud de los cuales se constituyan, transmitan, modifiquen o extingan derechos reales. En este sistema también se contemplan las anotaciones preventivas pese a que no modifican el estado del bien²¹⁰.

En este sistema se brinda especial atención a la forma de adquisición de los derechos reales inscribibles por medio del negocio jurídico. Según el tratadista Roca Sastre²¹¹, pueden distinguirse tres elementos en toda adquisición por medio del negocio jurídico, siendo estos: el acto causal, el acuerdo real y la inscripción.

El primer elemento, el acto causal o *Causalgeschäft*, el cual no es otra cosa que el contrato que produce las obligaciones entre los otorgantes; verbigracia el contrato de compraventa, en virtud del cual el vendedor no le entrega en sí la cosa al comprador y este último no la recibe, sino únicamente el vendedor se obliga a transmitirla y el comprador a recibirla y a pagar el precio, es decir, que este elemento es la causa por la cual debe efectuarse tal conducta. El segundo elemento de toda adquisición por medio del negocio jurídico, según Roca Sastre, es el acuerdo real o *Einigung*. Consiste el acuerdo destinado a materializar el cambio de titularidad del derecho; acá las partes ya no se obligan a transmitir y adquirir respectivamente, sino que ciertamente realizan tal transmisión y adquisición. Roca Sastre ejemplifica este elemento con el trueque, agregando que la entrega debe formalizarse ante el *Auflassung*. El tercer y último elemento es la inscripción o *Eintragung*, a través del cual se exterioriza frente a terceros el cambio en el estado jurídico del bien, lo cual provoca que la nueva titularidad ingrese al mundo registral²¹².

²⁰⁹ Pérez Lasala, José Luis. *Op. cit.*, Pág. 125.

²¹⁰ Roca Sastre, Ramón María. *Op. cit.*, Pág. 116.

²¹¹ *Loc. cit.*

²¹² *Loc. cit.*

De los tres elementos mencionados, Roca Sastre manifiesta que *“los dos últimos (acuerdo real y inscripción), son los esenciales y los suficientes para que se opere la transmisión, constitución o modificación jurídica acordada. Son esenciales, porque si falta uno de los dos, no hay cambio jurídico real; así, si el acuerdo real no se inscribe, no hay transmisión. Ambos elementos son suficientes, porque aunque no exista o sea inválido el precedente o acto causal, la transmisión tiene igualmente lugar”*²¹³.

Del acuerdo real y de la inscripción, surgen los principios de consentimiento y de inscripción respectivamente, los cuales son los pilares fundamentales del sistema registral alemán. El primer principio está inspirado en la *traditio*, destaca el acuerdo real y además contempla los negocios jurídicos como abstractos, dando lugar a desligar la causa jurídica del negocio. En ese sentido se hace posible que en caso de que no exista o que el acto causal sea inválido, la parte que se considera afectada puede promover una acción de enriquecimiento sin causa. El segundo principio, es decir el de inscripción, está basado en la necesidad de registrar el acuerdo real, por lo cual el asiento hipotecario se concibe como un elemento constitutivo de la transmisión. La inscripción perfecciona la transmisión y la titularidad sobre el bien²¹⁴.

El tratadista Carral y de Teresa describe el procedimiento de registro en el sistema alemán y argumenta que *“el registro se obtiene por un proceso de jurisdicción voluntaria. Es una relación del particular con la autoridad. Primero, se presenta una solicitud de inscripción, que es como una demanda cuyo momento de presentación al Registro se anota. En esa demanda, se contiene el consentimiento del afectado, por la inscripción (...). La expresión del consentimiento es una declaración unilateral al Registro, permitiendo que se afecte su derecho. Por eso es un acto de disposición. La declaración es abstracta, es decir que no hace referencia al proceso causal (...), y no es necesario que aparezca el consentimiento del favorecido, o sea del beneficiado por*

²¹³Loc. cit.

²¹⁴Ibid., Pág. 119.

*la inscripción. Es, pues, la inscripción, el último elemento constitutivo de cualquier modificación real por negocio jurídico*²¹⁵.

La inscripción tiene una doble eficacia, ya que por un lado, existe una presunción de que los derechos inscritos existen tal y como se inscribieron, pero también se acepta la prueba en contrario, y por el otro, cualquier adquirente de buena fe, es favorecido plenamente por la inscripción, ya que aunque la realidad jurídica y la inscripción no coincidan, el adquirente es considerado el verdadero titular. La protección registral en el sistema alemán no se extiende a la situación de hecho de los inmuebles, ni a las circunstancias personales de los sujetos que contratan²¹⁶.

El tratadista Roca Sastre habla sobre la presunción de exactitud del contenido del registro y establece que *“aunque el registro puede constatar una situación jurídica que no sea la realmente existente, no obstante, el sistema alemán, bajo el criterio práctico de que lo normal es que hay concordancia entre el Registro y la realidad, o sea que lo excepcional es la inexactitud de los libros registrales, impone la fe en los pronunciamientos o contenido de los asientos del Registro, presumiendo que éstos reflejan la verdadera situación jurídica*²¹⁷.

De esta manera los asientos registrales proporcionan una mayor certeza jurídica sobre el estado de los bienes inscritos, ya que se basa exclusivamente en lo que efectivamente consta en sus asientos y no en la situación de hecho del bien ni en cuestiones que afectan a los sujetos que contratan sobre un bien inscrito, cuestión por la cual la publicidad registral que se busca al inmatricular un bien, abarca el estado jurídico del bien.

El sistema alemán se rige por varios principios registrales para determinar su organización y funcionamiento. La especialidad de los derechos inscritos es uno de dichos principios, pues en este sistema los derechos reales se inscriben con la mayor concreción posible y los gravámenes deben constar numéricamente y en su tipo de

²¹⁵ Carral y de Teresa, Luis. *Op. cit.*, Pág. 234.

²¹⁶ *Loc. cit.*

²¹⁷ Roca Sastre, Ramón María. *Op. cit.*, Pág. 120.

moneda. Por otro lado, bajo el principio de prioridad de los derechos registrados, se aprecia que el sistema alemán obedece a la regla de *prior in tempore potior in jure*, es decir, que según el orden de ingreso en el Registro, el rango registral de cada derecho es atribuido. Una cuestión bastante particular es que “*el rango registral en sí mismo considerado, tiene el trato de un valor patrimonial que puede ser objeto de permuta, posposición y reserva, es decir, que es perfectamente negociable*”²¹⁸.

El sistema alemán también se rige por el principio de tracto sucesivo, que por mandato del artículo 40 de la Ordenanza del Registro, las inscripciones deben practicarse si el sujeto que solicita la misma aparece inscrito como el titular del derecho que será perjudicado por la nueva inscripción²¹⁹.

El principio de rogación es igualmente observando en este sistema. Bajo dicho principio se justifica que la inscripción no se practica de oficio por el Registro, sino que previo a ello se debe suministrar al Registrador los elementos para extender el asiento y así cumpla también con el principio de legalidad, el cual se perfecciona a través de las facultades calificadoras del Registrador, pudiendo este obtener datos de oficio, así como conceder audiencia a los interesados, entre otras facultades. Cabe mencionar que tal potestad calificadora no se extiende al acto causal o *Causalgeschäft*²²⁰.

En cuanto a la forma de organizarse, los Registros son llevados en toda Alemania en virtud de la Ordenanza Inmobiliaria de 1935, por Administradores de Justicia²²¹ en los Juzgados de Primera Instancia. Esta norma tiene dos excepciones, la de *Württemberg*, en dónde el registro es llevado por Notarios de Distrito²²² y la de Badén, dónde es llevado por Notarios Estatales. Por otro lado, los principales libros llevados en registro son los *Libros Inmobiliarios*, que pueden ser de dos tipos, encuadernados o de pliegos

²¹⁸ *Loc. cit.*

²¹⁹ *Ibid.*, Pág. 121.

²²⁰ *Loc. cit.*

²²¹ “*Funcionarios judiciales que tienen ciertas funciones dentro de la jurisdicción voluntaria*”. Pau Pedrón, Antonio, *La publicidad registral*, España: Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, 2001. Pág. 962.

²²² “*Clase profesional que sólo existe en el territorio de Württemberg y que ejercita la fe pública*”. *Loc. cit.*

móviles, en donde se hace constar el estado jurídico del bien; y el *Libro Diario* de las órdenes de inscripción y las denegaciones de solicitudes²²³.

c. Sistema suizo

Al igual que en el sistema alemán, en algunos cantones suizos, el registro es llevado por el sistema de folio real y es constitutivo. En este sistema, es necesario que el dueño del bien inmueble manifieste su consentimiento para que pueda llevarse a cabo cualquier cambio o modificación en sus derechos sobre dicho bien. En cuanto a las cancelaciones, solamente es necesario el consentimiento del acreedor de la obligación, la cual debe constar en el libro registral, para que el gravamen pueda ser cancelado y extinguido su derecho²²⁴.

El sistema suizo se inspira en gran medida en el sistema alemán, hecho por el cual guarda con este último varias características comunes. En principio, en este sistema también la finca es la unidad registral y su inmatriculación es su mayor preocupación. Asimismo, obedece la fórmula del *numerus clausus* para determinar los derechos reales, estableciendo el registro de todo acto de constitución, modificación, transmisión y extinción de los mismos.

En los negocios jurídicos de disposición, al igual que en el sistema suizo –aunque con la misma intensidad- se hace la distinción entre el acto causal y el acuerdo real. Existe una diferencia sin embargo, y es que el Código Civil suizo no sigue la teoría del negocio jurídico abstracto de disposición, ya que el acuerdo de transmisión está conecta por la causa con el título, de tal forma que los vicios del primero repercuten en el segundo.

Otro rasgo en común con el sistema alemán es la presunción de exactitud del contenido del Registro, pues el artículo 973 del Código Civil suizo se establece que: “*el que adquiere la propiedad u otros derechos reales fundándose de buena fe en una inscripción del Registro, será mantenido en su adquisición*”.

²²³ *Ibid.* Pág. 964.

²²⁴ Carral y de Teresa, Luis. *Op. cit.*, Pág. 234.

Según el tratadista Roca Sastre, la norma antes citada no agota el principio de fe pública registral, ya que *“éste protege a los terceros adquirentes no sólo de la falta de consistencia de la titularidad del transferente, sino también de las cargas, gravámenes y limitaciones que no figuren anteriormente registradas”*²²⁵.

Una diferencia notable con el sistema alemán es el alcance de la buena fe y la protección registral que se deriva de la misma. Vimos que en el sistema alemán la buena fe es amplia, mientras que en sistema suizo se contempla la negligencia como un suceso que impide que buena fe se configure; se dice que hay negligencia si el sujeto que adquiere, conoce o debió conocer, el vicio en la inscripción.

Los principios de prioridad, tracto sucesivo o continuo, especialidad y calificación registral funcionan de la misma manera que en el sistema alemán. En este último principio, las normas registrales suizas establecen que el encargado del registro debe comprobar la validez del acto que provoca el asiento y que la decisión de este puede ser recurrida ante la autoridad cantonal en un plazo de diez días.

Administrativamente, en el sistema suizo, los registros funcionan por distritos. A los poderes cantonales les compete establecer la forma en que los Registros se organizan y llevan los registros, aunque existen ciertas normas estatales de aplicación general. Agrega Roca Sastre que *“los Registradores o Conservadores son funcionarios cantonales, generalmente secretarios de los Ayuntamientos respectivos, correspondiendo la inspección al Departamento federal de Justicia y Policía”*²²⁶.

d. Sistema australiano

Carral y de Teresa afirma que el sistema registral australiano primero rigió en África de Sur, en dónde se utilizó desde el año 1858 en virtud de la *Real Property Act*, modificada en 1886 y 1893. Conocido también como “Sistema Torrens”, en honor a Sir Robert

²²⁵ Roca Sastre, Ramón María. *Op. cit.*, Pág. 123.

²²⁶ *Ibid.* Pág. 124.

Richard Torrens, quien ideó este sistema en su búsqueda por dar seguridad a los títulos de las propiedades en su país, Australia²²⁷.

Es importante mencionar que en Australia existían dos clases de títulos, uno proveniente de la corona, cuya validez era inatacable; y otro que se derivaba del primero, el cual se prestaba a toda clase de fraudes ya que no existía sistema de registro alguno. Por ello, Sir Robert Richard Torrens buscó que todos los títulos proviniesen de la corona, es decir, que fueren directos, por lo cual estableció un sistema de inmatriculación al Registro Público²²⁸.

Los objetivos de la inmatriculación de las fincas eran:

- 1) Comprobar la existencia, ubicación y límites de la finca;
- 2) Acreditar el derecho del sujeto que promueve la inmatriculación;
- 3) Hacer inatacable el derecho del inmatriculante²²⁹

En consecuencia, se crea un título único y absoluto. En esa época a inmatriculación era voluntaria pero hoy en día esta es obligatoria y puede ser requerida de oficio por el Registrador. Debido a su gran importancia, la inmatriculación conlleva un procedimiento bastante minucioso el cual se inicia con la solicitud del interesado, la cual debe acompañar el título de adquisición y un plano topográfico de la finca; acto seguido se califica la documentación, se publican edictos para hacer del conocimiento de posibles interesados el procedimiento llevado a cabo. Si no surge oposición, el Registrador debe proceder a inmatricular la finca²³⁰ emitiendo una resolución y un certificado de título, quedándose el original en el Registro y entregando el duplicado al propietario, siendo este su nuevo título de propiedad²³¹.

²²⁷ *Loc. cit.*

²²⁸ *Loc. cit.*

²²⁹ *Loc. cit.*

²³⁰ Instituto de Capacitación Jurídica, Derecho Registral, <http://www.ipc.pe/Curso%20de%20Preparacion%20para%20el%20acceso%20a%20la%20Funcion%20Registral%202012/Material%20de%20Derecho%20Registral.PDF>. Fecha de consulta: 14/05/14.

²³¹ Atilio Cornejo, Américo. *Op. cit.*, Pág. 23.

El procedimiento para transferir el dominio de un inmueble ya inmatriculado es bastante sencillo. El tratadista Atilio Cornejo²³² establece que deben presentarse al Registro: el acto causal y el certificado del título de propiedad. Estos son analizados allí y de no encontrar objeción, se elabora un nuevo certificado en original y duplicado en el cual ya debe constar la transferencia y se anula el certificado anterior. Agrega que *“en cada transferencia se entiende que el dominio vuelve al Estado y es éste quien lo transfiere al adquirente. Cualquier error que produzca un perjuicio a un tercero, se subsana por intermedio de una indemnización, a cuyo fin existe un completo sistema de seguros”*²³³. De esta manera se concluye que el sistema australiano o de Torrens obedece al sistema real ya que su unidad de registración es el bien inmueble; además la inscripción es constitutiva, ya que como se mencionó anteriormente, en cada operación de transferencia el bien regresa al Estado, con lo cual dicha transferencia queda convalidada²³⁴.

En cuanto a la organización, es importante mencionar que los servicios están centralizados en un Registro único, a cuya cabeza se encuentra un Registrador General auxiliado por personal jurídico y personal técnico en topografía y mediciones. Los libros llevados en este registro son: los de inscripciones y los auxiliares. Este registro es público por lo que cualquier sujeto está legitimando para examinar sus libros y pedir constancias de los mismos²³⁵.

El tratadista Roca Sastre citado por Carral y de Teresa afirma que *“la fe pública registral actúa incrustada en el título”*²³⁶, asimismo señala las ventajas y desventajas de este sistema:

a. Ventajas:

²³² Loc. cit.

²³³ Loc. cit.

²³⁴ Loc. cit.

²³⁵ Instituto de Capacitación Jurídica, Derecho Registral, <http://www.ipc.pe/Curso%20de%20Preparacion%20para%20el%20acceso%20a%20la%20Funcion%20Registral%202012/Material%20de%20Derecho%20Registral.PDF>. Fecha de consulta: 14/05/14.

²³⁶ Carral y de Teresa, Luis. *Op. cit.*, Pág. 236.

- 1) El título es inatacable, con lo cual los terceros adquirentes quedan protegidos;
- 2) El valor de la propiedad es afirmado por dicha seguridad;
- 3) Las adquisiciones “*non dominion*” son posibles en este sistema, y además existe un seguro en caso el sujeto sea privado de su derecho;
- 4) Todo lo anterior tiene como consecuencia una fácil contratación²³⁷.

b. Desventajas:

- 1) La inatacabilidad del título puede perjudicar al verdadero propietario;
- 2) El verdadero propietario no necesita el actuar del Registro Público;
- 3) El propietario con un título defectuoso no puede registrarlo;
- 4) Es muy fácil falsificar el título real;
- 5) La propiedad territorial es movilizada excesivamente por el título real;
- 6) Como la contratación es privada, no existe un control notarial y los actos jurídicos se realizan con defectos;
- 7) Debido a que el Registro es centralizado, puede provocarse congestión e irregularidades²³⁸.

El elemento más novedoso y que diferencia a este sistema de los demás es el fondo de seguro. A través de este se indemniza a las personas a quienes se les haya privado de su derecho de dominio, cuando esto ha sido el resultado del accionar del registro y del sistema. Cabe mencionar que se recurre a este seguro cuando no existe algún otro modo de resarcir al perjudicado.

e. Sistema español

El sistema inmobiliario español vigente encuentra su fundamento legal en la Ley Hipotecaria de 1861, reformada en cuatro ocasiones (1869, 1909, 1944 y 1946) y en el Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria, por lo cual este sistema cuenta con

²³⁷*Ibid.*, Pág. 237.

²³⁸*Loc. cit.*

una organización y reglamentación unificada para todo el territorio ibérico, aunque cabe mencionar que la prestación del servicio está dividido por regiones.

Este se organiza en torno a oficinas públicas a las cuales se les denomina registro de la propiedad, los cuales dependen del Ministerio de Justicia y que a su vez son supervisados por la Dirección General de los Registros y del Notariado. La forma en la que se organizan estos registros es la siguiente: toda España se encuentra dividida en circunscripciones territoriales llamadas Distritos Hipotecarios y a cada uno de estos les corresponde un Registro de la Propiedad²³⁹.

Dichas oficinas o registros están a cargo de registradores que tienen calidad de funcionarios públicos, aunque con ciertas particularidades, como lo es su condición de juristas de grandes calidades profesionales. Los registradores califican los títulos con el objeto de determinar si estos pueden ser inscritos o no.

Como lo menciona Musto, *“la función calificadora del registrador es lo suficientemente amplia como para que el funcionario pueda examinar la existencia de los presupuestos materiales y formales para receptor el título y proceder a su inscripción”*²⁴⁰.

Entre los principios que rigen a este sistema registral se encuentran los siguientes: de rogación, en virtud del cual toda matriculación o inscripción es realizada a instancia de parte; de prioridad, el cual se guarda a través del Libro Diario en el cual se pone especial atención al orden cronológico de ingreso en el registro de los documentos; detracto sucesivo, ya que una vez que la finca ha sido inmatriculada, es necesario que cada asiento tenga como base uno anterior, condición sin la cual no se realiza ninguna modificación del estado jurídico del bien registrado²⁴¹. El principio de especialidad también aparece en este sistema, pues en el Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria se establece que en toda inscripción del registro debe hacerse constar la

²³⁹ Registradores de España, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, *Seguridad jurídica del Registro de la Propiedad Español*, Madrid: 2014, https://www.registradores.org/Seguridad_Juridica_del_Registro_de_la_Propiedad_Espanol.jsp. Fecha de consulta: 10/10/2014.

²⁴⁰ Musto, Jorge Néstor. *Op. cit.*, Pág. 426.

²⁴¹ *Ibid.*, Pág. 427

naturaleza de la finca, así como su situación y linderos, la medida superficial y, el número si este consta en el título. En relación al derecho inscrito, el principio de especialidad manda a expresar la naturaleza del mismo, sus alcances, las condiciones suspensivas o resolutorias a que se sujete y el valor si ha determinado.

Este sistema tiene como unidad registral la finca, por lo que se organiza en torno a la utilización del folio real, de tal manera que a cada finca se le asigna un folio en el cual se registran todos los actos que afectan la situación jurídica de la misma.

El español es un registro de derechos²⁴², ya que recibe los actos a través de los cuales se constituyen, modifican, transmiten o extinguen derechos reales pero lo que publica las titularidades sobre los mismos.

El tratadista Musto hace una síntesis de las principales características del sistema inmobiliario español, entre las cuales menciona que: *“La inscripción es voluntaria, pues no hay obligación de inscribir ni sanción para quien no lo haga. Sin embargo respecto de la hipoteca, siendo la inscripción constitutiva, el derecho no nace hasta tanto ésta se practique, como ya veremos.*

El ámbito del registro no está taxativamente limitado, o sea que no responde al principio de numerus clausus, sino que es enunciativo, aunque la jurisprudencia de la Dirección de Registro limita por vía interpretativa la situaciones que puedan tener trascendencia real.

Las mutaciones reales se producen con independencia del registro o, en otras palabras, la inscripción tiene carácter declarativo, salvo respecto de la hipoteca cuya inscripción tiene carácter constitutivo²⁴³.

²⁴² Registradores de España, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, *Seguridad jurídica del Registro de la Propiedad Español*, Madrid: 2014, https://www.registradores.org/Seguridad_Juridica_del_Registro_de_la_Propiedad_Espanol.jsp. Fecha de consulta: 10/10/2014.

²⁴³ Musto, Jorge Néstor. *Op. cit.*, Pág. 426.

Por último, debe acotarse que Guatemala debería tener una organización más o menos parecida a la España en el sentido de contar con un Registro de la Propiedad en cada departamento, así como el país ibérico cuenta con uno en cada distrito. A pesar de que en Guatemala la ley así lo exige, también posibilita el hecho de que solamente existan dos registros, el Registro General de la Propiedad y el Segundo Registro de la Propiedad, los cuales hasta la fecha han sabido sobrellevar la carga del tráfico inmobiliario de todo el país, que dicho sea de paso no es tan significativa, pues son pocos los departamentos cuyos inmuebles han sido registrados. Otra cuestión que es importante señalar es que en España existe un Colegio de Registradores que aglutina a los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, el cual cuenta con personalidad jurídica propia y se rige por sus propios estatutos, lo que evidencia la gran importancia que esta actividad representa para ese país. Por otro lado en Guatemala no existe nada parecido, en parte a lo que ya se mencionó antes, no existe un número significativo de registradores que hagan necesario tal organización.

CAPÍTULO 4

Principios Registrales

Carral y de Teresa afirma que los principios registrales son producto del análisis que se hace de los preceptos legales sobre el registro público y cita a Roca Sastre al decir que *“son los principios, las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sintetización o condensación del ordenamiento jurídico registral”*²⁴⁴. Dicho autor también argumenta que los principios registrales sirven como guía, unifican criterios y facilitan la comprensión de la materia registral, convirtiendo la investigación jurídica en investigación científica²⁴⁵.

Por otro lado, Pérez Lasala, entiende por principios registrales *“las reglas o ideas fundamentales que sirven de base al sistema registral inmobiliario de un país determinado”*²⁴⁶. Agrega que *“los principios registrales se determinan por inducción de preceptos legislativos. Dominando en ellos el carácter positivista, se estudian con referencia a un sistema registral determinado, no pudiendo hablarse, en consecuencia, de principios registrales en general, aplicables en todas las legislaciones”*²⁴⁷.

Se observa una dicotomía en lo que debe entenderse por principios registrales según exponen estos tratadistas, ya que para el primer autor, estos son universales y son una guía unificadora de criterios, mientras que para el segundo, estos únicamente pueden estudiarse con referencia un sistema registral determinado, es consecuencia no puede decirse que los principios registrales son universales.

Pérez Fernández del Castillo por su parte dice los principios registrales *“explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad. Asimismo están totalmente entrelazados unos de otros de tal manera que no existen en forma independiente. Su nombre no se deriva del término filosófico inmutable, sino que se refiere a la*

²⁴⁴ Carral y de Teresa, Luis. *Op. cit.*, Pág. 241.

²⁴⁵ *Loc. cit.*

²⁴⁶ Pérez Lasala, José Luis. *Op. cit.*, Pág. 103.

²⁴⁷ *Loc. cit.*

*constitución de una técnica y elaboración del estudio del Registro Público de la Propiedad: sirve de explicación teórica y práctica de la función del Registro*²⁴⁸.

Para García Coni estos principios aparecen en dos momentos distintos “*A priori orientarán la labor del legislador como explicación de la experiencia foránea, dando la tónica de la publicidad que consagrará la ley; y, a posteriori de la sanción de la norma positiva, los principios explicarán la verdadera dimensión de la publicidad legalmente acogida*”²⁴⁹.

De todas las definiciones anteriores se puede establecer que los principios registrales son las directrices en las que cada sistema registral en particular se basa para determinar el contenido y la función del Registro de la Propiedad, de tal forma que tanto los criterios como los procedimientos seguidos en dicha institución obedecen y se inspiran en tales directrices.

4.1. Principio de publicidad registral

En palabras del tratadista Carral y de Teresa²⁵⁰, el principio de publicidad registral es el principio registral por excelencia, ya que sin este no puede concebirse la idea de un Registro Público de la Propiedad. La función del Registro entonces es revelar el estatus jurídico de los bienes registrados a toda persona, no importando si es o no tercero registral o interesado, ya que todos tienen derecho a acceder a los asientos registrales y a obtener constancias de los mismos.

Caicedo Escobar define el principio de publicidad registral como “*la actividad orientada a difundir y hacer notorio un acontecimiento. Es la exteriorización o divulgación de una situación, dirigida a provocar su cognoscibilidad general. La publicidad es lo contrario a clandestinidad, lo notorio se opone a lo secreto*”²⁵¹.

²⁴⁸ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. *Op. cit.*, Pág. 75.

²⁴⁹ García Coni, Frontini, *Derecho. Op. cit.*, Pág. 12.

²⁵⁰ Carral y de Teresa, Luis. *Op. cit.*, Pág. 242.

²⁵¹ Caicedo Escobar, Eduardo, *Derecho inmobiliario registral*, Bogotá: Temis, 1997. Pág. 7.

Tanto García Coni como Ranzetti argumentan que existen dos tipos de publicidad, pero difieren al momento de determinar el contenido de cada una.

García Coni afirma que existe la publicidad aformal y la publicidad registral propiamente dicha. La primera es la publicidad que no se implementa legalmente, por tanto es una publicidad de hecho, que está compuesta por medios aptos para divulgar actos de trascendencia jurídica; esta publicidad se manifiesta de manera voluntaria y privada por los propios particulares y en principio carece de efectos jurídicos, aunque puede llegar a tenerlos como medio probatorio, indicio de titularidad y situaciones de buena o mala fe. Señala como ejemplos de esta publicidad, las marcas indicativas de propiedad colocadas sobre los bienes²⁵².

Como ya se mencionó, el otro tipo de publicidad según García Coni es la publicidad registral. Afirma que debido a la necesidad de certeza de los derechos y del tráfico jurídico en el derecho positivo, se ha tenido la necesidad organizar sistemas de publicidad formal, cuya expresión en el derecho contemporáneo es la publicidad registral. Esta se manifiesta de distintas formas, ya que puede manifestarse en relación al tipo de bienes sobre los cuales se inscriben derechos o a la organización y procedimiento del propio registro²⁵³.

Ranzetti²⁵⁴ concibe de manera distinta la publicidad formal, pues para el primero, esta es un derecho que tiene todo particular de tener acceso a la información registral en cualquier momento e incluso sin expresión de causa; facultad que hace posible que los sujetos capaces puedan tener conocimientos de las situaciones jurídicas que les representen interés. Argumenta que dicha posibilidad se logra gracias a la inscripción de esas situaciones jurídicas en el Registro.

²⁵² García Coni, Frontini. *Op. cit.*, Pág. 44.

²⁵³ *Loc. cit.*

²⁵⁴ Ranzetti, Ana María, *Revista de Derecho Registral*, Año 1- No. 1, 1074, El principio de publicidad Registral, Centro Internacional de Derecho Registral. Pág. 104.

Siguiendo a Ranzetti²⁵⁵, el segundo tipo de publicidad contemplada es la material, la cual va de la mano con otro principio, el de exactitud registral. A través de ella se pretende garantizar la veracidad de lo establecido en los asientos registrales y de esta manera lograr que el derecho exista y corresponda al titular indicado en la inscripción, mientras esta se encuentre vigente. Asimismo afirma que el objeto de este principio es dar a conocer al público la información registral y que el medio del cual se sirve la publicidad para llevar a cabo su objeto es la inscripción. También asegura que no todos los actos o negocios jurídicos son susceptibles de registración y que no solamente interesa el acto jurídico en sí mismo, sino la titularidad derivada del mismo, con sus respectivos cambios a través de las modificaciones y extinciones de dicha titularidad. Todo lo anterior –afirma- *“sin perder además de vista, que se da sólo en relación a ciertos bienes, que permitan una precisa y determinada individualización y que sea de considerable importancia desde el punto de vista patrimonial”*²⁵⁶.

Debe entenderse entonces el principio de publicidad como la directriz registral en virtud de la cual el estado jurídico de los bienes inscritos en el registro es de libre acceso a cualquier persona, no importando si quien consulta tiene un derecho sobre el bien o es un tercero, quienes además pueden obtener la respectiva constancia del estado del bien.

4.2. Principio de inscripción

El tratadista Tartiére clarifica la concepción desde la cual debe ser abordado este principio, ya que explica que la palabra *inscripción* puede entenderse en dos sentidos, el primero *“como sinónimo de toda clase de asiento registral”* y el segundo, haciendo referencia *“al asiento específico de carácter principal que se practica en el Registro para constatar la existencia de una mutación jurídico-real producida (constitución, declaración, modificación, transmisión o extinción del dominio o derecho real)”*²⁵⁷.

²⁵⁵*Ibid.*, Pág. 105.

²⁵⁶*Ibid.* Pág. 104.

²⁵⁷Tartiére, Gabriel de Reina. *Op. cit.*, Pág. 53.

Es por ello que cuando se habla de *principio de inscripción*, debe quedar claro que se está empleando dicha palabra en su primer sentido, es decir, de manera extensa, por lo cual este principio debería dedicarse a la valoración que la inscripción tiene en relación a los cambios jurídico-reales que pueden producirse²⁵⁸.

El principio de inscripción o de matriculación como lo denomina García Coni²⁵⁹ es aquél en virtud del cual solo los derechos anotados puede ser objeto de publicidad positiva. En otras palabras, para que haya publicidad debe existir un asiento registral, por lo cual es necesario que todas las fincas figuren en los registros, por ello cuando se inscribe por primera vez se dice que están han sido matriculadas. Cuando la finca ya está registrada, la matriculación consiste en su incorporación a una técnica, por ejemplo la del folio real.

Carral y de Teresa²⁶⁰, al igual que el tratadista anterior, expone la necesidad que existe de la inscripción y según su parecer existen dos casos extremos, por un lado menciona la inscripción forzosa, la cual puede ser exigida coercitivamente, sujetándola a plazos para realizarla y sanciones en caso de no hacerlo, pudiendo el mismo registro hacerla de oficio si la parte interesada mantiene su rebeldía. Por el otro extremo está caso de que la inscripción sea facultativa o voluntaria, pues el derecho queda más o menos igual si es registrado o no.

O'Callaghan hace una distinción importante en este tema, ya que según su parecer *“el principio de inscripción hace referencia al papel que desempeña la inscripción en la mecánica de la constitución, transmisión o modificación del derecho real sobre un bien inmueble. Más propiamente hablando, sólo puede hablarse de principio de inscripción en aquellos sistemas en los que, como el alemán, la inscripción tiene carácter*

²⁵⁸ *Loc. cit.*

²⁵⁹ García Coni, Frontini. *Op. cit.*, Pág. 135.

²⁶⁰ Carral y de Teresa, Luis. *Op. cit.*, Pág. 244.

*constitutivo en la constitución, transmisión o modificación de los derechos reales sobre bienes inmuebles*²⁶¹.

Borda es más estricto en cuanto al funcionamiento de este principio al manifestar que este tiene un doble significado “1) *que deben inscribirse en el Registro todos los documentos por los cuales se constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles y los que dispongan embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares; 2) que antes de la inscripción estos documentos no producen efectos respecto de terceros.*”²⁶²

El tratadista Roca Sastre²⁶³ va más allá que los autores citados anteriormente ya que él expone que este principio se refiere a estudiar el papel que juega la inscripción en la constitución, modificación y extinción de los derechos reales sobre los inmuebles y que si esta es un factor esencial para que la transmisión o desplazamiento de la substancia jurídica inmobiliaria del transferente al adquirente se perfeccione. Es por esto que hace la aclaración que dicho carácter “esencial” varía en los distintos sistemas registrales.

Por ejemplo, en Australia, que un sistema de fuerza probante, la inscripción es un presupuesto necesario para producir la transmisión o modificación del estado jurídico del inmueble, mientras que en los sistemas de transcripción, como el sistema registral francés, la inscripción no tiene valor constitutivo o perfeccionador de la transmisión o modificación de los derechos reales. Por último menciona que en los sistemas de Alemania y Suiza, en dónde se distingue entre las adquisiciones derivadas de un negocio jurídico de las que no se derivan de un negocio jurídico, este factor perfeccionador de la transmisión o modificación de los derechos reales sobre inmuebles (la inscripción), solamente es necesario en el primer tipo de adquisiciones, es decir, en las derivadas de negocios jurídicos²⁶⁴.

²⁶¹O’Callaghan Muñoz, Xavier, Compendio de Derecho Civil, Tomo III (Derechos reales e hipotecario), Madrid: Edersa, 2000. Pág. 196.

²⁶²Borda, Guillermo A. *Op. cit.*, Pág. 488.

²⁶³Roca Sastre, Ramón María. *Op. cit.*, Pág. 146.

²⁶⁴*Loc. cit.*

En ese sentido puede concluirse que el principio de inscripción registral es la directriz en virtud de la cual, según el sistema registral que se trate, la anotación en el Registro resulta esencial para que los derechos reales sobre los bienes registrables sean objeto de publicidad y la constitución, modificación o transmisión de tales derechos, no solo adquieran mayor firmeza y protección, sino que se perfeccionen.

4.3. Principio de especialidad

Esta directriz registral también ha sido llamada en la doctrina como principio de determinación²⁶⁵, debido a que la publicidad registral requiere que el bien objeto de los derechos sea determinado con precisión. Es por ello que, tanto Roca Sastre²⁶⁶ Carral y de Teresa²⁶⁷, Díaz González²⁶⁸, Mariani de Vidal²⁶⁹ y Pérez Lasala²⁷⁰, coinciden al indicar que en el asiento registral deben consignarse de manera precisa, estos tres elementos:

- 1) La Finca: La unidad registral es la finca y a cada una de ellas se les abre un folio registral. En dicho folio se especifican las partes que integran la finca inmatriculada y se describen las cualidades y características de las mismas.
- 2) El Derecho: se determina el alcance y la extensión de los derechos inscritos. En las inscripciones hipotecarias, cuando son varios gravámenes de este tipo que recaen sobre una misma finca, debe consignarse el valor de cada una de ellas para que respondan frente a terceros en la parte que corresponda; también debe especificarse el valor de los gravámenes en moneda nacional sin perjuicio de determinar su equivalente en moneda extranjera.
- 3) El Sujeto: es necesario que individualizar el adquirente de los derechos objeto de inscripción. Asimismo debe determinarse matemáticamente la

²⁶⁵ Roca Sastre, Ramón María, *Derecho hipotecario*, Tomo II, Barcelona: Bosch, 5° Edición, 1954. Pág. 57.

²⁶⁶ *Ibid.*, Pág. 58.

²⁶⁷ Carral y de Teresa, Luis. *Op. cit.*, Pág. 244.

²⁶⁸ Díaz González, Carmelo, *Iniciación a los estudios de derecho hipotecario*, Madrid: Revista de Derecho Privado, 1963. Pág. 103.

²⁶⁹ Mariani de Vidal, Mariana. *Op. cit.*, Pág. 481.

²⁷⁰ Pérez Lasala, José Luis. *Op. cit.*, Pág. 106.

participación de cada sujeto en el derecho registrado, cuando concorra más de uno en la titularidad del mismo²⁷¹.

La persona que ejerce los derechos reales inscritos en el Registro Público se le llama titular; y es esencial identificar a dicho titular o titulares cuando se trata de derechos alícuotas²⁷².

De los tres elementos anteriores, la finca es el único elemento inmutable de registro, mientras que los derechos y los titulares pueden variar e incluso extinguirse, aunque durante su existencia siempre deben permanecer vinculados con la finca como único elemento permanente²⁷³.

Pérez Lasala se esfuerza en recalcar la importancia de finca como elemento esencial del registro en el principio de especialidad y para apoyar su idea argumenta *que “La finca es el centro del registro: a cada finca se le destina un registro especial, que se abre con la primera inscripción. Todas las inscripciones posteriores, anotaciones y cancelaciones referentes a la misma finca se efectuarán en ese registro particular, unas a continuación de otras. De ese modo, todas las vicisitudes jurídicas de la finca se reflejan en el cuaderno registral que se le destina. Los asientos relativos a ella se numerarán correlativamente y los firmará el registrador”*²⁷⁴.

También se ha concebido al principio de especialidad como complementario del principio de publicidad registral, ya que según la doctrina, para que la publicidad registral pueda considerarse completa, es necesario que los derechos reales que se plasmen en el Registro con total y plena determinación y extensión de los mismos²⁷⁵.

De tal manera se concibe el principio de especialidad como la directriz registral que exige que en la inscripción registral conste de manera eficaz una descripción de las

²⁷¹ Roca Sastre, Ramón María, *Derecho hipotecario*, Tomo II, Barcelona: Bosch, 5º Edición, 1954. Pág. 58.

²⁷² Carral y de Teresa, Luis. *Op. cit.*, Pág. 245.

²⁷³ *Loc. cit.*

²⁷⁴ Pérez Lasala, José Luis. *Op. cit.*, Pág. 106.

²⁷⁵ Roca Sastre, Ramón María. *Op. cit.*, Pág. 57.

características y cualidades de la finca, la extensión de los derechos registrados sobre ella, así como la individualización del sujeto titular de los derechos reales inscritos.

4.4. Principio de consentimiento

El principio registral de consentimiento ha sido concebido de distintas maneras. Unos lo ven como una consecuencia de un acuerdo de voluntades, mientras que otros lo figuran como una protección proporcionada por el registro.

Por un lado Carral y de Teresa ha establecido 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 sólo puede consentir el que puede disponer, sólo puede consentir el verdadero titular”*²⁷⁶.

Bajo esta concepción es el titular el único sujeto facultado para consentir cualquier modificación o extinción de los derechos que posea sobre algún bien registrado. Tal consentimiento deviene de un acuerdo de voluntades previo entre ese titular como transferente y otro sujeto, adquirente.

En otro sentido, García Coni ha manifestado que el principio de consentimiento se materializa en *“la protección que dispensa el registro a quienes tienen derechos inscritos o anotados significa que nadie puede ser dado de baja de los asientos registrales sin que medie su consentimiento, expreso o tácito, o por disposición judicial”*²⁷⁷.

Por su parte Roca Sastre²⁷⁸ y Díaz González²⁷⁹ coinciden en que puede decirse que existe el principio de consentimiento, si en el sistema registral se hace la diferenciación entre el acto causal y el negocio dispositivo y si dicho sistema registral se basa en ese negocio dispositivo para operar la transferencia del bien registrado.

²⁷⁶ Carral y de Teresa, Luis. *Op. cit.*, Pág. 245.

²⁷⁷ García Coni, Frontini. *Op. cit.*, Pág. 141.

²⁷⁸ Roca Sastre, Ramón María. *Op. cit.*, Pág. 695.

²⁷⁹ Díaz González, Carmelo. *Op. cit.*, Pág. 102.

Siguiendo estas ideas, puede decirse que una persona el consentimiento, como principio del derecho registral, establece que para que se pueda realizar una inscripción, modificarla o cancelarla, debe mediar la voluntad del sujeto titular de los derechos sobre el bien inscrito, la cual se manifiesta en el acto mismo de disposición sobre dicho bien.

4.5. Principio de tracto sucesivo

En la doctrina existe un consenso general²⁸⁰ en el contenido y objeto del principio de tracto sucesivo, pero sin duda, García Coni aporta una de las definiciones más técnicas sobre este ya que acertadamente expresa que *“si genéricamente “tracto” equivale a espacio que media entre dos lugares y, en segunda acepción, a lapso, o sea, período o tiempo corrido entro dos momentos, el término resulta expresivo de un encadenamiento entre dos puntos. Si la noción expresada, a su vez, se le adiciona la de “sucesivo”, esto es, que se sucede o se sigue a otra cosa, se describe una continuidad eslabonada de tractos que conectan los puntos en cuestión, derivando cada uno de los posteriores o trayendo su origen del inmediato precedente. Aplicada la figura al terreno registral, el tracto sucesivo reflejará el ensamble o enlace ordenado según las pautas pertinentes de las titulaciones registradas”*²⁸¹.

Atilio Cornejo lo explica de otra manera, él lo ve como *“un mecanismo técnico que tiene por objeto mantener el enlace o conexión de las adquisiciones por el orden regular de los titulares registrales sucesivos, a base de formar todos los actos adquisitivos*

²⁸⁰ Díaz González lo explica así: “Este principio quiere decir que la serie de inscripciones que constituyen la historia de una finca han de formar una cadena sin solución de continuidad, de modo que el adquirente en una inscripción tiene que figurar como transmitente en la siguiente”. *Ibid.*, Pág. 105.

Borda lo hace de manera parecida: “Este principio consiste en que las sucesivas inscripciones sobre un mismo inmueble deben estar encadenadas entre sí, de tal manera que cada nueva inscripción se sustente en la otra anterior, que es su antecedente legítimo y necesario”. Borda, Guillermo A. *Op. cit.*, Pág. 489.

De igual forma Mariani de Vidal: “Tiene por fin conservar el orden regular de los sucesivos titulares registrales, de modo tal que todos los actos dispositivos forman un encadenamiento perfecto y aparecen registrados como si derivaran unos de otros, sin solución de continuidad”. Mariani de Vidal, Mariana. *Op. cit.*, Pág. 481.

²⁸¹ García Coni, Frontini. *Op. cit.*, Pág. 155.

*inscriptos, una continuidad perfecta en orden al tiempo sin saldo alguno, de suerte que ello refleje el historial sucesivo de cada finca matriculada*²⁸².

Carral y de Teresa²⁸³ apunta varias cuestiones. En primer lugar dice que este principio es consecuencia del principio de consentimiento, en virtud del cual el titular del derecho queda protegido contra todo cambio no consentido expresamente por él. Asimismo que también se deriva del sistema de folio real, el cual exige la existencia de un registro concatenado de los actos que afectan es estado jurídico del bien registrado. Agrega que de este principio emana la posibilidad de llevar al registro lo proveniente del titular inscrito, así como también la prohibición de no registrar lo que no proviene de este (del titular).

Roca Sastre citado por Carral y de Teresa²⁸⁴ dice que por este principio se cuenta la historia completa de la finca, la cual está formada por una cadena ininterrumpida de inscripciones, que logra que el mundo real coincida con el mundo registral.

Pérez Lasala²⁸⁵ delimita la finalidad del principio de tracto sucesivo y circunscribe la misma al orden de los asientos para que estos reflejen los cambios sucesivos de la realidad jurídica del bien registrado.

Tanto Roca Sastre²⁸⁶ como Pérez Lasala²⁸⁷ indican que este principio puede cumplirse de dos maneras distintas. La primera es consignando un asiento independiente a cada acto susceptible de registro, por lo cual el Registro no inscribirá un derecho a favor de alguien si el transferente de ese derecho no aparece en el asiento correspondiente. A esta manera se le llama tracto formal. La segunda, llamada tracto abreviado o comprimido, es destinando un mismo asiento para varios actos registrables, siempre de forma ordenada.

²⁸² Atilio Cornejo, Américo. *Op. cit.*, Pág. 109.

²⁸³ Carral y de Teresa, Luis. *Op. cit.*, Pág. 246.

²⁸⁴ *Loc. cit.*

²⁸⁵ Pérez Lasala, José Luis. *Op. cit.*, Pág. 160.

²⁸⁶ Roca Sastre, Ramón María. *Op. cit.*, Pág. 795.

²⁸⁷ Pérez Lasala, José Luis. *Op. cit.*, Pág. 160.

Este principio es seguramente uno de los que más fácilmente se perciben en la actividad registral, pues provoca en cada bien registrado, una historia de todos los actos que lo han afectado a lo largo de tiempo. Es en base a este historial que se hace posible verificar tanto la procedencia del bien registrado, como la licitud de los actos que han modificado su estado jurídico, ya que obligadamente debe existir un orden cronológico entre un asiento y otro, logrando así proveer de una mayor certeza el tráfico inmobiliario.

4.6. Principio de Rogación

Diversos tratadistas, son claros al determinar el contenido de este principio y coinciden totalmente en la idea que este obliga al registrador a practicar los asientos registrales únicamente a solicitud de la parte interesada, es decir, a instancia de parte y no de oficio.

Pérez Lasala²⁸⁸ llama este principio de instancia, de petición o solicitud, hace una importante acotación al establecer que únicamente la iniciación del procedimiento es rogada, ya que una vez hecha la solicitud, los trámites posteriores a ella son efectuados de oficio por el Registro.

El tratadista Roca Sastre²⁸⁹ encuentra el fundamento de esta directriz registral en la naturaleza pública del Registro de la Propiedad. Es por esa naturaleza pública que entiende que el Registro está al servicio de los particulares y de los entes públicos, por lo cual la inscripción es voluntaria (no lo sería así si se tratara de un registro fiscal en el cual la inscripción sería obligatoria).

El principio de rogación limita el actuar del Registrador, ya que aunque este tenga conocimiento de que se ha producido un acto registrable, no puede registrar dicho acto por su propia iniciativa, así como tampoco puede rectificar un yerro del Registro, ya que debe esperar que tal inscripción o corrección sea solicitada por la parte interesada u ordenada por una autoridad facultada para el efecto.

²⁸⁸ Pérez Lasala, José Luis. *Op. cit.*, Pág. 136.

²⁸⁹ *Loc. cit.*

En Guatemala, este principio es de observancia obligatoria y se encuentra contenido en el artículo 1127 del Código Civil, en el cual se establece que *“La inscripción en el Registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir”*. Pese a lo anterior, existen excepciones a este principio reguladas en el Código Civil, una de ellas se encuentra en artículo 1154, que faculta al registrador para anotar el legado de persona incierta cuando se anoten otros legados o al inscribirse la herencia a favor del heredero. Otra excepción se encuentra en el artículo 1157, por medio del cual el registrador queda facultado a para cancelar de oficio la anotación a favor del acreedor a la herencia o del legatario que no lo sea de especie, de rentas o derechos sobre inmuebles, cuando esta haya caducado. Por último, el registrador también puede cancelar de oficio la anotación preventiva pasado el tiempo de su vigencia, según lo establece el artículo 1165.

4.7. Principio de Prioridad

Borda²⁹⁰, Mariani de Vidal²⁹¹ y Tartiére conciben el principio de prioridad de manera muy parecida, pero es este último quien lo explica en forma más clara, dice que *“si sobre una misma finca concurren varios derechos reales, estos se gradúan y clasifican, en orden a su preferencia, teniendo en cuenta la fecha de ingreso en el Registro. El derecho más antiguo prevalece sobre el más moderno (prior in tempore, potior in iure)”*²⁹²

El principio de prioridad tiene una particularidad respecto de los otros principios ya enunciados y es que este se concibe únicamente cuando existen dos o más títulos contradictorios (aunque no necesariamente) entre sí respecto de un mismo derecho.

Carral y de Teresa²⁹³ explica los tipos de contradicciones que pueden existir entre los títulos:

²⁹⁰ Borda, Guillermo A. *Op. cit.*, Pág. 489.

²⁹¹ Mariani de Vidal, Mariana. *Op. cit.*, Pág. 483.

²⁹² Tartiére, Gabriel de Reina. *Op. cit.*, Pág. 56.

²⁹³ Carral y de Teresa, Luis. *Op. cit.*, Pág. 247.

- 1) Aquella que se da cuando dos derechos que no pueden coexistir al mismo tiempo, ejemplificándola con el caso de dos ventas de una misma cosa; y
- 2) Aquella en la que pese a que dos derechos puedan coexistir al mismo tiempo, los mismos exijan un puesto o rango distinto, como es el caso de las hipotecas, que ocupan “lugares” sobre el bien inmueble.

Los tratadistas Pérez Lasala²⁹⁴ y Atilio Cornejo²⁹⁵ armonizan al hablar del principio de prioridad y ambos concuerdan en que este opera de dos maneras distintas según la contradicción que esté llamado a resolver. La *prioridad excluyente* es la utilizada por el Registro cuando los derechos son incompatibles el uno con el otro, como el caso de dos instrumentos de compra venta ingresados al Registro, en los cuales el bien enajenado sea el mismo en ambos instrumentos pero hacia diferente adquirente. En ese caso, uno de los documentos tiene prioridad y se inscribe, consecuentemente el otro debe ser rechazado. La *prioridad no excluyente* opera cuando al Registro ingresan instrumentos compatibles entre sí respecto de un mismo bien registrado. Este es el caso de hipotecas y demás gravámenes o cargas, incluso documentos judiciales. En ese caso ambos derechos se registran, aunque uno después de otro, según el orden de ingreso, no importando la fecha del instrumento en sí (*prior in tempore, potior in jure*).

En síntesis, esta directriz registral manda a hacer una valoración de los derechos reales u otros actos que se pretendan inscribir sobre un mismo bien, con el objeto de determinar la exclusión de uno de ellos cuando son incompatibles, o la inscripción uno después de otro –en atención al orden de ingreso de los mismos- cuando así lo permite su naturaleza, se aplica de la misma manera en los sistemas registrales estudiados. Esto se logra por medio de un control de ingreso que se materializa en la mayoría de registros en un libro de presentación.

²⁹⁴ *Ibid.*, Pág. 151.

²⁹⁵ Atilio Cornejo, Américo. *Op. cit.*, Pág. 126.

4.8. Principio de calificación registral o legalidad

Como en algunos otros principios, el de legalidad ha sido definido desde distintos puntos de vista. Luces Gil²⁹⁶ expone que es una actividad registral que debe estar cuidadosamente reglamentada y que comprende el acceso al registro de los actos inscribibles, la rectificación de los asientos y la publicidad.

La definición proporcionada anteriormente no alcanza para entender cuál es el objeto de este principio registral, es por ello que debe acudir a Carral y de Teresa²⁹⁷ para saber que en virtud de este principio no pueden registrarse títulos imperfectos, con lo cual se busca lograr que la realidad exterior concuerde con la realidad registral. Este principio es concebido por dicho autor -al igual que por Roca Sastre²⁹⁸- como una presunción, según la cual todo lo que se registra ha sido registrado legalmente, por ello la calificación registral es el medio idóneo para examinar los títulos cuyo registro se pretende.

Respecto de la calificación registral, Pérez Lasala²⁹⁹ y Roca Sastre amplían un poco más el tema al mencionar que este es el medio ideal para hacer efectivo el principio de legalidad. La calificación registral consiste en el examen (verificación) realizado previamente al registro del título para depurar el mismo y con ello asegurarse que solamente aquellos títulos válidos sean registrados.

Díaz González por su parte, tiene la idea que el principio de legalidad es un complemento indispensable de la publicidad registral, ya que este procura que las relaciones jurídicas sometidas a registro, sean verdaderas y sobre todo, que cumplan con todos los requisitos legales para producir los efectos jurídicos deseados. Sobre la eficacia de esta directriz registral dicho autor hace ver que *“si lo consigue o, por lo menos lo intenta la Ley haciendo intervenir a un funcionario público el Notario al*

²⁹⁶ Luce Gil, Francisco, *Derecho registral civil*, Barcelona, España: 3º Edición, Casa Editorial, 1986. Pág. 17.

²⁹⁷ Carral y de Teresa, Luis. *Op. cit.*, Pág. 247.

²⁹⁸ Roca Sastre, Ramón María. *Op. cit.*, Pág. 5.

²⁹⁹ Pérez Lasala, José Luis. *Op. cit.*, Pág. 167.

*concentrarse los contratos sobre inmuebles y concediendo después, al Registrador, una amplia y libre facultad de calificar esos negocios jurídicos*³⁰⁰

De tal suerte se aprecia que dicho principio puede concebirse tanto como una facultad registral, como una actividad registral e incluso como una obligación del propio Registro de examinar o calificar los títulos que le son sometidos y de asegurarse mediante ese examen previo que estos no tengan vicios que provoquen una disparidad entre la situación real y la realidad registral del bien y cumplir de esa manera con la presunción de que lo asentado en el Registro es verdadero.

4.9. Principio de legitimación

La legitimación pensada como principio registral, es la presunción de existencia del derecho registrado y que este coincide con la realidad jurídica del bien. En palabras de Carral y de Teresa, este principio comprende *“la existencia, titularidad, extensión y aún la inexistencia del derecho real inscrito; pero no abarca los datos de carácter físico de la finca, como son superficie, forma, construcciones, mejoras, etc., ni los datos del titular, como son el estado civil, capacidad, etc. La legitimación tampoco autoriza a presumir que el derecho real no inscrito no existe, ni a presumir que ha existido un derecho real cuya inscripción ha sido cancelada*³⁰¹.

Los tratadistas Pérez Lasala³⁰² y Tartiére³⁰³ también lo conciben como una presunción *iuris tantum* en virtud de la cual debe tenerse como verdadero lo consignado en los asientos registrales hasta que no se demuestre la inexactitud de los mismos. Esto tiene como consecuencia, el tratar al titular inscrito como si realmente fuese el titular, permitiéndole disponer jurídicamente del derecho inscrito, así como exonerarlo de probar su titularidad, recayendo la carga probatoria sobre el sujeto que aduzca la inexactitud registral.

³⁰⁰ Díaz González, Carmelo. *Op. cit.*, Pág. 104.

³⁰¹ Carral y de Teresa, Luis. *Op. cit.*, Pág. 257.

³⁰² Pérez Lasala, José Luis. *Op. cit.*, Pág. 189.

³⁰³ Tartiére, Gabriel de Reina. *Op. cit.*, Pág. 54.

De esa manera se puede apreciar que el principio de legitimación está íntimamente ligado con el de legalidad, pues es por esa actividad de examen o calificación registral que se realiza sobre los títulos ingresados para su inscripción, en virtud de la cual el Registro debe cerciorarse que dichos títulos o documentos cumplan con los requisitos exigidos por la ley y que reflejen la realidad jurídica del bien y de esa manera asegurarse que la realidad registral coincida con la primera. De ahí que se presuma que lo consignado en los asientos registrales es verdadero y que se trate al titular inscrito como el verdadero titular y se le permita ejercer todos sus derechos sobre el bien registrado.

4.10. Principio de fe pública registral

Este otro principio registral es definido por Pérez Lasala como aquella directriz registral en virtud de la cual *“el registro se reputa siempre exacto en beneficio del adquirente que contrató confiado en el contenido de sus asientos, y en consecuencia de le protege con carácter absoluto en su adquisición”*³⁰⁴. Respecto de los bienes muebles, menciona que *“la fe pública registral tiene su paralelo en materias de bienes muebles en el principio de “la posesión equivale al título”, reconociendo en todas las legislaciones. Se considera propietario al tercer adquirente de cosas muebles, siempre que actúe de buena fe, salvo algunas excepciones”*³⁰⁵.

En nuestra legislación este supuesto está contenido en el artículo 617 del Decreto Ley 106, Código Civil, el cual establece que *“la posesión da al que la tiene, la presunción de propietario, mientras no se pruebe lo contrario. Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída, puede producir el dominio por usucapión”*³⁰⁶.

Tartiére³⁰⁷ también dice que en virtud de este principio se protege al tercero que adquiere a título oneroso confiando de la exactitud de lo consignado en el asiento

³⁰⁴ Pérez Lasala, José Luis. *Op. cit.*, Pág. 194.

³⁰⁵ *Loc. cit.*

³⁰⁶ Peralta Azurdia, Enrique, Jefe del Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 106.

³⁰⁷ Tartiére, Gabriel de Reina. *Op. cit.*, Pág. 55.

registrar, precisamente que ha adquirido el bien pensando que quien le transmite el bien está legitimado para ello y que no existe vicio en su título que le impida adquirir el bien.

Por su parte Roca Sastre profundiza más en el tema y afirma que este principio actúa de dos maneras:

- 1) *“El contenido registral se presume exacto, de modo que el tercero que adquiere un derecho confiando en lo que el Registro expresa, deviene propietario o titular efectivo de tal derecho y con extensión y contenido con que aparece el mismo registrado, aunque el titular inscrito que actúe de transferente no sea propietario o titular verdadero del derecho de que se trata, o que éste sea en la realidad o extensión o contenido distinto, es una presunción positiva de veracidad”³⁰⁸; y*
- 2) *“El contenido registral se presume íntegro, de manera que el tercer adquirente puede rechazar cuantos derechos, títulos, acciones o hechos que no estén inscritos o reflejados en el Registro, los cuales deben considerarse como inexistentes en cuanto puedan perjudicar o afectar al tercer adquirente con contrata fiado en los libros hipotecarios, aunque aquéllos existan en la realidad jurídica, pues ante él, el Registro debe reputarse completo, o sea que agota la realidad jurídica. Es una presunción negativa de veracidad”³⁰⁹.*

En ese sentido, se aprecia que el principio de fe pública registral contiene una presunción que no admite prueba en contrario y que opera a favor del tercer que ha adquirido un bien confiado en lo consignado en el asiento registral. De tal manera que el tercero adquiere el derecho en la forma en la que está expresado en los asientos registrados, aunque la realidad jurídica no coincida con esto; y de la misma manera puede oponerse a cualquier otro derecho, título o acción que no esté expresamente contenida en los mismos. Todo ello a consecuencia de la obligación que tiene el Registro de calificar los títulos que le son sometidos para su inscripción.

³⁰⁸ Roca Sastre, Ramón María. *Op. cit.*, Pág. 395.

³⁰⁹ *Loc. cit.*

CAPÍTULO 5

Análisis comparativo de los sistemas registrales clasificados según su país de establecimiento

Una vez recopilados los aspectos fundamentales del Derecho Registral y hecha la integración de enfoques doctrinarios sobre el estudio de esta rama del Derecho, sus elementos, los sujetos que lo ocupan, los principios bajo los cuales se rige, los caracteres que la conforman, se procede a realizar la comparación de los principales elementos de los sistemas registrales clasificados desde el punto del lugar de su establecimiento, con el objeto de determinar la existencia de elementos comunes y diferenciadores entre los mismos y así dar lugar a la identificación de aquél con el sistema registral utilizado en el Registro General de la Propiedad, guarda mayores similitudes.

Para ello se elaboró un cuadro de cotejo en el que se toman en cuenta los principales elementos de cada sistema registral, como los son, las fuentes, forma de organización, unidad registral, materia registrable, el tipo de inscripción según sus efectos y los principios que rigen en cada uno de ellos. Es en base al análisis comparativo de dichos elementos que se presentan los siguientes resultados.

5.1. Fuentes

Los sistemas registrales europeos más representativos surgieron en la segunda mitad del siglo XIX sufriendo cambios –la generalidad de ellos- en la primera mitad del siglo XX. El sistema registral francés enraizado en la Ley de Transcripción de 1855 así como el Código Civil de Napoleón de principios del siglo XIX fue modificado por la Ley francesa de Publicidad Fundiaria un siglo después, en 1955. El sistema registral alemán, quedó establecido y normado en la parte sustantiva del *BürgerlichesGesetzbuch* o Código Civil Alemán y la Ordenanza Inmobiliaria de 1897. Dicho sistema registral sufrió cambios con más de setenta reformas a dicho código, de las cuales veinte estaban enfocadas en la materia registral y, con la nueva redacción en 1935 de la Ordenanza Inmobiliaria de ese país. Por su parte, el sistema registral suizo

se fundamenta en su Código Civil vigente desde 1912 y la Ordenanza Inmobiliaria de 1910 reformada recientemente en 2012. Asimismo, la *Real Property Act* o mejor conocida como Acta de Torrens en la que descansó el sistema registral australiano, fue complementada por medio del Acta de Registro de Títulos de Australia del Sur en 1935 y posteriormente modificada en 1973. Por último, el sistema español encuentra su asidero jurídico en la Ley Hipotecaria de 1861, reformada en cuatro ocasiones (1869, 1909, 1944 y 1946).

En Guatemala el Registro Hipotecario es fundado en 1776 por Don Carlos II, Rey de España. Casi un siglo después, en 1877 el General Justo Rufino Barrios, a través del Decreto 175, creó y organizó tres Registros, uno en la ciudad de Guatemala, otro en Jutiapa y el último en Quetzaltenango. El Registro empezó oficialmente sus labores el 17 de septiembre de 1877. En la actualidad, solamente el Registro General de la Propiedad de la Zona Central y el Segundo Registro de la Propiedad, con sede en Quetzaltenango tienen abiertas sus puertas al público.

El fundamento del Registro General de la Propiedad se encuentra en artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, el cual establece lo siguiente: *“El Registro General de la Propiedad deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal”*. Cabe mencionar que a pesar de que la norma constitucional manda establecer un registro de la propiedad en cada departamento o región, solamente existen los dos ya mencionados, sin embargo estos registros cuentan con ventanillas en los departamentos en donde la negociación inmobiliaria lo requiere.

El Libro IV del Decreto Ley 106, Código Civil, regula en 128 artículos lo relativo a la inscripción en general, las inscripciones especiales y el establecimiento de los registros así como lo relativo a los registradores. Asimismo, en el Acuerdo Gubernativo 30-2005, Reglamento de los Registros, se establece la forma en la que los Registros de la Propiedad deben funcionar y en el Acuerdo Gubernativo 325-2005 se establece el

Arancel para los Registros de la Propiedad. Existen otros cuerpos normativos con disposiciones registrales, entre los cuales se encuentran:

- 1) Decreto 62-1997 Ley de inmovilización voluntaria de bienes registrados;
- 2) Decreto Ley 82-1984, Ley reguladora del procedimiento de localización y desmembraciones de derechos sobre inmuebles proindivisos;
- 3) Decreto 49-1979, Ley de titulación supletoria;
- 4) Decreto 1427 Ley de parcelamientos urbanos; y
- 5) Decreto Ley 125-1983 Ley de rectificación de área.

5.2. Organización

5.2.1. Registro

La forma de organización de los registros es en dónde mayores diferencias presentan los sistemas registrales examinados. En Francia los registros dependen del Ministerio de Hacienda y son llevados por los Conservadores de Hipotecas, nombre que se les da por costumbre a los registradores; en Alemania esta tarea es competencia de los Administradores de Justicia en los Juzgados de Primera Instancia en todo el territorio alemán, a excepción de *Württemberg* y *Badén* en donde el registro es llevado por Notarios de Distrito³¹⁰ y Notarios Estatales respectivamente. Por su parte, el sistema suizo hace descansar la función registral en los Conservadores, funcionarios cantonales que dependen del Departamento federal de Justicia y Policía para su inspección. En el sistema australiano por otro lado, en cada Estado existe un registro, el cual está a cargo de un Registrador y quien tiene bajo su cargo personal jurídico y técnico para llevar a cabo las tareas registrales. En España, la totalidad de su territorio se encuentra dividido en circunscripciones denominadas Distritos Hipotecarios y en cada uno de dichos distritos existe un Registro de la Propiedad dirigido por un Registrador de la Propiedad que tiene calidad de funcionario público, que además se distingue por ser jurista con

³¹⁰ "Clase profesional que sólo existe en el territorio de *Württemberg* y que ejercita la fe pública". Pau Pedrón, Antonio. Op. cit., Pág. 962.

altas calidades profesionales³¹¹. Los registros de la propiedad dependen del Ministerio de Justicia y como se evidencia, es un sistema descentralizado de registro.

En Guatemala, el Registro General de la Propiedad depende del Organismo Ejecutivo a través del Ministerio de Gobernación. Como ya se explicó, son dos los Registros encargados de la función registral inmobiliaria, el Registro General de la Propiedad de la Zona Central y el Segundo Registro de la Propiedad con sede en Quetzaltenango, por lo que el mismo es un sistema registral centralizado. Estos tienen a la cabeza a “*Registradores propietarios*”³¹² quienes son nombrados por el Presidente de la República mediante Acuerdo Gubernativo del Ministerio de Gobernación. Los requisitos para ser nombrado *registrador propietario* son: ser guatemalteco de origen y abogado y notario colegiado activo³¹³.

5.2.2. Libros

La oficina del Conservador o Registrador de Francia lleva varios libros, entre ellos el Libro de depósitos, por medio del cual se obedece el principio de prioridad, ya que día a día se indican en este libro, los documentos presentados, estableciendo así la prioridad de registro. Otro libro utilizado en el sistema francés es el de formalizaciones, el cual está conformado por tomos en los cuales los duplicados de los documentos presentados se encuadernan. Asimismo, existe el denominado Fichero Inmobiliario, que no tiene efectos jurídicos pero que se utiliza para un mejor manejo de la información registral, pues está integrado de fichas personales de propietarios, fichas parcelarias y fichas inmobiliarias para fincas urbanas. Las fichas personales “*comprenden relación de inmuebles urbanos y rústicos y la relación sumaria de las operaciones registrales de que cada una de éstas ha sido objeto; la ficha parcelaria (100 parcelas por ficha)*

³¹¹ Registradores de España, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, *Seguridad jurídica del Registro de la Propiedad Español*, Madrid: 2014, https://www.registradores.org/Seguridad_Juridica_del_Registro_de_la_Propiedad_Espanol.jsp. Fecha de consulta: 10/10/2014.

³¹² Peralta Azurdia, Enrique, Jefe del Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 106, Artículo 1225.

³¹³ Peralta Azurdia, Enrique, Jefe del Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 106, Artículo 1226.

*incluye todas las mutaciones registradas respecto de cada parcela; las reales de inmuebles urbanos, su identificación, división, en su caso, y relación de operaciones*³¹⁴.

En el sistema registral alemán se llevan los siguientes libros: Libros Inmobiliarios, que puede ser encuadernado o de pliegos móviles, que a su vez los hay de dos clases, como cuadernillos aislados o como folios separables. En cada libro se destinan diez folios a cada finca, los cuales se distribuyen de la siguiente manera: cubierta, en la cual se especifica el Registro de que se trata, la circunscripción y los datos del libro; los datos físicos de la finca; tres secciones en las cuales consta el propietario y el título por el que se adquirió el bien, los derechos reales sobre la finca y, los gravámenes, respectivamente. También se lleva un Libro Diario en el cual se anotan las órdenes de inscripción y las denegaciones de las solicitudes. De lo anterior se evidencia que este Libro Diario no funciona de la misma manera que el Libro de Depósitos francés, ya que no se expresa la fecha de presentación del documento, sino la del despacho del mismo, para meros usos estadísticos del registro³¹⁵. Una cuestión particular es que el sistema alemán también se utiliza la Lista de entradas, que podría asemejarse al Libro de Depósitos de Francia, aunque no es así, ya que en ambos se lleva el control de las solicitudes estableciendo la fecha de ingreso de los documentos, pero en Alemania, la finalidad de este libro es de control interno, es decir, para verificar que las solicitudes son despachadas en tiempo; no como sucede en Francia, que como ya se dijo, sirve para determinar la prioridad de los derechos. En Suiza sucede de la misma manera, el Registro lleva un Libro Mayor, en dónde se hacen las anotaciones principales y un Libro Diario que funciona de la misma manera que en Alemania.

En el sistema de Torrens también se lleva el Libro de inscripciones y el Libro Diario. En el primero se compilan los certificados de los títulos emitidos por el Registro, ya que como se recordará, a los usuarios les es entregado únicamente un duplicado de dicho título.

³¹⁴Gallardo Rueda, Arturo, La reforma hipotecaria francesa, *Colaboración*, número 329, España, 1954, Dirección General de los Registros y del Notario. Pág. 5.

³¹⁵ Pau Pedrón, Antonio, Panorama del sistema inmobiliario alemán, *Revista crítica de derecho inmobiliario*, Año No. 58, Número 551, España, 1982, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España. Pág. 964

En los registros inmobiliarios españoles, según el artículo 362 del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria del Ministerio de Justicia, se llevan los siguientes libros: Libro de inscripciones; Diario de las operaciones del Registro; Libro de incapacitados; Índice de fincas (rústicas y urbanas) e índice de personas, siempre que éstos no se lleven mediante sistema de fichas u otros medios de archivo y ordenación autorizados por la Dirección General; Libro de estadística; Libro especial de anotaciones de suspensión de mandamientos judiciales, laborales o administrativos; Inventario; y los libros y cuadernos auxiliares que los Registradores juzguen convenientes para sus servicios.

En Guatemala, según lo establecido en el artículo 1120 del Decreto Ley 106, es obligatorio que los registros lleven los siguientes libros:

- 1) De entrega de documentos;
- 2) De inscripciones;
- 3) De cuadros estadísticos; y
- 4) De índices por orden alfabético de apellidos de los propietarios y poseedores de inmuebles.

En el artículo siguiente se establece que también deben llevarse los libros necesarios para las inscripciones especiales y otros que determine el reglamento del registro, así como la facultad de llevar los libros de forma electrónica o física.

Al respecto, en el Reglamento de los Registros de la Propiedad otros libros que deben ser llevados son:

- 1) De prendas: común, agraria, ganadera, agrícola-industrial y de bienes muebles;
- 2) De Propiedad Horizontal;
- 3) De inscripciones especiales;
- 4) De vehículos motorizados;
- 5) De naves y aeronaves;
- 6) De minas;

- 7) De concesiones otorgadas por el Estado para la explotación de cualquier recurso natural renovable o no revocable;
- 8) De avisos notariales de testamentos y donaciones por causa de muerte;
- 9) Libro de entrega de documentos.

Dicho artículo también deja abierta la posibilidad de llevar cualquier otro libro que sea necesario para el buen funcionamiento del registro.

5.3. Unidad registral

La unidad registral en los sistemas de Alemania, Suiza, Australia y, España, es la finca. Es por ello que se dice que son sistemas de folio real, en virtud de los cuales se lleva un registro de los actos que modifican el estatus jurídico de los bienes inscritos en los mismos. De esa manera, a cada bien inscrito se le asigna un folio en el que se anota la constitución, modificación, transmisión o extinción de derechos reales sobre los bienes registrados.

Por otro lado, en Francia no se toma en cuenta la finca como unidad registral. Este es un sistema de folio personal, pues es llevado en base al nombre de los usuarios, aunque cuenta con un fichero inmobiliario que pese a no producir efectos jurídicos, es útil al momento de realizar consultas.

En Guatemala, el artículo 2 del Reglamento de los Registros de la Propiedad es claro al establecer que *“en las operaciones registrales se utilizará el sistema de folio real”*. De esta manera los Registros de la Propiedad tienen en las fincas y demás bienes registrables la base de su organización y llevanza de asientos. El artículo 8 del Acuerdo Gubernativo 30-2005, establece que *“en el libro de inscripciones de inmuebles, cada folio contendrá dos planas: en la primera se asentarán las inscripciones de dominio y demás derechos reales, las desmembraciones, las anotaciones preventivas y las correspondientes cancelaciones. En la segunda plana se asentarán los gravámenes, las anotaciones preventivas sobre los mismo y las correspondientes cancelaciones”*. Asimismo, en el artículo 13 del mismo reglamento quedó establecido que las inscripciones de bienes muebles deben contener la serie, el modelo y la marca del bien,

así como cualquier otro dato que facilite su diferenciación entre otros del mismo género o especie.

5.4. Materia registrable

En cuanto a la materia registrable, la doctrina es clara al establecer que en el sistema francés se registran los actos por medio de los cuales se transmiten, declaran o modifican la propiedad inmueble y los constitutivos de derechos reales, incluso aquéllos que pueden llegar a generar derechos reales, como la promesa de venta, tal y como sucede en el sistema registral guatemalteco. El sistema francés carece de una fórmula amplia que enuncie los actos registrables, por lo cual cuenta con una lista de actos sujetos a transcripción.

Vale la pena hacer la aclaración de que los sistemas registrales alemán, suizo y australiano, tienen una fórmula amplia que establece los actos registrables, al contrario que como sucede con el sistema francés, pues en estos sistemas no se recurre a enlistar los actos sujetos a registro, sino que se establece que están sujetos a registro todos los actos de constitución, modificación, transmisión y extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables.

Por otro lado, en España la registración es facultativa para los particulares y su legislación se refiere tanto a inscripción de fincas, de títulos, derechos, actos o contratos. Sin embargo, la Dirección de Registro ha sentado jurisprudencia al interpretar las situaciones que ameritan, por su importancia, estar sujetas a registro.

En Guatemala sucede algo distinto, ya que la registración de los actos relacionados con bienes inmuebles y muebles identificables es obligatoria para aquellos que deseen que dichos actos surtan efectos frente a terceros. El artículo 1129 establece que *“En ningún tribunal ni oficina pública se admitirán escrituras ni documentos sujetos a inscripción, que no hubieren sido razonados por el registrado”*, de tal manera que aquel que tenga una pretensión relacionada con un bien registrable, antes de hacerla valer en algún órgano jurisdiccional u oficina administrativa, debe acudir al Registro General de la Propiedad a inscribir el título que pretende hacer valer. Asimismo, en el artículo

1125³¹⁶ del Código Civil, se hace una enunciación de todos los actos que son inscribibles en el Registro, el se encuentra redactado de manera amplia con el objeto de abarcar todos los actos por los cuales se constituyan, reconozca, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles y muebles identificables.

5.5. Tipo de inscripción según sus efectos

Al determinar que la inscripción es de carácter declarativo cuando se realiza únicamente con la finalidad de que los terceros tengan conocimiento que sobre determinado bien, se creó, transmitió, modificó, o extinguió un derecho y no para crear, transmitir, modificar o extinguir propiamente, dicho derecho, ya que este se perfecciona con la celebración del acto; y que la inscripción es de carácter constitutivo cuando es necesaria para que el derecho real nazca a la vida jurídica y produzca sus efectos entre las partes y frente a terceros; puede determinarse el tipo de inscripción como un parámetro diferenciador entre los sistemas registrados examinados.

³¹⁶ **Artículo 1125.** *En el Registro se inscribirán: 1°. Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos; 2°. Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos; 3°. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido; 4°. Los actos y contratos que trasmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos; 5°. Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales; 6°. Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes; y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año; 7°. Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualesquiera de estos bienes; 8°. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes; 9°. Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas; 10°. La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial; 11°. La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente; 12°. La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes; 13°. Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas; y 14°. Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.*

Por un lado, en el sistema francés, los derechos reales se constituyen extra registralmente, de tal forma que puede decirse que la inscripción es declarativa, ya que se realiza con el fin de informar los interesados de la creación, modificación, transmisión o extinción de determinados derechos reales que ya ha acaecido por la mera voluntad de las partes, sin que la misma sea necesaria para perfeccionar estos derechos. De igual manera sucede en el sistema registral español, en el cual la regla general es el carácter declarativo de la inscripción, siendo constitutiva solamente en algunos casos, como el de las hipotecas.

Por su parte, en el sistema alemán se contemplan los dos tipos de inscripciones. La inscripción es declarativa cuando se realiza en torno a adquisiciones por causa de muerte y por actos no derivados de negocios jurídicos, como por ejemplo expropiaciones y por resoluciones judiciales. Son constitutivas en los demás casos de modificación de la situación jurídica del bien en virtud de actos entre vivos.

Únicamente en el sistema registral australiano y en sistema registral suizo, la inscripción es de carácter constitutivo. De tal forma que desde el momento en que la finca es inmatriculada, es decir, incorporada al régimen registral, para producir mutaciones jurídicas en la misma, es necesario inscribir el documento que contiene el negocio jurídico. Si no se inscribe el título, el derecho real no nace a la vida jurídica y por ende no surte ningún efecto entre las partes ni contra terceros.

En Guatemala, al igual que como sucede en España y Francia, los derechos reales se constituyen extra-registralmente, por lo que el registro es declarativo. La finalidad de realizar una inscripción es asegurar un derecho, tal como lo establece el artículo 1127 del Código Civil. Sin embargo, al igual como sucede en el sistema inmobiliario español, el registro sí tiene carácter constitutivo cuando de hipotecas se trata, ya que este gravamen nace a la vida jurídica hasta el momento en que el registro así lo determina y asienta.

5.6. Principios

Como se estableció en el apartado respectivo, los principios registrales inspiran la labor y el contenido de los registros en cada sistema registral en particular. En relación a la función que desempeñan los registros de la propiedad en cada sistema estudiado, se evidencia que tanto el sistema francés, el alemán, el suizo, el australiano y el español se rigen bajo tres principios comunes, el de prioridad, el de tracto sucesivo y el principio de calificación registral, aunque con distinto grado de eficacia en cada sistema.

El principio de prioridad en virtud del cual se hace una valoración de los derechos reales que se pretenden inscribir sobre un mismo bien para determinar la exclusión de uno de ellos cuando son incompatibles, o la inscripción uno después de otro –en atención al orden de ingreso de los mismos- cuando así lo permite su naturaleza, se aplica de la misma manera en los sistemas registrales estudiados. En cada registro se lleva un libro en el cual se hace constar la fecha de presentación de los documentos, este libro es llamado de distintas maneras en cada sistema. Por ejemplo, en Francia se le llama “*Libro-Registro de Presentaciones*”. Una particularidad del sistema australiano en relación a este principio, es la figura del *caveat*³¹⁷ o advertencia, que funciona como una reserva de prioridad para negocios jurídicos en formación, con el objeto de impedir la inscripción de otro título posterior, en tanto el primero no sea cancelado. En nuestra legislación no existe nada parecido a la figura del *caveat*.

Este principio también se encuentra presente en el derecho registral guatemalteco. En primer lugar, en el 1141 del Código Civil se establece que “*Entre dos o más inscripciones de una misma fecha y relativas a la misma finca o derecho, determinará la preferencia la anterioridad en la hora de la entrega del título en el Registro*”. El siguiente artículo es todavía más claro al establecer que “*Si se presentare el mismo día al Registro, despacho que contenga orden o mandamiento judicial de anotación de demanda o embargo y testimonio de escritura pública de actos o contratos que afecten*

³¹⁷Tartiére, Gabriel de Reina, La protección del tráfico jurídico inmobiliario en función del momento concluyente para la prioridad registral: estudio del modelo español, *Revista del Notariado*, No. 886, España, 2006, Consejo General del Notariado. Pág.42.

a los mismos bienes o derechos, se atenderá a la hora de entrega de los documentos. Si fueren presentados a un mismo tiempo, tendrá preferencia el documento que sea anterior de acuerdo a la numeración del libro de entregas del Registro. En tales casos, el registrador hará las inscripciones y anotaciones que procedan en la forma indicada con anterioridad. Si el interesado no estuviere conforme con lo actuado, podrá proceder de conformidad con el artículo 1164 de este Código”.

Asimismo, en el artículo 8 del Reglamento de los Registros de la Propiedad, se dice que *“el derecho de prioridad se establece por medio del libro de entrega de documentos, cuyo ingreso se consignará en riguroso orden cronológico, anotándose como mínimo: el número de orden de ingreso del documento, el nombre del presentante, la hora exacta y fecha de entrega”.* Otras reglas respecto de la prioridad:

- 1) La prioridad se pierde si el documento es rechazado para su inscripciones, a menos que un Juez de Primera Instancia establezca que el rechazo ha sido injustificado;
- 2) La prioridad también se pierde en caso el documento se suspenda y este sea retirado del Registro, salvo que el interesado haya solicitado la inscripción provisional del mismo.

En el artículo 21 de dicho reglamento también hace referencia a este principio, ya que en este se faculta al Registrador a establecer distintas categorías para los documentos ingresados, debiendo guardar siempre el principio de prioridad al momento de repartir los documentos.

Otro principio común en los sistemas registrales objeto de estudio, es el de tracto sucesivo, en virtud del cual se busca establecer una cadena de inscripciones en las cuales los eslabones están formados por el titular de los derechos reales inscritos, de tal manera que no puede inscribirse un derecho real en el cual la persona que aparece como titular del mismo no ha dado su consentimiento para ello.

El principio de tracto sucesivo también es obedecido en Guatemala según se observa en los artículos 1130³¹⁸, 1134³¹⁹ y 1143³²⁰ de del Código Civil y en el artículo 9 del Reglamento de los Registros de la Propiedad, en el cual se establece que: *“Las inscripciones, anotaciones y cancelaciones se asentarán una a continuación de la otra e irán firmadas y selladas por el registrador. Se usará numeración ordinal para identificar las inscripciones de dominio y de gravámenes; las anotaciones y sus cancelaciones se identificarán en orden alfabético. En ambos casos deberá respetarse el orden cronológico de la presentación”*.

El principio de legalidad en virtud del cual el registrador examina los documentos ingresados al registro, con el objeto de depurarlos y asegurarse que solamente aquellos títulos válidos sean registrados, es obedecido en los cinco sistemas registrales estudiados, aunque es importante recordar que en el sistema alemán la adquisición está compuesta de tres elementos: el acto causal, el acuerdo real y la inscripción. De estos tres, la calificación registral solamente se practica sobre el último de ellos, la inscripción o acuerdo formal, que se hace constar en un instrumento público.

En el ordenamiento jurídico guatemalteco, el principio de legalidad se hace palpable en artículo 1128 del Código Civil, en el cual se establece que: *“Si el documento presentado no fuere inscribible o careciere de los requisitos legales necesarios, el registrador lo hará constar en un libro especial que se llevará para tales efectos y en el propio documento, el cual devolverá al interesado, expresando la hora y fecha de recepción en el Registro, así como la ley en que se funda para suspender o denegar la inscripción”*.

³¹⁸**Artículo 1130.** La primera inscripción será la del título de propiedad o de posesión y sin ese requisito no podrá inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien. (...).Peralta Azurdia, Enrique, Jefe del Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 106.

³¹⁹**Artículo 1134.** En las inscripciones relativas a un bien anteriormente inscrito, se omitirán aquellas circunstancias que respecto de él consten ya en el registro, haciéndose sólo referencia a ellas y citándose el número y el libro y folio en que se encuentran; pero se cuidará de expresar las alteraciones que el mismo haya sufrido. Peralta Azurdia, Enrique, Jefe del Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 106.

³²⁰**Artículo 1143.** Si al hacerse una inscripción o anotación resultare del título algún otro derecho real no inscrito anteriormente, el registrador procederá a hacer acto continuo la inscripción separada y especial que corresponda a tal derecho. Esta inscripción, desde su fecha, producirá efecto contra tercero. Peralta Azurdia, Enrique, Jefe del Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 106.

Se observa el necesario examen que debe realizarse a todos los documentos presentados al registro, para constatar que estos cumplan con los requisitos establecidos en la ley.

El principio de rogación se observa en tres de los sistemas sujetos a examen. En Alemania, Australia y España la inscripción solo puede practicarse si es solicitada a instancia de parte. En Guatemala, este principio es de observancia obligatoria en virtud de lo establecido en la primera parte del artículo 1127 del Código Civil, en el cual se establece que *“La inscripción en el Registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir”*.

En el sistema registral español se obedecen otros principios, como el de especialidad, fe pública registral (presente también en el sistema alemán) y de legitimación. En Guatemala:

- 1) El principio de especialidad, en virtud del cual la publicidad registral requiere que el bien objeto de los derechos sea determinado con precisión, tiene su fundamento jurídico en el artículo 1131³²¹ del Código Civil, en donde se establece todo lo que una inscripción debe expresar;

³²¹**Artículo 1131.** Toda inscripción expresará: 1°. Si la finca es rústica o urbana, su ubicación indicando el municipio y departamento en que se encuentra, área, rumbos o azimuts; o coordenadas geográficas debidamente georeferenciadas al sistema geodésico nacional; medidas lineales y colindancias; su nombre y dirección si lo tuviere. Tales datos se expresarán en el documento que se presente para su inscripción en Registro de la Propiedad respectivo y en los planos que podrán ser realizados por ingenieros civiles, arquitectos e ingenieros agrónomos, que se encuentren colegiados activos en la República de Guatemala. Se exceptúan de la obligación de presentar planos firmados por los profesionales indicados, los casos de titulaciones supletorias y desmembraciones de las fincas rústicas menores de siete mil metros cuadrados, y las urbanas que se localizan en aquellas poblaciones recónditas del país en que no fuere posible localizar a uno de los profesionales indicados, extremo que el Notario deberá hacer constar en el instrumento correspondiente, con la salvedad de que si se tratare de tres desmembraciones o más de la finca matriz, o en el caso de parcelamientos urbanos, el Registro de Propiedad respectivo exigirá como requisito para la inscripción de cada una de las nuevas fincas que los planos sean suscritos de conformidad con las exigencias que contiene el párrafo anterior. 2°. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho que se inscriba y su valor si constare; 3°. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas de derechos sobre los bienes que sean objeto de la inscripción; 4°. La naturaleza del acto o contrato, la fecha y lugar de éste; 5°. Los nombres completos de las personas otorgantes del acto o contrato; 6°. El juez, funcionario o notario que autorice el título; 7°. La fecha de entrega del documento al Registro con expresión de la hora, el número que le corresponde

- 2) El principio de fe pública registral en virtud del cual el asiento registral se reputa siempre exacto en beneficio del adquirente que contrató de buena fe, y en atención a ello se le protege con carácter absoluto en su adquisición, se encuentra plasmado tanto en el artículo 1146³²² como el 1148³²³ del Código Civil y;
- 3) El principio de legitimación registral está plasmado en el artículo 1146 del Código Civil y establece que *“los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el registro aparezca con derecho a ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, en virtud de causas que no aparezcan del mismo Registro”*.

según el libro de entregas, el número de duplicado y el tomo en que se archivará; y 8 o . Firma autógrafa y sello del registrador titular, registrador sustituto o registrador auxiliar que autorice la operación, así como el sello del Registro. La firma autógrafa podrá ser sustituida por firma electrónica, digitalizada o impresa por cualquier medio electrónico, que producirá los mismos efectos jurídicos que la autógrafa, siempre que se cumpla con las normas de seguridad establecidas y aprobadas por el Registro para garantizar su legitimidad. Los requisitos a que se refiere el inciso 1°, sólo serán necesarios en la primera inscripción. La inscripción de bienes muebles identificables se hará con los requisitos y en la forma establecida en el artículo 1214 de este Código. Peralta Azurdia, Enrique, Jefe del Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 106.

³²²**Artículo 1146.** La inscripción no convalida los actos o contratos nulos según las leyes.⁵⁰⁴ Esto no obstante, los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el registro aparezca con derecho a ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, en virtud de causas que no aparezcan del mismo Registro. Peralta Azurdia, Enrique, Jefe del Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 106.

³²³**Artículo 1148.** Únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el Registro. Por tercero se entiende el que no ha intervenido como parte en el acto o contrato. Los títulos inscritos o anotados surtirán efectos contra tercero y aun contra los acreedores singularmente privilegiados, desde la fecha de su entrega al Registro. Peralta Azurdia, Enrique, Jefe del Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 106.

CONCLUSIONES

- a) De los sistemas registrales analizados, es con el utilizado en España con el que guarda mayor semejanza el Registro General de la Propiedad, ya que ambos obedecen, según la unidad registral, a un sistema de folio real, ya que el registro se realiza en base a un bien al cual se le asigna un folio en dónde se hace constar su estado jurídico; según los efectos de la inscripción, son declarativos a excepción de ciertos casos como el de la inscripción hipotecaria, la cual es constitutiva; se rigen bajo los principios de prioridad, tracto sucesivo, prioridad, inscripción, rogación, fe pública registral, especialidad, legalidad y legitimación.

- b) La principal diferencia entre el sistema registral español y el sistema registral del Registro General de la Propiedad de Guatemala es su descentralización y centralización respectivamente, ya que el primero, por tratarse de un sistema que opera en un país de vasto territorio (aproximadamente cuatro veces más que el territorio guatemalteco), cuenta con un número significativo de Registros de la Propiedad, organizados en base a Distritos Hipotecarios, por lo que opera de manera descentralizada; mientras que en Guatemala, pese a que existe un mandato constitucional que establece que el Registro General de la Propiedad debe organizarse de tal forma que en cada departamento o región que la ley específica determine, se establezca un registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal, la ley específica, establece que el Registro General de la Propiedad de la zona central, tiene a su cargo tanto el registro de las demás zonas que no cuenten con un registro propio, como el control y vigilancia de los demás registros de la propiedad, por lo que claramente se está ante un sistema registral centralizado.

- c) Históricamente el Derecho Registral ha estado ligado a los derechos reales, ya sea que la doctrina lo denomine como Derecho Hipotecario (principalmente en España), Derecho Registral Inmobiliario o simplemente Derecho Inmobiliario, generalmente se ha delimitado al estudio del campo de la actividad registral del Registro de la Propiedad, a la forma en la que este se organiza y los efectos que sus inscripciones producen en el ámbito jurídico. Pese a lo anterior, cuando se refiere a Derecho Registral, debe tenerse en cuenta que esta rama del Derecho también abarca otro tipo de registros que no están relacionados con los derechos reales, como el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, así como el Registro de Personas Jurídicas del Ministerio de Gobernación.
- d) Si bien es cierto que la actividad registral es alimentada diariamente con la actividad contractual y la libre negociación que realizan los particulares en relación a bienes susceptibles de registro, actividad que indudablemente pertenece al campo del Derecho Privado, la actividad registral *per se*, está regida por el Derecho Público, ya que sus normas no son modificables por acuerdos entre los particulares, quienes en todo caso deben ceñirse a las pautas dictadas en el Libro IV del Decreto Ley 106, Código Civil, el Acuerdo Gubernativo 30-2005, Reglamento de los Registro de la Propiedad, el Acuerdo Gubernativo 325-2005, Arancel General para los Registros de la Propiedad y demás normas registrales, para que los acuerdos celebrados entre ellos en relación a un bien inmueble o mueble registrable, pueda registrarse y ser oponible a terceros.

RECOMENDACIONES

- a) Al Organismo Ejecutivo, que cumpla el mandato constitucional que establece que el Registro General de la Propiedad debe organizarse de tal forma que en cada departamento o región que la ley específica determine, se establezca un registro de la propiedad. Esto con el objeto de proporcionar certeza jurídica al tráfico inmobiliario y de garantizar el derecho constitucional de la propiedad privada, específicamente respecto de bienes inmuebles, ya que en el interior del país principalmente, existen departamentos en los cuales los inmuebles no están sujetos a registro, situación que provoca una vulneración al derecho antes mencionado.

- b) Para futuros estudios de la actividad registral, que se tome en consideración que pese a la relación histórica del Derecho Registral con lo derechos reales y su estrecha vinculación con el Registro de la Propiedad, este rama también abarca tanto el registro de actos relacionados con bienes, como situaciones relativas al estado civil de las personas individuales, la constitución, modificación y extinción de personas jurídicas, las actividades mercantiles, propiedad intelectual e industrial, entre otras. De esta forma dichos estudios podrán hacer una caracterización adecuada del Derecho Registral y determinar correctamente su contenido.

- c) A la facultades de Ciencias Jurídicas y Sociales del país, que incluyan dentro de su pensum de estudios, una cátedra específica de Derecho Registral, en la cual se tenga como objetivo principal que el estudiante pueda asociar, interpretar y explicar las instituciones que integran el Derecho Registral, para que de esta manera el alumno cuente con conocimiento teórico y práctico sobre esta materia, que le permita conocer el devenir histórico, la naturaleza jurídica y el alcance y contenido de dicha materia.

REFERENCIAS

1. Bibliográficas

- 1.1 **Arníaz Eguren, D. Rafael**, *La publicidad registral en el panorama mundial actual*, Anales (I), Centro para la investigación y desarrollo del derecho registral inmobiliario y mercantil, Septiembre, 1998.
- 1.2. **Atilio Cornejo, Américo**, *Derecho Registral*, Buenos Aires: Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma, 1994. **Borda, Guillermo A.**, *Tratado de Derecho Civil – Derechos Reales Tomo II*, Buenos Aires: Abeledo-Perrot, 1992.
- 1.3. **Borda, Guillermo A.**, *Tratado de Derecho Civil – Derechos Reales Tomo II*, Buenos Aires: Abeledo-Perrot, 1992.
- 1.4. **Cabanellas, Guillermo**, *Diccionario enciclopédico de derecho usual*, Buenos Aires: 12° Edición, Heliasta S.R.L, 1979.
- 1.5. **Caicedo Escobar, Eduardo**, *Derecho inmobiliario registral*, Bogotá: Temis, 1997.
- 1.6. **Carral y de Teresa, Luis**, *Derecho Notarial y Derecho Registral*, México: Editorial Porrúa, 1983.
- 1.7. **Castán Tobeñas, José**, *Derecho civil español, común y foral*, Madrid: Reus, 1978.
- 1.8. **Cossío y Corral, Alfonso de**; *Instituciones de derecho hipotecario*, Barcelona: Bosch, 1956.
- 1.9. **Díaz González, Carmelo**, *Iniciación a los estudios de derecho hipotecario*, Madrid: Revista de Derecho Privado, 1963.
- 1.10. **Gallardo Rueda, Arturo**, La reforma hipotecaria francesa, *Colaboración*, número 329, España, 1954, Dirección General de los Registros y del Notario.

- 1.11. **García Coni, Frontini**, *Derecho registral aplicado*, Buenos Aires, Argentina: Depalma, 1993.
- 1.12. **González Martínez, Jerónimo**, *Estudios de derecho hipotecario español y civil*, Madrid: 1924.
- 1.13. **López Medel, Jesús**, *Naturaleza de la función registral*, "Revista Crítica de Derecho Inmobiliario", n° 540.
- 1.14. **Luce Gil, Francisco**, *Derecho registral civil*, Barcelona, España: 3° Edición, Casa Editorial, 1986.
- 1.15. **Mariani de Vidal, Mariana**, *Derechos reales*, Buenos Aires: Zavalia, 7° Edición Actualizada, 2004.
- 1.16. **Molinario, Ángel E.**, *Curso de derecho registral inmobiliario*, Buenos Aires Argentina: Registro de la Propiedad Inmueble, 1971.
- 1.17. **Musto, Néstor Jorge**, *Derechos reales, Tomo 2*, Buenos Aires: Astrea, 2000.
- 1.18. **O'Callaghan, Xavier**, *Compendio de Derecho Civil, Tomo III (Derecho reales e hipotecario)*, Madrid: Edersa, 2000.
- 1.19. **Ortolán, M.**, *Explicación histórica de las instituciones del emperador Justiniano*, Madrid: Librería de D. Leocadio López, 1873.
- 1.20. **Ossorio, Manuel**, *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales*, Guatemala: Datascan, S.A. 1°Edición Electrónica.
- 1.21. **Pau Pedrón, Antonio**, *La publicidad registral*, España: Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, 2001.
- 1.22. **Pau Pedrón, Antonio**, Panorama del sistema inmobiliario alemán, *Revista crítica de derecho inmobiliario*, Año No. 58, Número 551, España, 1982, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España.

- 1.23. Pérez Fernández del Castillo, Bernardo**, *Derecho Registral*, México, D.F: Porrúa, 2000.
- 1.24. Pérez Lasala, José Luis**, *Derecho inmobiliario registral: su desarrollo en los países latinoamericanos*, Buenos Aires: Depalma, 1965.
- 1.25. Petit, Eugéne**, *Tratado elemental de derecho romano*, San Salvador: Jurídica Salvadoreña, 2002.
- 1.26. Ranzetti, Ana María**, *Revista de Derecho Registral, Año 1- No. 1, 1074*, El principio de publicidad Registral, Centro Internacional de Derecho Registral.
- 1.27. Roca Sastre, Ramón María**, *Derecho hipotecario*, Tomo I, Barcelona: Bosch, 5° Edición, 1954.
- 1.28. Roca Sastre, Ramón María**, *Derecho hipotecario*, Tomo II, Barcelona: Bosch, 5° Edición, 1954.
- 1.29. Sanz Fernández, Ángel**, *Instituciones de derecho hipotecario*, Madrid: Bosch, 1955.
- 1.30. Tartiére, Gabriel de Reina**, *El Derecho registral inmobiliario y el Registro de la Propiedad*, La Notaria: España, 2012.
- 1.31. Tartiére, Gabriel de Reina**, La protección del tráfico jurídico inmobiliario en función del momento concluyente para la prioridad registral: estudio del modelo español, *Revista del Notariado*, No. 886, España, 2006, Consejo General del Notariado.
- 1.32. Villaró, Felipe P.**, *Elementos de derecho registral inmobiliario*, La Plata: Fundación Editora Notarial, 1980.

2. Normativas

2.1 Asamblea Nacional Constituyente

2.1.1 Asamblea Nacional Constituyente. *Constitución Política de la República de Guatemala*. Promulgada el 31 de mayo de 1985.

2.2. Organismo Ejecutivo

2.2.1 *Acuerdo Gubernativo 325-2005, Arancel General para los Registros de la Propiedad*. Promulgado el 18 de julio de 2005.

2.2.2 *Acuerdo Gubernativo 30-2005, Reglamento de los Registro de la Propiedad*. Promulgado el 27 de enero de 2005.

2.2.3 Jefe del Gobierno de la República. *Código Civil, Decreto Ley 106*. Promulgado el 14 de septiembre de 1963.

3. Electrónicas

3.1. Enciclopedia jurídica, Stamatoulos, Constantinos, *Vindicatio*, República de Chipre, 2014, www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/vindicatio/vindicatio.htm.

3.2. Diccionario de la Real Academia Española, *Caracterización*, <http://lema.rae.es/drae/?val=caracterizacion>.

3.3. Instituto de Capacitación Jurídica, *Derecho Registral*, www.ipc.pe/Curso%20de%20Preparacion%20para%20el%20acceso%20a%20la%20Funcion%20Registral%202012/Material%20de%20Derecho%20Registral.PDF.

3.4. Registradores de España, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, *Seguridad jurídica del Registro de la Propiedad Español*, Madrid: 2014, [https://www.registradores.org/Seguridad Jurídica del Registro de la Propiedad Español.jsp](https://www.registradores.org/Seguridad%20Juridica%20del%20Registro%20de%20la%20Propiedad%20Espa%20ol.jsp).

ANEXO

SISTEMAS REGISTRALES						
ELEMENTO	FRANCÉS	ALEMÁN	SUIZO	AUSTRALIANO	ESPAÑOL	GUATEMALTECO
Fuentes	Ley de Transcripción de 1855, Código Civil de Napoleón de principios del siglo XIX modificado por la Ley francesa de Publicidad Fundiaria en 1955.	Parte sustantiva del BürgerlichesGesetzbuch (Código Civil Alemán) y la Ordenanza de Inmobiliaria de 1897 reformada en 1935.	Código Civil Suizo de 1912 y la Ordenanza del Registro Inmobiliario de 1910 reformada en 2012.	<i>“Real Property Act”</i> de 1858 o Acta Torrens, completada por el Acta de Registro de Títulos de Australia del Sur (1935 y 1973).	Ley Hipotecaria de 1861, reformada en 1869, 1909, 1944 y 1946. También en leyes especiales como la ley del suelo, legislación de concentración parcelaria y el Código Civil.	El Registro Hipotecario fue fundado en 1776 por Don Carlos II, Rey de España. En 1877 el General Justo Rufino Barrios creó, a través del Decreto 175, el Registro de la Propiedad actual. El fundamento es el Decreto Ley 106 de 1964, el Acuerdo Gubernativo 30-2005 y el 325-2005, del Presidente de la República. Otras normas registrales: <ul style="list-style-type: none"> - Decreto 62-1997 Ley de inmovilización voluntaria de bienes registrados; - Decreto Ley 82-1984, Ley reguladora del procedimiento de localización y desmembraciones de derechos sobre inmuebles proindivisos; - Decreto 49-1979, Ley de titulación supletoria; - Decreto 1427 Ley de parcelamientos urbanos; y - Decreto Ley 125-1983 Ley de rectificación de área.

SISTEMAS REGISTRALES						
ELEMENTO	FRANCÉS	ALEMÁN	SUIZO	AUSTRALIANO	ESPAÑOL	GUATEMALTECO
Registro	Los registros dependen del Ministerio de Hacienda y son llevados por los Conservadores de Hipotecas, nombre que se les da por costumbre a los registradores.	El registro está a cargo de administradores de Justicia en los Juzgados de Primera Instancia en todo el territorio alemán, a excepción de <i>Württemberg</i> y Badén en donde el registro es llevado por Notarios de Distrito ³²⁴ y Notarios Estatales respectivamente.	El registro está a cargo de Conservadores, funcionarios cantonales que dependen del Departamento federal de Justicia y Policía para su inspección.	En cada Estado existe un registro, el cual está a cargo de un Registrador y quien tiene bajo su cargo personal jurídico y técnico para llevar a cabo las tareas registrales.	La totalidad de su territorio está dividido en circunscripciones llamadas Distritos Hipotecarios y en cada uno existe un Registro de la Propiedad dirigido por un Registrador de la Propiedad que tiene calidad de funcionario público, que se distingue por ser jurista con altas calidades profesionales ³²⁵ . Los registros dependen del Ministerio de Justicia.	El Registro de la Propiedad depende del Ministerio Ejecutivo a través del Ministerio de Gobernación. Son dos Registros: el Registro General de la Propiedad de la zona central y el Segundo Registro de la Propiedad con sede en Quetzaltenango. Estos tienen a la cabeza a “Registradores propietarios” ³²⁶ nombrados por el Presidente de la República mediante Acuerdo Gubernativo del Ministerio de Gobernación.
Principales Libros	- Libro de depósitos, por medio del cual se obedece el principio de prioridad; - Libro de	- Libros Inmobiliarios, encuadernado o de pliegos móviles (como cuadernillos aislados o como	- Libro Mayor, en dónde se hacen las anotaciones principales; - Libro Diario en donde se anotan las	- Libro de Inscripciones en donde se compilan los certificados de los títulos emitidos por el	- Libro de inscripciones; - Diario de las operaciones del Registro; - Libro de incapacitados;	- De entrega de documentos; - De inscripciones; - De cuadros estadísticos; y - De índices por orden alfabético de apellidos de

³²⁴ “Clase profesional que sólo existe en el territorio de *Württemberg* y que ejercita la fe pública”. Pau Pedrón, Antonio. *Op. cit.*, Pág. 962.

³²⁵ Registradores de España, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, *Seguridad jurídica del Registro de la Propiedad Español*, Madrid: 2014, https://www.registradores.org/Seguridad_Juridica_del_Registro_de_la_Propiedad_Espanol.jsp. Fecha de consulta: 10/10/2014.

³²⁶ Peralta Azurdia, Enrique, Jefe del Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 106, Artículo 1225.

SISTEMAS REGISTRALES

ELEMENTO	FRANCÉS	ALEMÁN	SUIZO	AUSTRALIANO	ESPAÑOL	GUATEMALTECO
	<p>formalizaciones, conformado por tomos en los cuales los duplicados de los documentos presentados se encuadernan;</p> <p>- Fichero Inmobiliario, que no tiene efectos jurídicos pero que se utiliza para un mejor manejo de la información registral.</p> <p>Integrado de fichas personales de propietarios, fichas parcelarias y fichas inmobiliarias para fincas urbanas;</p> <p>- Las fichas personales, que comprenden las mutaciones registradas respecto de cada bien registrado.</p>	<p>folios separables;</p> <p>- Libro Diario en el cual se anotan las órdenes de inscripción y las denegaciones de las solicitudes;</p> <p>- Lista de entradas, en el cual se lleva el control de las solicitudes estableciendo la fecha de ingreso de los documentos.</p>	<p>órdenes de inscripción y las denegaciones de las solicitudes.</p>	<p>Registro;</p> <p>- Libro Diario, en donde se anotan los documentos ingresados o su respectivo rechazo.</p>	<p>Índice de fincas (rústicas y urbanas) e índice de personas, siempre que no se lleven mediante sistema de fichas u otros medios de archivo y ordenación autorizados por la Dirección General;</p> <p>- Libro de estadística;</p> <p>- Libro especial de anotaciones de suspensión de mandamientos judiciales, laborales o administrativos</p> <p>- Inventario;</p> <p>- Los libros y cuadernos auxiliares que los Registradores juzguen convenientes para sus servicios.</p>	<p>los propietarios y poseedores de inmuebles.</p> <p>- De prendas: común, agraria, ganadera, agrícola-industrial y de bienes muebles;</p> <p>- De Propiedad Horizontal;</p> <p>- De inscripciones especiales;</p> <p>- De vehículos motorizados;</p> <p>- De naves y aeronaves;</p> <p>- De minas;</p> <p>- De concesiones otorgadas por el Estado para la explotación de cualquier recurso natural renovable o no revocable;</p> <p>- De avisos notariales de testamentos y donaciones por causa de muerte;</p> <p>- Libro de entrega de documentos; y</p> <p>- Cualquier otro libro que sea necesario para el buen funcionamiento del registro.</p>

SISTEMAS REGISTRALES						
ELEMENTO	FRANCÉS	ALEMÁN	SUIZO	AUSTRALIANO	ESPAÑOL	GUATEMALTECO
Unidad registral	Sistema de folio personal, pues es llevado en base al nombre de los usuarios, aunque cuenta con un fichero inmobiliario que pese a no producir efectos jurídicos, es útil al momento de realizar consultas.	La unidad básica del Registro es la finca, por lo cual es un sistema de folio real en el cual se le abre a cada finca un folio registral.	La unidad básica del Registro es la finca, por lo cual es un sistema de folio real en el cual se le abre a cada finca un folio registral.	Sistema de folio real, pues toma al inmueble como una unidad de inscripción constitutiva y convalidante, ya que purga al título de cualquier nulidad pues en cada transferencia, la cosa vuelve al Estado.	La unidad básica del Registro es la finca, por lo cual es un sistema de folio real en el cual se le abre a cada finca un folio registral.	La unidad básica del Registro es la finca, por lo cual es un sistema de folio real en el cual se le abre a cada finca un folio registral.
Materia registrable	Se registran los actos por medio de los cuales se transmite, declara o modifica la propiedad y los constitutivos de derechos reales, incluso aquéllos que pueden llegar a generar derechos reales, como la promesa de venta. Carece de una fórmula amplia que enuncie los actos registrables, por lo cual cuenta con una lista de actos sujetos a transcripción.	Los derechos reales inscribibles están taxativamente determinados por la ley (números clausus). Son actos inscribibles todos aquellos en que se constituyen, transmitan, modifiquen o extingan cualquiera de aquellos derechos reales. Además, existen las anotaciones preventivas.	Sigue la fórmula del <i>numerus clausus</i> en la determinación de los derechos reales y somete a inscripción todo acto de constitución, modificación, transmisión y extinción de derecho reales inmobiliarios.	Los derechos inscribibles están regulados taxativamente.	La legislación no establece taxativamente los actos sujetos a registro, sino que se refiere a inscripción de fincas, títulos, derechos, actos o contratos. La Dirección de Registro ha sentado jurisprudencia al interpretar las situaciones que ameritan, por su importancia, estar sujetas a registro.	La materia registrable se encuentra taxativamente regulada en el Artículo 1125 del Decreto Ley 106.

SISTEMAS REGISTRALES						
ELEMENTO	FRANCÉS	ALEMÁN	SUIZO	AUSTRALIANO	ESPAÑOL	GUATEMALTECO
Tipo de inscripción según sus efectos	Declarativa	Declarativas cuando se realizan en torno a adquisiciones por causa de muerte y por actos no derivados de negocios jurídicos, como por ejemplo expropiaciones y por resoluciones judiciales. Constitutivas en los demás casos de modificación de la situación jurídica del bien en virtud de actos entre vivos.	Constitutiva.	Constitutiva	Declarativa. Existen excepciones como la inscripción hipotecaria, la cual es constitutiva.	Declarativa. Existen excepciones como la inscripción hipotecaria, la cual es constitutiva.
Principios	<ul style="list-style-type: none"> - Legalidad; - Prioridad; - Tracto sucesivo. 	<ul style="list-style-type: none"> - Consentimiento; - Especialidad; - Fe Pública - Inscripción; - Legalidad; - Legitimación; - Prioridad; - Rogación; - Tracto sucesivo. 	<ul style="list-style-type: none"> - Consentimiento; - Especialidad; - Fe Pública - Inscripción; - Legalidad; - Legitimación; - Prioridad; - Rogación; - Tracto sucesivo. 	<ul style="list-style-type: none"> - Legalidad - Prioridad; - Rogación; - Tracto sucesivo. 	<ul style="list-style-type: none"> - Especialidad; - Fe pública registral; - Legalidad; - Legitimación; - Inscripción; - Prioridad; - Publicidad registral; - Rogación; - Tracto sucesivo. 	<ul style="list-style-type: none"> - Especialidad; - Fe pública registral; - Legalidad; - Legitimación; - Inscripción; - Prioridad; - Publicidad registral; - Rogación; - Tracto sucesivo.