

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

“ANTECEDENTES Y ASPECTOS GENERALES DEL DERECHO REGISTRAL, Y ANÁLISIS
JURÍDICO COMPARATIVO DE NORMATIVA REGISTRAL GUATEMALTECA CON NORMATIVA
REGISTRAL EXTRANJERA”
TESIS DE GRADO

VICTOR GUILLERMO LUCAS HERRERA
CARNET 10965-11

GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, MAYO DE 2017
CAMPUS CENTRAL

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

“ANTECEDENTES Y ASPECTOS GENERALES DEL DERECHO REGISTRAL, Y ANÁLISIS
JURÍDICO COMPARATIVO DE NORMATIVA REGISTRAL GUATEMALTECA CON NORMATIVA
REGISTRAL EXTRANJERA”

TESIS DE GRADO

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

POR

VICTOR GUILLERMO LUCAS HERRERA

PREVIO A CONFERÍRSELE

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

GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, MAYO DE 2017
CAMPUS CENTRAL

AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR

RECTOR: P. MARCO TULIO MARTINEZ SALAZAR, 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

DIRECTOR DE CARRERA: LIC. ERICK MAURICIO MALDONADO RÍOS

DIRECTOR DE CARRERA: MGTR. JUAN FRANCISCO GOLOM NOVA

DIRECTORA DE CARRERA: MGTR. ANA BELEN PUERTAS CORRO

NOMBRE DEL ASESOR DE TRABAJO DE GRADUACIÓN
MGTR. VANIA CAROLINA SOTO PERALTA

TERNA QUE PRACTICÓ LA EVALUACIÓN
MGTR. HELENA CAROLINA MACHADO CARBALLO

Vania Carolina Soto Peralta
Abogada y Notaria

Guatemala, 24 de noviembre de 2016.

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

Tengo el agrado de dirigirme a Ustedes en virtud haber sido designada por el Consejo de Facultad como asesora de la investigación de graduación (tesis) de **Víctor Guillermo Lucas Herrera**, Carné No. 10965-11, para optar al grado académico de *Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales*, cuyo título es:

“Antecedentes y aspectos generales del Derecho Registral, y análisis jurídico comparativo de normativa registral guatemalteca con normativa registral extranjera”

Al respecto, me permito manifestar que el trabajo que se presenta reúne los requerimientos metodológicos y sustantivos que la Universidad Rafael Landívar demanda, por lo que extiendo **DICTAMEN FAVORABLE** a la tesis de Víctor Guillermo Lucas Herrera, a efecto de que pueda continuar con el trámite correspondiente.

Sin otro particular, me suscribo.

Atentamente,

M.A. Vania Carolina Soto Peralta
Abogada y Notaria
Guatemala, Guatemala, C.A.
Colegiada No. 6589
vcspdm@hotmail.com

Licda. Helena C. Machado
Abogada y Notaria

Guatemala, 24 Febrero 2017.

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

Honorables Miembros del Consejo:

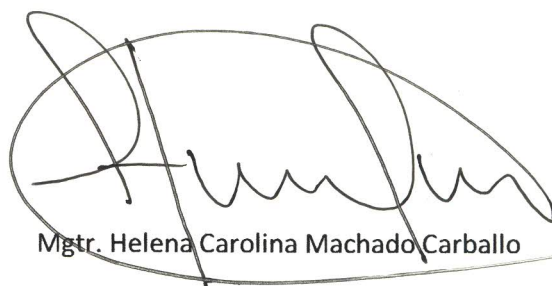
Me dirijo a ustedes con el objeto de hacer de su conocimiento que, en cumplimiento al nombramiento recaído en mi persona, procedí a realizar la **Revisión de Fondo y de Forma** a que se refiere el Instructivo de Tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, del trabajo de tesis titulado "**ANTECEDENTES Y ASPECTOS GENERALES DEL DERECHO REGISTRAL Y ANÁLISIS JURÍDICO COMPARATIVO DE NORMATIVA REGISTRAL GUATEMALTECA CON NORMATIVA REGISTRAL EXTRANJERA**", elaborado por el estudiante **VÍCTOR GUILLERMO LUCAS HERRERA**.

Luego de efectuada la revisión se sugirieron algunas correcciones al estudiante Lucas Herrera, quien cumplió con presentar las mismas dentro del plazo establecido en el Instructivo de Tesis de esa Facultad. En tal virtud, considero que el contenido de la tesis en referencia se encuentra estructurada conforme los requerimientos y regulaciones existentes de la Universidad Rafael Landívar para el efecto.

Por lo expuesto, emito a favor del trabajo de tesis investigado y elaborado por Víctor Guillermo Lucas Herrera de conformidad con los requisitos reglamentarios, **DICTAMEN FAVORABLE SOBRE LA PERTINENCIA DE EMITIR LA ORDEN DE IMPRESIÓN**, a efecto de que se continúen con los procedimientos establecidos por esa Universidad, toda vez que el presente trabajo es apto como tesis para que al autor del mismo se le confiera el Grado Académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Habiendo cumplido con el encargo encomendado por esa Facultad, me suscribo con muestras de mi consideración y respeto.

Atentamente,



Mgtr. Helena Carolina Machado Carballo



11 calle 22-49 zona 11 Residenciales San Jorge, Guatemala, Guatemala

Teléfono: (502) 24737890

Email: hmachado@intelnet.net.gt



Universidad
Rafael Landívar

Tradición Jesuita en Guatemala

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
No. 071417-2017

Orden de Impresión

De acuerdo a la aprobación de la Evaluación del Trabajo de Graduación en la variante Tesis de Grado del estudiante VICTOR GUILLERMO LUCAS HERRERA, Carnet 10965-11 en la carrera LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES, del Campus Central, que consta en el Acta No. 07273-2017 de fecha 24 de febrero de 2017, se autoriza la impresión digital del trabajo titulado:

“ANTECEDENTES Y ASPECTOS GENERALES DEL DERECHO REGISTRAL, Y ANÁLISIS JURÍDICO COMPARATIVO DE NORMATIVA REGISTRAL GUATEMALTECA CON NORMATIVA REGISTRAL EXTRANJERA”

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 19 días del mes de mayo del año 2017.



MGTR. HELENA CAROLINA MACHADO CARBALLO, VICEDECANA
CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
Universidad Rafael Landívar

DEDICATORIA

A Dios: por haberme permitido llegar a este momento, y bendecirme con una gran familia y amigos.

A mi padre: por ser mi más grande amigo, y ser la principal fuente de inspiración para superarme cada día, le agradezco por todo lo que me ha enseñado, y sobre todo por cada momento de felicidad que hemos vivido.

A mis abuelos: les agradezco todas sus enseñanzas, historias, y sobre todo, el cariño y amor que siempre me han demostrado tener.

A mis tíos y primos: por estar siempre apoyándome y alentándome a seguir adelante en mis proyectos.

A mis mejores amigos: Carlos, Estuardo, Edwin y Luisa, fueron y serán por siempre mis mejores amigos, y les agradezco haber compartido todos mis triunfos, alegrías y tristezas. De todos he aprendido mucho, haciéndome una mejor persona.

A mis catedráticos: por todas las enseñanzas académicas y de valores que me otorgaron durante mi proceso universitario.

A mi casa de Estudio: por haberme dado los valores y la excelencia académica que me está dando la calidad de ser un profesional.

Hoja de responsabilidad por autoría de la Tesis

El autor es responsable por todo el contenido y conclusiones plasmadas en el presente trabajo de tesis.

RESUMEN EJECUTIVO

El presente trabajo es una investigación enfocada a la descripción y análisis de los antecedentes del Derecho Registral, así como todos los aspectos generales que hacen que el mismo sea una rama autónoma del Derecho.

En la narración de la evolución histórica del Derecho Registral, se han tomado en cuenta las prácticas de las principales civilizaciones que existieron en la historia de la humanidad, de tal forma que se analizaron todo tipo de registros implementados por las mismas, principiando por los censos bíblicos, y continuando por las culturas egipcia, griega y romana, seguido de un análisis de los derechos germánico, francés y español, para culminar con la época de la colonia en América, y la historia más reciente de Guatemala.

Sobre los aspectos generales del Derecho Registral, en primer lugar se definieron conceptos básicos como la seguridad jurídica, publicidad registral y lo que es un registro público. Habiendo establecido lo anterior, se desarrolló y analizó su contenido, principios que lo integran, y principales sistemas registrales.

Por último se realizó un estudio de derecho comparado entre el sistema registral guatemalteco con sistemas registrales extranjeros, con el fin identificar, en el funcionamiento de cada uno de ellos, similitudes, diferencias y sus principales ventajas o desventajas respecto a Guatemala.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	11
CAPÍTULO 1: ANTECEDENTES DEL DERECHO REGISTRAL.....	15
1.1 Censos.....	15
1.1.1 Origen de los Censos.....	16
1.1.2 Utilización histórica de los Censos.....	17
1.1.2.a Censos Registrados antes de Cristo:.....	17
1.1.2.b Grecia y Roma.....	18
1.2 Referencias en civilizaciones Antiguas	19
1.2.1 Mesopotamia (Escritura):	19
1.2.2 La Biblia	21
1.2.3 Egipto.....	22
1.2.3.a Bibliozeke demosi3n logon	22
1.2.3.b Enkteseon bibliozeke	23
1.2.3.c Bibliofilakes	23
1.2.3.c Documentos Registrales de la Enkleseon Bibliozeke, en los que intervenía un bibliofilake.....	24
1.3 Grecia.....	26
1.4 Roma.....	27
1.4.1 Derecho Clásico.....	28
1.4.1.a Mancipatio	29
1.4.1. b In Jure Cessio.....	31
1.4.1.C Traditio	33
1.4.2 Derecho Justineaneo	34
1.4.3 Derecho Romano Moderno	35
1.5 Derecho germánico	36
1.5.1 Gewere	37
1.5.2 Solemnidad ante el Thinx.....	39
1.6 Francia:	40

1.7 Derecho Español.....	44
1.7.1 Registros de tributos	44
1.7.2 Registros inmobiliarios	47
1.7.2.a Primer periodo	48
1.7.2.a.a La Robración o Roboración.....	50
1.7.2.b Segundo Periodo	51
1.7.2.b.a Remedios a la Publicidad Registral en el resto del territorio español	52
1.7.2.b.b La insinuación.....	54
1.7.b.c Registro de Donaciones	55
1.7.b.d Juicio liberatorio de cargas.....	56
1.7.2.c Tercer Periodo	57
1.7.2.d Cuarto Periodo.....	58
1.8 México.....	60
1.8.1 Instrucción de los señores Fiscales de hacienda.....	60
1.8.2 México Independiente	62
1.8.3 México Contemporáneo.....	63
1.9 Guatemala.....	64
1.9.1 Los mayas.....	64
1.9.2 Guatemala Independiente.....	66
1.9.3 Historia constitucional de Guatemala.....	67
1.9.3.a Constitución Política de la República de Guatemala de 1965	68
CAPÍTULO 2: DEFINICIÓN Y ASPECTOS GENERALES DEL DERECHO REGISTRAL	70
2.1 Conceptos importantes del Derecho Registral	70
2.1.1 Definición de Registro	70
2.1.1. a Registro cómo Oficina Pública.....	70
2.1.1.b Registro cómo Anotación.....	71
2.1.1.b.a Inscripción	72
2.1.2 Seguridad Jurídica	73
2.1.2.a Seguridad Jurídica Registral.....	74

2.1.3 Publicidad Registral	76
2.1.3.a Concepto de Publicidad	76
2.1.3. b Concepto de Publicidad Jurídica Registral	78
2.1.4 Definición de Derecho Registral.....	80
2.1.4.a Teoría general del Derecho Registral	81
2.1.4.a.a Postura Afirmativa	81
2.1.4.a.b Postura Negativa	82
2.2 Contenido del Derecho Registral.....	83
2.3 Naturaleza Jurídica del Derecho Registral	84
2.4 Relación Jurídica Registral.....	85
2.4.1 Titular Registral	85
2.4.1.a Usuario Registral	86
2.4.2 Registrador	86
2.4.3 Tercero.....	87
2.5 Objeto y finalidad del Derecho Registral	88
2.6 Características	89
2.7 División o especies del derecho registral	91
CAPÍTULO 3: PRINCIPIOS REGISTRALES	92
3.1 Principios Materiales	93
3.1.1 Principio de Inscripción	93
3.1.1.a Necesidad de la Inscripción	95
3.1.1.b Valor Jurídico de la Inscripción	95
3.1.1.b.a Inscripción Constitutiva.....	96
3.1.1.b.b Inscripción Declarativa	96
3.1.2 Principio de Especialidad o Determinación	97
3.2 Principios Formales:.....	98
3.2.1 Principio de Rogación	98
3.2.2 Principio de Legalidad o Calificación.....	98
3.2.3 Principio de Tracto Sucesivo:.....	99

3.3 Principios Mixtos:	100
3.3.1 Principio de Consentimiento	100
3.3.2 Principio de Publicidad:.....	101
3.3.3 Principio de Prioridad, Prelación o de Rango:.....	102
3.3.3.a Prioridad Sustancial o material	103
3.3.3.b Prioridad Formal	104
CAPÍTULO 4: SISTEMAS REGISTRALES.....	106
4.1 Sistema Francés	106
4.1.1 Forma.....	107
4.1.2 Fondo.....	108
4.1.3 Particularidades	111
4.2 Sistema Alemán	112
4.2.1 Forma de llevar a cabo el registro o inscripción.....	113
4.2.2 Procedimiento	113
4.2.3 Fondo.....	114
4.3 Sistema Australiano	115
4.3.1 Procedimiento	116
4.3.2 Fondo.....	116
4.4 Sistema Español	117
CAPÍTULO 5: DERECHO COMPARADO	119
5.1 Guatemala.....	120
5.1.1 Leyes que regulan el Derecho Registral cómo rama autónoma del Derecho.	120
5.1.2 Procedimiento y modalidad de inscripción	121
5.1.2. a Registro de la Propiedad (registro de Bienes).....	122
5.1.2.a Registro Nacional de Personas (registro de personas).....	122
5.1.3 Unificación de Registros	123
5.1.4 Principios Registrales.....	123
5.1.5 Garantía de publicidad y acceso a Registros Públicos	124
5.1.6 Funcionarios encargados del Registro.....	125

5.1.6.a. Registrador General de la Propiedad.....	125
5.1.6.b Registrador Central de las Personas	127
5.1.7 Efectos de una inscripción	128
5.2 El Salvador.....	129
5.2.1 Leyes que regulan el Derecho Registral cómo rama autónoma del Derecho	129
5.2.2 Procedimiento y modalidad de inscripción	129
5.2.3 Unificación de Registros	130
5.2.4 Principios Registrales.....	131
5.2.5 Garantía de publicidad y acceso a Registros Públicos	132
5.2.6 Funcionarios encargados del Registro.....	133
5.2.7 Efectos de una inscripción	134
5.3 Honduras.....	135
5.3.1 Leyes que regulan el Derecho Registral cómo rama autónoma del Derecho	135
5.3.2 Procedimiento y modalidad de inscripción	136
5.3.3 Unificación de Registros	136
5.3.4 Principios Registrales:.....	137
5.3.5 Garantía de publicidad y acceso a Registros Públicos	138
5.3.6 Funcionarios encargados del Registro.....	139
5.3.7 Efectos de una Inscripción	140
5.4 Nicaragua.....	140
5.4.1 Leyes que regulan el Derecho Registral cómo rama autónoma del Derecho	141
5.4.2 Procedimiento y modalidad de inscripción	141
5.4.3 Unificación de Registros	142
5.4.4 Principios Registrales.....	142
5.4.5 Garantía de publicidad y acceso a Registros Públicos	143
5.4.6 Funcionarios encargados del Registro.....	144
5.4.7 Efectos de una Inscripción.....	145
5.5 Costa Rica.....	146

5.5.1 Leyes que regulan el Derecho Registral cómo rama autónoma del Derecho	146
5.5.2 Procedimiento y modalidad de inscripción	146
5.5.3 Unificación de Registros	148
5.5.4 Principios Registrales.....	149
5.5.5 Garantía de publicidad y acceso a Registros Públicos	150
5.5.6 Funcionarios encargados del Registro.....	151
5.5.7 Efectos de una Inscripción	154
5.6 Panamá.....	155
5.6.1 Leyes que regulan el Derecho Registral cómo rama autónoma del Derecho	155
5.6.2 Procedimiento y modalidad de inscripción	155
5.6.3 Unificación de registros.....	156
5.6.4 Principios Registrales.....	157
5.6.5 Garantía de publicidad y acceso a Registros Públicos	157
5.6.6 Funcionarios encargados del Registro.....	157
5.6.7 Efectos de una Inscripción	158
5.7 Argentina.....	159
5.7.1 Leyes que regulan el Derecho Registral cómo rama autónoma del Derecho	159
5.7.2 Procedimiento y modalidad de inscripción	159
5.7.3 Unificación de Registros	160
5.7.4 Principios Registrales.....	161
5.7.5 Garantía de publicidad y acceso a Registros Públicos	161
5.7.6 Funcionarios encargados del Registro.....	162
5.7.7 Efectos de una inscripción	162
5.8 México.....	162
5.8.1 Leyes que regulan el Derecho Registral cómo rama autónoma del Derecho	163
5.8.2 Procedimiento y modalidad de inscripción	163
5.8.3 Unificación de Registros	165

5.8.4 Principios registrales	165
5.8.5 Garantía de publicidad y acceso a Registros Públicos	167
5.8.6 Funcionarios encargados del Registro	168
5.8.7 Efectos de una inscripción	169
5.9 España	170
5.9.1 Leyes que regulan el Derecho Registral cómo rama autónoma del Derecho	170
5.9.2 Procedimiento y modalidad de inscripción	171
5.9.3 Unificación de Registros	173
5.9.4 Principios registrales	175
5.9.5 Garantía de publicidad y acceso a Registros Públicos	176
5.9.6 Funcionarios encargados del Registro	177
5.9.7 Efectos de una Inscripción	178
CAPÍTULO 6 PRESENTACIÓN, ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS.	180
6.1 Historia	180
6.2 Aspectos Generales del Derecho Registral	181
6.3 Elementos Jurídicos y Derecho Comparado.	181
6.3.1 Cuerpos normativos que regulan el Derecho Registral cómo rama autónoma del Derecho.....	182
6.3.2 Procedimiento y modalidad de inscripción unificados.	183
6.3.5 Garantía de Publicidad de Registros Públicos.	184
6.3.6 Funcionarios encargados del Registro.....	185
6.3.7 Efectos de una inscripción.	185
CONCLUSIONES	188
RECOMENDACIONES	190
REFERENCIAS	192
A) Bibliográficas:	192
B) Electrónicas	192
C) Normativas	196
ANEXOS.....	200

INTRODUCCIÓN

Desde la edad antigua, al mismo tiempo que los seres humanos comenzaron a convivir en sociedad, se dio la necesidad de preservar información importante, creándose métodos tan simples como marcas o símbolos en la piedra, la creación de la escritura, hasta llegar a establecer registros formales.

El presente trabajo es una investigación sobre la historia y fundamentos que hacen que el Derecho Registral sea una rama autónoma del Derecho, razón por la cual, la misma se compone de una parte histórico jurídica en la que se relatan y analizan sus principales antecedentes, seguido de un apartado jurídico comparativo en el que se definen y examinan los aspectos generales del Derecho Registral, para culminar con una comparación de la legislación de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, México, Argentina y España.

Para lograr lo anterior se planteó como objetivo general de la presente investigación explicar los aspectos generales del Derecho Registral, abordando antecedentes principales, características, contenido, naturaleza jurídica, principios, sistemas e instituciones registrales, y realizar un análisis jurídico comparativo entre el sistema registral guatemalteco con sistemas registrales extranjeros.

Cómo objetivos específicos se estableció el exponer e ilustrar los antecedentes históricos relevantes del Derecho Registral, proporcionar conceptos básicos del Derecho Registral, analizar los aspectos generales, contenido, ámbito de aplicación y principios sistema registral Guatemalteco y los compararlos con sistemas registrales extranjeros.

Cada uno de los principales antecedentes históricos son relatados y explicados, partiendo desde la historia de los primeros censos, hasta los más importantes sistemas registrales que se han creado. Dado que no existe una línea cronológica exacta en los antecedentes del Derecho Registral, se narró la misma mediante la explicación de los avances de ese derecho en las diferentes culturas.

Por su parte, los aspectos generales del Derecho Registral se analizan a través del uso de fuentes bibliográficas y electrónicas de diferentes autores, abordando cada uno de los conceptos básicos de esta rama de Derecho. Además se tomaron en cuenta diferentes corrientes doctrinarias sobre la autonomía del Derecho Registral, esto con el fin de brindar de una forma amplia su contenido, objeto y fin.

Existen diferentes posturas que apoyan la autonomía del Derecho Registral, en contraposición a otras que la sitúan como ramas del Derecho Civil o y administrativo, razón por la cual se han creado muchas definiciones que pueden incluir o excluir elementos jurídicos. Por lo anterior muchos autores al abordar el tema de la definición del Derecho Registral, simplemente lo establecieron como parte de otras ramas o bien como el conjunto de normas destinados a establecer procedimientos registrales, razón por la cual, para brindar definiciones en el presente trabajo, se estudió a profundidad todo el contenido del Derecho Registral.

Habiendo establecido el contenido del Derecho Registral, y tomando en cuenta elementos comunes de varias definiciones, de una manera amplia se puede indicar que el Derecho Registral es la rama del Derecho que estudia la legislación, regulación y actuar de todo Registro público, así como los principios, procedimientos y efectos jurídicos de una inscripción realizada por el funcionario público o registrador dotado de fe pública registral.

La historia del Derecho Registral ha evolucionado de acuerdo a la necesidad de hacer públicos los actos jurídicos, bienes y personas de una sociedad, lo cual hace al mismo un derecho que cambia constantemente, y que además, contiene diferentes ramificaciones, según la especie de registro de que se trate. Consecuencia de lo anterior, la historia en esta rama del derecho se debe estudiar según los avances y prácticas registrales implementadas en cada cultura de los anales de la humanidad.

En la actualidad, países como España, México y Panamá, han integrado en sus ordenamientos jurídicos leyes y reglamentos que proporcionan uniformidad de procedimientos y sistemas registrales a sus diferentes Registros Públicos, teniendo

como consecuencia que la publicidad registral sea más efectiva, y por tanto que exista un mayor acceso para los habitantes a todos los registros.

Por su parte, Guatemala posee normas normativas específicas que dan nacimiento y regulan la creación, funcionamiento y procedimientos de los distintos Registros Públicos que actualmente existen en el país, lo cual hace que entre ellos existan muchas diferencias en cuanto a cómo operan. Es decir, no existe uniformidad del sistema registral.

Hasta la fecha, no se ha realizado mayor estudio sobre el Derecho Registral como una rama autónoma dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco, pues si bien se han analizado ya sobre los diferentes registros en trabajos de tesis y en algunas obras literarias, existe un vacío investigativo y analítico sobre los fundamentos generales del sistema registral operante en el país. Por todo lo anteriormente expuesto, se estableció la siguiente pregunta de investigación:

¿Cuáles son los aspectos generales e historia del Derecho Registral, cómo rama autónoma del Derecho, y cuáles son las diferencias del sistema registral guatemalteco actual en comparación con sistemas registrales de España y países de Latinoamérica?

Los alcances de la investigación se trazaron en describir y analizar todos los antecedentes relevantes del Derecho Registral en general, abarcando desde la Edad Antigua, hasta la actualidad en Guatemala. En cuanto a los aspectos generales del Derecho Registral, únicamente se definieron los elementos que la hacen una rama autónoma. Por último realizó una comparación jurídica del Derecho Registral guatemalteco, con los sistemas registrales de Honduras, El Salvador, Costa Rica, Nicaragua, Panamá, México, España y Argentina.

El principal obstáculo para realizar el presente trabajo se configuró en que no existen suficientes trabajos bibliográficos en la materia, y los que están no son recientes. Por lo mismo, la solución fue extraer de diferentes fuentes bibliográficas distintos libros de registros específicos, elementos propios del Derecho Registral junto con el uso de fuentes electrónicas, principalmente manuales, revistas jurídicas y tesis doctorales.

El aporte de la investigación es ser el primer trabajo en Guatemala en el que se realiza un estudio jurídico específico sobre el Derecho Registral que abarca antecedentes, doctrina jurídica, definiciones y derecho comparado, para que en el mismo se pueda encontrar todo lo importante acerca de esa rama del Derecho. La investigación y análisis realizados están enfocados en identificar todos los elementos, instituciones y principios que componen el Derecho Registral, de tal forma que queden plenamente definidos y puedan dar a entender lo que es un sistema registral.

Las unidades de análisis del presente manual consisten en los diferentes cuerpos normativos de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, México, España y Argentina. Según el país, varía el cuerpo normativo, pudiendo ser la regulación de carácter constitucional, ordinario o reglamentario.

Para el estudio de las unidades de análisis se utilizó un cuadro de cotejo con indicadores destinados al estudio de los sistemas registrales de cada país, teniendo como objetivo el poder establecer los cuerpos normativos extranjeros vigentes, la centralización de registros, la uniformidad de procedimientos, los funcionarios registrales, los principios aplicables y los efectos de una inscripción.

Después de la lectura de cada uno de los apartados de los aspectos generales del Derecho Registral, el lector debe estar en la capacidad de elaborar sus propias conclusiones referentes al por qué el Derecho Registral es una rama independiente del derecho, o en su caso originar su propio criterio.

CAPÍTULO 1: ANTECEDENTES DEL DERECHO REGISTRAL

El Derecho Registral engloba todos los tipos de registros públicos que existen, de tal forma que, para estudiar los antecedentes del mismo, es necesario abordar los hechos históricos sobre los distintos tipos de registros que anteriormente se utilizaban, especialmente registros de bienes, actos jurídicos, personas y negocios jurídicos.

María Teresa Bográn, al referirse al tema de la evolución histórica del Derecho Registral inmobiliario, establece que la misma está íntimamente ligada a la historia de la publicidad de las transmisiones inmobiliarias, y termina señalando que prescindiendo de las Sagradas Escrituras, pueden citarse determinados indicios de registros desde el derecho egipcio y griego.¹

En concordancia a lo anterior, para poder comprender el surgimiento del Derecho Registral como rama autónoma del derecho, es preciso poder profundizar en todos los aportes que las diferentes culturas aportaron a esta rama del Derecho.

Los Registros Públicos actuales cumplen dos principales funciones: la publicidad registral de todo lo inscribible, así como la seguridad jurídica que nace de una inscripción. Para llegar a esos dos objetivos antes descritos, tuvieron que pasar muchas etapas de ensayo y error, pues desde rituales de transmisión de propiedad, la simple tradición de las cosas o bien anotación de partidas, los registros han evolucionado hasta lo que hoy se implementa.

Es por la razón anterior, que el origen del derecho registral puede ser discutido según la institución jurídica que se estudie o el registro que se trate, siendo sumamente importante entonces hacer mención de cada uno de los “registros” o modos de garantizar la eficacia de los actos y negocios jurídicos en la antigüedad implementados, así como las primeras expresiones de publicidad registral. A continuación se indican los principales antecedentes históricos de los registros públicos:

1.1 Censos

¹ Bográn, María Teresa , Derecho Registral de Centroamérica y Panamá, Costa Rica, Centro de Estudios y Capacitación Judicial Centroamericano, Escuela Judicial de Costa Rica, 1995, página 19

El censo es una institución que por diferentes necesidades surgió en las civilizaciones antiguas, y que constituyó el primer antecedente de un registro de personas en la historia de la humanidad, razón por la cual, es imperioso hacer un apartado específico de esta institución, citando los más notables pasajes históricos de su creación y evolución en las diversas culturas.

La definición de censo del Diccionario de la Real Academia Española es: “Padrón o lista de la población o riqueza de una nación o pueblo”². Esta definición sirve para establecer que los censos, si bien no constituyen como tal un registro formal estructurado que logre el objetivo de publicidad registral, si tienen el elemento de compilación, obtención y preservación de información importante en una sociedad.

Los censos tienen como aporte principal ser la primera fuente histórica de datos demográficos cuantitativos que, aunque en un principio solo los gobiernos tenían acceso a la información, son sin lugar a duda el principal precedente de todo tipo de registro de personas, bienes y cosas.

Del estudio que a continuación se presenta sobre la función histórica de los censos, se podrá ver cómo fueron utilizados por distintos motivos, y cómo de su información se tomaron importantes decisiones que cambiaron la historia.

1.1.1 Origen de los Censos

Amadeo Rodríguez Castilla indica que “Los censos se miran como aspectos inherentes a las sociedades modernas, pero es una de las manifestaciones sociales y culturales más antiguas de la humanidad. Las primeras civilizaciones conocidas, como la de Egipto en el año 2750 a.C., la China en 2238 a.C. y la India, en el siglo cuarto de nuestra era, realizaron censos básicamente por razones fiscales y militares. También hay referencias a los censos en el Antiguo Testamento, especialmente en el libro de los Números en donde se recoge lo actuado por Moisés y Aarón al ordenar el censo de

² Real Academia Española, Diccionario de la Real Academia Española , España, Disponible en: <http://dle.rae.es/?id=8DvFfDI>, consultado el 15 de marzo de 2016

todos los varones de Israel de 20 años y más, aptos para el combate, clasificados por clan y por familia que, según la página web del INSÉE de Francia, sumaron 603.550.”³

Claramente se puede apreciar cómo a partir de la necesidad de tener un control efectivo de captación de tributos, el primer paso necesario fue saber cuántos habitantes existían en una sociedad. Otra importante razón de los primeros censos registrados en la historia de la humanidad fue de índole militar, es decir, conocer cuántos hombres había disponibles para conformar un ejército.

1.1.2 Utilización histórica de los Censos

1.1.2.a Censos Registrados antes de Cristo:

- Babilonia: “En el año 3800 a.C se conoció que cada seis o siete años se hacía el recuento de los asnos, ganado vacuno y existencias de leche, mantequilla, miel y lana, en lo que podría considerarse el primer antecedente de un censo de actividades productivas.”⁴

El caso de Babilonia antes relatado, es un caso en el que la necesidad era el conteo de bienes comestibles, es decir, tener un registro del abastecimiento de una población.

- Egipto: “En el año 2500 a.C., se hizo un censo con el fin de evaluar la población activa disponible con miras a la construcción de las pirámides.”⁵

La variación en este caso es que al conteo de personas, se le añadió el parámetro específico de que se tuviera la aptitud física para trabajar en la edificación de estructuras.

- Israel: “En el año 1491 a.C., se realizó un censo para contabilizar las personas aptas para el servicio militar y conocer su capacidad contributiva.”⁶

³ Amadeo Rodríguez, Catilla; Revista de Información Básica, Revista Virtual, 5 Experiencias Importantes de la Historia de los Censos, y el Censo General de 2005 de Colombia, Disponible en : http://www.dane.gov.co/revista_ib/html_r4/articulo5_r4.htm, Consultado el 16 de marzo de 2016

⁴ Loc Cit.

⁵ Loc Cit.

⁶ Loc Cit

Se puede apreciar en el tema del censo llevado a cabo en Israel, la constante histórica de la necesidad de los gobiernos o reinos, de conocer la capacidad militar que poseían, así también la importancia de saber cuántos pobladores debían tributar.

- China: “En el año 550 a.C., Confucio ordenó hacer un censo para conocer la situación agrícola, industrial y comercial del país.”⁷

En este ejemplo de los censos históricos, se aprecia cómo desde los tiempos de Confucio, la principal herramienta para determinar qué y quiénes están en un país, son los Censos. Y cómo sin importar la cultura, creencias y tipo de gobierno, la forma en que los gobiernos empezaban a tener un control sobre sus habitantes era a través de los censos, pues estos permitían saber a quiénes gobernar.

1.1.2.b Grecia y Roma

Amadeo Rodríguez Castilla narra que “en Atenas, bajo el mando de Pericles, se realizó un censo en el año 444 a.C.”⁸

El mismo autor indica que “...para entender lo anterior es importante remontarse a la época en la que gobernó Pericles, la cual es considerada como el “siglo de oro” de la sociedad griega, siglo en el cual, él gobernó 30 años, en los cuales tiene dentro de sus aciertos conseguir que se permitiera el acceso a los cargos públicos (llamados tetes) a los ciudadanos atenienses que carecían de riqueza y poder y la institución de la mistoforia, que era un salario especial para los ciudadanos que asistían a la Asamblea.”⁹

Este pasaje de la historia griega enmarca la utilización del censo para beneficios sociales, pues Pericles tenía un pensamiento demócrata por el cual promovía el ideal de hacer partícipes a todos los habitantes atenienses en las decisiones políticas.

⁷ Loc Cit.

⁸ Loc Cit

⁹ Icarito, Historia, geografía y ciencias sociales, orígenes del hombre, Siglo de Oro de Pericles, Disponible en <http://www.icarito.cl/2009/12/403-5330-9-el-siglo-de-oro-de-pericles.shtml/>, consultado el 17 de marzo de 2016

Pericles realizó el censo para saber cuántos habitantes vivían en Atenas, y con base en ello implementar todas sus ideas.

- Roma

Amadeo Rodríguez Castilla reseña que “los romanos realizaron los censos desde el siglo VI a.C. De hecho, la vida de Cristo estuvo marcada por dos eventos censales de los cuales el primero, al momento de su nacimiento, fue el ordenado por el emperador Augusto. Este fue el décimo censo del Imperio Romano, por el cual cada familia debía hacerse censar, no en el lugar de residencia sino en el de su origen, lo que implicó que María y José se trasladaran de Nazareth a Belén. El segundo fue cuando Herodes ordenó el recuento y asesinato de todos los infantes que debían tener la edad de Cristo, para acabar con la vida de éste, quien se salva por el aviso Providencial que le ordena a José la huida a Egipto con su familia.”¹⁰

El anterior relato ejemplifica cómo los censos desde el siglo VI a.C, son la principal fuente de información cuantitativa demográfica de una sociedad, y cómo de su información históricamente se han tomado decisiones importantes que han tenido gran trascendencia en la historia. Los dos anteriores ejemplos de la historia romana son censos realizados por motivos políticos personales de los emperadores o reyes, pues junto con los conteos realizados, se llevaron a cabo asesinatos arbitrarios.

Sin importar la causa, el aporte de los censos realizados en el Imperio Romano, ordenados por el emperador Augusto y posteriormente por Herodes, fue la introducción de caracteres a los censos, es decir, la inclusión de características específicas a las personas que querían tomar en cuenta para el recuento. En los casos anteriores, se buscó establecer la edad, el sexo, y el origen de las personas censadas.

1.2 Referencias en civilizaciones Antiguas

1.2.1 Mesopotamia (Escritura):

¹⁰ Amadeo Rodríguez, Castilla. Óp. Cit.

En un principio, todos los conocimientos se transmitían de forma oral, que si bien lograba el cometido de preservar el conocimiento, así cómo expandirlo a más personas, este método no garantizaba una precisión en la conservación de la información. La invención de la escritura es la que permite que se preserven los conocimientos intactos, tal y cómo fueron transmitidos.

Como gran logro en la historia de la humanidad, "...la invención de la escritura fue un largo proceso que se completó con el paso de los años. La sedentarización del hombre hizo necesaria la utilización de algún sistema para que quedasen grabadas permanentemente situaciones diarias que debían preservarse (contabilidad de alimentos, clasificado) lo que llevó a inventarse la escritura. Esta surgió por primera vez en Sumeria hacia la mitad del cuarto milenio, siendo esta la lengua escrita más antigua y extendiéndose rápidamente por toda Mesopotamia (Hititas, Persas, Babilónicos...) alcanzando una longevidad notable, llegando a usarse incluso hasta el siglo I d.C. "¹¹

La escritura surge precisamente de la necesidad de contabilizar los víveres, insumos y herramientas con las que se contaban, y que el inventario quedara grabado en algún lugar. Claramente, la creación de un sistema escrito surge al mismo tiempo que la necesidad de registrar cosas, hechos, y personas.

Como primer sistema de escritura, "la escritura cuneiforme es la forma más antigua de escritura conocida por la humanidad. Desarrollada por los pueblos Sumerios (actuales Irak e Irán) alrededor del cuarto milenio antes de Cristo, es decir hace más de seis mil años. Se trata de tablas de arcilla divididas en columnas en las que, con un punzón afilado de cáñamo, se dibujaban símbolos que son conocidos como pictogramas. "¹²

Le escritura no es un sistema de registro, pero si es un medio de conservación y transmisión de información que ha subsistido hasta el presente, y es la base de todo tipo de registro.

¹¹ Historia Antigua, La Escritura Cuneiforme , Disponible en : <http://www.historiaantigua.es/sumer/escritura/escritura.html> consultado el 17 de marzo de 2016

¹² Ecu Red, Escritura Cuneiforme, Ecuador Disponible en: http://www.ecured.cu/Escritura_cuneiforme, Consultado el 17 de marzo de 2016

Se debe considerar a la escritura como el medio por el cual, desde los inicios de la vida en sociedad se ha plasmado información, y ha sido tan eficaz, que en el presente se sigue llevando a cabo todo tipo de registros.

1.2.2 La Biblia

La Biblia no establece en sí una referencia histórica de cómo funcionaban los registros; sin embargo, sus relatos sirven para establecer que en la época de Abrahán los registros ya existían, y más importante aún, ya cumplían con funciones similares de vinculación jurídica, cómo funciona en el presente.

Bernardo Pérez Fernández del Castillo explica en su obra, que no existe una fecha exacta en la que se pueda establecer el inicio de los registros en una sociedad; sin embargo, se ha encontrado que algunos tratadistas del Derecho Hipotecario pretenden encontrar en pasajes bíblicos los orígenes más remotos de la publicidad inmobiliaria o manifestaciones rudimentarias de la transmisión de dominio.¹³

Es importante citar el siguiente ejemplo de la biblia en el Libro del Génesis, capítulo 23 en los versículos 17 y 18: “Fue así como la finca de Efrón, que está en Macpelá, frente a Mambré, con la cueva que hay en ella y todos los árboles, tanto los que tiene el campo como los que hay en su alrededor, pasaron a ser propiedad de Abrahán, a la vista de todos los hilitas registrados en esta ciudad”.¹⁴ Se puede apreciar que en la narración se menciona cómo ya existía un registro de personas en la época de Abrahán.

De la cita bíblica anterior se deduce que en la Ciudad de los hilitas, además de existir un registro de personas, también se tenía un tipo de control o registro de lo concerniente a la transmisión de propiedad. Además queda claro que ya se había creado un sistema en el cual había una identificación de personas que funcionaba en conjunto con el control de propiedad.

¹³ Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo, Derecho Registral, México, 2000, Editorial Porrúa, Séptima Edición , página 3

¹⁴ Génesis 25, 18-19, La Biblia Latinoamericana, España, Septuagésima Tercera Edición, 1995.

1.2.3 Egipto

Bernardo Pérez Fernández del Castillo hace alusión a lo expuesto por Don Jerónimo González Martínez, respecto a que en la sociedad egipcia existían dos clases de oficinas: “la bibliozeke demosion logon (archivo de negocios), en donde se conservaban las declaraciones hechas cada catorce años, que servían de base a la percepción del impuesto, y la enkteseon bibliozeke (archivo de adquisiciones), regida por funcionarios análogos a nuestros Registradores (Bibliofilakes) que intervenían en la contratación inmobiliaria y en la transmisión de derechos de igual carácter”.¹⁵

Se puede percibir como los egipcios le dieron importancia a dos principales actos jurídicos dentro de su sociedad: El pago de impuestos y la adquisición de propiedad, los cuales cobraron tal relevancia, que se crearon registros para dotar de control y seguridad jurídica la ejecución de los mismos.

1.2.3.a Bibliozeke demosión logon

Guillermo A. Tell, establece que “la primera bibliozeke demosion logon (archivo de negocios públicos), tenía como función principal la conservación de las declaraciones que desde el tiempo de Augusto se hacían en períodos de catorce años. Este censo (katoikian apografe) se hacía casa por casa, con expresión de sus habitantes, y parece servía de base a la percepción del impuesto por cabezas. Las declaraciones eran por duplicado y se guardaba un ejemplar en la bibliozeke demosion logon para servir de comprobación y de publicidad al mismo tiempo. Los numerosos papiros, en que se encuentra citada tal dependencia administrativa hacen siempre referencia a datos relativos a la riqueza pública y no dejan duda de que sus funciones eran únicamente las de una oficina de la Hacienda pública.”¹⁶

¹⁵ Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo, Óp. Cit., página 3

¹⁶Tell A., Guillermo, V lex España, Información Jurídica Inteligente, El Registro de la Propiedad en Egipto en la Epoca Romana, Disponible en : <http://libros-revistas-derecho.vlex.es/vid/registro-propiedad-egipto-epoca-romana-327537>, Consultado el 15 de marzo de 2016

Claramente de lo anterior se aprecia que la importancia de la Bibliozeke demosi6n logon, como antecedente de Derecho Registral, es que fue de las primeras instituciones en registrar datos sobre personas, y aunque no tena un fin de publicidad intrnseco, si tena funciones de control estatal sobre qui6nes eran parte de la sociedad.

1.2.3.b Enkteseon bibliozeke

Guillermo A. Tell, indica que, “la enkteseon bibliozeke era regida por funcionarios oficiales, que tomaban el nombre de enkteseon bibliofilakes, hallndose en esta forma m6s frecuentemente mencionados en los papiros, y algunas veces sencillamente bibliofilakes, sin la denominaci6n citada, de un modo parecido al en que a menudo hablamos en nuestros documentos de registradores y de registros.”¹⁷ Esta instituci6n es un antecedente propio de los registros de bienes, especficamente a lo que eran adquisiciones de bienes, es decir, propiedad.

De lo anteriormente expuesto es importante tomar en consideraci6n la estructura que los egipcios desarrollaron para tener un registro de las adquisiciones de bienes de sus habitantes que, si bien no fue pensado especficamente para dotar de seguridad jurfdica la adquisici6n, cumpla las funciones m6nimas de publicidad, pues exista ya un registro de derechos reales sobre bienes.

Se debe entender que la libertad de disposici6n de los bienes no era total en la sociedad egipcia, ya que para que una persona pudiera enajenar algo, necesitaba el permiso del bibliofilake, mismo que era nombrado por el fara6n.

1.2.3.c Bibliofilakes

Guillermo A. Tell explica que, en lo que fue la tramitaci6n o procedimiento de registro de la enajenaci6n de bienes, exista un funcionario especfico nombrado por el Fara6n, este funcionario tena el nombre de bibliofilake.¹⁸

¹⁷ Loc Cit.

¹⁸ Loc Cit

La figura del bibliofiake es el primer antecedente que se conoce sobre un funcionario nombrado por el poder público para llevar a cabo funciones registrables, lo cual conlleva también el primer antecedente sobre una persona dotada de facultades estatales para registrar negocios jurídicos. Este es el primer antecedente de fe pública registral.

1.2.3.d Documentos Registrales de la Enkleseon Bibliozeke, en los que intervenía un bibliofilake.

Según Guillermo A. Tell, los documentos que se derivaron de los registros que se realizaban en la Enkteseon Biblozeke son:

- Prosangelia: “notificaciones de una enajenación o gravamen de fincas en proyecto, antes de realizarse el contrato, algunas de ellas con el permiso de los bibliofilakes dirigido a los funcionarios autenticadores del acto. Son una docena, y excepción de dos de Oxyrhynchus (una dirigida a la demosia bibliozeke y otra cuya dirección se ha perdido), todas van dirigidas a los enkteseon bibliofilakes. Diez se refieren a enajenaciones y dos a pignoraciones de fincas.”¹⁹

Se puede definir la figura de la prosangelia, como la primera solicitud para que los bibliofiakes (registradores) llevaran a cabo la autorización del acto o negocio jurídico de que se tratare.

- Apografe: “declaraciones sobre ventas, pignoraciones, herencias y cancelaciones o solicitudes, de esto existen varios papiros que hacen relación a fincas y van también dirigidos a los enkteseon bibliofilakes.”²⁰

El apografe es una figura que Guillermo A. Tell, describe con finalidades similares a una inscripción con efectos preventivos, lo cual se asemeja a lo que en el presente son las inscripciones provisionales, que dotan a los actos que aun no cumplen todos

¹⁹ Loc Cit

²⁰ Loc Cit

los requisitos formales, protección inmediata, en tanto se cumplen los requisitos faltantes.

- Documentos relativos a ventas o pignoraciones de fincas: el mismo autor ilustra que "...son también una docena de papiros en que se menciona el enkteseon bibliofilaz. En algunos, declara el vendedor que ha vendido según la bibliozeke; en otros, se obliga el vendedor a hacerlo constar en dicha oficina; en otro, el vendedor pide plazo para limpiar las cargas que constan en la enkteseon bibliozeke; y, finalmente, en el célebre edicto del prefecto Mettius Rufus, se hace necesario el permiso de los bibliofilakesen para las enajenaciones y pignoraciones de fincas."²¹

Estos son los documentos definitivos en los que se hacía constar que ya contando con el permiso de los bibliofiakesen, se enajenaba un determinado bien inmueble. No existe una denominación sobre estos documentos, pues solo se han encontrado papiros que contienen la descripción de realización y autorización de enajenaciones.

En este punto es de suma relevancia retomar el señalamiento que el objetivo de los enkteseon bibliofilakes era tener un registro sobre enajenaciones de bienes inmuebles, y que las mismas fueran autorizadas por las partes en conjunto con un funcionario autorizado, (el bibliofiake). Son estos documentos los que contenían este permiso.

- Escritos oficiales y preguntas de funcionarios dirigidos a los bibliofilakes:"el anteriormente citado autor indica que son varios papiros, entre ellos un escrito del gran funcionario judicial el archidikastes dirigido a los bibliofilakes; la notificación de un embargo provisional por un crédito privado y de otro embargo que hace el estratega sobre los bienes de una persona comprendida en una liturgia. En otra, encontramos los bibliofilakes en la ejecución de una finca hipotecada, en que el estratega pregunta si hay dificultad en que se ponga al acreedor en posesión de la finca y, por último, la célebre petición de Dionisio, en

²¹ Loc Clt

que también son preguntados por los estrategas respecto a la situación de derecho de unas fincas.”²²

Esta clasificación atiende a gravámenes o cargas que podían recaer sobre los bienes inmuebles, propiedad de una persona, que podían ser desde la solicitud de anotación del gravamen, hasta la notificación a la persona propietaria.

1.3 Grecia

Según Bernardo Pérez Fernández del Castillo, el aporte de Grecia al derecho registral son los mojones que se colocaban en propiedades que estaban gravadas con hipotecas, siendo aquellos una expresión de publicidad elemental.²³

Pérez Fernández del Castillo, para aclarar lo anterior, cita a Jerónimo Gonzales Martínez y expresa que “estudiadas fríamente las instituciones griegas, sin manías arqueológicas, debe reconocerse que los oroi (sillares en que debían inscribirse los débitos) fueron en un principio simples mojones (termini di confini), y si más tarde se colocaron en los campos o cerca de los edificios gravados con hipotecas son siempre medios de una publicidad elemental, noticias sin sanción, no condiciones indispensables para la validez de la hipoteca o para hacerla eficaz contra tercero.”²⁴

La colocación de los mojones en las fincas gravadas con hipotecas, era simplemente un medio para hacer saber, a quien lo viera, que existía un gravamen sobre la propiedad. Esto no implicaba ningún tipo de derecho frente a tercero, que se pudiera ejercitar ante ningún órgano de control.

El Magister Rubén Guevara Bringas, ilustra mejor cómo era este sistema al explicar que “En el libro de ARISTÓTELES Constitución de los Atenienses, escrito hacia el año 324 a.c., la tierra del Ática es personificada como la Madre Tierra, y los mojones de piedra en las fincas indicaban los lotes de tierra sujetos a responder de las deudas. Los estudiosos del Derecho Registral suelen llamar a estos mojones piedras hipotecarias. En el mismo libro señala ARISTÓTELES que se inscriben en tablillas blancas los

²² Loc Cit

²³ Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo Óp. Cit. página 4

²⁴ Loc Cit.

nombres de los compradores y que se “inscriben también las tierras y las casas”, y seguidamente “se llevan al Consejo las tablillas escritas...y las guarda el esclavo público”.²⁵

Lo anterior narra cómo los mojones o piedras en cuestión no eran más que letreros que se colocaban al frente de las fincas, para hacer saber a las personas que sobre las mismas existía una hipoteca.

1.4 Roma

Sobre el aporte al Derecho Registral de la cultura romana, existen dos principales posturas adoptadas por los tratadistas: una que establece que el Derecho Romano no realizó ningún aporte al Derecho Registral, simplemente una limitada publicidad registral, y otra que indica que, aunque fuera limitada la publicidad registral, sí existe un aporte, pues desde ese tiempo ya se dotaba de seguridad jurídica a los actos y negocios celebrados.

Luis Carral y de Teresa, al referirse al mismo tema, dice que “la publicidad registral no existió en Roma. La Publicidad Registral es creación germánica. En Roma existió la “Mancipatio”, la “In Jure Cessio”, y la “Traditio”.²⁶ Este autor tiene una postura cerrada en el sentido que no considera que el Derecho Romano haya hecho un aporte al Derecho Registral, desde el punto de vista de la publicidad registral.

En contraposición, Bernardo Pérez Fernández del Castillo aclara que “en el Derecho Romano la transmisión de la propiedad se otorgaba por actos exteriores que daban una publicidad limitada; no había un registro que protegiera a los terceros adquirentes.”²⁷ Esta postura le da importancia a la limitada publicidad registral que los romanos le dieron a los actos de transmisión de propiedad, lo cual se puede tomar como el primer antecedente de publicidad otorgada por una autoridad pública.

²⁵ Guevara Bringas, Ruben, Evolución y Antecedentes de la Publicidad Registral, Disponible en http://www.derecho.usmp.edu.pe/centro_derecho_registral/revista/Doctrinas/evoluciOn.pdf, Consultado el 15 de marzo de 2016

²⁶ Carral y de Teresa, Luis Carral, Derecho Notarial y Derecho Registral, México, Editorial Porrúa, S.A, 1986, Novena Edición. Páginas 221

²⁷ Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo Óp. Cit., página 5

Sea cual sea la postura, es claro que los romanos no desarrollaron dentro de su ordenamiento jurídico la figura de la publicidad registral, pero si dieron importancia a crear instituciones que garantizaran la transmisión de la propiedad, especialmente tuvieron un sistema de control estatal de la enajenación de bienes.

Bernardo Pérez Fernández del Castillo narra que “se distinguen dos periodos principales: Clásico y Justiniano, aunque existe un período posterior al Justiniano al cual denomina Derecho Romano Moderno, consistente en las prácticas jurídicas y estudios de los postglosadores hasta 1804, año en que se promulgó el Código de Napoleón.”²⁸

Para entender al Derecho Romano, es importante tener claro que el mismo tiene la característica de haber evolucionado constantemente entre sus distintos periodos, atendiendo a los requerimientos de su sociedad, y es por eso que vale la pena analizar cada una de las etapas este derecho, con sus respectivas instituciones relacionadas a la publicidad registral.

1.4.1 Derecho Clásico

Bernardo Pérez Fernández del Castillo indica que “en este periodo había tres formas de transmitir la propiedad: la *mancipatio*, la *in jure cessio* y la *traditio*.”

En Roma las Gentes se obligaban por los nudos pactos o contratos atípicos y por los contratos típicos, tales como la compraventa, permuta, donación, los cuales no transmitían la propiedad, sólo creaban obligaciones. Para su transmisión era necesario llevar a cabo actos extracontractuales.”²⁹

Los romanos entendieron que la contratación de sus habitantes necesitaba ser dotada de seguridad jurídica, y son precisamente la *mancipatio*, *in jure cessio* y la *traditio*, las instituciones jurídicas que crearon para dotar de certeza los actos celebrados. Del análisis del funcionamiento, que a continuación se hará de cada una de las

²⁸ Loc Cit

²⁹ Loc Cit

instituciones, se podrá distinguir que ya se lograba un mínimo de publicidad registral anteriormente mencionado.

1.4.1.a Mancipatio

Antonio Ortega Carrillo de Albornoz, narra que la mancipatio “era un instituto típicamente romano. Contemplado en las XII Tablas, que probablemente era ya conocida mucho antes por los romanos que la utilizaban como venta al contado. En la época clásica Gayo la recuerda como un modo formal y solemne de transmitir la propiedad de las cosas mancipables.”³⁰ La mancipatio es el primer antecedente de requisito formal de validez de un acto jurídico, que fue regulado en una ley escrita.

Carral y de Teresa establece que la mancipatio “...existía únicamente respecto de la “Res Mancipi”, no importando que se tratase de bienes muebles o inmuebles. Es una forma de contratación esencialmente formalista, porque las frases rituales, los gestos y la actitud general de los intervinientes, son el elemento sin el cual las partes no pueden quedar obligadas, ni surtir efectos los actos que celebren.”³¹

La mancipatio era el último paso para lograr que un acto jurídico surtiera efectos legales, lo cual aplicado al presente es lo que se simplificó a las inscripciones hechas ante un funcionario, pues si no se realizaba tal y como especificaba la ley, la mancipatio no surtía efecto alguno y, en consecuencia, no se transmitía la propiedad.

Pérez Fernández del Castillo sintetiza que “...la mancipatio consistía en un procedimiento comercial efectuado sólo por ciudadanos romanos. Tenía por objeto la transmisión de la res mancipi: fondos itálicos, esclavos y animales de tiro o carga. Se realizaba en presencia de cinco testigos y se utilizaba un portabalanza y un trozo de bronce (randusculum). El adquirente, como símbolo del precio (mancipio accipiens) golpeaba uno de los platos de la balanza con el trozo de bronce y al mismo tiempo pronunciaba una fórmula solemne afirmando que hacía suya la cosa. Si era mueble,

³⁰ Carrillo de Albornoz, Antonio Ortega, Derecho Romano, Derecho en Red, Mancipatio, Modo de transmisión en Derecho Romano, España, 2012, Disponible en : <http://www.derechoromano.es/2012/07/mancipatio.html> Consultado el 20 de marzo de 2016

³¹ Carral y de Teresa, Luis. Óp. Cit. Página 221

éste debía estar presente; si se trataba de un inmueble había que simbolizarlo por ejemplo, con una teja, un terrón.”³²

Carral y de Teresa profundiza más acerca de los intervinientes y expone que “en la *mancipatio*, existe el “*mancipio accipiens*”, es el adquirente; el “*mancipio dans*”, el transferente. E interviene también el “*libripens*”, que es el agente público, y los “*testis classicis*” que son 5 testigos. El “*mancipio accipiens*” y el “*mancipio dans*”, ante el “*libripens*”, y los “*testis classicis*” comparecían para que el primero pronunciara las palabras rituales “*nuncupatio*”, a la vez que ponía su mano sobre la cosa que en el acto simbolizaba por ejemplo el predio enajenado y que podía consistir en un puñado de tierra o en otra cosa semejante. Después golpeaba la “*libra*” (la balanza), que sostenía el “*libripens*”, con una rama de árbol”.³³

Algo sumamente importante que daba publicidad a todo el ritual de la *mancipatio* eran los *testis classicis*, es decir, los testigos, al respecto de los cuales, Antonio Ortega Carrillo de Albornoz señala que “los testigos son necesarios, ante todo, como garantía de publicidad y libertad de las partes. Ad abundantiam, dado que la escritura no se usaba, los testigos podrían testificar que tal negocio había tenido lugar conforme al derecho. Pero lo verdaderamente importante son las palabras pronunciadas por el adquirente, pues son ellas las que generan los efectos traslativos del acto.”³⁴

La *mancipatio* no era un acto que quedara registrado propiamente en un registro estatal, pero es precisamente la intervención de los cinco testigos anteriormente descritos lo que dotaba a todo el procedimiento de un mínimo de publicidad que garantizaba que fuera realizado sin ningún tipo de vicio.

Carrillo de Albornoz, al hablar sobre los efectos jurídicos de la *mancipatio* indica que “surge también de su celebración, la obligación en el transmitente de garantizar la pacífica disponibilidad de la cosa transmitida. De tal modo que si no era el legítimo propietario y no podía auxiliar al adquirente frente a la acción reivindicatoria del *verus dominus*, estaba obligado a título de pena a devolverle el doble del precio de la cosa

³² Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo Óp. Cit. página 5

³³ Carral y de Teresa, Luis Óp. Cit., Página 222

³⁴ Carrillo de Albornoz, Antonio Ortega. Óp. Cit.,

mancipada, de la que el adquirente había sido despojado en un litigio. Para conseguir la devolución al duplum le era concedido al adquirente la actio auctoritatis.”³⁵

Es la acción reivindicadora o en su caso, derecho de saneamiento, que se describe en el párrafo anterior, de donde la mancipatio dota de seguridad jurídica la enajenación de bienes, efecto que también comparte con las inscripciones del presente, y que buscan garantizar lo mismo, certeza de los contratos celebrados.

Por último, Castillo de Albornoz señala que el “otro efecto de la mancipatio se operaba en las transmisiones de propiedad de los fundos. Cuando se había falseado las medidas del fundo mancipado, describiéndole con mayor extensión de la que en realidad tenía, se concedía al adquirente otra acción, la actio de modo agri, de naturaleza penal igual que la actio auctoritatis, para conseguir el doble del valor de las medidas falseadas.”³⁶

Resalta la previsión de la idea de posibles falsedades en el ordenamiento jurídico romano, y es oportuno hacer la analogía de cómo se aplica de forma similar en la actualidad en cuanto a las acciones de saneamiento, e incluso de daños y perjuicios ocasionados.

1.4.1. b In Jure Cessio

Bernardo Pérez Fernández del Castillo ilustra que la misma “...tuvo origen procesal. Se trababa de un juicio “ficticio”; el enajenante y el adquirente, comparecían en Roma, ante el pretor del tribunal, y en las provincias ante el presidente. El adquirente asentaba su mano sobre la cosa y afirmaba ser el propietario; si no había oposición, el magistrado así lo declaraba.”³⁷

³⁵ Loc. Cit.

³⁶ Loc Cit

³⁷ Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo. Óp. Cit. página 5

La *In jure cessio* es una intuición de naturaleza judicial que, para el presente caso, se debe analizar en cuanto al aporte procedimental frente a una autoridad pública para declarar que se transmite una determinada propiedad y cómo el pretor o el presidente romano, según fuera el caso, tenía facultades de validar las declaraciones hechas por las partes que comparecían.

Carral y de Teresa, para explicar esta institución narra que, al igual que la *mancipatio*, “solo se usaba para las “*res mancipi*” ya sea que se tratara de bienes muebles o inmuebles. Era un juicio fingido que encubría un negocio de transferencia de bienes; un simulacro de juicio reivindicatorio, en el que el demandado confesaba la demanda.

El “*in jure cedens*” (transferente), o sea el demandado, concurría con el “*vindicans*” (adquirente), o sea el vindicante, demandante ante el magistrado. Con los ritos procesales de la “*legis actio sacramente in Rem*”, el primero aceptaba la demanda del segundo. El magistrado, en atención a esta actitud de las partes de la aceptación de la demanda, declaraba que la propiedad pertenecía al vindicante.”³⁸

Para resumir el proceso, Bernardo Pérez Fernández cita a Castan Tobeñas de la siguiente forma: “En resumen la *in jure cessio* no es más que la imagen de un proceso de reivindicación bajo las acciones de la ley; proceso ficticio, en que las partes están de acuerdo y donde todo se termina *in jure*, por la adhesión del demandado, es decir, del cedente, a la pretensión del demandante. Gayo lo llama un *legis actio* (Gayo, II & 25, *in fine*), y las personas en potestad no podían usar este modo de adquisición, porque no teniendo nada propio, tampoco podían en justicia, afirmar la existencia de un derecho en beneficio suyo (Gayo, II & 95).”³⁹

Era un proceso judicial en el que se entiende que las partes involucradas comparecían de forma voluntaria de declarar la transferencia de la propiedad, sea cual fuera la causa.

La *in jure cessio* tiene la característica a diferencia de la *mancipatio*, de no tener una serie de rituales necesarios para que se llevara a cabo, incluso existían diferentes

³⁸ Carral y de Teresa, Luis. Óp. Cit. Páginas 222

³⁹ Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo Óp. Cit., página 6

autoridades facultadas para poder validarla. Su principal aporte es que atendía a la voluntad y buena fe de las partes de llevar a cabo la transferencia, y en atención a lo mismo el pretor (juez) simplemente lo validaba.

1.4.1.C Traditio

Bernardo Pérez Fernández del Castillo señala que la traditio “consistía en la entrega física de la posesión de la cosa enajenada, con la intención de las partes de transmitir la propiedad y de adquirirla.

En esta figura se daban tres elementos: la intención del enajenante de transmitir su propiedad y el adquirente de adueñársela; la existencia de una causa justa o eficiente de la transmisión, que normalmente era un contrato; y la entrega física de la cosa.”⁴⁰

Es muy importante esta figura ya que, si bien no existe ningún tipo de registro o bien validación por autoridad, los romanos en su filosofía dotaban a la simple entrega de las cosas total validez, esto en base a la creencia de la buena fe de los contratantes en el desempeño de su voluntad.

Carral y de Teresa complementa la explicación de la institución de la traditio, diciendo que “... era aplicable a toda clase de bienes, y sin la intervención de ritos o fórmulas. Se trataba de una entrega de la cosa con desapoderamiento. Por eso en el lenguaje jurídico moderno, la tradición también quiere decir entrega.”⁴¹

La traditio es una institución que hasta el presente subsiste, derivado de la necesidad de transferir cosas de forma rápida, especialmente aplicable a los bienes muebles que, por su naturaleza, en general no necesitan de ningún registro.

Algo muy relevante de este tipo de contratación es que se caracterizaba por ser inminentemente oral y de cumplimiento inmediato, por lo cual si en un futuro existía alguna divergencia, era muy difícil de revertir los efectos jurídicos de la entrega de la cosa.

⁴⁰ Loc. Cit.

⁴¹ Carral y de Teresa, Luis. Óp. Cit. Página 222

1.4.2 Derecho Justineaneo

Bernardo Pérez Fernández del Castillo explica que “en este periodo, siguiendo las características del derecho clásico, se conserva la traditio como modo de adquirir la propiedad.”⁴²

Cita a Justiniano que lo explicaba de la siguiente forma explicaba:

“Según el derecho natural adquirimos las cosas por tradición. En efecto, que la voluntad del propietario que quiere transferir su cosa a otro reciba su ejecución, nada es más conforme a la equidad natural. Así la tradición puede aplicarse a toda cosa corpórea; y hecha por el propietario produce enajenación.

Cuando la posesión se entregaba jurídica pero no físicamente, la traditio se conocía cómo tradición breve mano y larga mano.”⁴³

En este caso, la traditio previamente expuesta del derecho clásico romano tiene una evolución en cuanto a que se aplica en diferentes modalidades, resaltando el hecho que en también en la era justineanea es aceptable que al momento de celebrarse la transmisión de dominio, no era necesario tener corpóreamente la cosa, sino simplemente que se pudiera ver a cualquier distancia.

Pérez Fernández del Castillo cita a M. Ortolan para explicar la tradición breve mano: “Los comentadores han usado también para los mismos casos la expresión de tradición breve mano, tomada de un fragmento del Digesto, y en oposición a ésta, la de tradición larga mano, sacada también del Digesto y aplicable al caso de que el que adquiere no se haya en cierto modo apoderado de los objetos sino con la vista, especie de mano larga, por ejemplo, cuando se ha puesto en su presencia un talego de dinero, o cuando se ha señalado con el dedo el campo que se entregaba. Sin disputar acerca de las expresiones de breve y larga mano, es preciso decir que para adquirir la propiedad no existe más que una sola tradición, que consiste en la entrega de posesión, entrega que puede efectuarse por todos los medios propios para poner la cosa a disposición del

⁴² Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo. Óp. Cit. página 6

⁴³ Loc. Cit.

adquirente. Estos diversos medios pueden enunciarse por medio de expresiones diferentes, por ejemplo, recibir la cosa de larga mano; pero no se sigue de esto que haya otras tantas especies diversas de la tradición.”⁴⁴

En resumen de lo anterior, la traditio se perfeccionaba con el simple hecho de indicar donde se encontraba el bien, es decir a la vista, sin la necesidad de estar en posesión de la cosa, lo cual es nuevamente un claro ejemplo de cómo los romanos seguían el principio de la buena fe guardada.

1.4.3 Derecho Romano Moderno

Bernardo Pérez Fernández del Castillo establece que “en el último período de la evolución del Derecho Romano, la constituto posesorio se conoció como una nueva forma de la transmisión de la propiedad. Consistía en una cláusula por medio de la cual el adquirente recibía la posesión jurídica (no física) y el enajenante manifestaba conservar la posesión por cuenta del adquirente.”⁴⁵

Cita a Planiol refiriéndose a ella de la siguiente manera: “Hay pues, sin desplazamiento material de la cosa, un desplazamiento de la posesión jurídica. Al reconocerse que la tradición era suficiente para transferir que equivalía a la tradición, hacía el comprador propietario; esto se cumplía por efecto de un simple pacto, frecuentemente inserto en las ventas y llamado por los antiguos autores “constituto posesorio”; tal pacto ha desempeñado un papel decisivo en esta materia.”⁴⁶

En este caso, se ve en su máxima expresión la necesidad de otorgar mayor certeza jurídica a los actos celebrados, pues de la contratación puramente oral que surgía de la traditio, se pasó a la redacción de cláusulas generalmente en papel, lo cual generaba una prueba física de la contratación, pasó de ser real, a consensual el perfeccionamiento de las obligaciones contraídas.

⁴⁴ *Ibíd.* página 7

⁴⁵ Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo. *Óp. Cit.* página 7

⁴⁶ *Loc. Cit.*

Es hasta este punto de la historia que los romanos entienden que se necesita garantizar de una forma efectiva la contratación de sus habitantes, y es la implementación de medios escritos a su contratación, la forma en que trataron de lograrlo. Lamentablemente la contratación en sí, por el hecho de que no existiera un modo de verificar la voluntad de las partes, es la mayor crítica a su sistema.

1.5 Derecho germánico

Los germanos históricamente heredaron ciertas figuras utilizadas por los romanos, lo cual les proporcionó una buena base para mejorar lo que los romanos ya habían creado; y es por esa razón que para entender el Derecho germánico se deben tomar en consideración los acontecimientos y culturas que influenciaron la creación de las figuras jurídicas propias.

Bernardo Pérez Fernández del Castillo dice que: “el antiguo derecho germano, el seguidor del derecho romano, no era común a todos los reinos que formaban parte de lo que en la actualidad es la República Federal Alemana. Tal y como sucedió en Roma, la transmisión de inmuebles se realizaba en dos etapas: por un lado el negocio jurídico, y por otro el acto traslativo de dominio. La *Gewere* y el *Auflassung*, eran las formas de transmitir la propiedad.”⁴⁷

Los germanos siguieron un sistema similar de transmisión de propiedad al de los romanos, principalmente en cuanto al procedimiento básico de celebración de enajenación dividido en dos etapas: La celebración de un negocio jurídico y la transmisión de dominio. Lo innovador que agregó el ordenamiento jurídico germánico fue que se simplificaron ciertos procedimientos y se le dotó de mayor seguridad jurídica a sus actos jurídicos mediante la creación de registros.

En relación a lo anteriormente expuesto, Carral y de Teresa resume que “el derecho germánico tiene un período primitivo en el que existen dos fórmulas que podemos decir

⁴⁷ Loc Cit

que son equivalentes a la Mancipatio y la In Jure Cessio. A la primera corresponde el formalismo ante el Thinx, y a la segunda, la Auflassung.”⁴⁸

A continuación se desarrolla una exposición en la que se ilustra el modo de funcionamiento de las instituciones de la Gewere, y la Aufassung, así como las funciones del consejo de personas llamado Thinx.

1.5.1 Gewere

Bernardo Pérez Fernández del Castillo explica que “la Gewere se integraba por dos aspectos: la entrega al adquirente, y la desposesión o abandono del enajenante”.⁴⁹

La Gewere es una institución muy parecida a la traditio del derecho romano, con el agregado que en esta institución era un requisito indispensable la entrega física de la cosa que se tratara.

José Luis Aguilar Gorrondona explica la institución de la Gewere al decir que “la posesión, la propiedad y los demás derechos sobre las cosas en los Derechos germánicos medioevales estaban englobados dentro de una institución única: La Gewere. Esta palabra etimológicamente, significa “vestidura” o “investidura”. Primitivamente, designó el acto por medio del cual se transmitía el señorío jurídico sobre los inmuebles y que consistía en la toma de posesión de los mismos. Después, la misma palabra designó también todo poder que se adquiría y tenía sobre cosas (muebles o inmuebles), incluida la posesión misma.”⁵⁰

La Gewere era en sí el derecho que se tenía sobre un bien de disponerlo; era lo que en la actualidad se conoce como capacidad de disposición. La “investidura” o señorío que

⁴⁸ Carral y de Teresa, Luis. Óp. Cit Página 222

⁴⁹ Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo Óp. Cit., página 8

⁵⁰ Aguilar Gorrondona, José Luis ; Cosas Bienes y Derechos Reales, Caracas, Universidad Católica Andres Bello, 1999, Novena Edición, Pagina 136, Disponible en: <https://books.google.com.gt/books?id=xYZPTTKOLc0C&pg=PA136&lpg=PA136&dq=gewere+derecho+germanico&source=bl&ots=Eg6phLjCY0&sig=IVDfifdsCW7hSCGU5TcPE7k33hA&hl=es-419&sa=X&ved=0ahUKEwi52vP31tPLAhWHzz4KHZ0iB4UQ6AEIMDAD#v=onepage&q=gewere%20derecho%20germanico&f=false>, Consultado el 20 de marzo de 2016

se transmitía incluía el derecho de disposición, y la posesión sobre la cosa de que se tratare.

A diferencia de la traditio que podía operar sin que necesariamente el adquirente de un bien entrara en posesión, la gewere restringió la forma de transmisión de dominio y le dio a la posesión el grado de requisito esencial de validez para transferencia de propiedad, lo cual creó mayor certeza de cumplimiento contractual.

Según el autor citado anteriormente “la Gewere producía tres clases de efectos regulados en forma distinta según la clase de Gewere: servía para la defensa del derecho (eficacia defensiva), para facilitar su ejercicio (eficacia ofensiva) y para la transmisión del mismo (eficacia traslativa). En este último aspecto, debe destacarse que la transmisión de la propiedad u otro derecho real carecían de eficacia sin la transmisión de la Gewere.”⁵¹

Los germanos son los primeros en crear una figura jurídica que tomara en cuenta la personalidad jurídica de las personas, en el entendido de que para poder enajenar un bien, estos debían tener el derecho de disposición sobre los mismos, lo cual se comprueba con la desposesión de un bien por parte del anterior propietario, y por la posesión del bien del nuevo propietario.

Juan Luis Carrillo Gómez establece que “el término “gewere” que consiste en que la posesión lleva consigo el corpus, el animus, y la propiedad, es decir, a través de la institución de la gewere se establece una relación directa entre la persona y la cosa, no había separación entre los conceptos de posesión jurídica y de tenencia; este concepto tuvo gran amplitud en el derecho germánico.”⁵²

El valor de esta institución jurídica del derecho germano es la búsqueda de mayor certeza y seguridad jurídica en la enajenación de bienes, pues se le dio importancia al

⁵¹ Loc. Cit.

⁵² Carrillo Gómez, Juan Luis , La posesión en el Código Civil, Significación de la Posesión dentro de los Derechos Reales, España, Revista de estudios jurídicos, económicos y sociales, Saberes, Universidad Alfonso X el Sabio, Volumen 6, 2008, Pagina 3, Disponible en: <http://www.uax.es/publicacion/la-posesion-en-el-derecho-civil.pdf>, consultado el 28 de marzo de 2016

cumplimiento a través de la efectiva entrega de las cosas, al ánimo de la contratación, y al derecho que se tenía en específico de contratar con los bienes.

1.5.2 Solemnidad ante el Thinx

Bernardo Pérez Fernández del Castillo resume que es “una forma solemne de transmisión de inmuebles. No hay que olvidar que los germanos desde las épocas muy primitivas distinguieron entre muebles e inmuebles y los reglamentaron de distinta manera, lo que no sucedió en Roma. Esta forma solemne se llevaba a cabo mediante ciertos ritos y simbolismos que se ejecutaban ante asamblea popular o ante el consejo comunal (thinx o mallus); la ceremonia era presidida por el Thinxmann, que era el jefe de la asamblea o el consejo, y el adquirente quedaba investido de la titularidad de la cosa (vestidura).”⁵³

Esta institución es una figura que también surge de la herencia romana, específicamente de la mancipatio y, como tal, estaba llena de formalismos y ritos que al final lograban dar nacimiento a la vida jurídica a los contratos celebrados entre dos o más personas.

1.5.3 Aufassung

Bernardo Pérez Fernández del Castillo explica que “la aufassung, podía ser judicial o extrajudicial. El primero, al igual que la in jure cessio, era un juicio simulado; el adquirente demandaba al enajenante la entrega de la cosa, éste se allanaba a la demanda y el juez resolvía favor del actor entregándole judicialmente la posesión. En el extrajudicial el contrato se perfeccionaba con la inscripción de la transmisión de la propiedad en el libro territorial. A este sistema se le conoce como registro constitutivo.”⁵⁴

⁵³ Carral y de Teresa. Luis Óp. Cit. Página 223

⁵⁴Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo Óp. Cit, página 9

La aufassung judicial, como ya se ha establecido, funcionaba de forma muy similar a la in jure cessio del derecho romano; se resume en un proceso de índole judicial en el que ambas partes declaraban ante una autoridad que por lo general era un juez, y hacían constar el negocio jurídico celebrado. Esto con el fin que el juez lo validara y toda la transmisión de dominio quedara perfeccionada. Esta variante de aufassung es otro claro ejemplo de la herencia del derecho romano aplicado por los germanos en su ordenamiento jurídico.

La aufassung extrajudicial es en sí el primer registro serio sobre enajenaciones que se creó formalmente con el fin de proporcionar publicidad registral, pues precisamente la inscripción en un libro específico era lo que daba nacimiento a la vida jurídica a la transmisión de dominio.

El Registro Constitutivo del derecho germano es el primero en su especie y como tal se le debe tomar como el origen de los registros destinados a la inscripción de negocios jurídicos, además de ser el primer registro que tenía su como principal función, lograr publicidad de los contratos celebrados a todos los habitantes.

1.6 Francia:

Bernardo Pérez Fernández del Castillo comienza el tema al decir: “Sabemos que en Francia la aplicación del derecho en tiempos feudales y monárquicos se diferenciaron muy bien el norte del sur. En el primero con gran influencia germánica, la forma de transmisión de la propiedad se realizaba por medio de la Gewere y Auflassung. La segunda continuó con las costumbres del derecho romano, transmitiendo la propiedad con la traditio, celebrada en formas diversas, según el tiempo y el lugar.”⁵⁵

Jean Carbonier piensa que es conveniente enfocar la historia del Derecho francés con relación al Código Civil, ya que constituye el punto de arranque de una nueva era. Deben distinguirse dos períodos de extensión desigual, aunque de importancia

⁵⁵ Ibíd. , página 21

homogénea, periodo de derecho antiguo, es decir todo lo anterior al 14 de julio de 1789 y periodo de derecho intermedio o derecho de la Revolución.⁵⁶

El Derecho francés, cuando aun existía el feudalismo, se dividió en dos grandes vertientes, pues en la región norte prevaleció mucho de lo establecido por los germanos, y en el norte se utilizaron las figuras romanas.

Jean Carbonier indica que: “Hasta 1800 aproximadamente, el movimiento evolutivo se señalaba por su lentitud y el Derecho Civil acusa variaciones poco sensibles por obra de los cambios políticos que se suceden.”⁵⁷ Toda la historia del Derecho francés está relacionada al contexto jurídico imperante. Lo que es una constante en toda su evolución, es que es la expresión popular de los habitantes la que dirige su progreso.

Es importante analizar el Derecho francés porque su evolución atiende mucho a la transición del sistema feudalista a los sistemas de gobiernos generales. Es esa transición histórica la que marca el inicio de la normativa escrita o positiva.

Aunque existe una diferenciación en cuanto a la corriente histórica tomada en las regiones del sur y del norte de Francia, claramente se puede establecer que, mientras duró la vigencia del feudalismo, no se dio una evolución del sistema registral, pues en ambos casos se siguió con los procedimientos del sistema germano, o bien con la informalidad de la traditio del sistema romano.

Marcel Planiol relata: “La Revolución se inspiró sobre todo, en el odio al sistema feudal, no a la feudalidad política que los reyes habían desde hacía tiempo, sino de la feudalidad civil, es decir, al conjunto de derecho y de usos nacidos del sistema feudal en las relaciones entre particulares, y que había sobrevivido al régimen político del que surgieron. De la organización feudal no quedaban más que privilegios, en provecho de ciertas tierras y de ciertas personas, y en pequeño número a favor de la nación; no se

⁵⁶ Carbonier Jean, Derecho Civil, Tomo I, Barcelona, Bosch, 1960, Pagina 57

⁵⁷ *Ibíd.* Página 66

veía ya la razón de estos privilegios, había desaparecido por consiguiente, herían el sentimiento de igualdad, que tan arraigado está entre los franceses.”⁵⁸

Es de resaltar qué el ideal perseguido de la igualdad entre personas es la principal idea que motiva los cambios sociales, políticos y jurídicos en la sociedad francesa. Para lograrlo, se buscó certeza en cuanto a que legislación se les iba a aplicar. El proceso de codificación, fue la solución para que todas las personas tuvieran los mismos derechos, así como las mismas responsabilidades. La seguridad jurídica derivada de un marco jurídico positivo y codificado es el gran aporte al derecho registral, y en general, que los franceses le dieron al mundo.

Pérez Fernández del Castillo menciona que “... en el período revolucionario, entró en vigor la Ley de 9 de Messidor del año III, denominado Código Hipotecario, que ordenaba la inscripción de las hipotecas y creaba la cédula hipotecaria, prohibiendo las hipotecas tácitas. Más tarde entró en vigor la Ley de 11 de Brumario del año VII, nombrada Ley Hipotecaria. En ella se estableció el sistema de “transcripción” íntegra de los documentos traslativos de dominio, y de “inscripción” de un extracto cuando se trataba de hipotecas; el sistema era de folio personal; que se ampliaba a la transmisión de propiedad intervivos y estableció la inoponibilidad del acto.”⁵⁹

Posteriormente, el periodo revolucionario francés buscaba que se reconocieran y garantizaran los derechos de las personas, y en ese sentido, es evidente que en esa búsqueda de certeza de derechos y obligaciones, se ve reflejada la implementación y creación del sistema de folio personal para la inscripción de traslaciones de dominio y de hipotecas.

El sistema de folio personal, al tener como característica específica la transcripción por parte del registrador del documento traslativo de dominio, es el primer sistema formal que garantizó mediante una prueba escrita la celebración de un determinado contrato.

Pérez Fernández del Castillo relata que “ El “Código Francés” o de “Napoleón” de 1804 no tiene un apartado especial sobre el Registro Público de la Propiedad, pero lo trata en

⁵⁸ Planiol, Marcel, Tratado Elemental de Derecho Civil, Tomo I, México, Cardenas Editor y Distribuidor, Segunda Edición, Pagina 43

⁵⁹ Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo Óp. Cit. página 21

diversas disposiciones como en el Libro III, Título XVIII, Sección IV, artículo del 2136 al 2140 y 2145, que se refieren al orden de las hipotecas entre sí; en el Capítulo IV, artículos del 2146 al 2156 al modo de hacer la inscripción de los privilegios e hipotecas; en el Capítulo V, artículos del 2157 al 2165, de la cancelación y reducción de las inscripciones; en el Capítulo VI, artículos 2166 y 2167, de los efectos de los privilegios e hipotecas contra los terceros detentadores; en el Capítulo VIII, artículos del 2181 al 2183, 2189, 2192, del modo de purgar las propiedades de los privilegios e hipotecas; y en el Capítulo X, de los artículos 2196 al 2203, de la publicidad de los registros y de la responsabilidad de los conservadores.”⁶⁰

Es preciso tomar en cuenta que el Código de Napoleón es considerado cómo el primer antecedente de codificación de normas. En el mismo se le dio la importancia debida a todo lo relativo a inscripciones y publicidad registral, ya que fueron reguladas en conjunto con las leyes de fondo que daban nacimiento a la contratación.

Es hasta ese punto histórico en el que se inicia a codificar la normativa puramente registral; y se debe comprender que esta codificación se realizó al entender que esta era la única forma de lograr verdadera certeza de exigibilidad de actos.

Por último, Pérez Fernández del Castillo narra cómo “el gobierno francés organizó la gran encuesta, recogida más tarde (1844) por el ministro guardasellos Martín du Nord, y sirvió de documentación a los redactores de la Ley Hipotecaria de 1855, que tuvo las siguientes características:

- a) Continuó con el folio personal; por lo tanto, subsistieron las hipotecas generales. Por no ser un registro basado en la inscripción de la finca, los principios de tracto sucesivo y legalidad, se entorpecieron grandemente;
- b) Mantuvo el principio de inoponibilidad del acto no inscrito frente a los terceros que no fueran parte; y

⁶⁰ Ibíd. Página 22

c) El Registro Público era una dependencia del Ministerio de Hacienda, dándole esta circunstancia característica tributaria.”⁶¹

Lo anterior ejemplifica cómo el Derecho Registral es una rama del derecho que va de la mano de la necesidad de una sociedad de dotar de seguridad jurídica sus actos. El gobierno francés entendió que necesitaba conocer las necesidades de su población, y aplicando el método de los censos, obtuvo información concreta y específica sobre quiénes y cómo actuaban sus habitantes al momento de contratar, y cómo se debía normar esa actuación.

1.7 Derecho Español

Es indudable el hecho que Guatemala es un país que, ya sea por herencia o imposición, tiene mucha influencia del Derecho Español en la actualidad, y es en razón de lo anterior que se hace necesario estudiar a profundidad todas sus instituciones pasadas y presentes.

En complemento a lo anterior, existe un punto en la historia en el que, por ser Guatemala un país conquistado y posteriormente colonizado, tuvo cómo ordenamiento jurídico, lo impuesto por la Corona española. El Derecho español, es para el Derecho Registral guatemalteco un antecedente de legislación anteriormente aplicada en el territorio nacional, es la base jurídica que inspiró a las instituciones jurídicas actuales.

El Derecho español contiene, tanto antecedentes de registros inmobiliarios, así cómo aportes de registros tributarios, lo cual hace necesario analizar por separado ambas ramas del derecho registral con sus respectivos pasajes históricos.

1.7.1 Registros de tributos

Bernardo Pérez Fernández del Castillo comienza el tema indicando que, “...de las noticias más remotas que se tienen sobre la necesidad de dar publicidad a los censos

⁶¹Loc. Cit.

que gravitaban sobre una finca, se encuentra la solicitud que en 1528 hicieron a don Carlos y a doña Juana, las Cortes Celebradas en Madrid.”⁶²

Cómo ya se ha visto en otras culturas, los gobiernos o monarquías tenían cierta dificultad en el tema de tributación, pues conocer la cantidad exacta de sus habitantes era sumamente complejo, precisamente por no existir un registro de personas en el que se tomara nota de los nacimientos o, en su caso, de las defunciones de las personas.

En el caso citado se introdujo un elemento nuevo a los censos, que fue la contabilización de ventas. Su objeto era establecer la propiedad de los bienes por parte de los vendedores, con el fin de que no se diera la venta de un bien, mas de una vez por un mismo vendedor. Es decir, se trató de evitar que se realizaran estafas.

Para ilustrar lo anterior, Pérez Fernández del Castillo transcribe la solicitud, que decía: “Suplican a V.M. mande que todos los censos y tributos que se hicieren que los que así los vendieren, o los escribanos ante quien pasaren sean obligados después de hechos los contratos de llevarlos ante el escribano de consejo del lugar adonde pasare dentro de treinta días: porque de allí se sepa lo que se acensúa e atributa: porque será esto causa que ninguno venda más de una vez lo que quisiere: porque muchas veces acaece lo contrario.”⁶³

La transcripción de la solicitud anterior es un ejemplo, tanto de la utilidad que los censos tienen y seguirán teniendo para los gobiernos en su labor de obtención de datos demográficos, cómo también constituye una muestra de registro, pues los censos en cuestión debían ser puestos ante el escribano para que este, con base en esos datos recopilados, pudiera llevar a cabo las contrataciones que le solicitaran.

Sobre la solicitud, los reyes que se encontraban en Toledo contestaron: “A esto vos respondemos que mandamos que las personas que de aquí en adelante pusieren censos y tributos sobre sus casas y heredades y posesiones que tengan atributadas o encensuadas primero a otro, sean obligados de manifestar y declarar los censos y tributos que hasta entonces tuvieren cargados sobre las dichas sus casas y heredades

⁶² *Ibíd.*, página 10

⁶³ *Ibíd.* página 11

y posesiones, so pena que si así no lo hicieren, paguen con el dos tanto la cuantía que recibieren por el censo que así vendieren y cargaren de nuevo a la persona a quien vendieron el dicho censo.”⁶⁴

La respuesta en este caso contenía las consecuencias o efectos que tuvo el mandamiento del censo pues, cómo se explicó anteriormente, se impusieron nuevos requisitos en el procedimiento de validación de una traslación de dominio, pero además, se contempló una responsabilidad en caso no cumplir con el requisito de declaración.

La causa del censo podrá haber sido por fines de recaudación tributaria, pero también, el submotivo de control de ventas de los habitantes de España en ese tiempo, configuró un sistema organizado de vigilancia sobre determinados actos jurídicos, lo cual es uno de los fines que hasta la actualidad persiguen los registros públicos de cada uno de los Estados.

Bernardo Pérez Fernández del Castillo continúa el relato explicando que, “más tarde en 1539 las Cortes de Toledo propusieron a don Carlos I la organización de un Registro de Censos, Tributos e Imposiciones. Se hace notar que en esta disposición el término hipoteca empieza a utilizarse con la connotación actual. Esta pragmática no tuvo aplicación práctica, pues no obstante su falta de registro en el oficio de hipotecas, los tribunales siguieron aceptando lo títulos no registrados. Al considerar que esta actitud era criminal, en 1548 y 1555 se insistió en su cumplimiento ante las cortes de Valladolid.”⁶⁵

Cómo explica el autor citado, aunque los jueces de la época siguieron aceptando los títulos hipotecarios sin haber sido registrados, este el primer dato de referencia histórica en el cual un gobierno o monarquía, cómo lo es el caso expuesto, se preocupa de la validez de un título hipotecario.

La negación de los jueces a limitar la aceptación de títulos hipotecarios atiende a que los mismos tenían una mayor convicción a la creencia de la buena fe entre las partes contratantes; sin embargo, es por el abuso de ese principio contractual, que se ha

⁶⁴ Loc. Cit.

⁶⁵ Ibíd. Pagina 12

tenido que crear normas registrales y que, cómo se ha analizado hasta el momento, se han tenido establecer mayores requisitos para validar una contratación.

Por último, Pérez Fernández del Castillo indica que, "...posteriormente el Consejo de Indias, en auto acordado el 8 de julio de 1617 impone a los escribanos la obligación de: En los títulos de registros de censos que se despachen, se diga que los escribanos tomen la razón y registren todos los censos que se otorgaren desde el día de la data del título y no de los que se hubieren otorgado antes."⁶⁶

En este punto de la historia se evidencia que la necesidad de controles sobre la contratación, y principalmente sobre la captación de tributos, obligaron a imponer a los funcionarios el cumplimiento de nuevos requisitos. Es muy importante resaltar que hasta este momento de la historia, la validación de las traslaciones de dominio no consistía, en sí, mayor responsabilidad para los funcionarios; y el hecho que se comenzaran a contemplar sanciones por incumplimiento de funciones, en conjunto con un sistema de folio personal estructurado, es el aporte del Derecho Español que ha prevalecido hasta la actualidad.

1.7.2 Registros inmobiliarios

Ramón Roca Sastre indica que la "evolución histórica de la transferencia y gravamen de inmuebles en orden a la seguridad de las transacciones mediante su publicidad, se producen en líneas generales en España a través de tres grandes fases o periodos."⁶⁷

Analizar la historia del Derecho registral español, desde una perspectiva únicamente inmobiliaria es elemental en conjunto con los registros tributarios, ya que el desarrollo de figuras y mecanismos jurídicos para garantizar la enajenación de bienes fue uno de los principales objetivos de su Derecho Registral. Se podrá apreciar cómo de la solemnidad se pasó a lo puramente formal, con el fin de obtener certeza jurídica contractual.

⁶⁶ Loc. Cit.

⁶⁷ Roca Sastre, Ramón M. Derecho Hipotecario, Barcelona, Editorial Bosch, 1968, Sexta Edición, Pagina 43.

Roca Sastre hace la división de los tres periodos de antecedentes del Derecho Inmobiliario español hasta antes de la Ley Hipotecaria de 1861, periodo que, en este apartado, se tomará cómo el cuarto periodo histórico del derecho registral español, pues es en esa ley es la que está contenido todo lo relativo a registros de enajenaciones, y es la que aun está vigente en España.

1.7.2.a Primer periodo

Luis Carral y de Teresa empieza explicando que la publicidad primitiva del primer periodo consistió en que “cómo en Alemania, hay formalidades y solemnidades externas en materia de transmisión de inmuebles.”⁶⁸

Vale la pena recordar las figuras de la Gewere y la Auflassung, que tenían solemnidades y formalidades ante un funcionario público para validar la transmisión de bienes. En España se siguió esa tendencia en el sentido que, para celebrar y validar contratos, solo se necesitaba cumplir requisitos procedimentales, mas no se necesitaba registrar el acto celebrado.

Roca Sastre narra que “primeramente tales transmisiones y gravámenes tienen lugar con formalidades comunes a los pueblos primitivos, entre ellas por anuncios en reuniones y por pregones al público, todo lo cual si bien era expresión del Derecho Autóctono, guarda ciertos contactos con el derecho germánico. Más tarde la presión del Derecho romano se deja sentir hondamente en el sentido, naturalmente, eliminador de aquellas débiles manifestaciones de publicidad del tráfico inmobiliario.”⁶⁹

El inicio del derecho registral español tiene elementos tanto de la corriente germánica, cómo de la corriente romana, principalmente en cuanto a procedimientos solemnes que se hacían en público, lo cual, en una mínima expresión, lograba publicidad de los contratos.

Carral y de Teresa complementa lo anterior al decir que “la dominación romana no destruyó por completo el derecho de las costumbres indígenas. La misma calidad

⁶⁸ Carral y de Teresa, Luis Óp. Cit. Página 224

⁶⁹ Roca Sastre, Ramón M. Óp. Cit. Página 43

científica del derecho romano, y de sus jurisconsultos y gobernadores, hicieron que no se impusiese el derecho romano en forma absoluta, con lo que su influencia fue lenta y coexistieron ambos derechos.”⁷⁰

El derecho español, en general, tiene como característica especial que, aunque tiene influencias externas, siempre mantiene la convicción de crear instituciones propias, de acuerdo a las necesidades sociales del momento; y trata siempre de tomar en consideración la voluntad del pueblo, esto tanto en la creación de leyes, cómo en la contratación particular.

Luisa Carral y de Teresa continúa la historia de este periodo al indicar que “al llegar los visigodos, sus leyes no destruyeron por completo la influencia, del derecho romano, que se imponía por su perfección técnica; pero sí reforzaron el sistema formalista indígena; sin embargo, no se conocen leyes que manden publicar las transacciones sobre inmuebles. La invasión árabe, con la reconquista, robusteció también la costumbre indígena de publicidad.”⁷¹

Roca Sastre complementa lo anterior exponiendo que “durante la dominación visigótica las grandes leyes de la época no recogen manifestación alguna de tal publicidad, pero seguramente existían solemnidades y formulismos de publicidad que procedentes de nuestro Derecho Autóctono, revivían gracias a su coincidencia sustancial con antecedentes germánicos o aborígenes que el Derecho romano no consiguió extirpar y que con la invasión bárbara encontraron un clima más favorable para su desarrollo.”⁷²

Hasta este punto de la historia, la evolución del derecho registral español marca una tendencia hacia la publicidad registral, la cual se desarrolla con lentitud debido a querer conservar las instituciones propias, pero por razones históricas entre las cuales resaltan conquistas e invasiones, enriquecido por derecho extranjero.

⁷⁰ Carral y de Teresa, Luis Óp. Cit. Página 224

⁷¹ Loc Cit.

⁷² Roca Sastre, Ramón M. Óp. Cit. Página 43

1.7.2.a.a La Robración o Roboración

Luis Carral y de Teresa concluye la explicación del primer periodo al narrar que “se desarrollaban, pues en España, variadas formas de publicidad. Entre ellas, la más notable es la llamada robración, que es la ratificación pública y solemne de la transferencia por carta o escritura, de un inmueble.”⁷³

Alfredo Morales Hernández indica que “la robración era una ratificación o corroboración pública de una transacción privada; los anuncios o pregones tenían lugar en las ciudades españolas por tres domingos sucesivos.”⁷⁴

Roca Sastre expresa que la roboración o roboración es “la comunicación o anuncio en reuniones públicas, seguramente derivado del verbo latino roboro que significa consolidar fuerza, firmeza y vigor, robustecer o corroborar algo. Existieron dos tipos de robración, según que la reunión fuese la que tuviere lugar en la Iglesia en ocasión de Santa Misa o la reunión del Consejo Municipal.”⁷⁵

La robración es la única figura formal creada por el derecho español en este periodo de la historia, que tenía características propias y fines de publicidad registral. La función de los pregones era hacer pública a toda la gente en las plazas una traslación de dominio. Si bien no lograba una extensión de toda la población, sí lograba una amplitud divulgación que, hasta el momento, no se había logrado en ningún otro ordenamiento.

Carral y de Teresa, para ejemplificar la utilización de la robración, establece: “...se citan los siguientes ejemplos de Fueros que regulaban la robración, los cuales surgieron en Castilla y en León cuando ya en Cataluña había triunfado el Derecho Romano con la Traditio desde un siglo antes:

⁷³ Loc Cit.

⁷⁴ Morales Hernández, Alfredo, Curso de Derecho Mercantil, Introducción La Empresa El Empresario, Tomó I, Caracas, Universidad Católica Andrés Bello, 2007, Novena Edición, Pagina 370 Disponible en: https://books.google.com.gt/books?id=aPI7HoYz8EwC&pg=PA370&lpg=PA370&dq=robraci%C3%B3n&source=bl&ots=6oIIBP_NUQ&sig=tn5WDdNImxZs8oHL2KJsVYeK8jw&hl=es-419&sa=X&ved=0ahUKEwiG26jKvP_LAhXCIB4KHVS9BqwQ6AEIIDAB#v=onepage&q=robraci%C3%B3n&f=false, Consultado el 8 de abril de 2016

⁷⁵Roca Sastre, Ramón M, Óp. Cit. Página 46

- El Fuero de Sepúlveda: “El que vendiere una heredad, Vengalo Robrar.”
- El Fuero de Alba de Tormes: “Quien vendiere un finca, Debela Robrar... y quien carta Robrare... testigos traiga que delante sean, y que lo vean, y que lo conozcan.”
- El Fuero de Plasencia:” El que quisiere vender una heredad, hágala pregonar por tres días en la ciudad”.⁷⁶

La robración no fue de general aceptación en todo lo que hoy se conoce cómo España, pues debido a su contexto político pasado, estaba aun dividido por Fueros, Regiones, y hasta distintos Reinos; sin embargo, sí fue esta figura la que prevaleció y, por su aceptación expandida, sirvió también para las negociaciones entre fueros.

El triunfo final de un sistema en el que se hacía de conocimiento público la transmisión de dominio de los bienes, en contraposición a la simple tradición de los romanos, fue una transición que obedeció a la necesidad de evitar los abusos a la buena fe de los contratantes, darle certeza jurídica a los contratos, y proteger los derechos de propiedad.

1.7.2.b Segundo Periodo

Luis Carral y de Teresa comienza diciendo que, en este periodo, con la influencia romana, poco a poco desaparecen las formas solemnes de publicidad y son substituidas por la traditio, recogida en las Partidas “cómo acto privado de consumación de un contrato de finalidad traslativa”. El requisito de la traditio se tenía por cumplido con la cláusula “Constitutum Possessorium”.⁷⁷

Constitutum Possessorium “es aquella especie de "traditio ficta" o entrega ficticia de la cosa, en la que el transmitente (vendedor) continúa poseyendo la cosa cómo

⁷⁶ Carral y de Teresa, Luis, Óp. Cit. Página 224

⁷⁷ Ibíd. Página 225

arrendatario, depositario. Es decir, el poseedor inmediato (transmitente o vendedor) continúa en la cosa, pero pasando a reconocer la posesión mediata de otro.”⁷⁸

Esta modalidad modificada de la traditio del derecho romano tenía por finalidad hacer aun más simples las transmisiones de dominio de bienes, pues dejaban de lado la entrega de la cosa, e incluso no era necesario que la misma estuviera presente en el momento de celebrarse el convenio.

Carral y de Teresa comenta sobre la Traditio con Constitutum Possessorium: “Esta recepción científica del Derecho Romano no satisfizo las necesidades reinantes, pues era evidente que todos los días se vendían cómo libres de cargas, bienes sujetos a prestaciones reales. Era el apogeo de la clandestinidad. Las hipotecas, ocultas, resaltaron estas deficiencias. Se impuso, pues la necesidad de adoptar mediadas de publicidad para todas las enajenaciones de inmuebles. Hubo que luchar contra los jueces, que se aferraron al Derecho Romano, cuya perfección técnica admiraban.”⁷⁹

La traditio romana cómo institución traslativa de dominio, claramente atendía a la creencia de que las personas la usarían de buena fe al realizar cualquier tipo de negociación; por lo mismo, no tenía mayor control ni mecanismo de certeza en caso de un incumplimiento. El Derecho español mantuvo los mismos ideales del Derecho Romano, pero al darse cuenta de los abusos hechos a esta figura, se vio obligado a buscar nuevos mecanismos de control, los cuales fueron destinados a dar una efectiva publicidad registral a la enajenación de bienes.

1.7.2.b.a Remedios a la Publicidad Registral en el resto del territorio español

Cómo ya se ha dicho, en contraposición a la robración, en Cataluña, Valencia y Navarra se continuó con la tendencia romana, siendo la figura de la traditio la que mayor utilización tenía para validar las transmisiones de dominio. Lo anterior hizo que se

⁷⁸Guías Jurídicas, Wolters Kluwer, Disponible en http://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4slAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAA AUMjA2MLtbLUouLM_DxblwMDCwNzA7BAZlqIS35ySGVBqm1aYk5xKgAkcQpvNQAAAA==WKE, Consultado el 7 de abril de 2016

⁷⁹ Carral y de Teresa, Luis. Óp. Cit. Página 225

crearan a su vez, remedios para la publicidad ya que, por distintas razones, el sistema imperante no era suficiente.

Roca Sastre opina que la “diferencia entre efectos concuerda con la finalidad de uno u otro medio. En Aragón la insinuación servía para prevenir donaciones falsas o simuladas, conforme se ha visto antes, y lo mismo cabe afirmar de Navarra y Valencia. En Cataluña la inscripción estaba más bien pensada en donaciones verdaderas, pero hechas en fraude de acreedores, por cuyo motivo esta registración organizada servía de medio específico para reforzar la acción pauliana en materia de donaciones.”⁸⁰

La donación fue la forma de transmisión de dominio que más estuvo sujeta al uso de estafadores para llevar a cabo transmisiones de dominio falsas. De esta cuenta, se crearon instituciones que tenían finalidades preventivas o reactivas según la región, pero todas para erradicar las donaciones falsas.

Sobre lo anterior, Roca Sastre explica que “...en otros territorios de la Península surgieron diferentes medios de publicidad, más o menos discutibles y de objetivos diversos, pero en todos ellos se requiere la intervención de la Autoridad. Son la insinuación y el registro de donaciones, así como el juicio liberatorio de cargas.”⁸¹

Ante el problema de la celebración de donaciones falsas, el derecho español consideró que era necesaria la intervención de un funcionario público para validar los contratos, siendo la intervención judicial en las instituciones de la insinuación y el juicio liberatorio de cargas, y una intervención administrativa en el registro de donaciones.

El autor citado con anterioridad concluye que “la insinuación en Aragón, Navarra y Valencia, el registro en Cataluña y el proceso liberatorio en Baleares, son indudablemente medios de publicidad, si bien referida la insinuación y la registración tan sólo a la protección de acreedores, y el proceso liberatorio al expurgo, liquidación o purga de gravámenes.”⁸²

⁸⁰ Roca Sastre, Ramón M. Óp. Cit. Página 48

⁸¹ Ibíd. Página 49

⁸² Loc Cit

Estas figuras son importantes antecedentes de publicidad registral, porque en todos sus procesos existía un mecanismo de verificación de voluntad de las partes, o bien un registro formal de los actos celebrados, que incluían la posibilidad de que un tercero se pudiera oponer y, cómo efecto principal, seguridad jurídica para los contratantes.

1.7.2.b.b La insinuación

Roca Sastre dice: “La insinuación romana de donaciones penetra en Aragón, Cataluña, Navarra y Valencia, pero con objetivo cambiado, pues pasa a ser una medida para prevenir donaciones simuladas, al menos respecto de Aragón, Navarra y Valencia, en tanto que en Cataluña respondió todavía entonces al criterio de protección del donante.”⁸³

La insinuación era una figura que fue adoptada por los españoles, que consistía en pedir la obligación de comparecer ante un juez, para que este declarara válida la donación realizada. Luego de eso, se debía autorizar un acta por Escribano, donde constara la validación y, por último, el acta se guardaba en el juzgado.

Relata Roca Sastre que “...en Aragón se impuso la insinuación de las donaciones de más de 500 sueldos, sin distinguir entre bienes muebles e inmuebles. De no cumplirla, la donación era nula. El donante comparecía ante el Juez, presentes testigos, y éste decretaba constara la donación en acta, extendida por el Escribano, que se guardaba en el archivo del Juzgado y quedaba registrada su existencia en el libro de la Curia, librándose la correspondiente copia al interesado. En Navarra se ordenó que cada donación que excediera de 300 ducados debía hacerse ante Escribano Público y testigos, e insinuada ante el Juez Competente.”⁸⁴

Al igual que cómo funcionaba la insinuación en el derecho romano, existía un parámetro para que fuera necesaria la comparecencia ante juez pues, ya fuera por el valor de bien que se tratara, o bien por su extensión, se consideró un requisito esencial de validez el decreto judicial.

⁸³ Loc Cit

⁸⁴ Loc Cit.

Roca Sastre citando a Benito Gutiérrez Fernández dice que “...los romanos usaron este remedio para refrenar el ardor de donar y contener la liberalidad en los límites de la discreción, pero que en Aragón se empleó cómo modo de distinguir las donaciones falsas de las verdaderas...La Ley de Navarra indica que la insinuación se estableció para evitar engaños y fraudes. La ley de Valencia se produce análogamente cómo en Aragón.”⁸⁵

1.7.b.c Registro de Donaciones

Roca Sastre explica que “...la registración, cómo finalidad específica o Registro Ad Hoc en materia de donaciones, cuyo valor excediere de 500 florines, apareció en Cataluña, por una disposición de su Derecho peculiar o autóctono, organizando al efecto un Registro en libro especial, provisto de un índice, de carácter judicial. A esta registración muchas veces se la calificaba de insinuatio romana o si convivía con ella.”⁸⁶

La diferencia sustancial con la insinuación anteriormente abordada es que, en este caso, el registro de donaciones se encontraba en el juzgado, más no era necesario que antes un juez conociera del contrato. Lo que se hizo en concreto fue instruir a lo que en ese tiempo tenía las funciones de un Juzgado de Primera Instancia, para que tuviera un registro de donaciones.

Este registro tiene la particularidad de ser judicial, a diferencia de cómo en la actualidad los registros son administrativos. Esto se puede explicar a razón de que todavía en ese tiempo no se había contemplado independizar todo lo registral en una sola institución, por lo que se les añadían esas funciones de registro, a escribanos, o en general a los jueces.

Roca Sastre narra que: “Según disposición especial de Cataluña del año 1503, debían las donaciones ser registradas en la Curias de los Ordinarios en la capital de la Verguería (hoy juzgados de primera instancia) del lugar donde tales donaciones se hubieren otorgado y en un libro denominado “De donaciones y heredamiento”, bajo un índice bajo un nombre que contuviere los nombres y apellidos de los donadores y

⁸⁵ Ibid. Página 48

⁸⁶ Loc Cit.

donatarios, y del Notario que haya autorizado la donación, con expresión de la fecha de esta”⁸⁷

El Registro de Donaciones ya contemplaba la importancia de requerir información registral cómo los nombres y apellidos de los contratantes, así como el nombre del Notario que hubiera autorizado la donación.

El autor anteriormente citado indica que “los efectos de la insinuación en Aragón, Cataluña, Navarra y Valencia, eran la nulidad de la donación no insinuada, más los de la registración establecida en Cataluña fueron los de no poder perjudicar a acreedores las donaciones no registradas.”⁸⁸

El efecto primordial de este registro de donaciones es que se provocaba la nulidad de la donación, lo cual tiene como consecuencia que la misma carecía de efectos jurídicos, es decir nunca nació a la vida jurídica.

1.7.b.d Juicio liberatorio de cargas.

Roca Sastre indica que “...era una figura propia del Derecho de Baleares. En las ventas, cuando el comprador quería tener la seguridad de adquirir la finca o censo libre de hipotecas, vínculos y otras cargas, así como de obligaciones, esta liberación se lograba mediante un procedimiento judicial de carácter intimatorio.”⁸⁹

Con esta figura las personas lograban tener certeza de que los bienes objeto de las donaciones estaban libres de gravámenes. Este juicio tenía una finalidad preventiva, informativa y declarativa, ya que el juez hacía su declaración en función de la información que él podía tener sobre un bien y, en base a esto, el declaraba si en el mismo existía o no algún gravamen.

Roca Sastre expone que el juicio “... se trataba de una ordenación del año 1413, la cual disponía que para evitar pleitos y dar seguridades a los compradores de buena fe, podían éstos acudir a la Curia o Juzgado, para que diere publicación a una proclama conminando a todos cuantos tuvieren sobre el bien inmueble correspondiente census,

⁸⁷ Loc Cit

⁸⁸ Loc Cit

⁸⁹ Ibid. Página 49

hypotecae, vinculi, vel obligationis cuiuslibet, al objeto de que los denunciaran a la Curia durante dicho término, bajo la prevención de caducidad.”⁹⁰

Tal y cómo funciona en la actualidad, existía una oportunidad para que una persona con igual o mejor derecho pudiera oponerse a una trasmisión de dominio de propiedad de un bien. Cabe resaltar que en este sistema, el momento en que podía ejercitar esta oposición era cuando el juzgado lo estableciera.

1.7.2.c Tercer Periodo

Luis Carral y de Teresa indica que este periodo inicia “... por la Real Pragmática de Carlos III de 31 de enero de 1768, se crearon los Oficios de Hipotecas. De ahí parte la efectividad de la publicidad.”⁹¹ Estos Oficios ordenados por Carlos III, indicaban la obligación de registrar determinados actos traslativos de dominio.

El mismo autor señala sobre esos oficios que “... todavía no se trata de un sistema general de publicidad inmobiliario, sino sólo de ciertos actos relacionados con inmuebles, especialmente gravámenes o hipotecas, aunque en Cataluña, pronto se incluyó el registro de enajenación de inmuebles.”⁹²

Aunque no era aplicable para todo tipo de contratación, este registro sí tenía fines de publicidad registral, pues fue creado con el fin de que, principalmente hipotecas, quedaran registradas en libros especiales. Se debe resaltar la especialidad de la disposición y el ánimo y búsqueda de publicidad de los actos.

Roca Sastre señala que “... la Real Pragmática de 31 de enero de 1768, creó los oficios de hipotecas, denominados después Contadurías de hipotecas, cuya disposición tuvo el carácter de ley hecha en Cortes y se promulgo cómo ley general en toda España, a excepción de Navarra.

Mediante esta Real Pragmática, que tuvo efectividad, no se instauraba un sistema general de publicidad inmobiliaria registral, sino tan sólo de determinados actos,

⁹⁰ Loc Cit

⁹¹ Carral y de Teresa, Luis. Óp. Cit. Página 225

⁹² Loc Cit

principalmente de los relativos a cargas o gravámenes y en especial de hipotecas. No obstante en Cataluña se extendió el sistema a los actos de enajenación de inmuebles.”⁹³

Roca Sastre cita el preámbulo de la Real disposición: “En su preámbulo esta Real Disposición se hace eco de la necesidad de llevar a la práctica lo ordenado antes para la registración de censos, tributos e hipotecas, por aumentarse “cada día a causa de la inobservancia, estelionatos, pleitos y perjuicios a los compradores, é interesados en los bienes hipotecados, por la ocultación y obscuridad de sus cargas”.”⁹⁴

Esta disposición era también la reacción por parte del Rey para afrontar el problema de estafas, pleitos y dolo en la enajenación de bienes, siendo la figura a la que más se le trataba dar protección la hipoteca. Los estelionatos entre los contratantes se volvieron tan frecuentes que fue necesario emitir una disposición de carácter general a todas las regiones de España.

Carral y de Teresa explica que “los oficios de hipotecas eran públicos, percibían derechos arancelarios, se llevaban por el sistema de encasillado, y por orden de despacho de documentos. Servía de base para hacer al pie con mención del registro hecho. No hubo resistencia a estos oficios de hipotecas, pues pusieron fin a los “estelionatos” pleitos, y perjuicios a los compradores e interesados en los bienes hipotecados, por la ocultación y la obscuridad de sus cargas.”⁹⁵

Este fue un registro formal, aunque limitado a ciertos actos, en los que se creó un verdadero sistema de registro, uniforme y ordenado. El fraude en la contratación era un problema que aquejaba a la sociedad española, y se logró afrontar mediante la verificación del estado de un bien.

1.7.2.d Cuarto Periodo

⁹³ Roca Sastre, Ramón M. Óp. Cit. Página 52

⁹⁴ Loc Cit

⁹⁵ Carral y de Teresa, Luis Óp. Cit. Página 225

Carral y de Teresa explica que este periodo es llamado “De consolidación del Régimen de Publicidad Registral, la cual se origina con la publicación de la Ley Hipotecaria del año de 1861. 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.”⁹⁶

Cabe mencionar que con algunas reformas, esta es la ley vigente en España, y aun es la normativa general que regula todo lo concerniente al registro de gravámenes, hipotecas y enajenación de bienes.

Carral y de Teresa resume la exposición de motivos de la nueva ley hipotecaria: “Dicha exposición que aquellas leyes (las que hasta entonces habían regido) están condenadas por la ciencia y por la razón, porque ni garantizan suficientemente la propiedad, ni ejercen saludablemente influencia en la prosperidad pública, ni asientan sobre sólidas bases el crédito territorial, ni dan actividad a la circulación de 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”, agregando que la ley era indispensable “...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”.⁹⁷

España había tratado hasta ese momento de garantizar la libre contratación de sus habitantes. En razón de esto, se habían implementado diversos mecanismos para tratar de dar publicidad a sus actos, pero todos habían fracasado, ya que siempre existía forma de burlarlos. Llegó a tal punto el problema del fraude en la contratación, que fue necesario que se creara una ley que normara todo tipo de enajenación de bienes, para que se tomara en cuenta tanto su validez contractual, cómo los mecanismos para que esa validez fuera efectiva.

Roca Sastre señala que, cómo cuerpo legal, se inspira en “el criterio de querer constituir un cuerpo de normas legales de carácter especial y de imperio general, formado por un

⁹⁶ Ibíd. Página 226

⁹⁷ Loc Cit.

conjunto de preceptos, desglosados del Código Civil en preparación, pero desenvueltos en las materias de Derecho Inmobiliario registral y de hipotecas.”⁹⁸

Por los principios que la rigen, y los motivos de su creación, esta ley cumple con todos los preceptos de un sistema registral, y principalmente se inspira en lo que, hasta el día de hoy, buscan los registros públicos: seguridad jurídica para los actos y contratos registrados.

1.8 México

Bernardo Pérez Fernández del Castillo narra que; “...una vez Hernán Cortés conquistó la gran Tenochtitlán con la derrota de Cuauhtémoc en 1521, las leyes aplicables a la Nueva España fueron las de Castilla, tales como el Fuero Real, las Siete Partidas, la Recopilación, disposiciones que parcialmente fueron sustituidas por leyes locales dictadas posteriormente, cómo las que se encuentran en la Recopilación de las Leyes de los Reinos de las Indias. Las Ordenanzas del Villar, las de Intendentes, y la Recopilación de Autos acordados de la Real Audiencia y Sala del Crimen de la Nueva España.”⁹⁹

El Derecho Registral en toda América fue dictado según el país que haya conquistado el territorio de que se tratare. En el caso de México, al ser España el colonizador, fue el derecho español el que, en base a sus necesidades de control, emitió normativas.

1.8.1 Instrucción de los señores Fiscales de hacienda.

Durante la época de la conquista, la Corona Española estableció 61 virreinos en suelo mexicano. El mestizaje nació dentro de una sociedad regida bajo las normas de la Iglesia Católica, en donde el conquistador recibió grandes lotes de tierra cómo recompensa por su servicio a los reyes españoles y el indígena era esclavizado para trabajarlas.¹⁰⁰ España implementó diferentes medidas para explotar lo más posible los recursos de los nuevos territorios conquistados. Para eso, debía saber con qué

⁹⁸ Roca Sastre. Ramón M. Óp. Cit. Página 69

⁹⁹ Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo. Óp. Cit. página 23

¹⁰⁰ Explorando México, Historia de México, México, Disponible en: <http://www.explorandomexico.com.mx/about-mexico/4/> Consultado el 8 de abril de 2016

recursos contaba, y con cuántas personas se contaba para disponer cómo mano de obra.

Pérez Fernández del Castillo dice que "... una de las primeras disposiciones que regula el Oficio de Hipotecas, en base a la Instrucción de los señores fiscales de hacienda, dictada en España el 31 de enero de 1768, es la "Instrucción de los señores fiscales de hacienda aplicables a la Nueva España", aprobada por la audiencia el 27 de septiembre de 1784, la cual constaba de 27 puntos."¹⁰¹

Esta fue la primera disposición que la Corona española implementó para tener una noción de lo que había en el territorio conquistado, al mismo tiempo que trataban de obtener tributos del mismo. Cómo se verá a continuación, la principal motivación de las disposiciones de la Corona española fue la obtención de riqueza.

De las disposiciones anteriormente mencionadas, es importante el punto VI, y se transcribe literal: "Será obligación de los escribanos anotadores y justicias receptores, en defecto de aquellos, tener, ya sea en un libro o en muchos registros separados de cada uno de los pueblos de su distrito con la inscripción correspondiente, y de modo que con distinción y claridad se tome la razón respectiva al pueblo en que estuvieren situados los bienes raíces o tenidos por tales hipotecados, distribuyendo los asientos por años para que fácilmente pueda hallarse la noticia que los escribanos lo practican con sus protocolos; y si los bienes raíces o tenidos por tales estuvieren situados en distintos pueblos, distritos o partidos, se registrará en cada uno el instrumento en que se hipotequen."¹⁰²

Prácticamente desde el principio fueron adaptadas las formas de enajenación que existían en España, para ser aplicadas al "Nuevo Mundo", siendo la hipoteca la figura con mayor protección; y cómo se puede apreciar, con mayor control de registro. En México, las hipotecas no solo eran inscritas con motivos de publicidad registral, sino también con motivos de conocimiento territorial, ya que al ser un territorio desconocido por España, era necesario implementar la mayor cantidad posible de recursos para identificar la tierra.

¹⁰¹ Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo Óp. Cit. página 24

¹⁰² Loc Cit

Durante la época colonial "...la siembra y la ganadería fueron otro motor de la economía novo hispana. En las tierras dominadas anteriormente por los señores indígenas, se introdujeron nuevas técnicas agrícolas y frutos como el trigo, la caña de azúcar y el arroz, principalmente introducidas estas novedades por los evangelizadores. La economía novo hispana fue pujante, pero sumamente controlada por el reino español, que miraba en esto un problema, ya que sus posiciones en ultramar poco a poco, y al paso del tiempo, acumulaban poder."¹⁰³ Era necesario para la Corona española el poder tener un registro de lo que se cultivaba, lo cual solucionó a través de sus ordenanzas de crear libros en los ayuntamientos que contuvieran esa información.

También es importante citar el punto XVIII, que literalmente dice: "Los libros de registro se han de guardar precisamente en las casas de ayuntamiento, y no habiéndolas, en las casas reales, como los documentos de los oficios públicos; y a su pérdida, extravío o robo serán responsables no solamente los escribanos anotadores, sino también la justicia y regimiento, a quienes se harán cargo la residencia."¹⁰⁴

De la anterior disposición es trascendental señalar la responsabilidad que se le daba a los anotadores, escribanos o cualquiera que estuviera a cargo de los libros de registros, lo cual denota la importancia que tenían esos datos para la Corona española.

Es notorio que, hasta antes de la independencia de México, la publicidad registral no era el principal objetivo de los registros establecidos; sin embargo, es de resaltar que ya eran instituciones totalmente funcionales que lograban identificar una gran cantidad de propiedades, proveer de consultas sobre bienes, y sobre todo, dar certeza y seguridad jurídica a la enajenación de bienes.

1.8.2 México Independiente

Pérez Fernández del Castillo comenta que "...la legislación positiva española, las Leyes de Indias y demás decretos, provisiones, cédulas reales, etcétera, dados durante la

¹⁰³ Historia de Mexico, Principales actividades económicas de la Nueva España, Disponible en: <http://www.historiademexicobreve.com/2012/09/actividades-economicas-de-nueva-espana.html>
Consultado el 8 de abril de 2016

¹⁰⁴ Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo. Óp. Cit. página 27

Colonia, continuaron aplicándose en México Independiente, así lo dispuso el Reglamento Provisional Político del Imperio Mexicano, de 18 de diciembre de 1822.”¹⁰⁵

Un país que se independiza, cómo es lógico, no puede tener su propia regulación de forma inmediata, y es por lo mismo que por un tiempo se siguieron utilizando las mismas disposiciones españolas en tanto se crearan las leyes propias acorde a las necesidades imperantes en México.

Además Pérez Fernández del Castillo señala que “se fueron dictando nuevas leyes y decretos que paulatinamente separaron al derecho español del mexicano”.¹⁰⁶ La historia mexicana enmarca diversos sucesos políticos y sociales que significaron cambios de sistemas de gobierno central a federal, así cómo emisión de diversas leyes. Por lo mismo, la legislación fue muy variada y opuesta en cortos periodos de tiempo.

Pérez Fernández del Castillo reseña que, “A partir de la Independencia, el régimen político de la República Mexicana fluctuó entre el federalismo y el centralismo. Cuando el federalismo era el sistema establecido, la legislación registral fue local; cuando el régimen fue centralista, las disposiciones registrales fueron generales, de aplicación en todo el territorio nacional”.¹⁰⁷

En la actualidad, en México impera el sistema de gobierno federal, lo que implica un gobierno central, pero cada uno de los Estados tiene su propia normativa, incluyendo diferentes disposiciones registrales.

1.8.3 México Contemporáneo

Pérez Fernández de Castillo advierte que “a diferencia de otros países que cuentan con ley especial sobre el Registro Público de la Propiedad, en la República Mexicana esta institución se encuentra regulada dentro del Código Civil.”¹⁰⁸

¹⁰⁵ Ibíd. página 31

¹⁰⁶ Loc Cit

¹⁰⁷ Loc Cit.

¹⁰⁸ Ibíd. , página 36

En la actualidad, México tiene normativa de aplicación general y de aplicación estatal. Lo concerniente al Registro Público de la Propiedad, al estar contenido en el Código Civil, es de aplicación general a toda la República mexicana, razón por la cual se deben respetar ciertos principios, así como prevalecen las mismas responsabilidades para los funcionarios a cargo.

1.9 Guatemala

Al igual que cómo sucedió en México y en todos los países que fueron conquistados por España, todo el sistema jurídico, así como el sistema de administración pública, fue dictado según lo decidiera la Corona española. En el caso de Guatemala, fue hasta la época post independencia que empezó a crearse normativa diferente a la española.

Para entender la evolución del Derecho Registral, se debe primero tomar en consideración que "...Guatemala es una república que ha pasado diferentes períodos históricos. Sus primeros habitantes pertenecieron a la cultura maya. Posteriormente, fue sacudida por la guerra ocurrida con la conquista española. En el siglo XIX logra su independencia junto al resto de Centroamérica, la cual fue sucedida por guerras entre conservadores y liberales, que llevarían a la desintegración de la Federación Centroamericana. Las disputas continuaron entre ambos grupos hasta finales del siglo XIX, estando primero bajo el poder de los conservadores y luego de los liberales. Manuel Estrada Cabrera fue el presidente que logró mantenerse durante más tiempo en el poder."¹⁰⁹

1.9.1 Los mayas

Es importante hacer mención de la cultura maya, ya que fue la primera civilización que estuvo asentada en todo el territorio de Mesoamérica, y más importante aún, en el territorio de Guatemala. Como civilización se puede advertir que los mayas tuvieron un

¹⁰⁹ FUNSEPA, Fundación Sergio Paiz Andrade, Historia de Guatemala, Guatemala, Disponible en: <http://www.funsepa.net/guatemala/docs/HISTORIA%20DE%20GUATEMALA%20version%20oficial.pdf>, consultado el 8 de abril de 2016

sistema propio de escritura, mediante el cual registraron eventos que consideraron importantes.

El sistema de escritura maya se supone que es mixto y fue usado desde el 200 a. C. hasta el 900 d. C. en su forma monumental y desde el 1300 al 1500 d. C. en su forma cursiva. En el primer caso, el sentido de la escritura es de arriba hacia abajo, en columnas de a dos. En el segundo caso es en sentido serpenteante.¹¹⁰ De lo anterior resalta que desde el año 200 antes de Cristo, los mayas crearon un sistema de escritura.

Se deber recalcar el hecho que "...los primeros pobladores del área de Mesoamérica trabajaron en la transformación de su medio natural y social, apoyándose en los conocimientos matemáticos y astronómicos adquiridos mediante la práctica de la observación y la interpretación. Inventaron la escritura por medio de jeroglíficos, llamados "glifos mayas". Desarrollaron su propia ciencia matemática con el uso del cero."¹¹¹

Los mayas registraban todos sus conocimientos, historias, y tradiciones mediante su escritura de glifos, la cual plasmaban en distintas superficies, siendo los códices un sistema bien desarrollado y ordenado que se consistiera en escribir sobre papiro.

El uso de lo anteriormente descrito se dio "...en los códices, sus libros sagrados, ya que registraron noticias, crónicas y hechos históricos. Hicieron gala de la precisión de sus sistemas cronológicos y de su literatura y dieron cuenta de su arte, así como de sus conocimientos en astronomía, medicina y botánica. Cómo se evidencia, se necesitaba ser poseedor del conocimiento para escribir códices; por ello, los sacerdotes, pertenecientes a la nobleza, eran los encargados de escribirlos. Eran llamados ah ts'ib: escribas, o ah woh: pintores."¹¹²

¹¹⁰ Proel, Sistema de Escritura Maya, Madrid, Disponible en: <http://www.proel.org/index.php?pagina=alfabetos/maya>, Consultado el 7 de abril de 2016

¹¹¹ Comité de Unidad Campesina, Historia de Guatemala, Guatemala, Editorial, 2007 Rukemik Na'ojil, Pagina 7 Disponible en :<http://www.cuc.org.gt/materiales/historiadeguatemala.pdf> Consultado el 7 de abril de 2016

¹¹² Once, Códices Mayas, Mexico, 2009, Disponible en: http://oncetv-ipn.net/sacbe/mundo/codices_mayas/, Consultado el 8 de abril de 2016

La sociedad de los mayas estaba estructurada de tal forma que cada habitante tenía una función específica a cumplir. En el caso de la escritura de los códices, se le dio la importancia debida, ya que existían escribas especializados en su creación.

La publicidad registral no es una institución que los mayas hayan desarrollado dentro su ordenamiento jurídico, dado que por su organización no necesitaban de la misma, pues no utilizaban la propiedad individual, ni tampoco creían en algún sistema de registro de personas. Lo que se puede rescatar de los mismos es el sistema ordenado de conservación de historia, conocimientos y tradiciones en sus códices, esculturas y pinturas.

Los códices tenían un orden: cada página estaba perfectamente dividida en secciones de glifos, numerales y figuras. El colorido de los códices es notable, y destaca el uso del rojo, el negro y el azul maya.¹¹³ Los códices son en sí un sistema de asiento de información, diseñado para transmitir y preservar datos.

1.9.2 Guatemala Independiente

Cómo se ha indicado anteriormente, al igual que en México y Centro América, Guatemala tiene una gran influencia del sistema registral español, debido a la conquista y época colonia. En cuanto a establecimiento de registros públicos, un antecedente relevante sucedido en época ya independiente es que el inicio del funcionamiento del Registro General de la Propiedad en Guatemala data de la época del General Justo Rufino Barrios, en el año 1877, siendo este un punto de partida en cuanto a evolución de los registros públicos en el país.¹¹⁴

A través de los años y atendiendo las necesidades de cada época, se fueron creando registros en otros departamentos, y a su vez, eliminando registros de otros, hasta llegar hoy en día, mas de 136 años después de su creación, a tener dos registros, el Registro

¹¹³ Loc Cit.

¹¹⁴ Registro General de la Propiedad, Guatemala, Historia, Historia del Registro General de la Propiedad, Registro General de la Propiedad, Guatemala, 2013. Disponible en: <https://www.rgp.org.gt/index.php/historia> Consultado el 25 de enero de 2016

General de la Zona Central, con carácter de Registro General, con sede en la ciudad de Guatemala y el Segundo Registro de la Propiedad, con sede en Quetzaltenango.¹¹⁵

El sistema de llevar a cabo las operaciones relacionadas con fincas era un sistema manual. Las operaciones de los documentos presentados eran lentas y el proceso de presentación, operación y devolución de un documento podía durar meses. Tras una serie de modificaciones estructurales y la implementación de tecnología informática de punta, el Registro General de la Propiedad ofrece hoy en día servicios más ágiles, rápidos y certeros en el cumplimiento de sus funciones y siempre observando garantizar a los usuarios la seguridad jurídica registral.¹¹⁶

1.9.3 Historia constitucional de Guatemala

Desde la conquista, la colonia, y la después de la independencia de la Corona española, Guatemala siempre ha tenido cómo norma máxima una Constitución, la cual ha sido desde siempre la base del ordenamiento jurídico del país.

El Digesto Constitucional¹¹⁷ hecho por la Corte de Constitucionalidad en el año 2001, contiene todas las Constituciones Políticas que rigieron en Guatemala. De su estudio se puede establecer que cada una contiene normas según las necesidades que los gobernantes o constituyentes consideraron necesarias en la sociedad.

La primer Constitución que fue aplicada al territorio guatemalteco fue la de Bayona, promulgada el 6 de julio de 1808. La misma contenía principalmente normativa destinada a estructurar el Estado de España y sus provincias; y en cuanto a derechos reconocidos protegía la inviolabilidad de domicilio y la abolición de tormentos. Este primer cuerpo normativo constitucional no contenía nada relativo a derecho registral, pero sí regulaba el nombramiento de funcionarios públicos, dentro de los cuales figuraban los escribanos y los regidores de cada ayuntamiento, cargos que conllevaban

¹¹⁵ Segundo Registro de la Propiedad, Historia, Guatemala, 2012, Disponible en: <http://srp.gob.gt/historia/> Consultado el 9 de abril de 2016

¹¹⁶ Loc Cit

¹¹⁷ Corte de Constitucionalidad, Digesto Constitucional, Guatemala, Editorial Serviprensa, 2001, Página 2 Disponible en: <http://biblioteca.oj.gob.gt/digitales/42728.pdf> Consultado el 11 de abril de 2016

la responsabilidad de validación de contratos y archivos de enajenaciones respectivamente.

La Constitución de Bayona¹¹⁸ cómo primer Constitución que rigió en Guatemala, fue la primer legislación positiva aplicable en el país, y aunque no hacía declaración alguna a derechos relacionados con publicidad registral o seguridad jurídica proveniente de contratos, si sentaba las bases de una estructura estatal en la cual se podían nombrar funcionarios con atribuciones para aplicar la legislación entonces vigente en España.

La siguiente Constitución Política de la Monarquía Española (Constitución de Cádiz), simplemente desarrolló de forma más extensa, los derechos consagrados en la anterior Constitución de Bayona, lo cual fue la tendencia de todas las Constituciones que posteriormente fueron promulgadas hasta la hoy vigente, que es la que primera que tiene reconocido el derecho al acceso a documentos públicos en su artículo 31.¹¹⁹

1.9.3.a Constitución Política de la República de Guatemala de 1965

La Constitución Política de la República de Guatemala del año 1965 contiene en su artículo 34, la creación del Registro y Consejos Electorales, siendo este el único mandamiento constitucional en la historia de Guatemala, que da origen a un Registro Público.

Tal disposición dice: “Artículo 34. Se crea el Registro y el Consejo Electorales, con funciones autónomas y jurisdicción en toda la República.”¹²⁰

El Registro Electoral estaba presidido por el Registrador Electoral, cuya función principal fue realizar las tareas de inscripción y cancelación de partidos políticos, así cómo conocer de las denuncias en contra de ellos, y la imposición de multas si correspondiera.

El contexto político derivado del conflicto armado interno, motivó que en la Constitución promulgada en el año 1965 se crearan nuevos controles sobre los partidos políticos. Si bien la motivación de la creación de este registro público no fue publicidad registral, su

¹¹⁸ *Ibíd.* Página 9.

¹¹⁹ Asamblea Nacional Constituyente, Constitución Política de la República, Guatemala, 1985, artículo 31

¹²⁰ Corte de Constitucionalidad, *Óp. Cit.* Página 516.

rango constitucional lo hace ser el único registro en la historia nacional que fue creado por artículo de una Constitución Política.

CAPÍTULO 2: DEFINICIÓN Y ASPECTOS GENERALES DEL DERECHO REGISTRAL

El Derecho Registral abarca todo lo relacionado a registros públicos. En ese sentido, existe diversidad de definiciones, unas que lo incluyen dentro del derecho civil, y otras que lo categorizan cómo una rama autónoma del Derecho. Para poder tener claro que es el Derecho Registral, es necesario analizar diferentes definiciones, establecer elementos en común entre las mismas, así cómo diferencias, y así finalmente entender los alcances y límites de esta rama del Derecho.

2.1 Conceptos importantes del Derecho Registral

Para estructurar una definición de Derecho Registral, se considera útil primero conceptualizar y comprender ciertos elementos cómo, registro, seguridad jurídica y publicidad registral; pues los mismos son componentes básicos de la definición de este Derecho.

2.1.1 Definición de Registro

La palabra “registro” puede ser utilizada para definir a oficinas públicas o bien para referirse al asiento de un acto jurídico susceptible de registrarse. En ambos casos la palabra define una institución que pertenece al Derecho Registral, siendo esa la razón por la que se debe abordar desde una y otra concepción a fin de esclarecer la terminología correcta que se debe utilizar.

2.1.1. a Registro cómo Oficina Pública

Daniel Márquez relata que “... El vocablo registro, tiene su origen en latín *registum*, singular de *registorum*, que en sus acepciones modernas refiere a la acción y efecto de registrar; al lugar desde donde se puede registrar o ver algo; a un padrón y matrícula; al protocolo del notario o registrador; al lugar y oficina en donde se registra; también, en las diversas dependencias de la Administración Pública, señala al departamento especial donde se entrega, anota y registra la documentación referente a ellas; se

refiere al asiento que queda de lo que se registra; a la cédula o albalá en que consta haberse registrado algo; y por último, al libro, a manera de índice, donde se apuntan noticias o datos”.¹²¹ Se puede apreciar que la palabra registro conlleva en su significado, tanto al acción de asentar información en una superficie, cómo también el lugar donde se guarda o deposita la información registrada.

Américo Atilio Cornejo analiza que “...normalmente se intenta contemplar a los registros desde tres puntos de vista: cómo oficina pública, cómo conjunto de libros y cómo institución, expresa que a su criterio la única verdadera concepción es aquella que considera al registro cómo una institución, siendo sólo objeto de su organización el examen de los libros y la caracterización de la oficina.”¹²²

Lo anterior se justifica en el sentido que es mediante procedimientos establecidos que la organización y estructura de una institución u oficina estatal, le da la validez y publicidad registral a todos los actos, contratos, hechos y acontecimientos que las personas acudan a inscribir.

Guillermo Cabanellas, simplifica el concepto de registro al decir que es la “... oficina donde se toma nota fidedigna de ciertas actividades; de actos y contratos de los particulares y de las autoridades.”¹²³

Algo particular de las definiciones que establecen que “registro” es una oficina, o lugar en la que se llevan a cabo las inscripciones, es que en todas también se agrega el elemento de establecer lo que se anota, es decir, actos y contratos.

2.1.1.b Registro cómo Anotación

María Teresa Bogran, establece que la palabra registros significa “anotación o inscripción que se realiza sobre alguna cosa. También con ello se alude al libro o libros

¹²¹ Marquez, Daniel, Los Paradigmas de Gobernanza y Transparencia en el Derecho Registral, Congreso Internacional de Derecho Registral: Ciudad de México, Distrito Federal, Pagina, 3 Disponible en: http://www.miguelcarbonell.com/artman/uploads/1/jbr_Paradigmas_de_gobernanza_derecho_registral.pdf, Consultado el 18 de abril de 2016

¹²² Cornejo, Américo Atilio, Derecho, Registral, Buenos Aires, Editorial Astrea, 1994 Pagina 7

¹²³ Cabanellas, Guillermo, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Argentina, Editorial Heliasta, Vigésima quinta edición, Página 96

en donde se llevan las anotaciones. Por último con el término “Registro” se hace referencia a la oficina encargada de realizar las anotaciones o asientos.¹²⁴ La autora previamente citada le otorga más importancia al acto de inscribir o anotar algo sobre una cosa. En este caso, la palabra registrar se toma como sinónimo de inscribir, dándole en todo sentido la misma significación.

Emilio Fernández Vásquez concuerda con lo anterior y amplía al decir que es el “...acto en virtud del cual la Administración anota, en la forma prescrita por el derecho objetivo, determinados hechos o actos cuya realización se desea hacer constar en forma auténtica, especialmente frente a terceros. Se trata pues de un acto cuya finalidad es hacer autentico, seguro, valido y cierto el acto jurídico que se registra.”¹²⁵

Esta definición enmarca uno de los objetivos principales del Derecho Registral que es brindar validez a los contratos celebrados entre particulares, así como la dotación de seguridad jurídica a lo que se ha registrado.

2.1.1.b.a Inscripción

Cómo se ha explicado anteriormente, la palabra registro se utiliza frecuentemente cómo sinónimo de inscripción; sin embargo, es importante hacer la aclaración que el término “inscripción”, resulta más preciso para referirse al acto propio que hacen los registradores al anotar hechos o acontecimientos.

María Teresa de Bogran relata: “Remontándonos al origen etimológico de la palabra inscripción, tenemos que ésta proviene del latín inscribere que significa «intitular», «poner una inscripción», «atribuir», «imputar».”¹²⁶

¹²⁴ Teresa Bográn, María Óp. Cit.; Pagina 19

¹²⁵ Fernández Vásquez, Emilio; Diccionario de Derecho Público, Buenos Aires, Editorial Astrea, 1981, Página 644

¹²⁶ Vivar Morales, Elena María, Naturaleza Jurídica de la Inscripción en el Sistema Peruano, Perú, Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Perú , Página 1 Disponible en : <https://dialnet.unirioja.es/download/articulo/5084568.pdf>, Consultado el 20 de abril de 2016

Cuando una persona obtiene la inscripción de algo, a partir del momento en que esta queda formalmente asentada en un registro físico o electrónico, es que se configura la seguridad jurídica registral.

Elena María Vivar Morales relata que en "...la doctrina registral se tiene el concepto de inscripción, y este se refiere al asentamiento o traslado que se hace en los libros del Registro, del contenido de los títulos presentados a las oficinas registrales, con la finalidad de otorgarles un carácter de permanencia y, asimismo, para que la persona a favor de quien se realiza la inscripción goce de la protección de su derecho frente a eventuales perturbaciones por parte de terceros".¹²⁷

Este concepto hace una clara diferenciación entre inscripción y registro, estableciendo que el primero es el asentamiento de información sobre algo en un libro de la institución registral, mientras que registro es precisamente la institución estatal.

Vivar Morales reafirma su postura al citar a Raymundo Salvat que dice: "En Derecho el concepto de inscripción se refiere al asentamiento o traslado que se hace en los libros del Registro, del contenido de los títulos presentados a las oficinas registrales, con el fin de que mediante el mismo adquiera un carácter de permanencia y la persona a cuyo favor se realiza la inscripción."¹²⁸

En conclusión, aunque todavía sea aceptado usar la palabra registro cómo anotación u oficina, es más preciso referirse a inscripción al hablar del asentamiento de información jurídica asentada en libros, y denominar registro a las oficinas estatales encargadas de inscribir actos, contratos, hechos, o cualquier situación que la ley establezca.

2.1.2 Seguridad Jurídica

La seguridad jurídica en el ámbito registral puede ser considerada como un fin, o bien cómo un principio que inspira el Derecho registral. Dado que oportunamente se explicarán los principios registrales, en este apartado se harán las consideraciones de

¹²⁷ Loc Cit

¹²⁸ Loc Cit.

la seguridad jurídica cómo fin, inmerso dentro de la misma definición de Derecho Registral.

Emilio Fernández Vázquez establece que la seguridad jurídica comprende todas las condiciones indispensables para la vida y el desenvolvimiento de las naciones y de los individuos que las integran. Constituye la garantía de la aplicación objetiva de la ley, de tal modo que los individuos saben en cada momento cuáles son sus derechos y sus obligaciones sin que el capricho, la torpeza o la mala voluntad de los gobernantes puedan causarles perjuicios. A su vez la seguridad delimita y determina las facultades y deberes de los poderes públicos.¹²⁹

El concepto anterior sirve para entender que es por la seguridad jurídica que todas las personas en una sociedad se encuentran sometidas al imperio de una misma ley, y en razón de esta se les serán reconocidos todos sus derechos, y en caso estos se les transgredieran, será la propia ley la que mandará al poder judicial a restablecerles su derecho.

Guillermo Cabanellas define la seguridad jurídica cómo "...la estabilidad de las instituciones y la vigencia auténtica de la ley, con el respeto de los derechos proclamados y su amparo eficaz, ante desconocimientos o trasgresiones, por la acción restablecedora de la justicia en los supuestos negativos, dentro de un cuadro que tiene por engarce le Estado de Derecho."¹³⁰

Los elementos de la seguridad jurídica que los autores tienen en común, son la vigencia de la ley para las personas, el reconocimiento de derechos, y la protección en caso de una violación a un derecho propio. La seguridad jurídica es la institución básica del Derecho que logra que exista igualdad ante la ley.

2.1.2.a Seguridad Jurídica Registral

Habiendo explicado en qué consiste la seguridad jurídica, se hace necesario encuadrar su aplicación en la rama del Derecho Registral, ya que si bien esta se aplica en todo el

¹²⁹ Fernández Vázquez, Emilio. Óp. Cit. Página 698

¹³⁰ Cabanellas, Guillermo. Óp. Cit. Página 239

ordenamiento jurídico, en lo que se refiere a registros públicos, sus efectos son específicos.

Ramón Reyes Vera indica que la seguridad Jurídica ha sido considerada como garantía de promover, en el orden jurídico la justicia y la igualdad en libertad, sin congelar el ordenamiento y procurando que éste responda a la realidad social en cada momento.¹³¹ El Derecho Registral, cómo se ha establecido en el capítulo de historia, ha evolucionado y se ha adaptado a las necesidades que han surgido en la sociedad.

Antonio Barbosa Oropeza explica que "... La idea de la función registral se basa no en la represión sino en la prevención cómo tipo específico de acción jurídica para la tutela de los derechos subjetivos. En lugar de buscar restablecer la seguridad jurídica perdida, se consigue una seguridad jurídica a priori."¹³²

La seguridad jurídica registral consiste en que a través de la inscripción de un acontecimiento, contrato o acto, estos tengan plena validez desde el momento de su anotación, y su pérdida solo podrá darse demostrando que el acto inscrito es falso, contrario al orden público o que adolece de algún vicio.

El autor previamente citado señala que "... el objetivo del registro es la publicidad, a favor de los terceros adquirentes ya que, en los casos de compraventa de inmuebles, estos se pueden informar quien es el titular del derecho de propiedad del que podrán adquirirlo con plena seguridad."¹³³

La posibilidad de una consulta previa sobre un bien inmueble, previo a realizar cualquier tipo de contratación que lo involucre, le da certeza a las personas que el negocio tendrá validez en el momento de celebrarse, y durante el tiempo que esté vigente. Tener certeza de la situación jurídica de una cosa, es cómo se encuadra la seguridad jurídica sobre los derechos que se tienen o se pueden tener sobre algo.

¹³¹ Reyes Vera, Ramón, Los Derechos Humanos y la Seguridad Jurídica, Página 3 Disponible en: <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/derhum/cont/37/pr/pr24.pdf>, Consultado el 22 de abril de 2016

¹³² Oropeza Barbosa, Antonio, La Seguridad Jurídica en el Campo del Derecho Privado, Universidad Autónoma de México, Página 15 <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/revjurdp/cont/2/art/art3.pdf> Consultado el 22 de abril de 2016

¹³³ Oropeza Barbosa, Antonio Óp. Cit.

Miguel Ángel Pajares analiza que "... la seguridad jurídica debería radicar, para algún ciudadano, en que todos pueden y deben conocer su titularidad respecto de un bien (porque su derecho se opone a todos), pero también se puede decir que la seguridad jurídica también podría radicar en que el Registro sirva como instrumento para perfeccionar la adquisición del bien y quede resguardado ese derecho al incorporarse la inscripción del derecho a un archivo totalmente seguro y por tanto inalterable."¹³⁴

En conclusión, la seguridad jurídica registral posee una doble función, por un lado mediante la posibilidad que tiene toda persona de consultar las anotaciones hechas sobre una cosa o acontecimiento, lo cual brinda certeza del estado jurídico sobre lo que se quiere hacer o sobre lo que ya se ha realizado. Una segunda función es dirigida para la persona titular del registro, ya que sus derechos sobre lo que se ha inscrito causan plena prueba.

2.1.3 Publicidad Registral

La publicidad registral es tomada por los juristas como uno de los fines de la inscripción de hechos y cosas en los Registros públicos, al mismo tiempo que se ha establecido como uno de los principios del Derecho Registral. En este apartado se desarrolla la publicidad como componente jurídico del Derecho Registral, ya que sea cual sea su acepción, es innegable que es un componente esencial de esta rama del Derecho.

Se hace necesario aclarar desde el principio que los autores para referirse a la publicidad registral, han utilizado diferentes términos, siendo los más comunes: publicidad, publicidad registral y publicidad jurídica.

2.1.3.a Concepto de Publicidad

¹³⁴ Pajares, Miguel Ángel; La Publicidad Registral: ¿sustento de la seguridad jurídica o sólo la expresión de lo existente en el Registro? Una perspectiva inmobiliaria, Colegio de Registradores de Perú, Disponible en: <http://www.registradoresperu.org/la-publicidad-registral-sustento-de-la-seguridad-juridica-o-solo-la-expresion-de-lo-existente-en-el-registro-una-perspectiva-inmobiliaria/>, consultado el 22 de abril de 2016

Elizabeth Amado Ramírez¹³⁵ indica que publicidad “... es el conjunto de medios que se emplean para divulgar y extender el conocimiento de determinadas situaciones o acontecimientos con el fin de hacerlo llegar a todos, de modo que tales situaciones, en cuanto objeto de publicidad, adquirirán la calidad de públicas (notorias, manifiestas y patentes).”¹³⁶

En la anterior definición no se hace ningún tipo de conexión con los registros públicos; de manera general enmarca todos los medios posibles para hacer del conocimiento general, acontecimientos o situaciones que hayan ocurrido.

Américo Atilio Cornejo explica que “... cuando se habla de publicidad se debe hacer referencia a tres elementos: por un lado, aquello que se quiere dar a conocer; por el otro, los destinatarios de aquélla y, finalmente, el medio a utilizar para que llegue o pueda llegar a conocimiento de los destinatarios. Lo que se quiere dar a publicidad son hechos, tomando este concepto en sentido amplio; los destinatarios son personas, y los medios consisten en una actividad conducente al fin propuesto. En ese enfoque, la noción de publicidad puede ser entendida desde un punto de vista amplio o sólo restringida a la publicidad jurídica que es el objeto de estudio.”¹³⁷

Este concepto ilustra el proceso de la publicidad en general, ya que siempre existe una persona que inscribe un derecho, una institución que lleva a cabo la inscripción, y terceros que, según sus intereses, acudirán a la institución a verificar el derecho inscrito.

Cornejo amplía al decir que “...la publicidad es una actividad destinada a producir cognoscibilidad. Se hace referencia al cognoscibilidad y no a conocimiento, porque siendo su destinatario la persona, el efectivo conocimiento dependerá, en definitiva, de la actitud y de la voluntad del destinatario, en conocer lo que se da a publicidad.”¹³⁸

¹³⁵ Magister, Docente USMP Facultad de Derecho. Publicación de Julio de 2011

¹³⁶ Amado Ramírez Elizabeth, La Publicidad Registral en Perú, Página 1 Disponible en: http://www.derecho.usmp.edu.pe/centro_derecho_registral/revista/Doctrinas/LA%20PUBLICIDAD%20REGISTRAL%20USMP%202011-2%20EAMADO.pdf, Consultado el 22 de abril de 2016

¹³⁷ Cornejo, Américo Atilio, Óp. Cit., Página 1

¹³⁸ Loc Cit.

Se debe entender que la publicidad aplica solamente a las personas que según sus intereses en algo, acuden a un Registro Público, y verifican una inscripción. Si bien se dice que la publicidad busca dar a conocer a todas las personas el acontecimiento de algo, esto solo aplica para quienes tengan la voluntad de verificar un suceso.

2.1.3. b Concepto de Publicidad Jurídica Registral

La palabra “publicidad” cómo se ha ejemplificado con las anteriores definiciones citadas, es utilizada para conceptualizar tanto la propagación de información en general, cómo la divulgación de información hecha por un registro público, y es por esa razón que existe una corriente que señala la idea de restringir la función de la publicidad de aquéllos a un concepto más preciso, el cual es “publicidad jurídica”.

Américo Atilio al abordar esta postura relata que “... para caracterizar a la publicidad jurídica se debe apuntar a lo que se publica, y también a sus efectos. Lo que se da a conocer en la llamada publicidad jurídica son hechos jurídicos y su finalidad es la producción de efectos jurídicos. La producción de éstos puede variar desde una simple noticia hasta la concreción de la existencia misma del derecho, que es la esencia de la publicidad jurídica. No hay publicidad jurídica si no hay efectos derivados de esa publicidad.”¹³⁹

El elemento diferenciado del concepto puro de publicidad que en este caso se expone, es la delimitación a los hechos jurídicos, cómo lo susceptible de hacerse de conocimiento al público. Son todos los acontecimientos que afectarán a la persona o a un tercero, los que deberán estar contenidos dentro de la definición de publicidad registral.

Manuel Ossorio define la publicidad registral de la siguiente forma: “Carácter público, cómo acceso y consulta, de los registros oficiales. Principio hipotecario que establece la realidad de las situaciones jurídicas anotadas o asentadas en el Registro de la

¹³⁹ Ibíd. Páginas 1-2

Propiedad, en el sentido de que es verdad lo anotado o inscrito y de que no afecta al adquirente cuyo derecho se haya registrado lo que no conste en el registro.”¹⁴⁰

El citado autor le otorga dos significados a la publicidad registral que, aunque son diferentes, en ambos casos se habla de una conexión jurídica vinculante entre lo que se inscribe, y ante quien se inscribe, pues necesariamente serán las situaciones jurídicas las que se anotarán en los registros públicos estatales.

Ossorio delimita de lo que está inmerso en la publicidad registral, y en este caso sitúa al carácter público, a la divulgación por parte de los registros de la información que ahí guardan y proporcionan.

Elizabeth Amado Ramírez explica que “... la publicidad jurídica registral, fue creada por el Estado para reemplazar a la publicidad posesoria, porque dejó de ser adecuada para satisfacer la necesidad de certidumbre en la contratación y otorgar seguridad jurídica a la misma. Si bien en el Registro se inscriben actos jurídicos, lo que se publicitan son situaciones jurídicas: propiedad del adquirente, monto de capital de la sociedad, afectación jurídica, facultades del Gerente, etcétera; puesto que, lo que interesa a los terceros no es el acto jurídico inscrito; sino los efectos exteriorizados que aquellos actos producen.”¹⁴¹

En este caso se integra a la definición el hecho que el nacimiento de los registros se da por parte del Estado en su función de brindar a sus habitantes de mecanismos de seguridad jurídica, que les garanticen poder defender sus derechos. La publicidad jurídica registral opera y se exterioriza por el actuar de una institución estatal, que ha sido dotada de todo el poder necesario para inscribir actos, contratos y acontecimientos.

En concordancia con lo anterior, Miguel Ángel Pajares cita a Álvaro Delgado Scheelje y señala que la publicidad jurídica registral es “... la exteriorización sostenida e ininterrumpidamente de determinadas situaciones jurídicas que organiza e instrumenta el Estado a través de un órgano operativo para producir cognoscibilidad general

¹⁴⁰ Ossorio Manuel, Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales, Buenos Aires, Editorial Heliasta, 2001, Vigésima Octava Edición, Página 821

¹⁴¹ Amado Ramírez Elizabeth Óp. Cit.

respecto de terceros, con el fin de tutelar los derechos y la seguridad en el tráfico de los mismos.”¹⁴²

Se dice que el término correcto para denominar a esta institución jurídica del Derecho Registral es “publicidad jurídica registral” porque delimita de forma certera quiénes son los que pueden inscribir, los entes encargados de llevar a cabo la inscripción, y el funcionamiento o la forma en que un tercero puede acudir a consultar un registro.

2.1.4 Definición de Derecho Registral

Definir el Derecho Registral presenta la dificultad consistente de determinar la inclusión o exclusión de ciertos elementos en la definición, ya que existen corrientes doctrinarias que establecen que es una rama accesoria de otras disciplinas del derecho, mientras que existe la postura que establece que es una rama autónoma del Derecho. Los autores que sitúan al Derecho Registral de forma accesoria en otras ramas del Derecho, simplemente relacionan la validez de los actos propios de la materia al registro, en la entidad registral correspondiente.

Por otra parte, al ser la corriente de mayor aceptación la que establece la autonomía del Derecho Registral, es con base en a la misma que a se define esta rama del Derecho, pues existe una mayor elaboración y análisis de elementos jurídicos que sustentan esta postura.

Nery Roberto Muñoz, de forma simple indica que el Derecho Registral se define como “...la rama del derecho que estudia todo lo relativo a Registros Públicos.”¹⁴³

Esta definición es acertada en cuanto a que los Registros Públicos son parte del Derecho Registral, cómo los entes encargados de realizar inscripciones; sin embargo, deja fuera todo lo relativo a legislación, las otras partes del proceso de inscripción y los fines de la rama del Derecho.

¹⁴²Pajares, Miguel Ángel. Óp. Cit.

¹⁴³ Muñoz Roldan, Rodrigo. Muñoz, Nery Roberto, Derecho Registral Inmobiliario Guatemalteco, Guatemala, Infoconsult Editores, 2005, Página 1Página 1

Por su parte, Pérez Fernández del Castillo establece que es el “...conjunto de normas de Derecho Civil que regulan las formas de publicidad de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de derechos reales sobre fincas y las garantías de ciertos derechos personales o de crédito, a través del Registros de Propiedad”¹⁴⁴. En este caso, se agregan los efectos que conlleva la publicidad de una inscripción, pero se limita solamente a relacionar los registros a los actos de naturaleza civil.

Atilio Cornejo concuerda con Ángel Molinario al decir “... que es 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.”¹⁴⁵

Esta definición es la más completa, ya que contiene todos los elementos del Derecho Registral, al incluir en la misma lo que se puede registrar, y al mismo tiempo indicar el carácter estatal que deben tener los organismos encargados de llevar a cabo las inscripciones.

2.1.4.a Teoría general del Derecho Registral

Cómo se ha indicado con anterioridad, existe divergencia en decir si el Derecho Registral es o no una rama autónoma del Derecho, y es en razón de lo mismo que se ha desarrollado la Teoría General del Derecho Registral, que sostiene y defiende el porqué el Derecho Registral se debe considerar cómo una rama independiente de las demás disciplinas jurídicas. A continuación se explica la teoría, seguido de la postura negativa que señala porque es una rama accesoria del derecho.

2.1.4.a.a Postura Afirmativa

Américo Atilio Cornejo para explicar esta postura cita a Molinario, quien afirma que “...existe un derecho registral integrado por los principios y normas comunes a los

¹⁴⁴ Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo Óp. Cit. página 64

¹⁴⁵ Cornejo, Américo Atilio Óp. Cit., Pagina 11

derechos registrales específicos que puede obtenerse por vía de introducción y generalización de las normas reguladoras de la actividad y efectos registrales de los diversos derechos registrales particulares y que se nutre también de los principios establecidos por el derecho privado en orden a los instrumentos públicos y privados.”¹⁴⁶

Ciertamente existen principios registrales que pueden ser aplicados a todos los registros públicos, siendo los principios de publicidad y de seguridad jurídica los que en general se encuentran en todas las legislaciones y reglamentos registrales.

Por otra parte, Cornejo, citando a López Zavala, señala que el derecho registral es heterogéneo, pero sobre la base de participar de la concepción de que el derecho es un fenómeno unitario admite la existencia de un derecho registral, reconociendo que, cuando más se asciende en el terreno de lo general, menor será el número de afirmaciones que se podrán verificar.¹⁴⁷

Claramente el desarrollo del Derecho Registral se verá de los actos y hechos jurídicos que las personas realicen y se relacionen con cada una de las ramas del Derecho, lo cual hará que exista una diferenciación en cuanto al modo de llevar a cabo una registración, archivo o anotación de un acontecimiento. Nuevamente, en base a que existen fines y principios comunes que los Registros Públicos tienen, se puede afirmar que existe un Derecho Registral cómo tal.

2.1.4.a.b Postura Negativa

Citando a Felipe Villatoro, Américo Atilio Cornejo inicia diciendo que “... los numerosos registros, son sumamente dispares y algunos de ellos son simples archivos, pues son absolutamente estéticos, lo que atenta contra la formulación de una teoría general.”¹⁴⁸

Es correcta la afirmación de que cada una de las especies o sub-ramas del Derecho Registral contienen normativa propia, instituciones independientes y, por supuesto,

¹⁴⁶ *Ibíd.* Páginas 11-12

¹⁴⁷ *Ibíd.* Página 12

¹⁴⁸ *Loc Cit.*

objetos de inscripción distintos; y al haber algunos casos de restricción a la publicidad registral, sea cual sea el motivo, dejan de haber elementos en común entre registros.

Villatoro complementa al analizar que "... si la ciencia del Derecho es un saber metódico y sistemático para construir una especie jurídica nueva cómo es el derecho registral, se debe exigir al menos la existencia de principios, teorías generales e instituciones que convengan por igual a todo el sector que la disciplina pretenda abarcar, esto es que tenga universalidad dentro de la especialidad."¹⁴⁹

Es un hecho que existe una diversidad de tipos de Registros Públicos, cada uno diferente del otro, que cómo pueden compartir principios y legislación, también es posible que sean totalmente contrarios en su funcionamiento y finalidad. Aun así, se debe hacer la consideración que el elemento que siempre estará en común es el ánimo estatal de guardar información importante. Sea cual sea la estructura o motivo de creación, el génesis de cualquier registro estatal es preservar información relevante de los habitantes, funcionarios públicos o de otra índole. Guardar información es un acto que, si bien no es un principio, es la necesidad en base a la cual desde siempre se han creado y utilizado registros de todo tipo.

2.2 Contenido del Derecho Registral

El Derecho Registral abarca todos los procedimientos que en una legislación se regulan para dotar de seguridad jurídica a un acto, y es en ese sentido que Eduardo Caicedo, analizando lo establecido por Alberto D. Molinario, de una forma amplia define este derecho como "el conjunto de principios y normas que tiene por objeto reglar los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos; así cómo también la forma cómo han de practicarse tales registraciones; y los efectos y consecuencias jurídicas que derivan de estas."¹⁵⁰

El Derecho Registral contiene todo lo relacionado a los distintos tipos de registros que existen, abarcando todas las especies que se deriven de las diferentes ramas del

¹⁴⁹ *Ibíd.* Página 13

¹⁵⁰ Caicedo Escobar, Eduardo, *Derecho Inmobiliario Registral; Derecho de la Propiedad y Seguridad Jurídica*, Bogotá, Colombia, Editorial Temis, 1997. Página 13

Derecho. Siempre y cuando el registro del que se trate, tenga su fundamento en la ley, y derive su creación de la administración pública estatal, será parte del Derecho Registral.

Carral y de Teresa indica que: “El Derecho Registral recibe los actos por los que se ha adquirido o perdido la propiedad, ya integrados, con sus elementos personales, reales y formales, que el Derecho Civil, o sea el Código Civil, ha exigido para su validez. Con la calificación registral, el Derecho del Registro Inmobiliario aprecia esos elementos y puede rehusar la inscripción, si falta alguno que justifique el rechazo según las reglas que las leyes y reglamentos imponen.”¹⁵¹

Aunque Carral y de Teresa se limite únicamente a la rama civil, señala los requisitos de validez para que un acto sea inscrito, y son precisamente esas formalidades que señalará cada cuerpo normativo del registro de que se trate, de acuerdo a las necesidades que el objeto o acontecimiento a registrar demande.

El contenido del Derecho Registral en forma concreta abarca todos los principios generales de aplicación a las distintas ramas del este derecho, así como toda la regulación y estructuración especial de cada uno de los distintos tipos de registros que existen. Es elemental comprender que serán únicamente las situaciones jurídicas las que estarán contenidas dentro del Derecho Registral.

2.3 Naturaleza Jurídica del Derecho Registral

Nery Muñoz empieza indicando que “...existe divergencia en cuanto a la naturaleza jurídica del derecho registral, ya que mientras en países como España y México existe legislación que dota de autonomía plena a esta rama del Derecho, en Guatemala la legislación registral se encuentra dispersa en diferentes cuerpos normativos, sin existir aun una norma que aplique de forma general a todo lo que concierna a registros públicos.”¹⁵²

¹⁵¹ Carral y de Teresa, Luis Óp. Cit. Página 218

¹⁵² Muñoz Roldan, Nery Roberto. Op Cit. Página 4

Cómo ya se ha señalado con anterioridad, por la existencia de principios comunes a todos los tipos de registros, por la seguridad jurídica que el Derecho Registral busca y por el ánimo de conservación de información que está inmerso en toda institución registral, es este derecho una rama autónoma e independiente del Derecho.

Sin explicar de forma concreta la naturaleza jurídica del Derecho Registral, Nery Muñoz establece: “La naturaleza jurídica del Derecho Registral es más de tipo sustantiva que adjetiva o formal. Por ejemplo, se constituye dueño a una persona por presentar su título antes que cualquier otra persona que pudiera haber comprado el mismo bien, pues lo formal produce efectos jurídicos no procesales, sino de fondo, cómo en este caso, la constitución de carácter de propietario”¹⁵³

El Derecho Registral es de naturaleza jurídica mixta, pues cómo se explica anteriormente, es un derecho sustantivo dado que el hecho de inscribir un determinado acto, bien o contrato tiene como consecuencia jurídica otorgar una calidad u otorgar un derecho con plena seguridad jurídica. Y es un derecho adjetivo en el sentido que existen procedimientos de inscripción preestablecidos cómo una serie de pasos o requisitos formales que se deben cumplir para realizar una inscripción.

2.4 Relación Jurídica Registral

2.4.1 Titular Registral

Es preciso indicar que “el titular registral es la persona que aparece en los libros cómo portador de un derecho, facultad o expectativa sobre un inmueble.”¹⁵⁴

De manera más amplia, el titular registral es la persona natural o jurídica que tiene un derecho propio, y de forma voluntaria o por imperio de la ley, acude a una oficina o institución registral de forma personal o por interpósita persona a que se inscriba un acto, contrato, acontecimiento, o documento en el lugar que corresponda.

El titular registral siempre será el sujeto sobre el que recae el derecho o situación jurídica que se inscribe.

¹⁵³ Loc Cit.

¹⁵⁴ Infoderechocivil, Derecho Civil, Disponible en: <http://www.infoderechocivil.es/2015/01/titular-registral-supuestos-especiales.html>, Consultado el 23 de abril de 2016

2.4.1.a Usuario Registral

Nery Muñoz lo explica que "... el primer sujeto de la relación jurídica registral es el usuario, que puede ser cualquier persona individual o jurídica."¹⁵⁵

Cuando se habla de usuario registral, se debe tomar en consideración que no siempre es la misma persona la que es titular del derecho que se pretende inscribir y la persona que efectivamente acude al registro a solicitar, realizar y procurar todas las diligencias de inscripción.

Nery Muñoz ejemplifica la situación descrita al decir que "... usualmente los bancos y otras instituciones de crédito o entidades privadas que manejan proyectos habitacionales y tierras resultan siendo usuarios del Registro, la mayoría de las veces por intermedio de un Notario."¹⁵⁶

El Derecho Registral contempla la posibilidad de que las inscripciones se lleven a cabo por personas ajenas al derecho u acontecimiento que se pretende asentar. Se puede concluir entonces que el acto de requerimiento de inscripción no es algo personal.

2.4.2 Registrador

El diccionario de la Real Academia Española define la palabra registrador cómo "... la persona que tiene a su cargo algún registro público, especialmente de la propiedad."¹⁵⁷

Un registrador es un funcionario público que ha sido nombrado para dirigir una institución registral, así como para llevar a cabo las inscripciones que le sean solicitadas. El registrador al momento que realiza la inscripción debe verificar que efectivamente concuerden el titular registral con el aconteciendo o cosa que se está asentando.

Nery Muñoz señala que "... el otro sujeto de la relación jurídica registral es el Registrador. Aunque detrás de la figura del registrador se encuentran otros funcionarios y empleados que colaboran con su labor, entre ellos, los calificadores registrales, que

¹⁵⁵ Muñoz Roldan, Nery Roberto. Op Cit. Página 41

¹⁵⁶ Loc Cit.

¹⁵⁷ Real Academia Española, Diccionario de la Real Academia Española, Disponible en: <http://dle.rae.es/?id=Vj1wgm3>, Consultado el 22 de abril de 2016

hacen la calificación registral, los operadores registrales que son los que efectúan las operaciones registrales, el Registrador sustituto, que firma las operaciones.¹⁵⁸

En conclusión, la figura de Registrador hace alusión al funcionario público que ha sido investido por el Estado para dirigir una institución pública registral, a su vez que tiene la fe pública para validar situaciones jurídicas susceptibles de ser inscritas. Al ser la cabeza en el organigrama de una institución registral, el registrador nombra y designa funcionarios para que lleven a cabo funciones registrales y administrativas dentro del Registro Público.

2.4.3 Tercero

Bernardo Pérez Fernández del Castillo explica que “... Al estudiar la noción de tercero se distingue entre tercero en el orden civil puro y en orden para los efectos del Registro. El primero es completamente extraño o ajeno a un acto o contrato, por no haber tenido relación jurídica con ninguna de las partes, y solo tiene un deber general de respeto o abstención respecto a dicho acto. Existe además en el mismo orden civil el tercero adquirente es quien ha entrado en la relación jurídica con alguna de las partes de un contrato, respecto de lo que es materia u objeto del mismo, cómo sería el caso de la celebración de un nuevo contrato. Estos terceros son los causahabientes, llamados también adquirentes a título singular o sub-adquirentes. En cambio tercero para efectos del Registro es el tercero adquirente ya mencionado, frente a una situación inscrita en el Registro Público de la Propiedad, es decir frente a un determinado contenido Registral.”¹⁵⁹

En ambos casos la figura tiene implicaciones relevantes que se relacionan al objeto y fin de los Registros públicos, pues su actuar se vincula al respeto de lo que se ha celebrado, o bien una nueva vinculación por una nueva enajenación.

El tercero en el Derecho Registral, es toda persona ajena a una situación jurídica, que podrá tener acceso a la información registral de la misma, y deberá respetar lo que ahí se establezca. En caso de tener algún interés, deberá acudir por la vía judicial o

¹⁵⁸ Muñoz Roldan, Nery Roberto Op Cit. Página 41

¹⁵⁹ Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo Op. Cit. página 158

administrativa a hacer su oposición de acuerdo a los procesos o procedimientos que la ley establezca.

2.5 Objeto y finalidad del Derecho Registral

Luis Carral y de Teresa indica que "...la finalidad del Derecho Registral es robustecer la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles. Esa finalidad la logra el Derecho Registral mediante la atribución de efectos a los asientos del Registro, referentes a la constitución, transmisión, modificación, extinción, etcétera., de los derechos reales sobre inmuebles."¹⁶⁰

Aunque en este caso el autor se limita a explicar que la finalidad es a la dotación de seguridad jurídica, específicamente a la enajenación de bienes inmuebles, cómo ya se ha explicado, la seguridad jurídica registral, está inmersa en todo tipo de registros públicos estatales, ya que la información que ahí se asienta, por ser anotada por un Registrador Público, tiene plena validez y fe pública.

David Figueroa Márquez narra que "... el Registro Público surgió de la necesidad de dar certeza, seguridad pública y protección oficial a los derechos inscribibles, tanto para la tranquilidad de la persona cómo para una mejor comprensión en las relaciones sociales y jurídicas, buscando una firme garantía para la realización de su derecho."¹⁶¹

El objeto del Derecho Registral son las situaciones jurídicas que por sus efectos e importancia dentro de la sociedad, se pueden inscribir, siendo la finalidad de la inscripción, dotar de seguridad jurídica registral y publicidad jurídica a lo asentado y archivado.

Luis Carral y de Teresa de forma sencilla expresa que "...el derecho registral tiene como objeto y fin dar seguridad jurídica a todo que es susceptible de ser inscrito."¹⁶²

¹⁶⁰ Carral y de Teresa, Luis. Óp. Cit. Página 219

¹⁶¹ Figueroa Márquez, David; Conferencia sobre " Derecho Registral" Dictada por el Lic. David Figueroa Márquez en la Jornada Notarial del Sureste, Ciudad Mérida, octubre de 1998, México, Universidad Autónoma de México, Pagina 1, Disponible en: <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/dernotmx/cont/113/doc/doc12.pdf> Consultado el 18 de abril de 2016

¹⁶² Carral y de Teresa, Luis. Óp. Cit. Página 3

Perci Rojas Flores agrega que "... el Derecho Registral tiene como finalidad, la organización de los llamados "Registros Jurídicos. "¹⁶³ Precisamente es parte del proceso de dotación de seguridad jurídica de los actos, el que en principio exista toda una estructura funcional por parte del Estado que efectivamente logre ese objetivo.

Desde el punto de vista de la función social que desempeña, "...el derecho registral es una institución jurídica que cumple con una importante función de servicio público cuya finalidad es garantizar y fortalecer los diferentes actos y contratos según sea la organización registral que le ampare."¹⁶⁴

La finalidad del Derecho Registral es la prevención de la transgresión de un Derecho del que una persona es titular, pues la inscripción de una situación jurídica, hace que esta tenga plena validez, y en caso se necesite cancelar la inscripción, sea por voluntad del titular registral, o bien por declaración judicial.

2.6 Características

El doctor Milton André Orbegozo Camacho, al analizar las características del Derecho Registral, establece que el mismo "...es un Derecho: Autónomo Limitativo, Público y Formalista."¹⁶⁵

Orbegozo Camacho analiza las características del Derecho Registral desde una perspectiva civil; sin embargo, su concepción puede ser analógicamente aplicada al Derecho Registral en general:

a) "Es un Derecho Autónomo. Constituye una rama especial del Derecho Civil, en la cual la mayor parte de las normas que regulan el procedimiento no están contenidas en el Código Civil, sino en leyes y reglamentos especiales."¹⁶⁶

¹⁶³ Flores Rojas, Perci, Derecho Registral, Perú, Congreso de la República, Disponible en: www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3.../17.ppt, consultado el 18 de abril de 2016

¹⁶⁴ Universidad Peruana de los Andes, Derecho Registral Notarial, Pagina 13, Disponible en: http://distancia.upla.edu.pe/libros/derecho/10/REGISTRO_NOTARIAL.pdf Consultado el 22 de abril de 2016

¹⁶⁵ Colegio de Abogados de Lima, Colegio de Abogados de Lima.Orbegozo Camacho, Milton André, Derecho Registral, Lima, Dirección Académica y de Promoción Cultural. Disponible en: www.calacademica.org/moodle/materiales/derechoregistral/ Consultado el 30 de Enero de 2016

La obligación de que un determinado acto o situación jurídica deba inscribirse, por lo general se encuentra dentro de un cuerpo normativo de carácter ordinario. En cuanto al procedimiento de inscripción, los efectos del mismo, y la estructura orgánica de la institución registral, esto se encuentra en reglamentos o leyes orgánicas especiales. De manera que, si se toma en cuenta que lo relativo a estructura y funcionamiento de los Registros Públicos tiene una ley orgánica propia, se puede concluir que el derecho registral en sí, en cada una de sus ramas, goza de autonomía normativa.

b) “Es un Derecho Público.- Porque si bien al registrar acceden a la inscripción de derechos privados, la inscripción persigue el bien común referido a los terceros que puedan contratar con los titulares registrales, bajo la fe del Registro.”¹⁶⁷

Si bien las situaciones o acontecimientos que pueden registrarse pueden derivar de negociación entre particulares, relaciones familiares, o actos administrativos, se debe tener claro que por su finalidad de crear certeza o seguridad jurídica en toda la población, el derecho registral es un Derecho de carácter público que el Estado impulsa a través de leyes y reglamentos.

c”) Es un Derecho Limitativo.- Por cuanto el derecho registral es de número cerrado, o sea que sólo admite al Registro los actos y contratos que la ley señala.”¹⁶⁸

Cómo ya se ha explicado con anterioridad, el objeto del derecho registral se limita única y exclusivamente a las situaciones jurídicas que la ley señala susceptibles de ser inscritas.

d) “Es un Derecho Formalista.- El procedimiento registral está sujeto a etapas preclusivas y requisitos de cumplimiento obligatorio para la inscripción o la denegatoria de inscripción de los títulos.”¹⁶⁹

Cada una de las inscripciones que una persona solicita ante las instituciones registrales, deberá ser acompañada de la documentación correspondiente. Así mismo,

¹⁶⁶ Loc Cit

¹⁶⁷ Loc Cit

¹⁶⁸ Loc Cit

¹⁶⁹ Flores Rojas, Perci, Óp. Cit.

se deberán cumplir las formalidades procedimentales que una ley o reglamento señalen.

2.7 División o especies del derecho registral

Cómo ya se ha establecido, el Derecho Registral es una rama autónoma del Derecho, y en relación a eso es de suma importancia hacer la aclaración que cómo tal abarca todo lo relativo a registros, es decir inmobiliario, de personas, mercantil y cualquier otro que no se mencione o que aun no exista. El Derecho Registral es el “género”, y todo lo demás se puede establecer cómo “especie “del mismo.¹⁷⁰

Lo anterior significa que cada una de las especies o divisiones que surgen del Derecho Registral se definirán según el tipo de registro del que se trate, siendo las principales especies las siguientes:

- Derecho Registral Inmobiliario
- Derecho Registral mercantil
- Derecho Registral de personas
- Derecho Registral de negocios jurídicos

¹⁷⁰ Nery Muñoz, Óp. cit., Página 4

CAPÍTULO 3: PRINCIPIOS REGISTRALES

Los principios registrales son los fundamentos o ideas en las que se basan los diferentes sistemas registrales que cada país utiliza. Aunque no en todos los casos, la legislación los reconozca o regule de forma literal, estos están inmersos en la aplicación del Derecho Registral, es decir, son las bases de todo sistema registral.

Eduardo Caicedo Escobar indica que “... los principios inmobiliarios registrales o principios registrales son las brechas o ideas fundamentales que sirven de base al sistema inmobiliario registral de un país determinado. Son útiles como criterio ordenador y medio para facilitar el estudio y comprensión del Derecho Registral.”¹⁷¹

Ha sido de la evolución histórica, y de las diferentes prácticas registrales que se han implementado, que se han formulado los principios que inspiran la rama del Derecho Registral, como una disciplina autónoma del Derecho.

Nery Roberto Muñoz, para ilustrar a lo que se refieren los principios registrales establece: “Los principios registrales, conocidos como principios hipotecarios en España, son las ideas principales que inspiran el ordenamiento del sistema registral.”¹⁷²

Precisamente, como se podrá comprender al estudiar los sistemas registrales, los principios registrales son los pilares sobre los cuales se erige un ordenamiento jurídico registral. Es de la aplicación en mayor o menor grado de cada uno de los principios registrales, que los sistemas registrales logran certeza jurídica, publicidad registral, y uniformidad de criterios.

Luis Carral y de Teresa, al referirse a la naturaleza y enumeración de los principios registrales establece que “... son el resultado de una exégesis que se hace de los preceptos legales sobre los registros públicos. Son los principios, las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases

¹⁷¹ Caicedo Escobar, Eduardo, Óp. Cit. Página 36

¹⁷² Muñoz Roldan, Nery Roberto, Óp. Cit., página 19

fundamentales, y el resultado de la sintetización o condensación del ordenamiento jurídico registral”.¹⁷³

Ya sea en los considerandos, o en el articulado de una ley o reglamento que norme un Registro Público, los principios registrales son los que contienen las garantías mínimas de seguridad jurídica que tienen todos los usuarios de un Registro. La implementación en concreto de uno u otro principio en una estructura registral, atiende también a la necesidad concreta, de la sociedad de que se trate.

Caicedo Escobar expone que “... no existe uniformidad doctrinal con respecto al número y clasificación de los principios, y ello es explicable por cuanto cada país tiene características propias.”¹⁷⁴

Lo señalado anteriormente es lógico, pues cada país irá regulando su sistema registral, según la experiencia y las necesidades que se tengan al tiempo de normar. Lo anterior también explica el por qué no existe una uniformidad doctrinal en cuanto a principios registrales.

Aunque no exista uniformidad doctrinal en cuanto a cuáles son los principios registrales y cómo se pueden clasificar, autores como Pérez Fernández del Castillo, Celestino Cano Tello, y Nery Muñoz, concuerdan en clasificarlos en principios materiales, formales y mixtos.¹⁷⁵

3.1 Principios Materiales

3.1.1 Principio de Inscripción

Para referirse a este principio, Nery Muñoz establece que es por el cual “...los derechos nacidos extra-registralmente, al inscribirse adquieren mayor firmeza y protección, por la fuerza probatoria que el registro les da, por lo que este principio tiende a precisar la influencia que el Registro ejerce en los derechos inmuebles y también decide si la

¹⁷³ Carral y de Teresa Óp. Cit. 241

¹⁷⁴ Caicedo Escobar, Eduardo. Óp. Cit. Página 37

¹⁷⁵ Muñoz Roldan, Nery Roberto, Óp. Cit. Página 21

inscripción en el Registro es elemento determinante o no para que el acto jurídico provoque el efecto jurídico.”¹⁷⁶

Cómo ya se ha estudiado, el Derecho Registral, según el ordenamiento jurídico del que se trate, será la normativa que simplemente dote de publicidad a los actos, o bien le otorgue plena validez a los actos inscritos. El principio de inscripción es el que determina los efectos jurídicos que causan los asientos de los acontecimientos que se inscriban.

De manera simple, Carral y de Teresa señala que “... por inscripción se entiende todo asiento hecho en el Registro Público. También significa el acto mismo de inscribir.”¹⁷⁷ La definición sirve para hacer alusión a que solo un registrador público puede llevar a cabo las inscripciones.

Carral y de Teresa añade: “... los derechos nacidos extrarregistralmente, al inscribirse, adquieren mayor firmeza y protección, por la presunción de exactitud de que son investidos, por la fuerza probatoria que el registro les da.”¹⁷⁸

Dado que la inscripción es un acto que solo puede llevar a cabo un Registrador en el ejercicio de su cargo, se presume que el tendrá una labor calificadora y verificadora de los actos o acontecimientos que se pretenden inscribir; por lo tanto, al quedar definitiva una inscripción, se presume que todo lo inscrito es válido y genera plena prueba.

Carral y de Teresa además concreta que: “... este principio tiende a precisar la influencia que el registro ejerce en los derechos sobre inmuebles y también decide si la transcripción en el registro es elemento determinante o no para que el “negocio dispositivo” provoque efecto jurídico.”¹⁷⁹

En el caso de Guatemala, el artículo 186 del Código Procesal Civil y Mercantil es claro al establecer la validez que tienen los documentos expedidos por funcionarios públicos: “Los documentos autorizados por notario o por funcionario o empleado público en

¹⁷⁶ *Ibíd.* Página 22

¹⁷⁷ Carral y de Teresa, Luis, *Óp. Cit.* Página 242

¹⁷⁸ *Ibíd.* Página 243

¹⁷⁹ *Loc Cit.*

ejercicio de su cargo, producen fe y hacen plena prueba, salvo el derecho de las partes de redargüirlos de nulidad o falsedad...”¹⁸⁰

3.1.1.a Necesidad de la Inscripción

Carral y de Teresa expone que: “Respecto de la obligatoriedad de las inscripciones, se dan dos casos extremos: de una parte, la inscripción forzosa, que puede exigirse coercitivamente, sujeta a plazos y sanciones y que en caso de no efectuarse se lleva a cabo el registro de oficio, en rebeldía de la parte interesada; y el otro extremo, en que la inscripción es facultativa, voluntaria, quedando el derecho más o menos igual con o sin registro.”¹⁸¹

Cada legislación establece, según los efectos jurídicos que se le atribuyan a la inscripción, si esta debe ser o no obligatoria.

Carral y de Teresa complementa al decir que “... existe un término medio, en que la inscripción es voluntaria, pues no hay obligación de efectuarla en un plazo determinado, ni se impone sanción por no llevarla a cabo, ni puede ser exigida coercitivamente.”¹⁸² Cómo se verá más adelante, este principio está relacionado con el Principio de Rogación, lo cual justifica que una inscripción, por lo general, sea voluntaria, y que no sea común que la no inscripción acarree sanciones.

3.1.1.b Valor Jurídico de la Inscripción

Caicedo Escobar indica que “..., el principio de inscripción hace relación al estudio del valor que la anotación tiene en relación con las constitución, publicidad y ejercicio de los derechos reales (aspecto positivo), y, a la inversa, el estudio de las repercusiones que la falta de inscripción tiene en esos mismos aspectos de constitución, publicidad y ejercicio de los derechos reales no inscritos (aspecto negativo).”¹⁸³

¹⁸⁰ Peralta Azurdia, Enrique, Decreto Ley 107, Código Procesal Civil y Mercantil, Guatemala, 1973. Artículo 186

¹⁸¹ Carral y de Teresa, Luis. Óp. Cit. Página 244

¹⁸² Loc. Cit.

¹⁸³ Caicedo Escobar, Eduardo, Óp. Cit. Página 39

Una inscripción puede tener determinados fines, causas y motivaciones, y es por esa razón que también podrá generar efectos jurídicos distintos, según el objeto de inscripción.

3.1.1.b.a Inscripción Constitutiva

Caicedo Escobar dice que "... la inscripción es constitutiva cuando produce el nacimiento, transmisión, modificación o extinción de los derecho reales inmobiliarios. El registro es la institución que le da vida a los derechos reales mediante formas esenciales para el nacimiento de los mismos. La inscripción asume el valor de factor, elemento o requisito indispensable para que el título traslativo o constitutivo produzca ese efecto."¹⁸⁴

Son las inscripciones de carácter constitutivo las que le dan nacimiento a la vida jurídica a los actos o contratos que las personas celebran entre sí, es decir, es hasta el momento en que se asienta un acontecimiento o hecho, que este empieza a tener efectos jurídicos.

3.1.1.b.b Inscripción Declarativa

Caicedo Escobar indica que "...una inscripción es declarativa cuando no tiene más efecto que publicar una alteración jurídica inmobiliaria que se ha producido en la vida real antes de la inscripción; ella se limita a recoger los elementos jurídicos que dan vida al derecho real, sin añadir un valor especial por sí misma."¹⁸⁵

Este tipo de inscripción de forma concreta, solo tiene fines de publicidad jurídica registral, pues logra el cometido de que el registro tome nota del derecho que se posee, y aunque de su inscripción no dependa su validez, sí genera el derecho de oposición a terceros.

Sobre lo anterior, Caicedo Escobar explica que "...esta clase de inscripción es utilizada por los sistemas que conciben el registro cómo un simple organismo de publicidad, bien

¹⁸⁴ Ibíd. Página 40

¹⁸⁵ Ibíd. Pagina 40-41

por no exigir ninguna forma externa para el nacimiento de derechos reales, bien por exigirla con carácter extrarregistral.”¹⁸⁶

Las inscripciones declarativas constituyen un derecho que tienen las personas de acudir voluntariamente a registrar un contrato, para que este obtenga publicidad jurídica registral, es decir hacer oponibles sus derechos a terceros. Se debe entender que este tipo de inscripción no le da validez a los contratos o actos que se registren; simplemente les otorga publicidad.

3.1.2 Principio de Especialidad o Determinación

Nery Muñoz lo define cómo el principio que “exige que los derechos publicados por el Registro estén debidamente definidos y precisados respecto a su tutelaridad, naturaleza, contenido y limitaciones.”¹⁸⁷

Este principio registral es el que le da todos y cada uno de los actos, acontecimientos y hechos registrables, un formato o procedimiento específico que se deberá seguir para inscribirlos. Establece los requisitos específicos de cada inscripción que se realice.

Por su parte, Carral y de Teresa lo explica al decir que “...se le ha llamado también principio de determinación, porque la publicidad registral exige determinar con precisión el bien objeto de los derechos. Quizás esa designación sería más correcta que la que se usa de “especialidad”, que nació cómo oposición o reacción contra la “generalidad” de las hipotecas.”¹⁸⁸

Para lograr que un acto inscrito genere seguridad jurídica, es necesario poder establecer de forma certera de qué se trata el derecho que se pretende proteger; y es este principio el cual, a través de una precisa identificación y archivo de lo que se inscribe, logra lo anterior.

El mismo autor citado añade que “... por aplicación de este principio, en el asiento debe aparecer con precisión: la finca, que es la base física de la inscripción; el derecho, que

¹⁸⁶ *Ibíd.* Página 41

¹⁸⁷ Muñoz Roldán, Nery Roberto. *Óp. Cit.* página 24

¹⁸⁸ Carral y de Teresa, Luis. *Óp. Cit.* Página 244

es el contenido jurídico y económico de la misma; y la persona que puede ejercer el derecho o sea el titular.”¹⁸⁹

La finalidad de este principio es que al momento de la inscripción, se pueda identificar bien el objeto o acontecimiento que se inscribe, al mismo tiempo que se le pueda relacionar con las personas a quienes les afecta directamente.

3.2 Principios Formales:

3.2.1 Principio de Rogación

Según Luis Carral y de Teresa, es el principio que establece que “...el registrador no puede registrar de oficio, aunque conozca el acto o hecho que válidamente haya de dar origen a un cambio en los asientos del registro. Se requiere que alguien se lo pida; que alguien haga una solicitud. Por esta necesidad de instancia de parte se la llama principio de rogación.”¹⁹⁰

Este principio es el que le da el carácter de voluntario a la solicitud de inscripción, que las personas les requieren a los Registradores Públicos. Se debe aclarar que el principio de rogación no es aplicable a todos los casos, pues cuando la ley establece obligatorias y de oficio las inscripciones de ciertos actos o acontecimientos, la rogación no aplica.

Nery Muñoz añade: “...este principio está estrechamente ligado con el consentimiento, ya que en la mayoría de casos la solicitud de inscripción la realiza el titular del derecho.”¹⁹¹

Al ser el caso que la inscripción sea voluntaria, en consecuencia será la voluntad de la parte interesada la que mediará para que una persona acuda al registro a inscribir algo.

3.2.2 Principio de Legalidad o Calificación

Luis Carral y de Teresa explica que “...este principio impide el ingreso al Registro de títulos inválidos o imperfectos y así, contribuye a la concordancia del mundo real con el

¹⁸⁹ Loc Cit

¹⁹⁰ Ibíd. Página 247

¹⁹¹ Muñoz Roldan, Nery Muñoz, Óp. Cit. Página 27

mundo registral. Se llama así, porque conforme a él se presume que todo lo registrado lo ha sido legalmente; y el medio de lograrlo es someterse los títulos a examen, que es lo que se llama calificación registral. ¹⁹²

Los Registradores Públicos son funcionarios que han sido nombrados para llevar a cabo las inscripciones específicas del Registro que dirijan. En esa función, deben verificar que los títulos o documentos con los que las personas acuden a inscribir un derecho sean válidos, en su caso idóneos para llevar a cabo la inscripción.

3.2.3 Principio de Tracto Sucesivo:

Nery Muñoz explica este principio al indicar que: "...los asientos del Registro se deben enlazar unos con otros en forma ininterrumpida, asegurando que los derechos reales, objeto de la inscripción han sido constituidos, transferidos o cancelados por la persona en el Registro aparece con derecho a ello". ¹⁹³

Este principio es el que logra que todas las inscripciones que recaigan sobre un bien, tengan congruencia temporal y causal, pues deben todas poder convivir en el sentido que la inscripción final, sea totalmente válida.

Carral y de Teresa amplía lo anterior al decir que "... a este principio también se le llama de tracto continuo. Es un principio de sucesión, de ordenación. Es un derivado del principio de consentimiento, por el que el titular queda inmunizado (protegido) contra todo cambio no consentido por él." ¹⁹⁴

El principio de tracto sucesivo sirve también para verificar lo que ha acontecido sobre un bien o una persona, es decir, las anotaciones hechas reflejan el actuar jurídico de alguien, o sobre algo.

Carral y de Teresa añade que "... es también consecuencia del sistema de folio real que existe un registro concatenado, en el que el transferente de hoy, es el adquirente de ayer; y el titular inscrito es el transferente de mañana." ¹⁹⁵ Claramente debe existir

¹⁹² Carral y de Teresa, Luis. Óp. Cit. Página 248

¹⁹³ Muñoz Roldán, Nery Roberto, Óp. Cit. Página 30

¹⁹⁴ Carral y de Terea, Luis. Óp. Cit. Página 246

¹⁹⁵ Loc Cit

una secuencia lógica en la que, si un bien inmueble es enajenado, se debe establecer los nuevos titulares del derecho.

Carral y de Teresa agrega que: “Del principio de tracto, resulta la posibilidad de llevar al registro lo que provenga del titular inscrito, así como la prohibición de registrar lo que no emana de él.”¹⁹⁶

Al momento de llevar a cabo una enajenación, previo a celebrar un contrato, se puede estudiar el historial registral de un bien, lo cual hace posible prever negocios jurídicos sin objeto. Así mismo, al momento de llevar a cabo la inscripción, el registro verifica si es posible llevarla a cabo, esto en base también a las inscripciones previas que existan sobre una cosa.

Carral y de Teresa, citando a Roca Sastre señala que “... el principio logra la coincidencia del mundo real con el mundo registral; logra que no se interrumpa la cadena de inscripciones y que el registro nos cuente la historia completa (sin saltos) de la finca.”¹⁹⁷

El principio de tracto sucesivo es el que le da, a través del historial registral, certeza a los contratantes de lo que están realizando, y principalmente, si es posible realizarlo. Esto se ejemplifica en el hecho que no se puede vender lo que no está a nombre propio, o bien un hombre o mujer no pueden contraer matrimonio si ya están casados. Todo se verifica por la historia registral.

3.3 Principios Mixtos:

3.3.1 Principio de Consentimiento

Nery Muñoz lo define cómo el principio que instauro que, “...para que el registrador pueda inscribir un contrato o acto constitutivo, éste debe haber sido otorgado por quien en el Registro aparezca con derecho para hacerlo, así también, para que en los

¹⁹⁶ Loc. Cit.

¹⁹⁷ Loc. Cit.

asientos del registro exista una modificación, es necesaria la voluntad del titular registral.”¹⁹⁸

Ligado directamente al principio de rogación, si la ley establece voluntario un registro, a una persona no se le puede coaccionar para llevar a cabo una inscripción.

Carral y de Teresa explica con relación al principio de rogación que “... consiste en que para que el registro se realice, debe basarse la inscripción en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho; es decir, debe basarse en un acuerdo de voluntades entre el transferente (perjudicado) y el adquirente; y cómo sólo puede consentir el que puede disponer, sólo puede consentir el verdadero titular.”¹⁹⁹

Cómo ya se ha expuesto, existen inscripciones de carácter meramente declarativo, que al no ser constitutivas del negocio jurídico, facultan a las personas libremente a registrar actos que le ley determina. La aplicación de este principio le da carácter de servicio público a los Registros, pues a petición de parte, le dan publicidad a lo inscrito.

3.3.2 Principio de Publicidad:

Nery Muñoz, sobre este principio dice que, “...el registro ha de revelar la situación jurídica de los inmuebles; y toda persona, sea o no tercero registral interesado, tiene derecho de que se le muestren los asientos del registro y de obtener constancias relativas al mismo.”²⁰⁰

A través de este principio, en primer lugar, el titular registral hace del saber general que tiene un determinado derecho; y en segundo lugar, todas las personas pueden acudir a verificar los derechos inscritos sobre algo o alguien. La publicidad opera a favor del titular, dirigida a divulgar un derecho a toda una sociedad.

Carral y de Teresa explica que “... este es el principio registral por excelencia, pues no se concibe sin el Registro Público de la Propiedad. El registro ha de revelar la situación jurídica de los inmuebles; y toda persona, sea o no tercero registral o interesado, tiene

¹⁹⁸ Muñoz Roldán, Nery Roberto Óp. Cit. Página 31

¹⁹⁹ Carral y de Teresa, Luis. Óp. Cit. Página 246

²⁰⁰ Muñoz Roldán, Nery Roberto. Óp. Cit. Pagina 31

derecho de que se le muestren los asientos del registro y de obtener constancias relativas a los mismos.”²⁰¹

Cómo ya se ha explicado, la publicidad registral es considerada, más que un principio, una finalidad en sí del Derecho Registral, pues precisamente la divulgación de la titularidad de derechos es la acción estatal que mejores resultados han tenido para que las personas defiendan sus derechos particulares.

3.3.3 Principio de Prioridad, Prelación o de Rango:

Nery Muñoz establece que “...es preferente el acto susceptible de registrarse el que en primer término ingrese al Registro, sobre cualquiera otro que ingrese posteriormente.”²⁰² Este es el principio conocido como “el primero en tiempo, primero en derecho”; y es en virtud del cual, el que primero registra, tiene la presunción de ser el titular del derecho que se inscribe.

Carral y de Teresa explica que: “...únicamente puede concebirse este principio, por la posibilidad que se da, de que existan dos o más títulos contradictorios. La contradicción puede ser de dos tipos: A. Porque se trate de dos derechos cuya coexistencia se imposible: verbi gracia, dos ventas de una misma cosa. Estamos en presencia aquí, de un caso de impenetrabilidad o de preclusión registral; B. Que se trate de derechos que aunque pueden coexistir, exijan un puesto diferente, como por ejemplo dos hipotecas sobre una misma cosa. La coexistencia aquí es posible, pero en orden diferente, que se llama rango.”²⁰³

Cabe aclarar que este principio es susceptible de ser atacado por la vía judicial, pues opera bajo la presunción legal, que enmarca que la persona que en tiempo ha acudido al registro es, sin ningún vicio y de buena fe, el titular registral al que le acompaña el derecho.

²⁰¹ Carral y de Teresa, Luis. Óp Cit. Página 242

²⁰² Muñoz Roldán, Nery Roberto. Óp. Cit. Página 33

²⁰³ Carral y de Teresa, Luis. Óp Cit. Página I 247

Carral y de Teresa añade: "...la regla romana de que el primero que compra es el propietario, se transforma en la nueva regla de que es el primero en derecho el primero en registrar."²⁰⁴

Por virtud de este principio, la inscripción de un contrato, acto o acontecimiento, obtiene seguridad jurídica registral, pues solamente con el consentimiento del que primeramente ha inscrito algo, podrá modificar una inscripción.

Carral y de Teresa afirma que, por este principio "...las fechas de otorgamiento ceden a las fechas de registro."²⁰⁵ Precisamente, este principio tiene la contradicción de no ser siempre tutelar de derechos legítimos, en el sentido que la titularidad del derecho y el registro no siempre conviven. Lo anterior se ejemplifica con dos compraventas hechas sobre un mismo bien inmueble en las que, aunque quien celebró en segundo lugar la compraventa, pero inscribió primero el derecho, tiene validado su derecho en perjuicio del que genuinamente celebró primero el contrato.

3.3.3.a Prioridad Sustancial o material

Eduardo Caicedo indica que esta "...determina la preferencia o rango de los derechos reales al establecer que los primeramente inscritos adquieren rango superior sobre los que se inscriben después. Para esta decisión es determinante la fecha de ingreso, de tal manera que se presenta la preferencia excluyente o la superioridad de rango de los títulos que ingresan primero en el registro con respecto a los posteriores. La base fundamental del principio de prioridad se encuentra en el orden cronológico de presentación de los títulos inscribibles y no por la fecha de las inscripciones, y ni siquiera por la fecha de perfeccionamiento del título o por la fecha de adquisición del derecho, cuando el registro es declarativo."²⁰⁶

El efecto material de este principio consiste en que, de existir dos inscripciones sobre un mismo bien o sobre un determinado acontecimiento, el que cronológicamente haya sido asentado en primer lugar prevalecerá sobre el otro. Este principio, cómo ya se ha

²⁰⁴ *Ibíd.* 248

²⁰⁵ *Loc Cit*

²⁰⁶ Caicedo Escobar, Eduardo. *Op Cit.* Páginas 44-45

establecido con anterioridad, le da mayor certeza a la inscripción registral que a la misma constitución de un negocio jurídico.

El artículo 1141 del Código Civil de Guatemala, contiene este efecto del principio de la siguiente forma: “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.”²⁰⁷ Claramente, la fecha y hora de un registro, debe poder ser determinable al momento de que exista controversia.

3.3.3.b Prioridad Formal

Caicedo Escobar define este efecto de la siguiente forma: “... en su aspecto formal el principio de prioridad se refiere a la forma de hacer constar el momento de la presentación de los títulos en el registro y al orden en que deben practicarse los asientos. El primer problema lo resuelven las legislaciones mediante el establecimiento de un libro especial destinado a tal fin, denominado diario o radicador de documentos o libro de presentaciones o registro de entrada.”²⁰⁸

La prioridad formal varía según el sistema registral del que se trate, pues cada país implementa sus propios medios para determinar el orden cronológico de las inscripciones, pudiendo ser un simple sello de recepción con la fecha y hora lo que determine lo anterior, hasta sistemas más complejos que se apoyen de medios tecnológicos.

3.3.4 Principio de Fe Pública

Según Nery Muñoz, por este principio “...el titular de un derecho real según el Registro, debe ser tenido como tal, con la sola prueba del asiento extendió a su favor.”²⁰⁹ La fe pública que tienen los registradores les da plena validez a todos los actos o contratos que ellos inscriban.

El principio de fe pública registral está íntimamente relacionado al principio de inscripción, específicamente el efecto material que da plena prueba a los documentos

²⁰⁷ Peralta Azurdia, Enrique, Decreto Ley 106, Código Civil, Guatemala, 1973. Artículo 1141

²⁰⁸ Caicedo Escobar, Eduardo. Op Cit. Paginas Página 46

²⁰⁹ Muñoz Roldán, Nery Roberto. Óp. Cit Pagina 38

que han sido inscritos por un Registrador, y las certificaciones que dan fe de esa inscripción.

Caicedo Escobar indica que “...este principio beneficia a quien adquiere un derecho confiado en la inscripción, amparado en una presunción iure et de iure que por su naturaleza no admite prueba en contrario. La presunción tiene un aspecto positivo y otro negativo: en el primero considera existente y válido el derecho inscrito en los términos que resultan de la inscripción; en el segundo considera inexistente todo lo que en el registro no conste que pueda limitar o invalidar el derecho inscrito.”²¹⁰

Es la integralidad que resulta del que, por haber sido calificado y examinado el documento que contiene el derecho que se ha inscrito, lleva a una presunción legal, por lo que, en virtud de este principio, se dicta que lo ya admitido por un Registrador cómo válido, y posteriormente asentado, deberá tomarse cómo cierto, y oponible a terceros.

²¹⁰ Caicedo Escobar, Eduardo. Op Cit. Páginas Página 96

CAPÍTULO 4: SISTEMAS REGISTRALES

Nery Muñoz explica que “...cuando se habla de sistemas registrales se hace referencia a las diferentes formas en que se pueden organizar los registros, así como también los diferentes efectos que en estos pueden tener las inscripciones, no sólo en cuanto a considerarlas declarativas o constitutivas, sino también en cuanto a la protección de los derecho de los terceros.”²¹¹

Los sistemas registrales son la consecuencia de la utilización de los principios registrales expresados en la legislación ordinaria y registral de cada país.

Luis Carral y de Teresa dice que “...los sistemas posibles de registro inmobiliario pueden ser numerosísimos, ya que pueden responder a 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.”²¹²

Cada sistema registral, según las necesidades de la sociedad de que se trate, le da preeminencia a la seguridad jurídica, a la publicidad registral, o bien a la voluntad de las partes de acudir a un registro. Al estudiar un sistema registral, se debe estudiar la legislación del país del que se trate, los principios que aplica, y los efectos que logra. A continuación se presentan los principales sistemas registrales:

4.1 Sistema Francés

Rubén Guevara Bringas cita a Manzano Solano, quien señala que “...los Registros de la Propiedad franceses reciben el nombre de Conservation des hypotheques u Oficinas. El régimen registral francés responde a las siguientes características generales: a) Organiza un sistema de Registro cómo requisito de oponibilidad. b) Sigue el sistema de folio o fichero personal, sin perjuicio de la llevanza de un fichero inmobiliario, para facilitar las buscas de fincas. c) La técnica utilizada en la práctica de los asientos es de transcripción, archivo o colección de los documentos inscribibles. d) Adopta el principio

²¹¹ Ibíd. Página 8

²¹² Carral y de Teresa, Luis. Óp Cit. Página 229

de publicidad registral cerrada o de numerus clausus, de actos y derechos inscribibles.”²¹³

El sistema registral francés contempla la determinación de qué actos son de obligatoria o voluntaria inscripción, estableciendo para el efecto toda una estructura de registro que lleva al cometido de publicidad y seguridad jurídica registral.

4.1.1 Forma

Luis Carral y de Teresa narra que “...el registro francés fue de transcripción hasta 1921. En la actualidad se rige por el Decreto-Ley de 4 de enero de 1955 y por el Decreto de 14 de octubre de 1955. Antes, el “conservador de hipotecas” copiaba íntegramente el acto; pero desde el año de 1921,| el conservador, que es el registrador, encuaderna uno de los dos ejemplares que hay obligación de exhibirle del acto, en el lugar que le corresponde, devolviendo el otro con mención de haber sido registrado. Los documentos se encuadernan por orden de entrada y se anotan en un índice que se lleva por riguroso orden cronológico. Además, hay el fichero inmobiliario que es doble.”²¹⁴

Caicedo Escobar señala que “...los ficheros facilitan al registrador la búsqueda de los titulares o de los inmuebles, y no son sino un medio de investigación, pues no poseen valor alguno en el plano de la publicidad, salvo en lo relativo a los daños y perjuicios que pueda ocasionar el registrador a un tercero por la expedición de la copia de una ficha errónea.”²¹⁵ Se implementó este sistema para facilitar a los registradores la búsqueda de inscripciones, a través de la verificación del nombre de los titulares. En este sistema de ficheros, se ve aplicado el principio de determinación registral, pues existe toda una identificación de titular y bien registrado.

Se ve clara la inclusión de los principios de inscripción, prioridad y de tracto sucesivo en las obligaciones que debe cumplir un registrador público francés.

²¹³ Guevara Bringas, Rubén, Sistemas y Técnicas Registrales: Una visión comparatista, Peru, Universidad de San Martín de Porres, Facultad de Derecho, Portal Jurídico, Página 3. Disponible en: http://www.derecho.usmp.edu.pe/centro_derecho_registral/revista/Doctrinas/Sistemas.pdf Consultado el 29 de abril de 2016

²¹⁴ Carral y de Teresa, Luis. Óp Cit. Página 232

²¹⁵ Caicedo Escobar, Eduardo. Óp. Cit. Páginas Página 82

Los ficheros pueden ser:

1: 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.²¹⁶

2: Fichero real, o sea unas fichas que se llevan en relación con las fincas. Las fichas parcelarias se llevan una por cada finca, y están ligadas con el Catastro. Sólo se han establecido donde el catastro ha sido renovado y está completamente al día; las fichas especiales son las que se llevan para los inmuebles urbanos. En ellas se establecen las características de dichos inmuebles, así como los derechos de propiedad y gravámenes sobre ellos.²¹⁷

Luis Carral y de Teresa expone: “En el Derecho francés se tiene la precaución de identificar a las personas de los otorgantes, así como a las fincas que han de ser objeto de registro. Por eso se exige que el documento inscribible tenga forma autentica siendo, naturalmente, el básico, el documento notarial.”²¹⁸

En la forma de llevar a cabo las inscripciones se ve inmerso el principio de legalidad, pues cómo lo indica el autor anterior, se debía identificar a las personas otorgantes de un contrato.

El hecho que sea el documento notarial el que se acepta para inscribirse, logra que exista una doble seguridad jurídica y fe pública, pues intervienen dos funcionarios públicos, el notario y el registrador.

4.1.2 Fondo

Luis Carral y de Teresa señala que “...en el sistema francés la inscripción no es constitutiva, pero es obligatoria no para las partes precisamente, sino para los notarios, autoridades, jueces, etcétera. Ya hay tracto sucesivo, o sea una cadena necesaria de

²¹⁶ Carral y de Teresa, Luis. Óp. Cit. Página 232

²¹⁷ Loc Cit

²¹⁸ Loc Cit

inscripciones, en que no falte ningún eslabón. El documento debe referirse al titular anterior.”²¹⁹

Se logra apreciar la particularidad de este sistema, en la obligación específica del notario de llevar a cabo la inscripción, lo cual, según lo antes establecido, actúa ante el registro, cómo un usuario registral, en nombre del titular registral.

En cuanto al principio de tracto sucesivo, se aplica de manera obligatoria, pues la obligación de mencionar en el instrumento notarial a los anteriores titulares del derecho, funge como medio de constancia de haber estudiado la historia registral del bien o persona que se trate.

Carral y de Teresa indica que “...hay también el principio de prioridad, pues el orden cronológico se lleva en forma muy estricta. También hay calificación registral, o sea la obligación del “conservador”, de examinar la identidad de las personas y de las cosas que han de ser incluidas en la inscripción. Debe cerciorarse del derecho del transferente, y también debe rechazar el documento si no llena los requisitos que al efecto hagan falta.”²²⁰

Cómo ya se ha establecido, existe un índice en el cual se verifican las fechas en que se llevan a cabo las inscripciones. El mismo debe estar ordenado, y debe poder verificarse en el, de forma cronológica, todas las inscripciones fueron realizadas.

Carral y de Teresa narra: “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, cómo la promesa de venta.”²²¹

El derecho francés regula que los actos traslativos de dominio son de obligatorio registro; esto con el fin de darle certeza la contratación sobre bienes inmuebles, evitando así la clandestinidad.

²¹⁹ Loc Cit

²²⁰ Ibid. Paginas 232-233

²²¹ Ibid. Página233

Luis Carral y de Teresa remarca que, “La sanción que existe para aquel que no registra su derecho, es la no oponibilidad a terceros. Son terceros en el derecho francés los adquirentes del “autor” cuando lo que se trate de inscribir sean derechos idénticos o por lo menos incompatibles con otros registrados. Además, los terceros deben estar exentos de fraude.”²²²

El hecho que se pierda la oponibilidad a terceros por la no inscripción, es un medio efectivo de motivación para que las personas inscriban sus derechos. Si bien no existen sanciones causales, el perder la defensa de un derecho, es en sí un efecto jurídico con carácter sancionatorio.

Caicedo Escobar complementa lo anterior al señalar que “... en Francia la inscripción no se exige cómo requisito de validez de un acto jurídico ni tiene por finalidad transferir o constituir el derecho publicado, ni purga los defectos de que adolece el título de adquisición. Por ello el derecho francés en materia del registro de la propiedad es considerado como el menos avanzado y es criticado por lo limitado de sus efectos, que simplemente se contraen a tornar oponible a los terceros el documento publicado.”²²³

El autor citado anteriormente critica lo limitado de los efectos que tienen las inscripciones registrales en Francia, sin embargo si se toma que en el Derecho Registral francés, es solo mediante la inscripción que existe oponibilidad a terceros, según lo antes visto, claramente la finalidad de protección a un titular registra es cumplida, pues se le dota de seguridad jurídica registral al hecho, o contrato que inscribe.

Carral y de Teresa diferencia que “...entre otros se entiende por tercero de buena fe a aquel que ignora el efecto o vicio, por no aparecer claramente en el Registro, mientras que 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

²²² Loc Cit

²²³ Caicedo Escobar, Eduardo. Óp. Cit. Páginas Página 83

necesita que haya verdadero fraude, o sea que esté el adquirente (tercero) coludido con el “autor”, para perder carácter de tercero.”²²⁴

Explicando lo anterior, se necesitará comprobar por medio de un procedimiento administrativo, o en último caso, en la vía judicial, el fraude que puede llegar a existir en la inscripción de un acto o contrato. Esto refleja la solidez y seguridad jurídica que brinda una inscripción en Francia.

Carral y de Teresa concluye que “... el registro francés es un registro de publicidad negativa, ya que es el hecho de un no registro, lo que hace pensar que el registrado conserva su derecho. Evita las enajenaciones dobles, pero no es de publicidad positiva. A pesar del tracto sucesivo, el asiento del transferente no crea una apariencia registral positiva, en la que pueda confiar el adquirente. Es un registro negativo, pues puede confiarse en que no existe lo no registrado; y no registro positivo, porque no puede tenerse por seguramente existente lo registrado.”²²⁵

Aclarando, el derecho registral francés, tiene un sistema que reconoce solamente lo que se ha registrado, de tal forma que la naturaleza de una inscripción es, a todas luces, constitutiva de derechos. La oponibilidad a terceros, en Francia únicamente la otorga una inscripción en el registro público.

4.1.3 Particularidades

Rubén Guevara Bringas señala que, “...en cuanto a los derechos inscribibles, se publican los actos relativos a los derechos incluidos en listas cerradas y los relativos a ciertos derechos personales, cómo los arrendamientos sobre inmuebles por más de 12 años. Quedan fuera los simples hechos jurídicos (adquisición, usucapión, consolidación del dominio por muerte del usufructuario, etcétera).”²²⁶ Según la importancia que el Estado le dé a determinados actos o sucesos, estos deberán ser inscritos obligatoriamente.

En cuanto a la inscripción, Guevara Bringas indica que “...es obligatoria y debe procurarse en un plazo de tres meses, bajo sanción de multa y responsabilidad civil por

²²⁴ Carral y de Teresa, Luis. Óp. Cit. Página 232

²²⁵ Ibid. Página 234

²²⁶ Guevara Bringas, Rubén, Op. Cit Pagina 4

los Notarios, Procuradores y demás titulares de oficios públicos. La titulación inscribible ha de ser pública de acuerdo al artículo 4 del Decreto de 1955.”²²⁷ La ya mencionada obligación que recae sobre los notarios de inscribir los documentos que autoricen, también está sujeta a un plazo, que de no cumplirse causará una sanción pecuniaria.

Por último Guevara Bringas narra que “...la publicidad formal se hace efectiva mediante expedición de certificaciones registrales de los actos inscritos, que tienen carácter de documento auténtico y prevalecen sobre el contenido del Registro cuando omiten cargas inscritas. No existe la manifestación directa de los documentos a los particulares.”²²⁸

El sistema francés contempla cómo medio de efectividad de la inscripción la expedición de certificaciones del registro realizado. La fe pública registral se ve inmersa en el hecho que los documentos al ser expedidos por los Registros, se les considera auténticos, es decir, generan plena prueba y, en consecuencia, oponibilidad a terceros.

4.2 Sistema Alemán

Rubén Guevara Bringas dice que “...el sistema alemán organiza un Registro con efectos de presunción de exactitud, plena protección de terceros e inscripción constitutiva, cómo regla general; en los Registros del Norte la inscripción produce plena eficacia formal y sustantiva. a) Sigue el sistema de folio real, sobre la base de abrir un folio o registro particular a cada finca que concentra todo su historial jurídico. b) Adopta el sistema de inscripción o extracto de las circunstancias del título que ha de contener el asiento, por medio de la orden de inscripción. d) Es un Registro de numerus clausus, en el que los derechos inscribibles no sólo están tasados o limitados, sino que, además, son derechos tipificados y la voluntad no puede alterados. e) Formula con terminología técnica las reglas básicas o principios registrales que constituyen la esencia jurídica del sistema.”²²⁹

²²⁷ Loc Cit

²²⁸ Loc Cit

²²⁹ Ibíd. página 6

Lo característico del sistema registral alemán es que los actos inscribibles son limitados por lo que la ley o la administración señale, siendo además, por regla general, todas las inscripciones de carácter obligatorio, ya que las mismas tienen un carácter constitutivo. La rigidez en cuanto al carácter validador de los negocios jurídicos del sistema registral, hace que la inscripción sea considerada el paso final de la contratación en Alemania.

4.2.1 Forma de llevar a cabo el registro o inscripción

Luis Carral y de Teresa establece que "... en Alemania rige el sistema de Folio Real, o sea que cada finca posee su propia hoja. La "hoja" es un cuaderno donde se inscriben las relaciones reales; la hoja o folio tiene tres secciones, destinadas: la primera, a las relaciones de propiedad; la segunda, a las cargas y a las limitaciones; y la tercera, a las hipotecas, gravámenes y otras cargas."²³⁰

Los principios de legalidad y especialidad son los que priman en cuanto al modo en que operen los Registros Públicos, al momento de llevar a cabo todo tipo de inscripciones.

4.2.2 Procedimiento

Luis Carral y de Teresa enseña que en el sistema alemán "... 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 cómo 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 la inscripción. Es, pues, la inscripción, el último elemento constitutivo de cualquier modificación real por negocio jurídico."²³¹

El sistema registral alemán, tal y cómo se analizó en el apartado de historia, mantiene la formalidad y la solemnidad en el proceso de inscripción, pues creó un proceso particular de jurisdicción voluntaria para solicitar que se inscriba un derecho, lo cual

²³⁰ Carral y de Teresa, Luis. Óp Cit. Página página 234

²³¹ Loc Cit

conlleve que la solicitud deberá cumplir con un conjunto de requisitos mínimos para que esta sea aceptada y, en consecuencia, inicie el proceso de inscripción.

Se debe resaltar que para que el registrador lleve a cabo la inscripción, se basará en las causas de lo que se pretende inscribir, y no en el consentimiento del titular registral. Se puede establecer entonces, que el derecho registral alemán le da mayor importancia a calificar el proceso de contratación y enajenación, y no a la mera voluntad de inscripción de las personas que solicitan la inscripción.

De lo anterior queda claro que el principio de consentimiento no es aplicable al Derecho registral alemán actual.

4.2.3 Fondo

Luis Carral y de Teresa indica que "... la inscripción determina el rango y tiene una doble eficacia."²³²

- Se presume que los derechos inscritos existen tal cómo están registrados; pero en el proceso de jurisdicción previamente explicado, cabiendo la prueba en contrario.²³³
- La transcripción es plenamente eficaz a favor de cualquier adquirente de buena fe, pues aunque luego resulte que no coincide con la realidad jurídica, el adquirente se convierte en verdadero titular.²³⁴

Caicedo Escobar añade que "... el sistema alemán cuida que los asientos se practiquen por orden cronológico, y la prioridad opera en doble forma: 1. Si se trata de derecho reales que están inscritos en una misma sección del folio registral, la prioridad se determina por el orden consecutivo de las inscripciones, es decir, por el lugar que ocupan en aquel.2. Si se trata de derechos reales que están inscritos en secciones diferentes del mismo folio, la prioridad se determina por el orden cronológico de las inscripciones."²³⁵

²³² Loc Cit

²³³ Ibid. Página 235

²³⁴ Loc Cit

²³⁵ Caicedo Escobar, Eduardo. Óp. Cit. Páginas 92

Luis Carral y de Teresa concluye al decir que "...la protección del registro alemán no se extiende ni a la circunstancia de hecho de las fincas, ni a las circunstancias personales de los contratantes."²³⁶

El Derecho alemán le da mayor relevancia al cumplimiento de todas las formalidades establecidas en ley, aplicables a la contratación entre personas.

4.3 Sistema Australiano

Luis Carral y de Teresa narra que el sistema registral australiano, "...es conocido con el nombre de "Sistema Torrens", porque fue ideado por Sir Robert Torrens, quien quiso dar una gran seguridad a los títulos de las propiedades en Australia."²³⁷

Cómo se podrá apreciar más adelante, el sistema registral australiano, tiene como finalidad que las certificaciones de una inscripción, tengan eficacia jurídica.

Luis Carral y de Teresa continúa su narración diciendo que "...Torrens procuró que todos los títulos fuesen directos, es decir, cómo si proviniesen directamente de la corona. Para ello se estableció el sistema de inmatriculación o sea el acceso por primera vez, al Registro Público. La inmatriculación era voluntaria, pero una vez hecha, la finca quedaba sometida al sistema registral. La inmatriculación tiene por objeto comprobar la existencia de la finca, su ubicación y sus límites, y acreditar el derecho del inmatriculante, así cómo hacer inatacable ese derecho. De esta manera se crea un título único y absoluto."²³⁸

Al contrario del sistema alemán, que de forma obligatoria establecía que se deben inscribir determinados actos jurídicos, en el sistema australiano, prima la voluntad de los titulares registrales de someterse al sistema registral. Resalta el hecho que en este caso, la inscripción no es un acto constitutivo de los negocios jurídicos, pero si genera la obligación del sometimiento al régimen registral.

²³⁶ Carral y de Teresa, Luis. Óp. Cit. Página 232

²³⁷ Loc Cit

²³⁸ Ibid Página 235

4.3.1 Procedimiento

Luis Carral y de Teresa señala que “...para inmatricular se sigue un procedimiento consistente en presentar una solicitud al Registro, a la que se acompañan planos, títulos y demás documentaciones necesarias. Esa solicitud y sus anexos se someten al examen de peritos que son unos, juristas y otros ingenieros topógrafos. De esa manera se busca una gran perfección tanto desde el punto de vista legal, cómo desde el punto de vista físico. Enseguida, de acuerdo con el examen, se hace una publicación que contiene todos los elementos del caso y de individualización de la persona y de la finca, fijándose un término para que pueda presentarse una oposición por cualquier interesado; vencido el cual, se hace el registro, o sea se inmatricula la finca y se redacta el certificado del título.”²³⁹

Sobresale el hecho de que la aplicación del principio de calificación y legalidad, recae en los registradores, además que en topógrafos, que tienen la tarea de verificar físicamente el bien del que se trate. Ellos corroboran que las desmembraciones sean correctas.

4.3.2 Fondo

Carral y de Teresa cita a Jerónimo Gonzales Martínez y dice que “... el título que expide en nombre del Estado es irrevocable, presenta datos descriptivos y los derechos del titular, y sirve de prueba y de soporte a la propiedad.”²⁴⁰

Carral y de Teresa explica y ejemplifica que: “El título sirve para transmitir la propiedad del inmueble con mucha facilidad, mediante un simple “memorándum” que es cómo un endoso. El título puede ser subdividido (cómo por ejemplo en el caso de que se enajene solamente una porción de la finca).”²⁴¹

La figura del endoso propia del sistema australiano, en lo que se refiere a títulos de propiedad es lo particular de este sistema, siendo esto generador de una versatilidad de perfección en la contratación, que no tienen otros sistemas registrales, pues se debe

²³⁹ Ibid, Página 236

²⁴⁰ Loc Cit

²⁴¹ Loc Cit

priorizar el hecho que solo se necesita un título, que podrá luego endosarse, ya sea completa o parcialmente.

Rubén Guevara Brincas enumera que "... los efectos sustantivos del sistema son 1. Principio de inscripción constitutiva. La inscripción tiene carácter constitutivo, el título a la propiedad y derechos reales inmobiliarios depende de la registración y no de los instrumentos inter partes. 2. Principio de invulnerabilidad (indefeasibility). Se concreta en cuatro presunciones iuris et de iure: a) Presunción de validez del derecho inscrito, del título o negocio del transmitente y de todos los anteriores desde la adjudicación del dominio por la Corona; b) Presunción de integridad del asiento que contiene toda la información jurídica de derechos sobre la finca; c) Presunción de exactitud de la información contenida en el certificado de título; d) Presunción de posesión del titular registral; está de hecho en posesión del inmueble y en ejercicio del derecho real inmobiliario inscrito."²⁴²

El sistema registral australiano integra a los principio de legalidad, calificación, y fe pública, pues genera la presunción de plena validez de lo que ha sido inscrito en definitiva.

4.4 Sistema Español

Caicedo Escobar narra que "..., la ley hipotecaria de 1861 ha sido modificada en múltiples ocasiones, pero la normativa vigente conserva su espíritu, hasta el punto de que el plan, estructura y gran parte de sus preceptos se aplican en la actualidad. Esta ley regula la mecánica y efectos del registro y el derecho real de hipoteca."²⁴³

Cómo se ha explicado en el apartado de historia, el sistema registral español tiene como finalidad principal, acabar con la clandestinidad de la enajenación de bienes inmuebles. Derivado de la gran cantidad de estafas que antes de la emisión de la ley hipotecaria de 1861, se creó el sistema registral de folio real español.

²⁴² Guevara Brincas, Rubén pagina 11

²⁴³ Caicedo Escobar, Eduardo. Óp. Cit Pagina 106

Nery Roberto Muñoz indica que “...en este sistema la transmisión inmobiliaria se da por la simple tradición, el otorgamiento de la escritura equivale a la entrega de la cosa. La inscripción es voluntaria y meramente declarativa.”²⁴⁴

En el sistema registral español opera el principio de consentimiento y de rogación, para que las personas que deseen obtener seguridad jurídica registral, acudan de forma voluntaria a realizar sus inscripciones al registro público.

De acuerdo a la práctica actual, se puede decir que “...generalmente la inscripción en el Registro es declarativa, esto es, el negocio jurídico en cuestión se constituye y existe con independencia de su inscripción registral. El Registro opera entonces únicamente como medio de publicidad y protección erga omnes. Si se quiere que se produzcan estos efectos frente a terceros se practica la inscripción, lo que implica que en la mayoría de los casos la inscripción es voluntaria, no puede ser iniciada de oficio (principio de rogación).”²⁴⁵

Este sistema tiene como particularidad de otorgar oponibilidad a terceros a los actos o derechos inscritos, siendo la inscripción de efectos puramente declarativos y, por lo que se deduce, fue pensado específicamente para lograr publicidad jurídica registral de los acontecimientos anotados.

²⁴⁴ Muñoz Roldan, Nery Roberto. Óp. Cit, página 17

²⁴⁵ Mariscal y Abogados, El sistema registral español, España, Disponible en: <http://www.mariscal-abogados.es/sistema-registral-espanol/> Consultado el 30 de abril de 2016

CAPÍTULO 5: DERECHO COMPARADO

El Derecho Registral, cómo una rama autónoma del Derecho, posee normas propias que regulan su funcionamiento dentro de un ordenamiento jurídico, las cuales, según la estructura jurídica de cada Estado, pueden variar en jerarquía normativa.

El presente capítulo tiene como fin comparar los ordenamientos jurídicos registrales de Guatemala, Honduras, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, México, Argentina y España, desde un punto de vista general, a manera de poder establecer las bases del Derecho Registral en cada uno de los países.

Dado que cada país ha regulado los registros públicos de acuerdo a las necesidades sociales, históricas e incluso culturales, se apreciará el caso de países donde existe una legislación general para todos los registros públicos, así como otros en los que la legislación es diversa y específica para diferentes tipos de registro.

Con el afán de determinar el campo de acción del Derecho Registral de cada uno de los países anteriormente indicados, se identificarán, en sus respectivas legislaciones, las normas generales registrales sobre los siguientes indicadores:

- Normas que regulan del derecho registral cómo rama autónoma del Derecho: se analizarán las normas de las distintas legislaciones previamente identificadas.
- Procedimiento y modalidad de inscripción: en los casos donde no haya normativa general, se analizará la normativa específica principal que lo regule.
- Unificación de registros
- Principios registrales: se analizará si están o no plasmados y/o reconocidos en las leyes de cada país.
- Garantía de publicidad y acceso a los registros públicos: la manera en que está regulado en cada país.
- Funcionarios encargados del Registro: se estudiará el cargo de los registradores o, en su caso, el funcionario público principal de un Registro Público.
- Efectos de una Inscripción: esto con el fin de determinar la seguridad jurídica que generan los asientos registrales.

5.1 Guatemala

5.1.1 Leyes que regulan el Derecho Registral cómo rama autónoma del Derecho.

La base del ordenamiento jurídico guatemalteco es la Constitución Política de la República de Guatemala, siendo esta su norma fundamental. La misma, en su artículo 31, le otorga el rango de derecho constitucional al acceso de todo habitante a los registros estatales:

“Artículo 31. Acceso a archivos y registros estatales.

Toda persona tiene el derecho de conocer lo que de ella conste en archivos, fichas o cualquier otra forma de registros estatales, y la finalidad a que se dedica esta información, así como a corrección, rectificación y actualización. Quedan prohibidos los registros y archivos de filiación política, excepto los propios de las autoridades electorales y de los partidos políticos.”²⁴⁶

En Guatemala, claramente constituye un derecho fundamental para todos los guatemaltecos el poder acceder a los registros públicos, y estando ese derecho dentro del capítulo de Derechos Humanos Individuales de la Constitución Política de la República de Guatemala, se puede concluir que la publicidad registral en Guatemala es reconocida cómo un Derecho Humano.

En cuanto a la creación de cada uno de los Registros Públicos, Guatemala posee normativa específica que los crea y regula individualmente. Los principales registros y leyes que los crean son:

Registro de la Propiedad:

- Código Civil
- Reglamento de los Registros de la Propiedad

²⁴⁶ Constitución Política de la República. Óp. Cit. Artículo 1225, artículo 31

Registro Nacional de Las Personas

- Ley del Registro Nacional de las Personas

Registro Mercantil:

- Código de Comercio de Guatemala

Registro de Garantías Mobiliarias:

- Ley de Garantías Mobiliarias

Registro de la Propiedad Intelectual:

- Ley de propiedad industrial de derechos conexos.

Registro de Personas Jurídicas:

- Ley del Registro Nacional de las Personas
- Acuerdo Ministerial 649-2006 del Ministerio de Gobernación
- Acuerdo Ministerial 904-2006 del Ministerio de Gobernación

Registro de información catastral

- Ley del Registro de información catastral Decreto 41-2005

5.1.2 Procedimiento y modalidad de inscripción

En Guatemala no existe un sistema registral general, debido a que no existe una unificación de registros o criterios unificados de inscripción o calificación. De manera específica, los registros de bienes y de personas poseen en Guatemala sistemas propios de inscripción.

5.1.2. a Registro de la Propiedad (registro de Bienes)

El Reglamento de Registros de la Propiedad, es el que establece el sistema registral que se implementará. En su artículo 2 establece lo siguiente:

“Registro de la propiedad: Artículo 2. En las operaciones registrales se utilizará el sistema del folio real, ya sea que éstas se hagan en forma manual, por medios electrónicos o similares.”²⁴⁷

5.1.2.a Registro Nacional de Personas (registro de personas)

La Ley del Registro Nacional de las Personas establece que el sistema de inscripción será automatizado de procesamiento de datos, lo cual, en otras palabras, quiere decir que adopta un sistema electrónico de registros. El artículo 4 indica lo siguiente:

“Artículo 4.- Criterios de inscripción. Las inscripciones en el RENAP se efectuarán bajo criterios simplificados, mediante el empleo de formularios unificados y de un sistema automatizado de procesamiento de datos, que permita la integración de un registro único de identificación de todas las personas naturales, así como la asignación a cada una de ellas, desde el momento en que se realice la inscripción de su nacimiento, de un código único de identificación, el cual será invariable. El código único a asignársele a cada persona natural incluirá, en su composición, el código de identificación del departamento y del municipio de su nacimiento. Los códigos de identificación del departamento y municipio serán determinados por el Directorio. Los otros elementos a considerar para la composición del código único de identificación, serán establecidos de conformidad con la estructuración y ordenamiento de la información propia de las personas que establezca el RENAP.”²⁴⁸

²⁴⁷ Ministerio de Gobernación, Acuerdo Gubernativo 30-2005, Reglamento de los Registros de la Propiedad, Guatemala, 2005, Artículo 2

²⁴⁸ Congreso de la República de Guatemala, Decreto 90-2005, Ley del Registro Nacional de las Personas, Guatemala, 2005, artículo 4

5.1.3 Unificación de Registros

En Guatemala no existe unificación de registros, esto debido a que se han ido creando los diferentes Registros Públicos de acuerdo a la necesidad histórica de los mismos, y dado que en el pasado no se consideró la creación de una institución única que englobara las funciones registrales, en la actualidad existen registros específicos para bienes, personas, personas jurídicas, actos jurídicos mercantiles y propiedad industrial.

5.1.4 Principios Registrales

Dado que no existe una legislación que regule de forma general el Derecho Registral en Guatemala, los principios registrales no son uniformemente aplicados a todos los registros públicos que existen. Junto con lo anterior, es importante resaltar que en Guatemala los principios registrales no son regulados de forma expresa, es decir, no son nominados.

Es principalmente en el Código Civil, en donde se pueden encontrar inmersos en sus artículos, varios de los principios registrales que doctrinariamente se reconocen y estudian. A manera de ilustración se presentan los siguientes principios:

- Principio de Inscripción: Se encuentra en el artículo 1125 del Código Civil, ya que en el mismo se establecen los actos y contratos que se deberán inscribir en el Registro de la Propiedad.
- Principio de Rogación: Se encuentra en el artículo 1127, que establece: “La inscripción en el Registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir. Los registradores harán toda inscripción, anotación o cancelación, dentro del término de ocho días, contado desde la fecha de

recepción del documento. Si éste diere lugar a varias de las operaciones antes indicadas, el término se ampliará en seis días más.”²⁴⁹

- Principio de Calificación: Se encuentra inmerso en el artículo 1128. “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.”²⁵⁰ En este caso, la calificación del registrador, acarrea la responsabilidad de hacer constar los requisitos legales faltantes para la inscripción en un libro especial, y en el propio documento que no se ha de inscribir.

Cómo ya se ha mencionado, no existe normativa que taxativamente regule los principios registrales en Guatemala, sin embargo así como los anteriores ejemplos se pueden encontrar los principios de especialidad, tracto sucesivo, prioridad, fe pública y publicidad.

Todo lo anteriormente expuesto lleva a la conclusión que los principios registrales inspiraron la creación de la normativa registral en Guatemala, de tal forma que si bien no han sido legislados, los mismos están inmersos en la ley vigente.

5.1.5 Garantía de publicidad y acceso a Registros Públicos

En Guatemala la publicidad de los Registros Estatales constituye un Derecho Humano constitucional, brindándole a este derecho de las personas de acceder a los registros públicos, la mayor protección seguridad jurídica posible. Nuevamente se cita el artículo 31 de la Constitución Política de la República de Guatemala:

²⁴⁹ Decreto- Ley Número 106. Óp. Cit. Artículo 1128 Artículo 1127

²⁵⁰ Ibíd. artículo 1128

“artículo 31. Acceso a archivos y registros estatales.

Toda persona tiene el derecho de conocer lo que de ella conste en archivos, fichas o cualquier otra forma de registros estatales, y la finalidad a que se dedica esta información, así como a corrección, rectificación y actualización. Quedan prohibidos los registros y archivos de filiación política, excepto los propios de las autoridades electorales y de los partidos políticos.”²⁵¹

5.1.6 Funcionarios encargados del Registro

En Guatemala, dado que no existe un registro público unificado, cada registro, de acuerdo a su normativa y reglamentación, contiene los cargos, funciones y obligaciones de sus respectivas autoridades.

5.1.6.a. Registrador General de la Propiedad

El Registro de la Propiedad está regulado por el Código Civil, y es en su artículo 1125, que contiene su nombramiento y calidades:

“Artículo 1225. Cada registro estará a cargo de un registrador propietario, nombrado por el Presidente de la República, mediante acuerdo gubernativo a través del Ministerio de Gobernación. Su permuta, traslado o cesación serán acordados en la misma forma.

Cada registro podrá contar con uno o varios registradores auxiliares, designados por el registrador propietario bajo su responsabilidad, quiénes firmarán las razones, documentos, asientos, inscripciones, anotaciones y cancelaciones que determine dicho funcionario.

Cada registrador auxiliar tendrá las mismas calidades del registrador propietario, estará sujeto a las mismas limitaciones y garantizará las responsabilidades en que pudiere

²⁵¹ Constitución Política de la República. Óp. Cit. Artículo 1225

incurrir, con hipoteca o fianza. El registrador propietario fijará el importe de la garantía, conforme al criterio y límites a que se refiere el Artículo 1228 de este Código.²⁵²

El hecho de que sea el Presidente de la República el que deba nombrar a cada registrador general para cada Registro de la Propiedad, es un evidente indicador de la importancia del cargo. Precisamente, por la investidura del cargo, el código civil establece que se necesita cumplir con ciertos requisitos para ser electo en el cargo:

“Artículo 1226. Para ser nombrado registrador de la Propiedad se requiere ser guatemalteco de origen, notario y abogado colegiado activo.”²⁵³

“Artículo 1227. El cargo de registrador es incompatible con el ejercicio de las profesiones de abogado y notario y con todo empleo o cargo público.”²⁵⁴

Los dos artículos anteriores obligan a que los Registradores de la Propiedad sean abogados y notarios con colegiación activa, profesión que implica que las personas electas tendrán conocimiento completo del sistema jurídico guatemalteco y, en consecuencia, podrán interpretar y aplicar la normativa sustantiva y registral de manera correcta.

El artículo 1228 del mismo cuerpo normativo señala que “los registradores antes de entrar a ejercer sus cargos, garantizarán las responsabilidades en que pudieren incurrir, con hipoteca o fianza. El Ministerio de Gobernación fijará el importe de la garantía atendiendo a la importancia del registro entre mil y diez mil quetzales.”²⁵⁵

El hecho que se deba establecer un garantía real o personal, fomenta que los registradores realicen sus funciones correctamente, al mismo tiempo que, si por una mala práctica de su actuar, terceros resultan afectados, exista una garantía para resarcir daños o perjuicios.

²⁵² Decreto- Ley Número 106. Óp. Cit. Artículo 1128

²⁵³ Ibíd. Artículo 1126

²⁵⁴ Ibíd. Artículo 1127

²⁵⁵ Ibíd. Artículo 1128

5.1.6.b Registrador Central de las Personas

La Ley del Registro Nacional de las Personas, es la que contiene la estructura orgánica del Registro Nacional de las Personas y, para el efecto, creó diversas dependencias con funciones específicas. En cuanto a la administración y función registral, es el Registro Central de las personas la dependencia de mayor importancia. El artículo 31 contiene sus funciones:

“Artículo 31. Registro Central de las Personas. El Registro Central de las Personas es la dependencia encargada de centralizar la información relativa a los hechos y actos inscritos en los Registros Civiles de las Personas, de la organización y mantenimiento del archivo central y administra la base de datos del país. Para el efecto, elaborará y mantendrá el registro único de las personas naturales y la respectiva asignación del código único de identificación; asimismo enviará la información aprobada o improbada a donde corresponda, para la emisión del documento personal de identificación o para iniciar el proceso de revisión. Tendrá a su cargo los Registros Civiles de las Personas que establezca el Directorio en todos los municipios de la República, así como los adscritos a las oficinas consulares y el Registro de Ciudadanos. Estará a cargo del Registrador Central de las Personas, quien goza de fe pública y su funcionamiento además de regirse por este artículo se regulará por el reglamento respectivo.”²⁵⁶

El artículo anterior demuestra que el funcionario público de mayor rango en cuanto a función registral y fe pública es el Registrador Central de las Personas:

“Artículo 32. Calidades del Registrador Central de las Personas. El registrador Central de las Personas, tendrá las siguientes calidades:

- a) Ser guatemalteco, mayor de edad;
- b) Ser Abogado y Notario;
- c) Cuatro (4) años mínimo de ejercicio profesional;

²⁵⁶ Decreto 90-2005, Óp. Cit. Artículo 31

- d) Ser de reconocida honorabilidad;
- e) Otros que el reglamento respectivo establezca.”²⁵⁷

Nuevamente, el ser abogado y notario, es una calidad que se requiere para el cargo de registrador, un claro indicador sobre el conocimiento y experiencia que la ley exige para ser un registrador en Guatemala.

5.1.7 Efectos de una inscripción

En Guatemala, la inscripción de actos, acontecimientos o hechos con efectos jurídicos tiene la finalidad de generar publicidad registral, lo cual genera a su vez la oponibilidad a terceros. Dado que, para que algo sea inscrito, son necesarios requisitos o bien una calificación previa por el registrador, y es en ese momento donde se genera la seguridad jurídica de lo que se inscriba. Una vez inscrito un acto o acontecimiento, se pueden solicitar las certificaciones de la inscripción. El código procesal civil y mercantil establece la validez de las certificaciones:

“Artículo 186. Los documentos autorizados por notario o por funcionario o empleado público en ejercicio de su cargo, producen fe y hacen plena prueba, salvo el derecho de las partes de redargüirlos de nulidad o falsedad.

Los demás documentos a que se refieren los artículos 177 y 178, así como los documentos privados que estén debidamente firmados por las partes, se tienen por auténticos, salvo prueba en contrario.

La impugnación por el adversario debe hacerse dentro de los diez días siguientes a la notificación de la resolución que admita la prueba.”²⁵⁸

En conclusión, las certificaciones expedidas por los diferentes registros públicos en Guatemala, generan plena prueba; es decir, se tienen por ciertos los actos, hechos,

²⁵⁷ Ibíd. Artículo 32

²⁵⁸ Decreto- Ley Número 107. Óp. Cit., artículo 186

negocios o acontecimientos que se describan, salvo que se pruebe judicialmente lo contrario.

Todo lo anterior quiere decir que una inscripción solamente genera publicidad registral, lo que no implica convalidar ningún acto jurídico.

5.2 El Salvador

5.2.1 Leyes que regulan el Derecho Registral cómo rama autónoma del Derecho

La Constitución Política de El Salvador²⁵⁹, decreto número 38 de la Asamblea Constituyente, no contiene fundamento legal expreso que de nacimiento a ningún registro público o garantía de acceso información personal de los habitantes. Simplemente contiene artículos que declaran el derecho de las personas de registrar ciertos acontecimientos o actos que acarreen consecuencias jurídicas.

Es el decreto número 62 del Presidente de la República de El Salvador es el que crea el “Centro Nacional de Registro y su Régimen Administrativo”, el cual, en su artículo 1, establece lo siguiente:

“Artículo 1. Créase el Centro Nacional de Registros cómo la unidad descentralizada del Ministerio de Justicia. En el texto de este Decreto se denominará el Centro.”²⁶⁰

5.2.2 Procedimiento y modalidad de inscripción

²⁵⁹ Asamblea Constituyente, Constitución, El Salvador, 1983. Disponible en: <http://www.constitution.org/cons/elsalvad.htm> Consultado el 10 de septiembre de 2016

²⁶⁰ Presidente de la República de el Salvador, Decreto 62, El Salvador, 1994, Artículo 1 Disponible en: http://publica.gobiernoabierto.gob.sv/institutions/centro-nacional-de-registros/information_standards/ley-principal-que-rige-a-la-institucion?page=2 Consultado el 10 de septiembre de 2016

El Decreto 292 de la Asamblea legislativa de la República de El Salvador es el que contiene el sistema de inscripción que se implementará en el registro de la propiedad raíz e hipotecas, en el artículo 5 establece lo siguiente: "Folio Real: DEL SISTEMA DEL FOLIO REAL Art. 5.- Adoptándose el Sistema de "folio real" para la inscripción de documentos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. Por medio de este sistema, el registro de los instrumentos se realizará en razón de cada inmueble y no de su propietario, debiendo registrarse en forma unitaria todos los negocios jurídicos."²⁶¹

El sistema registral de folio real adoptado por la legislación salvadoreña claramente tiene como fin tener un registro particular de los derechos reales, esto para poder caracterizar y darles un registro único los inmuebles registrados, junto con las personas intervinientes en los negocios jurídicos.

5.2.3 Unificación de Registros

En El Salvador existe el Centro Nacional de Registros, cómo una entidad estatal que se organiza en direcciones que llevan a cabo todos los registros que impliquen derechos reales, comerciales o negocios jurídicos. El artículo 2 del decreto 62 del Presidente de la República establece:

" Artículo 2. El Centro será el encargado de asumir oportunamente las facultades y atribuciones que las leyes confieren a la Dirección General de Registros, incluyendo el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y el Registro de Comercio; y al Instituto Geográfico Nacional; actividades consideradas de interés nacional, por garantizar la seguridad jurídica sobre la propiedad y/o los derechos ciudadanos."²⁶²

El hecho que en El Salvador se haya logrado unificar registros de propiedad, comercio, catastro, garantías mobiliarias y propiedad intelectual, genera la posibilidad de acceso a la información de forma más sencilla y ordenada, pues de todo lo anteriormente

²⁶¹La asamblea legislativa de la República de El Salvador, Decreto 292, El Salvador, 1986, Artículo 5 Disponible en: <http://www.bvaldezlaw.com/dl/leyes/ley-de-reestructuracion-1.pdf> Consultado el 10 de enero de 2016

²⁶² Decreto 62, El Salvador. Óp. Cit. Artículo 2

mencionado, existen criterios similares, y principalmente se encuentra la información en un solo registro.

5.2.4 Principios Registrales

Aunque no se regulen cómo normativa aplicable a todo tipo de registro, vale la pena resaltar que los mismos están legislados expresamente en el Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e hipotecas, al grado de estar nominados y explicados en el mismo.

Lo anterior se puede apreciar en los artículos 40 y 41 del Reglamento, en los que se regulan los principios de rogación y prioridad, respectivamente:

“Del principio de rogación Artículo 40. En virtud del principio de rogación, la inscripción podrá pedirse por quien tenga interés en asegurar el derecho que se trata de inscribir, o por su representante, mandatario o encargado. Se presume que el presentante del documento tiene poder o encargo para ese efecto. La sola presentación del título dará por iniciado el procedimiento registral, el cual deberá ser impulsado de oficio hasta su conclusión.”²⁶³

Del principio de prioridad Artículo 41.- De conformidad con la prioridad formal, todo documento registrable que ingrese primero en el Registro, deberá inscribirse con anterioridad a cualquier otro título presentado posteriormente. (1) Se exceptúan de lo dispuesto en el inciso anterior: (1) a) Los documentos relativos a lotificaciones de inmuebles rústicos o urbanos; y (1) b) Los documentos referentes a inmuebles rústicos o urbanos que se encontraban en proceso de lotificación el día 26 de mayo de 1986, siempre que se hubiere inscrito la declaración jurada que prescribe el artículo 17 de la

²⁶³ El Presidente de la República de El Salvador. Decreto 24 REGLAMENTO DE LA LEY DE REESTRUCTURACION DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS, El Salvador, 1988, Artículo 40 Disponible en: <https://sansalvador.eregulations.org/media/REGLAMENTO%20DE%20LA%20LEY%20RE%20REESTRUCTURACION%20DEL%20REGISTRO%20DE%20PROPIEDAD.pdf> Consultado el 10 de septiembre de 2016

Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. (1) La prioridad sustantiva se registrará por las disposiciones contenidas en el Código Civil. (1).”²⁶⁴

En el mismo reglamento, se desarrollan los principios registrales de especialidad, tracto sucesivo, legalidad, calificación registral y publicidad de información. Estos mismos se encuentran del artículo 42 al 47 del reglamento.

La normatividad de los principios registrales genera que en El Salvador existan lineamientos claros sobre cómo se llevará a cabo el proceso de inscripción, así como las garantías y derechos que tienen los usuarios al requerir los servicios en el Registro Público.

5.2.5 Garantía de publicidad y acceso a Registros Públicos

La Ley del Centro Nacional de Registros es clara en sus líneas al establecer que se debe garantizar la publicidad, legalidad y seguridad jurídica de los registros, esto se refleja en el artículo 3, que establece:

“Artículo 3. El Centro tiene por objeto principal garantizar los principios de publicidad, legalidad y seguridad jurídica respecto a los registros que comprende, aprovechando los mejores avances tecnológicos disponibles para la obtención y resguardo de la información.”²⁶⁵

Se debe resaltar que el anterior artículo fundamenta la implementación de tecnología para lograr los fines de publicidad, legalidad y seguridad jurídica, lo cual evita que al momento de querer usar nuevos sistemas, la ley genere impedimento alguno.

Sobre el acceso a la información de los registros, la ley reconoce el derecho, y no establece limitación alguna, incluso el Registro Nacional tiene entre sus servicios, la ventanilla electrónica, que es un modo de consulta a través de la página web del Registro Nacional.

²⁶⁴ Ibíd. Artículo 41

²⁶⁵ Decreto 62, El Salvador. Óp. Cit. Artículo 3

5.2.6 Funcionarios encargados del Registro

En el Salvador, el Centro Nacional de Registro tendrá cómo funcionario principal al Director Ejecutivo, el cual será nombrado por el Presidente de la República, lo cual se regula en la Ley de Creación del Centro Nacional en su artículo 6:

“Artículo 6. La administración del Centro estará a cargo de un Director Ejecutivo nombrado por el Presidente de la República, cargo que será incompatible con cualquier otro que sea remunerado y con el ejercicio de su profesión, excepto la docencia. Para ser Director Ejecutivo se requiere: Ser salvadoreño, de reconocida honorabilidad y poseer grado académico universitario en cualquiera de las materias relacionadas con los fines del CNR, obtenido cinco años antes, por lo menos, a su nombramiento.”²⁶⁶

Es de resaltar que en el caso del Director Ejecutivo, su grado académico deberá ser cómo mínimo universitario, sin embargo no se exige que la profesión deba ser jurídica, simplemente que sea adecuada con el cargo, situación que si bien le da oportunidad a cualquier profesional de ocupar este cargo, no garantiza conocimiento legal de las normas registrales.

Lo que es propiamente el cargo de registrador lo regula el artículo 3 de la misma ley citada con anterioridad: “Artículo 3. El Registrador Jefe de cada oficina de Registro será nombrado por el Órgano Ejecutivo en el Ramo de Justicia, a propuesta de la Dirección General de Registros, para ser Registrador Jefe se requerirá: 1- Ser abogado y Notario de la República, de moralidad y competencia notorias y ciudadano en ejercicio de sus derechos. 2- Tener, como mínimo, tres años en el ejercicio del notariado. Para ser Registrador Jefe de la oficina de la Primera Sección del Centro se requerirá, además de los requisitos enumerados en el ordinal primero del inciso anterior, haber desempeñado el cargo de Registrador durante un período mínimo de 3 años o tener, por lo menos 6 años en el ejercicio del notariado.”²⁶⁷

²⁶⁶ Ibíd. Artículo 21

²⁶⁷ Decreto 292 Óp. Cit. Artículo 3

En contraposición con el cargo del Director Ejecutivo, con el que se consideró que no es necesario para ocupar el cargo un conocimiento jurídico profesional, en el caso del registrador de una sede o dirección del Centro Nacional de Registro, la profesión de abogado es un requisito legal que se debe cumplir, para garantizar el conocimiento jurídico de las personas que ocupen esos cargos.

5.2.7 Efectos de una inscripción

Los efectos jurídicos de una inscripción registral están plasmados en el Código Civil de El Salvador, que en el artículo 180 establece lo siguiente:

“Artículo 680. Los títulos sujetos a inscripción no perjudican a terceros, sino mediante la inscripción en el correspondiente Registro, la cual empezará a producir efecto contra ellos desde la fecha de la presentación del título al Registro.

Se considera cómo tercero aquel que no ha sido parte en el acto o contrato a que se refiere la inscripción. El heredero se considera cómo una sola persona con su causante.”²⁶⁸

Se interpreta del anterior artículo que la oponibilidad a terceros de un negocio jurídico que la ley establezca que se deba inscribir, se puede exigir únicamente cuando la inscripción este hecha. Esto se complementa con lo que dicta el artículo 681 del mismo cuerpo legal:

“Artículo 681.- La inscripción es el asiento que se hace en los libros del Registro de los títulos sujetos a este requisito, con el objeto de que consten públicamente los actos y contratos consignados en dichos títulos, para los efectos que este título determina. Es de dos clases: inscripción definitiva, que es la que produce efectos permanentes, e inscripción provisional, llamada también anotación preventiva.”²⁶⁹

²⁶⁸ General de División y Senador encargado de la Presidencia de la República de El Salvador, Código Civil, 1859, artículo 680. Disponible en: https://www.oas.org/dil/esp/Codigo_Civil_El_Salvador.pdf Consultado el 11 de septiembre de 2016

²⁶⁹ *Ibíd.* Artículo 681

Es claro que en El Salvador las inscripciones se realizan para generar seguridad jurídica y publicidad de los actos que se inscriben. Una inscripción no convalida un negocio jurídico.

5.3 Honduras

5.3.1 Leyes que regulan el Derecho Registral cómo rama autónoma del Derecho

La Constitución Política de Honduras contiene normativa que reconoce el Derecho de sus habitantes de registrar sus actos y acontecimientos que tengan importancia jurídica. Junto con lo anterior para garantizar el acceso a registros públicos personales, Honduras contempla en su Constitución Política la acción constitucional llamada Habeas Data. El artículo 182 dice lo siguiente:

“Artículo 182.-El Estado reconoce la garantía de Hábeas Corpus o Exhibición Personal, y de Hábeas Data. En consecuencia en el Hábeas Corpus o Exhibición Personal, toda persona agraviada o cualquier otra en nombre de ésta tiene derecho a promoverla; y en el Hábeas Data únicamente puede promoverla la persona cuyos datos personales o familiares consten en los archivos, registros públicos o privados...”²⁷⁰

Lo anterior es una garantía constitucional que la Constitución de Honduras establece a favor de personas cuyos datos personales o familiares se encuentran archivados en un registro, público o privado, que se les haya negado el acceso.

Es de suma importancia resaltar que la garantía del Habeas Data no aplica únicamente a registros públicos, sino abarca a archivos privados que consistan en información personal de un particular o su familia.

²⁷⁰ Asamblea Nacional Constituyente, Constitución Política de la República de Honduras, Honduras, 1982, Artículo 182. Disponible en: https://www.oas.org/dil/esp/Constitucion_de_Honduras.pdf Consultado el 11 de septiembre de 2016

5.3.2 Procedimiento y modalidad de inscripción

Honduras no tiene un sistema registral unificado. Sin embargo, se puede apreciar la implementación del sistema de folio real, en lo concerniente al registro de bienes, lo que se encuentra en el artículo 32 de la Ley de Propiedad:

“Folio Real: artículo 32. Folio Real es el conjunto de asientos singularizados referentes a cada bien que según la ley deba inscribirse en el registro, que recojan desde su inscripción inicial las diversas mutaciones de dominios y gravámenes que acerca del mismo produzcan, ya fuera cómo resultado de convenios entre partes, por disposición de la ley o por resolución de autoridad competente. Las Inscripciones se harán siguiendo el orden riguroso de presentación en el Diario o Sistema Automatizado de Registro. La denegatoria de inscripción por defectos de forma no alterará el orden de presentación.”²⁷¹

El sistema de folio real implementado en Honduras atiende al deseo de individualizar cada bien que es objeto de un negocio jurídico, de tal forma que se pueda identificar mediante una numeración o código a cada bien que se registre.

5.3.3 Unificación de Registros

Si bien no existe un Registro Público único que englobe todos los registros posibles, en Honduras se unificaron los registros de bienes, cosas mercantiles, propiedad intelectual, especiales, y de sociedades. Esta unificación se encuentra regulada en la Ley de Propiedad, en el artículo 28:

“Artículo 28. Todos los registros que dependan del Instituto de la Propiedad (IP) funcionan cómo un Registro Unificado de la Propiedad que incluirá los siguientes: 1) Registro de la propiedad Inmueble: comprenderá los derechos reales constituidos sobre

²⁷¹ Congreso Nacional, Decreto 82-2004, Ley de Propiedad, Honduras, 2004, Artículo 32. Disponible en: <https://www.ccit.hn/wp-content/uploads/2013/12/LEY-DE-PROPIEDAD.pdf> Consultado el 12 de septiembre de 2016

bienes inmuebles, así como los gravámenes y anotaciones preventivas que se constituyan sobre ellos; 2) Registro de la Propiedad Mueble: Comprenderá vehículo y otros así como los gravámenes y anotaciones preventivas que se constituyan sobre bienes muebles; 3) Registro Mercantil: comprenderá las empresas mercantiles bajo la titularidad del comerciantes individuales o sociales, sus hechos o relaciones jurídicas; y, los gravámenes y anotaciones preventivas que se constituyan sobre la empresa o sus elementos; 4) Registro de la Propiedad intelectual: comprenderá la propiedad industrial y los derechos de autor y derechos conexos. 5) Registros Especiales: Comprenderá personas jurídicas Civiles, sentencias concesiones y franquicias otorgadas por el Estado, información cartográfica, información geográfica, patrimonio histórico, patrimonio cultural, patrimonio de la humanidad, áreas protegidas, reservas turísticas y otras que el Instituto de la Propiedad (IP) cree o incorpore; y, 6) Registro Asociados: comprenderá registros de algún tipo de propiedad que sean manejados por otros entes u órganos de la administración pública tales como el registro de aeronaves a cargo de la Dirección de Aeronáutica Civil y Registro Marítimo que comprende naves, buques y gravámenes sobre los mismos.”²⁷²

El Instituto de la Propiedad es en consecuencia el Registro que se encarga de inscribir todos los actos jurídicos que impliquen derechos que afecten o impliquen la propiedad de bienes de todo tipo.

5.3.4 Principios Registrales:

Honduras no contiene dentro de su normativa una declaración expresa de principios registrales que se deban cumplir en los procesos de inscripción, archivo y validez de registros. Se limita a establecer procedimientos de inscripción, así como trámites administrativos en caso de negativa de una inscripción o en su caso a la oposición a la misma.

²⁷² Ibíd. Artículo 28

5.3.5 Garantía de publicidad y acceso a Registros Públicos

Cómo se mencionó anteriormente, la Constitución Política de Honduras en su artículo 182 establece la garantía constitucional del Habeas Data, garantía que le otorga a todo habitante una acción específica para hacer valer su derecho de acceso a la información. La Constitución establece en el mismo artículo cuando se puede pedir el Habeas Data:

“...El Hábeas Data: Toda persona tiene el derecho a acceder a la información sobre sí misma o sus bienes en forma expedita y no onerosa, ya esté contenida en bases de datos, registros públicos o privados y, en caso de que fuere necesario, actualizarla, rectificarla y-o enmendarla.

Las acciones de Hábeas Corpus y Hábeas Data se ejercerán sin necesidad de poder ni de formalidad alguna, verbalmente o por escrito, utilizando cualquier medio de comunicación, en horas o días hábiles o inhábiles y libres de costas. Únicamente conocerá de la garantía del Hábeas Data la Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, quien tendrá la obligación ineludible de proceder de inmediato para hacer cesar cualquier violación a los derechos del honor, intimidad personal o familiar y la propia imagen.

Los titulares de los órganos jurisdiccionales no podrán desechar la acción de Hábeas Corpus o Exhibición Personal e igualmente tienen la obligación ineludible de proceder de inmediato para hacer cesar la violación a la libertad y a la seguridad personal.

En ambos casos, los titulares de los órganos jurisdiccionales que dejaren de admitir estas acciones constitucionales, incurrirán en responsabilidad penal y administrativa.

Las autoridades que ordenaren y los agentes que ejecutaren el ocultamiento del detenido o que en cualquier forma quebranten esta garantía incurrirán en el delito de detención ilegal...²⁷³

Se puede interpretar del anterior artículo que la Constitución Política de Honduras reconoce la importancia que tiene la información personal de un habitante y su familia, contemplando la acción para poder acceder a un registro o bien para poder rectificar información errónea.

Al ser la misma Constitución la que establece el procedimiento, el Habeas Data es claramente una acción constitucional que por su rango debe ser atendida con prioridad y celeridad por los jueces hondureños.

5.3.6 Funcionarios encargados del Registro

La Ley de Propiedad es la que contiene las calidades que deben tener las personas, para poder ocupar el cargo de registradores, el artículo 31 establece:

“Artículo 31.-Para ser registrador de la propiedad se requiere: 1) Ser abogado; 2) Hondureño por nacimiento; 3) Tener por lo menos cinco años (5) años de ejercicio profesional; y, 4) Ser de reconocido honorabilidad.”²⁷⁴

Al ser abogado y con una experiencia mínima de 5 años de ejercicio profesional, la persona que ocupe el cargo de registrador, tendrá el conocimiento jurídico sobre la normativa registral. Junto con lo anterior, el código civil de Honduras establece la obligación de calificación registral bajo su propia responsabilidad.

“Artículo 2318...9; Los Registradores calificarán bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de las escrituras, en cuya virtud se solicita la inscripción y la capacidad de los otorgantes, por lo que resulte de las mismas escrituras.”²⁷⁵

²⁷³ Constitución Política de la República de Honduras, Óp. Cit. Artículo 182

²⁷⁴ *Ibíd.* artículo 31

Los Registradores deberán realizar su tarea de inscribir los actos que les requieran, aplicando sus conocimientos jurídicos registrales para calificar correctamente, de tal forma que las inscripciones que realicen efectivamente correspondan a negocios jurídicos válidos.

5.3.7 Efectos de una Inscripción

La legislación hondureña no contempla efectos específicos de una inscripción en un registro público, sin embargo de la interpretación de su normativa se puede establecer que los efectos son la oponibilidad a terceros en el caso de bienes y la prueba de un hecho jurídico en el caso del estado civil de las personas:

Sobre la oponibilidad a terceros el Artículo 2343 del Código Civil establece: “Inscrito en el Registro cualquier título traslativo de dominio de inmuebles, no podrá inscribirse ningún otro de fecha anterior, por el cual se transmita o modifique la propiedad de los mismos inmuebles. Sin embargo, los títulos que sirven de antecedentes, podrán inscribirse si lo solicitare la persona a cuyo Favor estuviere la última inscripción.”²⁷⁶

Sobre la prueba que se genera en el registro de personas, el artículo 379 del mismo código establece: “Las certificaciones de las partidas de nacimiento, de matrimonio o defunción, extendidas en debida forma por el Registrador, lo mismo que las referentes a legitimación, reconocimiento de hijos naturales y demás actos sujetos a inscripción, harán prueba del respectivo estado civil así en juicio cómo fuera de él.”²⁷⁷

5.4 Nicaragua

²⁷⁵ Congreso Nacional, Decreto 76-18, Código Civil, Honduras, 1906, Artículo 2318. Disponible en: [http://www.poderjudicial.gob.hn/CEDIJ/Leyes/Documents/CodigoCivil\(Actualizado2014\).pdf](http://www.poderjudicial.gob.hn/CEDIJ/Leyes/Documents/CodigoCivil(Actualizado2014).pdf) Consultado el 11 de septiembre de 2016

²⁷⁶ *Ibíd.* Artículo 2343

²⁷⁷ *Ibíd.* Artículo 379

5.4.1 Leyes que regulan el Derecho Registral cómo rama autónoma del Derecho

La Constitución Política de la República de Nicaragua no contiene norma alguna que regule el acceso a registros públicos, o bien la creación de un registro estatal. En conclusión, en materia constitucional no se regula ningún derecho registral.

Es la Ley General de Registros Públicos, Ley 698 de la Asamblea Nacional, del año 2009 la que crea y regula el Sistema Nacional de Registros, destinado a integrar todos los registros existentes en el país.

5.4.2 Procedimiento y modalidad de inscripción

En cuanto a un sistema registral general para llevar a cabo las inscripciones, no existe un criterio o regulación establecido, lo que la Ley General de registros Públicos establece cómo obligación, es el llevar determinados libros de control:

“Art. 58 Libros que Deben Llevar los Registros Públicos. Cada uno de los Registros Públicos adscritos al SINARE llevará obligatoriamente los siguientes libros o sistemas:

1. De recepción de documentos o diario;
2. De inscripciones; y
3. De índices.

El Reglamento determinará el contenido de la información adicional a la establecida en la presente ley para cada libro o sistema según el tipo de registro de que se trate.”²⁷⁸

Claramente se pretende tener un control efectivo de la actividad registral de los distintos tipos de registro que operan en el sistema nacional de Nicaragua. Si bien no es un

²⁷⁸ Asamblea Nacional, Ley 698, Ley General de Registros Públicos, Nicaragua, 2009 Ley general de registros Nicaragua Disponible en [http://legislacion.asamblea.gob.ni/normaweb.nsf/\(\\$All\)/B7DC51A42178E98C062576B20079A671?OpenDocument](http://legislacion.asamblea.gob.ni/normaweb.nsf/($All)/B7DC51A42178E98C062576B20079A671?OpenDocument) Consultado el 13 de septiembre de 2016

sistema registral, si se configura un mecanismo de control unificado de la actividad de los registradores.

5.4.3 Unificación de Registros

Desde el año 2009, el artículo 3 de la Ley General de Registros Públicos es el que crea al Sistema Nacional de Registros. Los registros públicos que integran el sistema hasta la fecha según el artículo 3 de la ley son:

“Artículo 3. Integración de los Registros Públicos. El Sistema Nacional de Registros está integrado por:

1. El Registro Público de la Propiedad, que comprende el de Inmuebles e Hipotecas, Naves y Aeronaves; 2. El Registro Público Mercantil; 3. El Registro Público de Personas; y
4. El Registro Público de Prendas

También se integrarán al SINARE otros Registros Públicos que se adscriban por disposición legal expresa.”²⁷⁹

Es clara la integración de registros de personas, bienes, y negocio jurídicos, lo cual no excluye la integración de nuevos registros.

5.4.4 Principios Registrales

En el artículo 30 de la Ley General de Registros, expresamente se regulan los principios que se adoptaran en el Sistema Nacional de Registros.

“Art. 30 Principios Registrales Adoptados. Los Registros Públicos adscritos al SINARE aplicarán los siguientes principios registrales:

1. Inscripción;
2. Legalidad;

²⁷⁹ Ibíd. Artículo 3

3. Rogación;
4. Prioridad;
5. Especialidad o determinación;
6. Tracto sucesivo;
7. Legitimación;
8. Fe pública registral; y
9. Publicidad.²⁸⁰

En los artículos posteriores, la ley explica cada uno de los principios registrales enlistados, de tal forma que se establecen los alcances y efectos de cada uno de los preceptos.

Nicaragua al establecer legislativamente los principios registrales adoptados en los procedimientos de inscripción, expresamente señala los efectos que las inscripciones tendrán al momento de quedar firmes.

5.4.5 Garantía de publicidad y acceso a Registros Públicos

La creación de un Sistema Nacional de Registros, precisamente tiene como finalidad la publicidad de información de todos los registros públicos, la Ley General de Registros establece lo siguiente:

“Art. 4 Finalidad y Objetivos del SINARE. El Sistema Nacional de Registros tiene como finalidad y objetivos:

1. Garantizar la seguridad jurídica registral en sus fases de procedimiento documental o material y publicitaria;...”²⁸¹

Lo anterior se complementa con lo que establece el artículo 51 de la misma ley:

²⁸⁰ Ibíd. Artículo 30

²⁸¹ Ibíd. Artículo 4

“Art. 51 Información Pública. Es obligación del SINARE velar por la conservación y seguridad de los asientos registrales; sin embargo, cualquier persona o entidad, podrá obtener información, de sus asientos, con las limitaciones establecidas en esta Ley y en la forma que señale su Reglamento.”²⁸²

En conclusión que todos los registros en Nicaragua son de acceso público para todas las personas, el aspecto a resaltar en la legislación es que se previenen limitaciones al acceso a registros, si existiere riesgo en cuanto a la conservación y seguridad de los registros asentados.

5.4.6 Funcionarios encargados del Registro

Cómo se podrá apreciar a continuación, el cargo de registrador o registradora, cómo la ley lo establece, requiere para su ocupación requisitos específicos y conocimiento jurídico registral. El artículo 19 de la Ley General de Registros dicta lo siguiente:

“Art. 19 Requisitos para ser Registrador o Registradora. Para optar al cargo de Registrador Público se requiere:

1. Ser nacional de Nicaragua;
2. Ejercer la Abogacía y el Notariado con reconocida probidad;
3. Estar en pleno goce de sus derechos civiles y políticos;
4. Tener cómo mínimo cinco años de ejercicio profesional conforme la LOPJ;
5. Haber aprobado el examen de idoneidad profesional que acredite el dominio sobre la materia de Derecho Registral elaborado para tal fin por la Dirección Nacional de Registros de acuerdo a la Ley de Carrera Judicial;
6. Haber cumplido treinta años de edad al momento de su nombramiento;
7. No haber sido suspendido en el ejercicio de la abogacía o el notariado de acuerdo a la LOPJ;
8. No ser militar en servicio activo y haber renunciado por lo menos doce

²⁸² Ibíd. Artículo 51

meses antes de su nombramiento; 9. No estar incurso en ninguna de las incompatibilidades establecidas por la Ley.²⁸³

El numeral 5 del artículo previamente citado, indica que se debe aprobar un examen sobre materia registral, mecanismo de control que garantiza conocimiento de una persona de manera verídica, y sobre todo al momento de querer ocupar el cargo.

5.4.7 Efectos de una Inscripción.

Con la creación del Sistema Nacional de Registros, se establecieron finalidades específicas que debe cumplir ese sistema, las cuales se encuentran en el artículo 4 de la Ley General de Registros:

“Art. 4 Finalidad y Objetivos del SINARE. El Sistema Nacional de Registros tiene como finalidad y objetivos:

1. Garantizar la seguridad jurídica registral en sus fases de procedimiento documental o material y publicitario;
2. Agilizar los procedimientos generales de inscripción y cualquier otro procedimiento nacional;
3. Unificar el procedimiento registral, dándole coherencia y unidad en el ámbito nacional;
4. Facilitar a los usuarios los trámites de inscripción y de publicidad registral mejorando las técnicas y modernizando los sistemas de inscripción;
5. Propiciar la seguridad jurídica de créditos garantizados con bienes inmuebles o muebles asegurando su recuperación; y
6. Garantizar el funcionamiento e infraestructura técnica y operativa del Sistema Integrado de Información de Registro y Catastro.”²⁸⁴

²⁸³ Ibíd. Artículo 19

²⁸⁴ Ibíd. Artículo 4

Precisamente, la unificación de registros en un sistema nacional y el establecimiento de controles generales, buscan que exista publicidad y seguridad jurídica de las inscripciones de derechos, cosas o personas que se hagan.

La creación de un sistema unificado y centralizado tiene como objetivo el que los procedimientos sean uniformes, y en consecuencia más simples, y más sencillo acceso al público.

5.5 Costa Rica

5.5.1 Leyes que regulan el Derecho Registral cómo rama autónoma del Derecho

La Constitución Política de Costa Rica no regula nada relativo al acceso a registros públicos, o bien a la creación de los mismos. Es la Ley de Creación del Registro Nacional, Ley número 5695 de la Asamblea Legislativa la normativa que contiene todos los preceptos jurídicos en materia registral de aplicación general.²⁸⁵

5.5.2 Procedimiento y modalidad de inscripción

Costa Rica no contempla un sistema registral nominado; sin embargo, si posee una serie de normas que establecen procedimientos específicos que se deben llevar a cabo al momento de inscribir algo. La Ley de Creación del Registro Nacional establece lo siguiente:

“Artículo 2. El Registro Público, por los procedimientos técnicos de que disponga, llevará un sistema de recepción de títulos sujetos a inscripción, que garantice el estricto orden de presentación en la oficina del diario, y así confeccionará el respectivo asiento.

²⁸⁵ Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, Ley número 5695, Ley de Creación del Registro Nacional, Costa Rica, 1975 Disponible en: http://www.rnp.go.cr/bibl_virtual/ Consultado el 14 de septiembre de 2016

El Reglamento del Registro determinará las demás normas y procedimientos de admisión de documentos en el Diario, así como del pago de sus derechos.”²⁸⁶

La ley pretende que se tenga un control sobre el ingreso de solicitudes de inscripción, esto para tener un registro específico sobre los asientos que se realizan cada día.

El Reglamento del Registro Público desarrolla lo anterior de la siguiente manera:

“Artículo 28. Orden de presentación. El Registro, por los procedimientos técnicos de que disponga, llevará un sistema de ordenamiento diario donde se anotará la presentación de los documentos por su orden, asignándoles el número correlativo que le corresponda.”²⁸⁷

“Artículo 68. Procesamiento electrónico de datos. El procesamiento electrónico de datos es el medio técnico de la registración, por el cual se introduce, procesa, actualiza y archiva la información registral contenida en la unidad de información, en dispositivos propios de un ordenador o computador.”²⁸⁸

Cómo se puede apreciar del análisis de los dos artículos anteriores, el sistema registral adoptado es de tipo electrónico, a través del cual se crean unidades de información individuales con números registrales asignados según se ingrese la información al registro. También es notorio que se le da importancia a la temporalidad con la que se ingresa un nuevo registro, lo que hace presumir que siempre prevalecerá un registro anterior sobre uno posterior.

²⁸⁶ Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, Ley 3883, Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público, Costa Rica 1997. Artículo 2, Disponible en: <https://costarica.eregulations.org/media/ley%203883%20sobre%20inscripci%C3%B3n%20de%20documentos%20en%20el%20registro%20p%C3%BAblico.pdf> Consultado el 14 de septiembre de 2016

²⁸⁷ Presidente de la República y ministro de justicia y gracia, Reglamento número 26771-j, Reglamento del Registro Público, Costa Rica, 1998, artículo 28, disponible en: <https://costarica.eregulations.org/.../reglamento%20del%20registro%20p%C3%BAblico%20de>. Consultado el 14 de septiembre de 2016

²⁸⁸ Reglamento número 26771-j, Óp. Cit. Artículo 28

5.5.3 Unificación de Registros

El Registro Nacional es en sí un registro público que centraliza registro tanto de bienes, derechos y de personas. El artículo 2 de la Ley de Creación del Registro Nacional, establece lo siguiente:

“Artículo 2. Conforman el Registro Nacional, además de los que se adscriban por otras leyes, los siguientes registros:

a) El Registro Inmobiliario, que comprende: propiedad inmueble, hipotecas, cédulas hipotecarias, propiedad en condominio, concesiones de zona marítimo-terrestre, concesiones del Golfo de Papagayo, registro de marinas turísticas y el Catastro Nacional.

b) El Registro de Personas Jurídicas, que comprende: mercantil, personas, asociaciones civiles, medios de difusión y agencias de publicidad y asociaciones deportivas.

c) El Registro de Bienes Muebles, que comprende: vehículos automotores, prendas y buques.

d) Los Registros de la Propiedad Intelectual, que comprende:

i) El Registro de la Propiedad Industrial: patentes de invención, modelos de utilidad, dibujos y modelos industriales, marcas y signos distintivos, denominaciones de origen e indicaciones geográficas, trazados de circuitos integrados y marcas de ganado.

ii) El Registro de Derechos de Autor y Derechos Conexos.

Sin perjuicio de lo anterior, las autoridades del Registro Nacional podrán organizar las diferentes dependencias, de conformidad con sus reglamentos internos.”²⁸⁹

²⁸⁹ Ley número 5695, Óp. Cit. Artículo 2

El Registro Nacional de Costa Rica engloba en su estructura todos los tipos de registro que se indica en el artículo anteriormente citado, de tal forma que existe una institución pública con atribuciones exclusivas de llevar a cabo los registros de interés jurídico.

5.5.4 Principios Registrales

Costa Rica tiene regulados de forma expresa los principios registrales. En su normativa los define y explica. El artículo 54 del Reglamento del Registro Nacional contiene el principio de prioridad registral:

“Artículo 54. Principio de Prioridad Registral. La prioridad entre dos o más documentos sujetos a inscripción, se establecerá por el orden de presentación a la Oficina del Diario, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25 de este Reglamento. Si son excluyentes, tendrá prioridad el documento presentado primero en tiempo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 455 del Código Civil.”²⁹⁰

El principio de prioridad se verificará según el control de la oficina del Diario, es decir, según la fecha de ingreso de solicitud de inscripción al registro.

Además, el Artículo 56 de la misma normativa contiene el principio del tracto sucesivo: “No se inscribirá documento en el que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figura en la inscripción precedente. De los asientos existentes en el Registro, deberá resultar una perfecta secuencia del titular del dominio y de los derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones.”²⁹¹

Este principio hace congruencia con el sistema de control, que previamente se explicó, en el que se establece un registro de inscripciones hechas.

Por último, el artículo 59 del reglamento contiene el Principio de Rogación: “El Registro no inscribirá ni tramitará ningún documento de oficio. La presentación formal del documento al Registro, significará la solicitud de tramitación del documento. No se

²⁹⁰ Reglamento número 26771-j, Óp. Cit. Artículo 54

²⁹¹ Ibíd. Artículo 56

podrá tramitar ningún tipo de documento por medios postales o tecnológicos, excepto los que se indiquen expresamente por Ley.”²⁹² Este principio aclara la forma en que se deberá acudir al registro a pedir una inscripción, en forma persona, esto claro no excluye la posibilidad de encomendar a una tercera persona esa tarea.

5.5.5 Garantía de publicidad y acceso a Registros Públicos

El artículo 1 del Reglamento del Registro Publico establece:

“Artículo 1.- El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos. En lo referente al trámite de documentos, su objetivo es inscribirlos.

Es de conveniencia pública simplificar y acelerar los trámites de recepción e inscripción de documentos, sin menoscabo de la seguridad registral.

Son contrarios al interés público las disposiciones o los procedimientos que entorpezcan esos trámites o que, al ser aplicados, ocasionen tal efecto.”²⁹³

Se integra el hecho que del propósito de seguridad de los derechos y bienes inscritos, con la publicidad que se pretende dar a las inscripciones. La publicidad se regula en el reglamento, de la siguiente forma:

“Artículo 63. Publicidad del Registro. La información del Registro es pública. A la Dirección le corresponde determinar el modo en que esta información puede ser consultada, sin riesgo de adulteración, pérdida o deterioro de la misma.”²⁹⁴

Al declarar la información del Registro pública, claramente se entiende que puede ser consultada por todas las personas, sin más limitación que la conservación y protección de la misma.

²⁹² Ibid. Artículo 59

²⁹³ Ley 3883, Óp. Cit. Artículo 1

²⁹⁴ Reglamento número26771-j, Óp. Cit. Artículo 63

5.5.6 Funcionarios encargados del Registro

El Registro Nacional de Costa Rica tiene una estructura orgánica diferente, en el entendido que existe un organigrama de funcionarios jerárquicamente establecidos para llevar a cabo funciones de dirección, control y registro. Al respecto, el artículo 6 de la Ley de Creación del Registro Nacional establece lo siguiente:

“Artículo 6. Habrá un Director General, de quien dependerán jerárquicamente, para efectos administrativos, los directores de las diversas dependencias integradas del Registro Nacional.

El Director General deberá ser licenciado en Derecho y notario público, incorporado al Colegio de Abogados de Costa Rica y por lo menos con cinco años de ejercicio profesional.

El Director General del Registro Nacional será nombrado por el Poder Ejecutivo, escogido de una terna que al efecto elaborará la Junta Administrativa.

Al Director General corresponderá:

1) Ejercer la labor de funcionarios ejecutivos de la Junta, en cuyas sesiones tendrá voz pero carecerá de voto.

2) Proponer a la Junta los proyectos para el cumplimiento de las funciones encomendadas a esta en el artículo tercero.

3) Coordinar las funciones de todas las dependencias del Registro Nacional.

4) Unificar los criterios de calificación y dictar, en forma general, las medidas del carácter registral en los distintos registros, sin que le corresponda el análisis o calificación de casos concretos cuyo pronunciamiento compete al Director, encargado o jefe de cada dependencia.

5) Aprobar los proyectos de presupuesto que se presenten a la Junta.

6) Disponer las medidas administrativas generales para todos los organismos que integran el Registro Nacional.

7) Tomar todas las medidas que estime convenientes para la marcha del Registro Nacional y sus dependencias, de acuerdo con las normas dictadas por la Junta.

El Director del Registro Nacional no podrá ser director de ninguno de los registros en particular.

Queda prohibido al Director del Registro Nacional abocar los asuntos que concierne resolver individualmente a cada uno de los registros.”²⁹⁵

Evidentemente, el Director del Registro Nacional es el funcionario principal de dirección del Registro Nacional, siendo indispensable que este sea abogado y notario activo. Será el director del Registro nacional el funcionario público que tome las decisiones más importantes en cuanto a la implementación de metodología y funcionamiento del Registro.

El reglamento amplía en su artículo 7:

“Artículo 7°—De la Coordinación Registral. Esta unidad tendrá a su cargo los grupos de registradores y certificadores y además de las obligaciones señaladas en las leyes y este Reglamento, al Coordinador Registral le corresponde:

a) Coordinar y revisar periódicamente con los jefes de registradores y el jefe de certificadores el funcionamiento de los departamentos a su cargo.

b) Auxiliar al Director en la elaboración de planes y proyectos de índole registral.

c) Controlar la función de registración de documentos y de expedición de certificaciones efectuadas por los funcionarios del Registro.

²⁹⁵ Ley número 5695. Óp. Cit. Artículo 6

d) Atender y resolver consultas verbales y escritas que le presenten sus superiores, subalternos y público en general y brindar asesoría en la materia de su especialidad. Autorizar la inscripción conjunta de los documentos que conforme a derecho, y bajo su criterio y responsabilidad le soliciten.”²⁹⁶

En jerarquía, los coordinadores son los encargados de controlar y fiscalizar el buen funcionamiento de los registros; también colaboran directamente con el Director, en la elaboración de planes y proyectos del Registro.

El artículo 8 del mismo reglamento contiene la figura de los Jefes de los Registradores, los cuales fungen como supervisores directos de todos los registradores, esto en cada uno de los registros específicos, o bien en las dependencias:

“Artículo 8. De los Jefes de los Registradores. Corresponde a los Jefes de Registradores:

a) Velar por el buen funcionamiento de los grupos a su cargo en lo técnico y administrativo.

b) Atender y resolver consultas verbales y escritas que le presentan sus superiores, subalternos, profesionales y público en general, y a la vez brindar asesoría en materia de su especialidad.

c) Supervisar y fiscalizar que los funcionarios a su cargo tramiten los documentos de acuerdo a la legislación y disposiciones vigentes.

d) Resolver en primera instancia de calificación los conflictos de criterio surgidos entre los usuarios y funcionarios a su cargo. Podrá revocar el defecto y ordenar la tramitación del documento, lo cual se hará bajo su responsabilidad, en caso de confirmar el defecto se fundamentará y elevará para su calificación el caso a la Dirección.”²⁹⁷

Por último, el artículo 9 del reglamento contiene la figura de los Registradores:

²⁹⁶ Reglamento número 26771-j, Óp. Cit. Artículo 7

²⁹⁷ Ibíd. Artículo 8

“Artículo 9. De los Registradores. Corresponde a los Registradores la calificación e inscripción de los documentos sometidos a su estudio, lo cual harán por los medios de que dispongan en coordinación con la Dirección, con la obligación de brindar un eficiente servicio.”²⁹⁸

En este caso, los registradores únicamente deben llevar a cabo la calificación registral e inscripciones solicitadas, sin que para ello se les exija en la ley tener una calidad específica para ejercer el cargo. Si bien no se exige una calidad específica para ser registradores, será una labor conjunta de todo el organigrama del Registro la que dará como resultado que los asientos se realicen correctamente.

5.5.7 Efectos de una Inscripción

La ley de creación del Registro nacional en su artículo 1 declara lo siguiente:

“Artículo 1. El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos. En lo referente al trámite de documentos, su objetivo es inscribirlos.

Es de conveniencia pública simplificar y acelerar los trámites de recepción e inscripción de documentos, sin menoscabo de la seguridad registral.

Son contrarios al interés público las disposiciones o los procedimientos que entorpezcan esos trámites o que, al ser aplicados, ocasionen tal efecto.”²⁹⁹

El anterior artículo simplemente establece un propósito de lograr seguridad jurídica y publicidad de información; es por esa razón que se debe interpretar junto con lo que regula el artículo 71 del Reglamento de Registros Públicos, que dice lo siguiente:

²⁹⁸ Ibíd. Artículo 9

²⁹⁹ Ley 3883. Óp. Cit. Artículo 1

“Artículo 71. Del valor de las Certificaciones. La plenitud, limitación o restricción de los derechos inscritos y todo lo que conste en las diferentes Bases de Datos, podrá acreditarse auténticamente con relación a terceros mediante las certificaciones emitidas por esta Institución, las cuales irán firmadas por los funcionarios que ejercen fe pública para ese efecto.”³⁰⁰

Es precisamente el efecto de las certificaciones de un derecho inscrito, lo que da seguridad jurídica a lo que se ha asentado en un registro público. Una inscripción será la que le da publicidad a los actos que se registren, mediante las certificaciones del Registro Público, en que se probará que se tiene un derecho propio.

5.6 Panamá

5.6.1 Leyes que regulan el Derecho Registral cómo rama autónoma del Derecho

La Constitución Política de la República de Panamá no contiene normas registrales que garanticen la publicidad registral o acceso a información. Es la Ley 3 de la Asamblea Legislativa de Panamá, promulgada el, 6 de enero de 1999, la que crea el Registro Público de Panamá. En su artículo 1 crea el Registro Público de Panamá cómo entidad autónoma y patrimonio propio.³⁰¹

5.6.2 Procedimiento y modalidad de inscripción

La legislación panameña contempló la necesidad de actualizar las formas de llevar a cabo los registros, por lo que en la Ley de creación del registro nacional, contempló, en el artículo 4, actualizar la tecnología utilizada para llevar a cabo los registros:

³⁰⁰ Reglamento número 26771-j, Óp. Cit. Artículo 71

³⁰¹ Asamblea Legislativa, Ley 3 de 1999, Ley de creación de registro nacional de Panamá, Panamá, 1999, Artículo 1. disponible en : http://www.registro-publico.gob.pa/images/PDF/CoopInter/ley_3.pdf
Consultado el 16 de septiembre de 2016

“Artículo 4: toda actuación que exija la formalidad registral, podrá efectuarse en forma escrita, magnética u óptica, o a través de cualquier medio telemático compatible con la tecnología registral vigente, legalmente autorizada.”³⁰²

Desde el año 2014, por Decreto Ejecutivo, se instauró que en Panamá se utilice el sistema de Folio Electrónico:

“Artículo 1: se ordena que todas las operaciones registrales que deban efectuarse dentro del Registro Público de Panamá, se realicen utilizando el Sistema de Inscripción Registral (SIR) denominado FUTUREG, el cual está basado en la técnica de Folio Electrónico; reemplazando así los actuales sistemas de inscripción de Emulación y Redi.”³⁰³

La implementación del Folio Electrónico se regula y varía según el Registro Público de Panamá lo estime necesario, y lo hace a través de circulares administrativas.

5.6.3 Unificación de registros

La Ley de Creación del Registro Público de Panamá, en su artículo 2, señala:

“Artículo 2: El registro público tendrá a su cargo la inscripción de los documentos que requieran tal formalidad de conformidad con la ley, así como las demás funciones establecidas de acuerdo con las disposiciones legales y el reglamento del Registro Público.”³⁰⁴

El artículo significa que el Registro Público será la entidad encargada de llevar a cabo las inscripciones que por disposiciones legal se establezcan, siendo la principal norma que regula obligaciones registrales, el Código Civil de Panamá.

³⁰² Ley de creación de registro nacional de Panamá. Óp., Cit. Artículo 4

³⁰³ Ministerio de la Presidencia, Decreto Ejecutivo, Panamá, 2014, artículo 1 Disponible en : <http://www.registro-publico.gob.pa/images/PDF/Decreto847de20deoctubrede2014.pdf> Consultado el 16 de septiembre de 2016

³⁰⁴ Ley de creación de registro nacional de Panamá Óp. Cit. Artículo 2.

Se debe hacer la salvedad que el Registro Civil de Panamá es una dependencia del Tribunal Electoral, de tal cuenta que el mismo funciona como la Dirección del Registro Nacional del Registro Civil. Esto lo establece la Ley del Registro Civil, en sus artículos 1 y 3.³⁰⁵

5.6.4 Principios Registrales

La legislación panameña no tiene normativa que regule principios registrales aplicables a los procesos de inscripción, o bien a los efectos registrales de un asiento.

5.6.5 Garantía de publicidad y acceso a Registros Públicos

El Código Civil de Panamá expresa lo siguiente:

“Artículo 1755. El Registro es público y puede ser consultado libremente por cualquiera persona.”³⁰⁶

La anterior norma citada, no establece parámetros de consulta, lo cual genera que no exista limitación alguna para consultar cualquier registros, por cualquier personas, tenga o no interés o vínculo directo con la información.

5.6.6 Funcionarios encargados del Registro

En Panamá existe el puesto de director general. Esto lo regula el artículo 9 de la Ley de Creación del Registro público: “... los requisitos para ocupar el cargos son; se

³⁰⁵ Asamblea Nacional, Ley del registro civil, Panamá, Artículos 1 y 3 Disponible en: http://www.tribunal-electoral.gob.pa/html/fileadmin/user_upload/archivos_en_general/Ley_31-2006_del_Registro_Civil.pdf Consultado el 16 de septiembre de 2016

³⁰⁶ Asamblea Legislativa, Ley 2 del 22 de agosto de 1916, Código Civil de Panamá, Panamá, 1916, Artículo 1755 Disponible en: <https://panama.eregulations.org/media/c%C3%B3digo%20civil.pdf> Consultado el 17 de septiembre de 2016

panameño, haber cumplido 25 años de edad, ser abogado con certificado de idoneidad vigente, experiencia en ejercicio de la profesión no menor a cinco años y haber desempeñado cargos administrativos, demostrar vocación y aptitud para el cargo, no haber sido sentenciado por delito que implique privación de libertad...”³⁰⁷

Los directores generales son los encargados de encabezar la dirección de cada una de las sedes del Registro Público Nacional, dado que son los que deberán organizar e implementar las políticas de funcionamiento del mismo. Se les exige el conocimiento jurídico, a través de su calidad de abogados.

Además, para el funcionamiento del registro se crearon los cargos de director administrativo y director de tecnológica, en los artículos 13 y 14, respectivamente.

5.6.7 Efectos de una Inscripción

El Código Civil de Panamá lo establece de la siguiente forma:

“Artículo 315. Las actas del Registro serán la prueba del estado civil, la cual sólo podrá ser suplida por otras en el caso de que no hayan existido aquellas o hubiesen desaparecido los libros del Registro, salvo lo dispuesto sobre filiación legítima o cuando ante los tribunales se suscite contienda sobre su validez.

Serán las certificaciones que la Dirección del Registros Nacional Civil de Panamá emita, las que probaran el estado civil de las personas.”³⁰⁸ Lo anterior quiere decir que lo inscrito en el Registro Civil, genera prueba del estado civil de las personas.

Sobre las inscripciones de derechos reales, se debe aplicar lo establecido en el artículo 605, que dice lo siguiente: “La posesión de los derechos registrados se prueba por la nota del respectivo registro, y mientras esta posesión subsista, no será admisible ninguna prueba de posesión con que se pretenda impugnarla.”³⁰⁹ Nuevamente se le da valor probatorio a la inscripción de un derecho real en el Registro Nacional.

³⁰⁷ Ley de creación de registro nacional de Panamá. Óp. Cit. Artículo 25

³⁰⁸ Código Civil de Panamá, Óp. Cit. Artículo 315

³⁰⁹ Ibíd. Artículo 605

5.7 Argentina

5.7.1 Leyes que regulan el Derecho Registral cómo rama autónoma del Derecho

La Constitución de la Nación Argentina únicamente contiene normas declarativas sobre el derecho que tienen las personas a registrarse en los registros civiles o bien de la propiedad. No existe artículo alguno que contemple el libre acceso a registros estatales o bien cree algún registro público.

Es la ley 17801 que rige el Registro de la Propiedad Inmueble, objeto y documentos registrales, la que contiene normas que establecen un sistema registral, garantía de publicidad y procedimientos registrales.³¹⁰

5.7.2 Procedimiento y modalidad de inscripción

La ley 17801 es la que establece las bases del sistema registral argentino, el cual, por sus características propias, se puede decir que es un sistema mixto. Los artículos 10 y 11 establecen:

“Artículo 10 - Los inmuebles respecto de los cuales deban inscribirse o anotarse los documentos a que se refiere el artículo 2º, serán previamente matriculados en el Registro correspondiente a su ubicación. Exceptuándose los inmuebles del dominio público.”³¹¹

“Artículo 11. -La matriculación se efectuará destinando a cada inmueble un folio especial con una característica de ordenamiento que servirá para designarlo.”³¹²

³¹⁰ Presidente de la Nación de Argentina, Ley 17801, Argentina, 1968, Disponible en: <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/50000-54999/53050/texact.htm> Consultado el 16 de septiembre de 2016

³¹¹ Ley 17801, Óp. Cit. Artículo 10

³¹² Ibíd. Artículo 11

Los dos artículos anteriores indican una individualización de registro por cada inmueble que se inscribe, así como una consideración de acuerdo a la ubicación de los mismos. También se debe resaltar que se utiliza un sistema de folios.

Además, para mayor certeza y control, el artículo 12 de la misma ley expresa lo siguiente: “El asiento de matriculación llevará la firma del registrador responsable. Se redactará sobre la base de breves notas que indicarán la ubicación y descripción del inmueble, sus medidas, superficie y linderos y cuantas especificaciones resulten necesarias para su completa individualización. Además, cuando existan, se tomará razón de su nomenclatura catastral, se identificará el plano de mensura correspondiente y se hará mención de las constancias de trascendencia real que resulten. Expresará el nombre del o de los titulares del dominio, con los datos personales que se requieran para las escrituras públicas. Respecto de las sociedades o personas jurídicas se consignará su nombre o razón social, clase de sociedad y domicilio. Se hará mención de la proporción en la copropiedad o en el monto del gravamen, el título de adquisición, su clase, lugar y fecha de otorgamiento y funcionario autorizante, estableciéndose el encadenamiento del dominio que exista al momento de la matriculación. Se expresará, además, el número y fecha de presentación del documento en el Registro.”³¹³

Claramente, el sistema registral argentino tutela la seguridad jurídica de las inscripciones a través de tener datos sobre las personas y bienes que participan en la celebración de actos y contratos traslativos de dominio.

Los requerimientos que la ley establece configuran, tanto características propias de un sistema de folio real, cómo de un folio personal, de tal forma que el sistema adoptado por Argentina puede ser considerado ecléctico.

5.7.3 Unificación de Registros

³¹³ Ibíd. Artículo 12

En Argentina no existe unificación de registros, ya que se pueden mencionar cómo registros específicos, los registros de la propiedad, el registro civil y el registro de sociedades, todos con diferentes normativas y sistemas de inscripción.

Lo único que se puede puntualizar es lo siguiente:

“Artículo 1º - Quedarán sujetos al régimen de la presente ley los registros de la propiedad inmueble existentes en cada provincia y en la CAPITAL FEDERAL.”³¹⁴

Dado que Argentina está dividida políticamente en provincias, resulta muy importante unificar legislativamente, al menos la legislación registral inmobiliaria, de tal forma que resulta existiendo un derecho de igualdad de protección a los derechos de propiedad de todos sus habitantes.

5.7.4 Principios Registrales

La legislación argentina contempla ciertas normas que contienen algunos principios registrales, mas no los declara expresamente.

Un ejemplo es el principio de rogación, que está contenido en el artículo 7 de la Ley 17801, al establecer que serán los interesados los que acudirán a realizar las inscripciones.

5.7.5 Garantía de publicidad y acceso a Registros Públicos

La ley 17801 contempla la publicidad de los registros de la propiedad en el artículo 21:

“Artículo 21. - El Registro es público para el que tenga interés legítimo en averiguar el estado jurídico de los bienes, documentos, limitaciones o

³¹⁴ Ibíd. Artículo 68

interdicciones inscriptas. Las disposiciones locales determinarán la forma en que la documentación podrá ser considerada sin riesgo de adulteración, pérdida o deterioro.”³¹⁵

Es evidente que existe la garantía en ley para todas las personas de poder acceder al registro, sin embargo con las limitaciones que impliquen la conservación y protección de la información. El interés legítimo de las personas implica que el acceso a la información será exclusivo para usuarios que tengan una causal jurídica para necesitar el acceso.

5.7.6 Funcionarios encargados del Registro

En Argentina no existe legislación ordinaria que contemple requisitos para ostentar el cargo de funcionario público registral. Lo anterior presume que cualquier ciudadano puede ostentar el cargo. Según el organigrama del Registro de la Propiedad Inmueble, el principal cargo es de Director General.³¹⁶

5.7.7 Efectos de una inscripción

Los efectos de una inscripción los establece el artículo 4 de la ley 17801:

“Artículo 4.- La inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes.”³¹⁷

El anterior artículo es notorio al establecer que la inscripción simplemente genera publicidad registral: pero si el negocio jurídico del cual deriva la inscripción es nulo o anulable, la inscripción no convalida causal alguna que haya causado dicha nulidad.

5.8 México

³¹⁵ Ibíd. Artículo 21

³¹⁶ <https://www.dnrpi.jus.gov.ar/elregistro.php?ref=14> Consultado el 20 de septiembre de 2016

³¹⁷ Ibíd. Artículo 4

5.8.1 Leyes que regulan el Derecho Registral cómo rama autónoma del Derecho

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos contiene normas que reconocen el derecho de los mexicanos a ser inscritos en un registro civil (artículo 36). Además le atribuye a la asamblea legislativa las obligaciones de regular lo relativo al registro de la propiedad (artículo 122, literal c).

El sistema normativo de México es complejo y diverso, ya que al ser un país que se organiza cómo una federación, cada estado tiene un propio gobierno, y normativa estatal propia. Por lo anterior, existen leyes federales y leyes estatales, siendo las primeras de aplicación territorial general, y las segundas, únicamente aplicables al estado que las emite, dentro de su propio territorio.

5.8.2 Procedimiento y modalidad de inscripción

Sobre un sistema registral, el Código Civil Federal establece lo siguiente: “Artículo 3000.- El Registro Público funcionará conforme al sistema y métodos que determine el Reglamento.”³¹⁸

Cómo ya se ha aclarado, existe normativa estatal, y en cuanto a materia registral, cada estado, a través de su gobierno establece las normas que consideren pertinentes a sus necesidades.

Esto se ejemplifica en el Reglamento de la Ley Registral para el Estado de México:

“Artículo 19.- En el procedimiento registral, un documento podrá encontrarse en las siguientes etapas: I. Ingresado: Cuando se le ha asignado un número de trámite al documento; II. En calificación: Cuando el documento ha sido asignado a un calificador y aún no se determina su procedencia; III. Inscrito o anotado:

³¹⁸ Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, Código Civil Federal, México, 1928. Artículos 35 y 36, Disponible en: http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/2_241213.pdf Consultado el 20 de septiembre de 2016

Cuando el documento reunió todos los elementos necesarios para su inscripción o anotación; IV. Suspendido: Cuando el documento presente defectos subsanables que impidan su Registro; V. Subsanado: Cuando se corrigieron los defectos; VI. Denegado: Cuando un documento no se registra ya sea por causas insubsanables, porque no fue subsanado en el plazo otorgado para ello o en su caso, no se hayan cubierto los derechos correspondientes; VII. En el recurso de inconformidad: Cuando es interpuesto un recurso contra la calificación legal o fiscal. VIII. Resolución del recurso: Cuando el Director General, emitió resolución definitiva, modificando, revocando o confirmando el acto impugnado. IX. Entregado: Cuando el documento ha sido recibido por el interesado.”³¹⁹

El artículo anterior establece un procedimiento propio, y etapas específicas que se seguirán en el Distrito Federal.

Específicamente, sobre un sistema registral, el artículo 20 del mismo reglamento establece:

“Artículo 20.- En el Sistema informático, se dejará constancia de cada solicitud de publicidad, anotación o inscripción que ingrese siguiendo el orden de presentación, asignando a cada una el número consecutivo correspondiente, el cual determinará la prelación de cada derecho y documento de acuerdo al orden previsto por la Ley.”³²⁰

En el Distrito Federal, el sistema de inscripción es informativo, atendiendo a un orden y numeración asignado, según sean solicitadas y asentadas las inscripciones.

³¹⁹ Gobernador Constitucional del Estado de México, Reglamento de la Ley Registral para el Estado de México, México, 2012 Artículo 19. Disponible en: [http://cemer.edomex.gob.mx/sites/cemer.edomex.gob.mx/files/files/REGLAMENTO%20LEY%20REGISTRAL%20EDOMEX\(1\).pdf](http://cemer.edomex.gob.mx/sites/cemer.edomex.gob.mx/files/files/REGLAMENTO%20LEY%20REGISTRAL%20EDOMEX(1).pdf) Consultado el 23 de septiembre de 2016

³²⁰ Ibíd. Artículo 20

No existe un procedimiento específico unificado para llevar a cabo una inscripción; sin embargo, es evidente la tendencia a la digitalización de datos, mediante un registro electrónico.

5.8.3 Unificación de Registros

En México no existe unificación en cuanto a legislación registral, ya que por su organización federal, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos señala, en el artículo 27³²¹, que la ley establecerá los mecanismos para establecer los registros relativos a los derechos de propiedad.

5.8.4 Principios registrales

En el caso del Estado del Distrito Federal, la Ley Registral contempla la aplicación de ciertos principios registrales:

“Artículo 7.- La función registral se regirá por los principios de publicidad, inscripción, especialidad, fe pública registral, legitimación, consentimiento, tracto sucesivo, excepto en tratándose del registro de personas jurídicas colectivas, rogación, prelación y de legalidad, establecidos en el Código y contenidos en las disposiciones siguientes. La seguridad jurídica es una garantía institucional que se basa en un título auténtico generador del derecho y en su publicidad que opera a partir de su inscripción o anotación registral, por lo tanto, el Registrador realizará siempre la inscripción o anotación de los documentos que se le presenten. Las causas de suspensión o denegación se aplicarán de manera estricta, por lo que sólo podrá suspenderse o denegarse una inscripción o anotación, en los casos de excepción que señala el Código y esta Ley.”³²²

³²¹ Congreso Constituyente, Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, México, 1971, artículo 27, Disponible en: https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/73108/01_Constitucion_Politica_de_los_Estados_Unidos_Mexicanos.pdf Consultado el 25 de septiembre de 2016

³²² Honorable Legislatura del Estado de México, Decreto 329, Ley Registral para el Estado de México, México, 2011, artículo 7. Disponible en:

Además de lo establecido por la ley registral, el reglamento de la ley registral ratifica la aplicación de los principios registrales establecidos en la ley en el procedimiento registral, y los define de la siguiente forma:

“Artículo 7. El procedimiento registral se basará en los siguientes principios registrales: Rogación, Consentimiento, Prioridad, Rango o Prelación, Tracto Sucesivo, Calificación o Legalidad, Especialidad o Determinación, Legitimación, Inscripción, Publicidad y Fe Pública Registral. Para efectos del párrafo anterior se entenderá por: I. Rogación. Es la solicitud de inscripción o anotación física o electrónica, de los actos o documentos registrales a petición de parte interesada o por mandato de autoridad judicial o administrativa competente; II. Consentimiento. Es la declaración de la voluntad del titular registral o interesado, por la que autoriza al Registrador a practicar las inscripciones o anotaciones para que se transmita el dominio o se constituya un derecho real; III. Prelación. Consiste en la preferencia entre derechos reales sobre un mismo bien inmueble o finca y se determina por el orden de la presentación en el Registro y no por la fecha del título o documento que contiene el acto jurídico a registrar; IV. Tracto Sucesivo. Es la organización de los asientos registrales, de manera que expresen, con toda exactitud, la sucesión ininterrumpida de los derechos que recaen sobre un mismo inmueble, determinando la correlación o concatenamiento entre los distintos titulares registrales del mismo; V. Legalidad. Consiste en que sólo se inscribirán los actos o documentos que reúnan los requisitos exigidos por la legislación aplicable para su inscripción; VI. Especialidad o Determinación. Es la precisión o individualización del acto inscrito de tal manera que se identifique de manera indubitable la naturaleza y alcances de los derechos inscritos; VII. Legitimación. Consiste en otorgar certeza y seguridad jurídica sobre los derechos inscritos, los cuales gozan de una presunción de veracidad, que se mantiene hasta en tanto no se demuestre la discordancia entre el Registro y la realidad; VIII. Inscripción. Es el asiento principal, definitivo y completo, que da constancia en el Registro Público de la Propiedad de una situación real o personal sobre inmuebles o personas

jurídicas colectivas, el cual debe hacerse constar en el folio electrónico o libros, de manera que éste surta efectos contra terceros; IX. Publicidad. Consiste en que los actos o documentos inscritos en el Registro se hacen del conocimiento público para que surtan efectos contra terceros, por lo que toda persona interesada puede consultar y solicitar se le muestren los asientos del Registro, así cómo obtener las certificaciones relacionadas con éstos; y. X. Fe Pública Registral. Es tener cómo verdad jurídica el contenido de los asientos del Registro, salvo prueba en contrario. Por este principio se reputa siempre exacto en beneficio del adquirente que contrató, confiando en el contenido de sus asientos y, en consecuencia, se le protege con carácter absoluto en su adquisición.”³²³

El anterior artículo es un visible indicador de la importancia que se le da a la aplicación de los principios registrales en el Distrito Federal.

Si bien el reglamento citado solo es aplicable para el Distrito Federal, se debe resaltar que la regulación expresa de los principios registrales aplicables, junto con su definición y aplicación, genera seguridad jurídica en cuanto a la aplicación uniforme de las leyes y procedimientos registrales.

5.8.5 Garantía de publicidad y acceso a Registros Públicos

Específicamente, sobre el libre acceso de los habitantes a la información del Registro, no existe una normativa concreta. Sin embargo, se puede interpretar que existe una finalidad de publicidad del siguiente artículo del reglamento de la ley registral:

“Artículo 2.- El Registro Público de la Propiedad del Estado de México es la institución que tiene por objeto dar publicidad a la situación jurídica de los bienes y derechos, así como a los actos y hechos jurídicos que conforme a la Ley deban registrarse para surtir efectos contra terceros, a fin de otorgar certeza y seguridad

³²³ Reglamento de la Ley Registral para el Estado de México, Óp. Cit. Artículo 7

jurídica a los mismos; funciona bajo la responsabilidad del Instituto de la Función Registral del Estado de México.”³²⁴

Si bien no se establece expresamente que los registros son públicos, el hecho que se quiera dar publicidad a los actos y hechos jurídicos implica que se pueda acceder a los archivos estatales.

5.8.6 Funcionarios encargados del Registro

El reglamento de la ley registral regula el cargo de los registradores de la siguiente forma:

“Artículo 10.- Cada Oficina Registral estará a cargo de un Registrador, quien tendrá las atribuciones establecidas en la Ley, Código y el presente Reglamento y en los demás ordenamientos legales aplicables.”³²⁵

El anterior artículo indica que cada oficina tendrá como cabeza de la organización un registrador. El artículo 11 del mismo reglamento indica los requisitos para ocupar el cargo:

“Artículo 11.- Para ocupar el cargo de Registrador se deberán cumplir los requisitos siguientes: I. Tener título de licenciado en derecho legalmente registrado; II. Contar por lo menos con dos años de experiencia en materia registral; III. No haber sido condenado por delito doloso o procesado por delitos en contra de la administración y fe públicas; IV. Ser de reconocida probidad; V.- Aprobar los exámenes que al efecto establezca el Instituto de la Función Registral del Estado de México”³²⁶

Es evidente que se necesita el conocimiento jurídico específico, por lo que entre los requisitos figura tener la licenciatura en derecho, y dos años de experiencia en materia registral. Las calidades necesarias para ser registrador se justifican por

³²⁴ Ley Registral para el Estado de México. Óp. Cit. Artículo 2

³²⁵ Reglamento de la Ley Registral para el Estado de México. Óp. Cit. Artículo 11

³²⁶ *Ibíd.*. Artículo 11

las funciones que tienen, y que se regulan en el artículo 12 del ya citado reglamento:

“Artículo 12.- Son atribuciones de los Registradores, las siguientes: I. Ejercer la fe pública registral; II. Dictar las medidas necesarias para el despacho de los asuntos y el funcionamiento de la Oficina Registral a su cargo; III. Distribuir el trabajo entre los calificadores y demás servidores públicos adscritos a la Oficina Registral a su cargo, sin perjuicio del funcionamiento del Sistema; IV. Delegar formalmente la facultad calificadora a los servidores públicos adscritos a su Oficina Registral; V. Orientar a los usuarios respecto del procedimiento registral; VI. Autorizar permisos por causa justificada, a los servidores públicos adscritos a la Oficina Registral a su cargo; VII. Ejecutar y dar cumplimiento, en el ámbito de su competencia, a los programas, proyectos y acciones que implemente el Instituto; VIII. Verificar la autenticidad de los documentos ingresados a la Oficina Registral, en los casos que estime necesario; IX. Proponer al Director General, las modificaciones al Sistema, tanto en el orden técnico cómo en el administrativo, para la mejor realización de la funciones de la oficina y fines de la Institución; y X.- Las demás que les señalen otras disposiciones.”³²⁷

Lo que se debe señalar es que el cargo de registrador implica dirigir una oficina de registro, y será el funcionario público investido de fe pública registral que verificará la autenticidad de los documentos que ingresen.

5.8.7 Efectos de una inscripción

El artículo 7 del reglamento de la ley registral para el Estado de México establece en sus definiciones: “X. Fe Pública Registral. Es tener cómo verdad jurídica el contenido de los asientos del Registro, salvo prueba en contrario. Por este principio se reputa siempre exacto en beneficio del adquirente que contrató,

³²⁷ Ibíd. Artículo 12

confiando en el contenido de sus asientos y, en consecuencia, se le protege con carácter absoluto en su adquisición.”³²⁸

El efecto de una inscripción registral en el Distrito Federal es tener cómo cierto lo que ya ha quedado asentado. Una inscripción genera prueba de un hecho, y para refutarlo se deberá probar según lo establezca la ley.

Sobre la seguridad jurídica, la Ley registral señala en el artículo 7:

“Artículo 7.- La función registral se regirá por los principios de publicidad, inscripción, especialidad, fe pública registral, legitimación, consentimiento, tracto sucesivo, excepto en tratándose del registro de personas jurídicas colectivas, rogación, prelación y de legalidad, establecidos en el Código y contenidos en las disposiciones siguientes. La seguridad jurídica es una garantía institucional que se basa en un título auténtico generador del derecho y en su publicidad que opera a partir de su inscripción o anotación registral, por lo tanto, el Registrador realizará siempre la inscripción o anotación de los documentos que se le presenten. Las causas de suspensión o denegación se aplicarán de manera estricta, por lo que sólo podrá suspenderse o denegarse una inscripción o anotación, en los casos de excepción que señala el Código y esta Ley.”³²⁹

Se concluye que la inscripción hecha por un registrador es generadora de derecho; es decir, se tiene por válido y cierto lo asentado, salvo que exista una excepción legal o bien se pruebe en juicio lo contrario, cómo lo establece el reglamento.

5.9 España

5.9.1 Leyes que regulan el Derecho Registral cómo rama autónoma del Derecho

³²⁸ *Ibíd.* Artículo 7

³²⁹ Ley Registral para el Estado de México. Óp. Cit. Artículo 7

La Constitución de España reconoce la necesidad de darle publicidad a ciertos actos, así como la responsabilidad del Estado de crear Registros Públicos.

El artículo 22 de la Constitución reconoce el derecho de asociación, y establece la necesidad de su registro, con el único propósito de publicidad.³³⁰

Sobre el derecho de acceder a los registros públicos, el artículo 105 simplemente establece que será la ley la que lo regulará, complementándose lo anterior con el artículo 149, que le otorga la competencia exclusiva al Estado sobre la ordenación de registros.

La regulación específica sobre Derecho Registral inmobiliario se encuentra en la Ley Hipotecaria.³³¹

Lo concerniente al Registro Civil lo regula la Ley de 8 de junio de 1957 sobre el Registro Civil.³³²

5.9.2 Procedimiento y modalidad de inscripción

España tiene un sistema de inscripciones variado, según el registro del que se trate. En el caso del registro de bienes, es la Ley Hipotecaria la que contiene los requisitos de las inscripciones:

“Artículo 8.

Cada finca tendrá, desde que se inscriba por primera vez, un número diferente y correlativo.

Las inscripciones que se refieran a una misma finca tendrán otra numeración correlativa y especial...”³³³

³³⁰ Constitución Española. (BOE núm. 311, 29 de diciembre de 1978). Disponible en: http://www.lamoncloa.gob.es/documents/constitucion_es1.pdf Consultado el 20 de septiembre de 2016

³³¹ Decreto de 8 de febrero de 1946, Ley Hipotecaria, España, 1946 Disponible en; <http://www.ahe.es/bocms/sites/ahenew/legislacion/hipotecaria/archivos/ley-hipotecaria-texto-refundido-segun-decreto-de-1946.pdf> Consultado el 27 de septiembre de 2016

³³² Ley de 8 de junio de 1957 sobre el Registro Civil, España, 1957. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/pdf/1957/BOE-A-1957-7537-consolidado.pdf> Consultado el 27 de septiembre de 2016

El sistema registral español actual atiende a la búsqueda de tener un efectivo control sobre la enajenación de bienes; es por tal razón que se busca crear un historial sobre cada que se inscribe por primera vez, creando numeraciones correlativas a actos que la afecten posteriormente.

El artículo 9, de la misma ley, complementa la búsqueda de certeza jurídica al exigir requisitos sobre la identificación de los bienes:

“Artículo 9.

Toda inscripción que se haga en el Registro expresará las circunstancias siguientes:

1. La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción, o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse, y su medida superficial, nombre y número, si constaren del título.

Podrá completarse la identificación de la finca mediante la incorporación al título inscribible de una base gráfica o mediante su definición topográfica con arreglo a un sistema de coordenadas geográficas referido a las redes nacionales geodésicas y de nivelación en proyecto expedido por técnico competente.

La base gráfica catastral o urbanística y el plano topográfico, si se utilizasen, deberán acompañarse al título en ejemplar duplicado. Uno de sus ejemplares se archivará en el Registro, sin perjuicio de su incorporación a soportes informáticos.

Del archivo del duplicado se tomará nota al margen del asiento correspondiente a la operación practicada y en el ejemplar archivado el registrador hará constar referencia suficiente a la finca correspondiente. Podrá obtenerse el archivo de la base gráfica como operación registral específica mediante acta notarial autorizada a requerimiento del titular registral en la que se describa la finca y se incorpore la base gráfica.

³³³ Ley Hipotecaria, Óp. Cit. Artículo 8

Los registradores dispondrán de aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas que permitan su coordinación con las fincas registrales y la incorporación a éstas de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente.

2. La naturaleza, extensión y condiciones, suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba, y su valor, cuando constare en el título.
3. El derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción.
4. La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción.
5. La persona de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos que deban inscribirse.
6. El título que se inscriba, su fecha, y el Tribunal, Juzgado, Notario o funcionario que lo autorice.
7. La fecha de presentación del título en el Registro y la de la inscripción.
8. La firma del Registrador, que implicará la conformidad de la inscripción, con la copia del título de donde se hubiere tomado.

Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo especialmente establecido para determinadas inscripciones.”³³⁴

Es manifiesta la intención de la ley de tener la mayor información posible sobre los bienes y propietarios que intervienen en una enajenación, esto con el fin de dotar de seguridad jurídica y validez a los actos que queden inscritos en el Registro de la Propiedad.

5.9.3 Unificación de Registros

En España no existe unificación de registros públicos; esto dado que se optó por crear registros específicos, con legislativa y reglamentación propia.

La Ley Hipotecaria es la que crea el Registro de la Propiedad, y en sus artículos 1 y 2 se regula el objeto y actos inscribibles en dicho registro:

“Artículo 1.

³³⁴ Ibíd. Artículo 9

El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

Las expresadas inscripciones o anotaciones se harán en el Registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles...”³³⁵

“Artículo 2.

En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán:

1. Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos.
2. Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis³³⁶, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales.
3. Los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a alguno bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro o de invertir su importe en objeto determinado.
4. Las resoluciones judiciales en que se declare la incapacidad legal para administrar, la ausencia, el fallecimiento y cualesquiera otras por las que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes.
5. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarrendos, cesiones y subrogaciones de los mismos.
6. Los títulos de adquisición de los bienes inmuebles y derechos reales que pertenezcan al Estado, o a las corporaciones civiles o eclesiásticas, con sujeción a lo establecido en las leyes o reglamentos.”³³⁷

Por su parte Ley de 8 de junio de 1957 sobre el Registro Civil, es la que crea y regula al Registro Civil de España:

³³⁵ *Ibíd.* Artículo 1

³³⁶ Enfiteusis: El Diccionario de la Real Academia española lo define de la siguiente forma: Cesión perpetua o por largo tiempo del dominio útil de un inmueble, mediante el pago anual de un canon y de laudemio por cada enajenación de dicho dominio. Disponible en: <http://dle.rae.es/?id=FHoZeOc> Consultado el 13 de octubre de 2016

³³⁷ Ley Hipotecaria, Óp. Cit. Artículo 2

“Artículo 1. En el Registro Civil se inscribirán los hechos concernientes al estado civil de las personas y aquellos otros que determina la ley Constituyen, por tanto, su objeto: 1.º El nacimiento 2.º La filiación 3.º El nombre y apellidos 4.º La emancipación y habilitación de edad 5.º Las modificaciones judiciales de la capacidad de las personas o que éstas han sido declaradas en concurso, quiebra o suspensión de pagos 6.º Las declaraciones de ausencia o fallecimiento 7.º La nacionalidad y vecindad 8.º La patria potestad, tutela y demás representaciones que señala la Ley 9.º El matrimonio; y 10. La defunción”³³⁸

El Registro civil será el encargado de inscribir todo lo que afecte el estado Civil de las personas.

Es importante señalar que el Registro Civil funciona como dependencia del Ministerio de Justicia:

“Artículo 9. El Registro Civil depende del Ministerio de Justicia. Todos los asuntos a él referentes están encomendados a la Dirección General de los Registros y del Notariado (1). Los encargados del Registro, cualesquiera que sean los cargos o empleos que desempeñen, deben cumplir, para todo cuanto se refiere al Registro Civil, las órdenes e instrucciones del Ministerio de Justicia y de la Dirección General del ramo, aun cuando les fueren comunicadas directamente.”³³⁹

5.9.4 Principios registrales

Los principios registrales no están regulados de forma expresa en la legislación española. Sin embargo, se puede entender de la lectura de la ley hipotecaria que los principios de especialidad, prioridad, tracto sucesivo, rogación y calificación registral son aplicables a la hora de realizar inscripciones. Esto se aprecia en los siguientes artículos:

³³⁸ Ley de 8 de junio de 1957 sobre el Registro Civil. Óp. Cit. Artículo 1

³³⁹ Loc Cit.

Principio de Calificación: “Artículo 18. Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro...”³⁴⁰

El principio de calificación es el que obliga a los registradores a llevar a cabo un examen jurídico completo del acto que se desea inscribir.

Sobre el principio de principio de prioridad, el artículo 25 establece: “Para determinar la preferencia entre dos o más inscripciones de igual fecha, relativas a una misma finca, se atenderá a la hora de la presentación en el Registro de los títulos respectivos.”³⁴¹ Se limita únicamente a establecer el modo en que se verificará que registro prevalecerá.

5.9.5 Garantía de publicidad y acceso a Registros Públicos

Cómo ya se citó con anterioridad, el artículo 105 de la Constitución de España, reconoce el derecho de acceso de sus ciudadanos a acceder a registros.

Específicamente, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria, regula sobre el Registro de la Propiedad lo siguiente:

“Artículo 221.

Los Registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos.”³⁴²

Sobre el Registro Civil, la ley sobre el Registros Civil establece en el artículo 6 lo siguiente:

³⁴⁰ Ley Hipotecaria, Óp. Cit. Artículo 18

³⁴¹ Ibíd. Artículo 25

³⁴² Ibíd. Artículo 121

“Artículo 6. El Registro es público para quienes tengan interés en conocer los asientos. La publicidad se realizará por manifestación y examen de los libros, previa autorización, tratándose de Registros Municipales, del Juez de Primera Instancia, y por certificación de alguno o de todos los asientos del mismo folio, literal o en extracto, o negativa si no los hubiere.”³⁴³

Es notorio que en España se busca garantizar el libre acceso a la información de los registros para todos los ciudadanos y, es la ley de cada registro, la que establece las formas de acceder o limitar ese acceso. Se debe resaltar el control judicial que existe en cuanto al acceso a registros municipales.

5.9.6 Funcionarios encargados del Registro

Sobre el cargo de Registrador de la Propiedad, el artículo 274 de la Ley Hipotecaria indica lo siguiente:

“Artículo 274.

Cada Registro de la propiedad estará a cargo de un Registrador, salvo el caso de excepción a que se refiere el artículo 275.

Los Registradores de la Propiedad tienen el carácter de funcionarios públicos para todos los efectos legales y tendrán tratamiento de Señoría en los actos de oficio.”³⁴⁴

El artículo anterior le otorga expresamente el carácter de funcionario público, a los registradores de la propiedad, entendiéndose eso, por la responsabilidad y fe pública que el cargo conlleva. A demás por las funciones del cargo y la necesidad de personas idóneas para ocuparlo, los artículos 278 y 279 establecen:

“Artículo 278.

El nombramiento de los Registradores se hará por el Ministerio de Justicia.”³⁴⁵

³⁴³ Ley de 8 de junio de 1957 sobre el Registro Civil. Óp. Cit. Artículo 6

³⁴⁴ Ley Hipotecaria, Óp. Cit. Artículo 274

³⁴⁵ Ibíd. Artículo 278

“Artículo 279.

Para ser nombrado Registrador se requiere:

1. Ser español, varón y mayor de veintitrés años de edad.
2. Ser Licenciado en Derecho. “³⁴⁶

Existe un control judicial, al ser los registradores de la propiedad nombrados por el Ministerio de Justicia, además de existir la necesidad de tener el título de Licenciado en Derecho, calidad que implica conocimiento jurídico. Se debe resaltar que este caso, que se exige que los registradores sean de sexo masculino, algo que expresamente excluye a toda mujer a optar por ese cargo.

Es un hecho que en lo que respecta a la posibilidad de ostentar el cargo de registrador de la propiedad, la legislación española es desigual al limitar el cargo únicamente a personas del sexo masculino. Es por lo anterior, una norma discriminatoria por razón de género.

En caso del registro civil, la ley establece en el artículo 10 lo siguiente:

“Artículo 10. El Registro Civil está integrado: 1. Por los Registros Municipales, a cargo del Juez municipal o comarcal, asistido del Secretario, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente. 2.º Por los Registros Consulares, a cargo de los Cónsules de España en el extranjero. 3.º Por el Registro Central, a cargo de un funcionario de la Dirección General .”³⁴⁷

Los registros civiles serán llevados a cabo por los jueces municipales, cónsules, o bien funcionarios de las direcciones generales. Al ser el Registro Civil una dependencia del Ministerio de Justicia, se justifica el por qué son los jueces los que tienen la obligación de llevar a cabo las funciones registrales.

5.9.7 Efectos de una Inscripción

³⁴⁶ Ibíd. Artículo 279

³⁴⁷ Ley de 8 de junio de 1957 sobre el Registro Civil. Óp. Cit. Artículo 38

La ley hipotecaria señala lo siguiente:

“Artículo 38.

A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos.

Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero...”³⁴⁸

Los efectos de una inscripción que recaiga sobre un bien son crear la presunción legal de que lo inscrito es plenamente válido, de tal forma que para dejar sin efecto lo inscrito, se deba acudir a un órgano judicial a ejercitar acciones de nulidad.

En el caso de las inscripciones en el Registro Civil, el artículo 2 de la respectiva ley declara lo siguiente: “Artículo 2 El Registro Civil constituye la prueba de los hechos inscritos.”³⁴⁹ Las inscripciones del Registro Civil, generan prueba del estado civil de las personas, y para cambiar lo debidamente inscrito, se deberá acudir a un juzgado, para probar en contrario lo ya asentado;

“Artículo 3. No podrán impugnarse en juicio los hechos inscritos en el Registro sin que a la vez se inste la rectificación del asiento correspondiente.”³⁵⁰

³⁴⁸ Ley Hipotecaria, Óp. Cit. Artículo 38

³⁴⁹ Ley de 8 de junio de 1957 sobre el Registro Civil. Óp. Cit. Artículo 2

³⁵⁰ *Ibíd.* Artículo 3

CAPÍTULO 6 PRESENTACIÓN, ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

En los capítulos anteriores se realizó una descripción y análisis de la historia y aspectos generales del Derecho Registral, seguido de un capítulo de Derecho Comparado en el que se desarrollaron distintos indicadores, a fin de establecer la forma, aplicación y efectividad de distintos sistemas registrales.

Todo lo anterior fue hecho con el fin de profundizar en la autonomía del Derecho Registral en Guatemala, desde un punto de vista histórico jurídico y comparativo. A continuación se presentan los resultados obtenidos:

6.1 Historia

El Derecho Registral, cómo se relata desde el primer capítulo del presente trabajo, tiene antecedentes desde la edad antigua, empezando por los censos, los registros tributarios, para llegar posteriormente a registros inmobiliarios.

La evolución del Derecho Registral en Guatemala desde una perspectiva histórica, inicia con las prácticas de registros en piedra hechas por los mayas, mismas que se interrumpieron y fueron casi destruidas con la conquista y época colonial.

Es un hecho que, posterior a la independencia, persistió la influencia del Derecho español, pues después de la independencia de España, toda Centroamérica debió continuar con un ordenamiento jurídico prácticamente igual, esto debido al orden y estructura que ya había sido implementado en todo el territorio.

Todo lo anterior enmarca el inicio del ordenamiento jurídico guatemalteco en general, lo cual, cómo es lógico, evolucionó en base a las necesidades que la sociedad demandaba en su momento.

Queda claro que, si bien el inicio del sistema registral guatemalteco surge de la normativa española, en Guatemala, la legislación registral ha evolucionado de la mano con la tendencia histórica de emitir leyes y reglamentos según estas se estimen necesarias, razón por la cual, en la actualidad existen diferentes registros de bienes, personas, y actos jurídicos.

En conclusión, históricamente en Guatemala, la creación de registros públicos, así como su legislación y reglamentación desde la independencia, se considera que no atiende a una doctrina o influencia histórica; más bien a las necesidades y posibilidades del Estado, al momento de fundación y emisión, y de sus diferentes gobiernos, circunstancia que ha dejado como resultado un sistema jurídico sin uniformidad legislativa ni estructural.

6.2 Aspectos Generales del Derecho Registral

El haber establecido la definición, objeto, características, contenido, y naturaleza jurídica del Derecho Registral es la base sobre la cual descansa la conclusión que por poseer normas propias, y principalmente una finalidad específica, es una rama autónoma e independiente dentro de todo ordenamiento jurídico. Para entender la anterior afirmación es preciso resaltar que, si bien lo que se inscribe son actos de naturaleza civil, penal, administrativa o de un área específica del Derecho, el efecto general y finalidad de toda inscripción es dar publicidad registral y seguridad jurídica.

Lo que sobresale del análisis de las generalidades del Derecho Registral es que sistema registral guatemalteco es muy diverso y disperso, ya que cada uno de sus registros sigue sus propias directrices y posee normativa propia, razón por la que el mismo es sumamente complejo y abundante en cuanto a sus instituciones, funcionarios, procedimientos y principios aplicables. En virtud de que cada tipo de registro independiente uno de otro, es notorio que el sistema registral guatemalteco es descentralizado.

Lo que es común a todos los registros en Guatemala, es la finalidad de darle publicidad jurídica registral a los actos y hechos que se inscriben. Tomando en cuenta lo anterior, y que el marco jurídico registral guatemalteco contiene principalmente normas procedimentales, el sistema registral guatemalteco se configura como de naturaleza jurídica adjetiva.

6.3 Elementos Jurídicos y Derecho Comparado.

Es de suma importancia volver a señalar que en Guatemala no existen normas que regulen de manera general el funcionamiento de los registros públicos; tampoco existe unificación alguna de registros, lo cual genera que cualquier tipo de comparación se deba hacer con normativa específica aplicable a una clase de registro.

Los resultados que se presentan a continuación señalan las principales diferencias que sobresalen del sistema registral guatemalteco, con los sistemas registrales extranjeros previamente comparados.

6.3.1 Cuerpos normativos que regulan el Derecho Registral cómo rama autónoma del Derecho

Cada rama del Derecho, para ser considerada una rama autónoma o independiente, debe poseer normas propias, instituciones jurídicas y principios que la rijan.

De todas las legislaciones analizadas, Guatemala es el país que más dispersa tiene su normativa registral, además de ser el único país que no unifica ningún tipo de registro en su sistema registral.

Si bien, el hecho de que las leyes registrales estén dispersas en diferentes cuerpos normativos no es algo que afecte sus efectos, sin embargo genera un desorden e incluso cierta confusión en su forma de aplicación.

Un ejemplo de lo anterior se observa en cuanto a la Ley que da nacimiento al Registro de Personas jurídicas, pues su creación se encuentra en la Ley del Registro Nacional de las Personas, pero su funcionamiento y organización están regulados por acuerdos gubernativos del Ministerio de Gobernación.

Aunque lo expuesto en el anterior ejemplo ha funcionado hasta la fecha en Guatemala, no es un sistema eficiente, además de ser incongruente en cuanto a la Ley que crea un registro, y el órgano que regula su funcionamiento.

Por otra parte, cómo normativa de aplicación general en materia registral, en Guatemala existe únicamente el artículo 31 de la Constitución Política de la República de Guatemala, que establece la publicidad de registros y archivos estatales.

Se entiende lo anterior al observar la diversidad de legislación que existe por cada uno de los registros públicos que actualmente funcionan en Guatemala.

Los únicos países que unifican todos los registros en una sola entidad son Costa Rica y Nicaragua, cada uno con una estructura diferente, pero con un mismo fin: la unidad de criterio al momento de tramitar una inscripción registral.

6.3.2 Procedimiento y modalidad de inscripción unificados.

Guatemala no posee ningún procedimiento ni estipulación que sea aplicable a todos los registros públicos.

Si bien, por la gran cantidad de registros que existen en el país, sería complicado implementar un sistema registral uniforme a todos los tipos de registros, se podría seguir el ejemplo de El Salvador en cuanto a unificar, en específico, los registros de personas y de bienes. O en su caso, adoptar un sistema de libros de control, como sucede en Nicaragua. En primer lugar, se debe de dotar de certeza procedimental a las inscripciones en Guatemala, esto con el fin de evitar la llamada “legislación de ventanilla”.

6.3.3 Unificación de Registros.

La unificación de registros se podría dar en al menos dos niveles: Unificar todos los Registros en uno solo, o al menos unificarlos por “tipo” de Registros. La unificación total de registros la tienen países como Nicaragua, Costa Rica y Panamá.

El segundo caso, de unificación por “tipo” de Registros, se ve en Honduras y El Salvador, donde centralizaron las inscripciones de derechos reales y mercantiles.

Sea cual sea el caso, de la lectura de la legislación extranjera, queda claro que la finalidad de agrupar tipos de registros, o bien todos los que existen, atiende a crear certeza jurídica en cuanto a la uniformidad de acceso y efectividad de los registros públicos.

En Guatemala se optó por la creación diversos registros públicos, cada uno con

finalidades y objetos distintos. El problema de este tipo de sistema, es que se da la duplicidad de registros por razón del objeto, que genera más gastos del presupuesto público así como la necesidad de llevar a cabo más trámites por parte de un usuario.

Por ejemplo: Los Registros de la Propiedad, de Información Catastral, Propiedad Intelectual, Registro Mercantil y el Registro de Garantías Mobiliarias tienen en común que como objeto de registro figuran principalmente bienes, razón por la cual se debió en su momento considerar la centralización y creación de un solo registro. Por su parte, el Registro Nacional de las Personas y el Registro de Personas Jurídicas, aunque nacen de una misma ley, se organizan y funcionan separadamente.

Una forma de unificación que no implicaría centralizar los registros ya existentes, es la implementación de un sistema electrónico de registro común, como en el caso de Panamá. En Guatemala se podrían integrar, en al menos ese aspecto, los diferentes registros, lo cual haría más fácil y rápidos los trámites registrales, así como su posterior consulta.

6.3.5 Garantía de Publicidad de Registros Públicos.

Guatemala reconoce el acceso a los registros y archivos estatales en la Constitución Política de la República, encontrándose esta garantía en el capítulo de Derechos humanos individuales. En virtud de lo anterior, el grado de protección es el máximo que en el ordenamiento jurídico se le puede dar a la publicidad registral en un país.

Únicamente se ve superada la protección y libertad de acceso a los registros públicos que Guatemala otorga a sus habitantes, por la garantía constitucional del Habeas Data, que la Constitución de Honduras reconoce expresamente al libre acceso a los registros estatales, tanto públicos como privados.

Es la misma Constitución de Honduras la que desarrolla la acción Constitucional del Habeas Data, así como su procedimiento y plazo procesal.

En Guatemala, según sea el Registro Público que al que se quiera acceder, existen

procedimientos administrativos que se deben agotar, para ejercer el derecho del libre acceso a la información registral, lo cual, aunque puede derivar en el uso de la acción constitucional de amparo, no facilita, en caso de necesitarse, una vía rápida y eficaz para hacer válido este derecho.

6.3.6 Funcionarios encargados del Registro.

Cada país regula de forma diferente la estructura orgánica de los distintos registros públicos. Guatemala tiene legislación y procedimientos distintos por cada uno de los funcionarios encargados de dirigir cada Registros. Tanto los Registradores de la propiedad, cómo el Registrador central de las personas, tienen en común cómo calidad para optar para el cargo, que se deba ser abogado.

En general, las diferentes legislaciones tienen la tendencia de que el cargo de registradores o, en su caso, directores de un registro público, deban ser profesionales del derecho, lo cual atiende a la necesidad de idoneidad y conocimiento que se debe tener para ostentar ese tipo de cargo. Resalta el caso de Nicaragua, al ser el único país que exige un examen de conocimientos específicos en materia registral.

De las legislaciones extranjeras analizadas llama la atención que para ser registrador de la propiedad en la legislación española, existe la limitación por razón de género, ya que únicamente los hombres pueden optar por el cargo. Es preciso señalar que esta limitación se puede interpretar cómo discriminatoria y desigual entre los habitantes españoles.

En términos generales, Guatemala sí tiene normativa que regula tanto la elección idónea de sus registradores, cómo la de su actuar correcto en el desempeño de su cargo. Nuevamente es importante aclarar que no existe normativa general, sino según el registro del que se trate.

6.3.7 Efectos de una inscripción.

Los efectos de una inscripción varían en las legislaciones, según la necesidad que se haya considerado de otorgar seguridad jurídica y publicidad registral a los actos jurídicos de sus habitantes.

En el caso de Guatemala es primordial señalar que el efecto de una inscripción registral, sea cual sea el registro, es únicamente dotar de seguridad jurídica al acto que se inscribe. El ejemplo más claro es que los contratos que por disposición legal se deben inscribir, aunque no se inscriban, siguen surtiendo efectos jurídicos.

Si bien en legislaciones como la española o la panameña, sí se genera el efecto de crear la prueba de la existencia de un acto o hecho jurídico, cada ordenamiento tiene sus propios mecanismos para defender los intereses particulares de sus habitantes.

En específico, las inscripciones registrales solo generan publicidad registral en Guatemala, pero, si se analizan en concreto, las certificaciones expedidas por los registros públicos, son las que prueban la existencia de un acto o hecho jurídico, esto por la fe pública registral que se le ha dado a los Registradores que las emiten.

6.4 Interpretación sobre la autonomía del Derecho Registral

Después de haber estudiado la historia y evolución del Derecho Registral es preciso señalar que el Derecho Registral nació de la necesidad de conservar información importante, y posteriormente, por diversos motivos se le añadió la difusión de la misma (publicidad).

La evolución marca la tendencia a la centralización de registros, esto debido a que la demanda de las personas del uso de los registros públicos, va acompañada de la necesidad de certeza jurídica y, sobre todo, del fácil acceso a los mismos, motivo por el cual cada vez es más común el uso de medios electrónicos en los asientos.

Dicho lo anterior, y habiendo estudiado el sistema registral guatemalteco, comparándolo con sistemas registrales extranjeros, se puede afirmar que existen dos derechos en común que se pretenden garantizar a las personas que acuden a los registros públicos; libre acceso a la información y dotar de publicidad registral los actos o hechos que se inscriben. Sea cual sea el registro público, y sin importar su tipo o rango legislativo, los

dos fines anteriores son los que hacen que el Derecho Registral sea una rama autónoma del Derecho.

A pesar de que la legislación guatemalteca es muy dispersa y desordenada en materia registral, esta se encuentra fundamentada por la propia Constitución Política, que garantiza el libre acceso a archivos y registros estatales, y es partir de ella que nacen todos y cada uno de los registros públicos.

Todo lo anteriormente narrado y analizado se desarrolló con base a los objetivos planteados, de tal manera que desde la historia de los primeros registros públicos, junto con la explicación de todos sus elementos, instituciones y principios que inspiran el Derecho Registral, se logró estudiar de manera amplia esa rama del Derecho.

La pregunta de investigación se responde al haber descrito y estudiado la teoría general del Derecho Registral, seguido del estudio jurídico comparativo de los distintos ordenamientos jurídicos en indicadores específicos, para posteriormente establecer diferencias con el sistema registral guatemalteco en el presente capítulo.

CONCLUSIONES

1. El marco normativo registral de Guatemala es sumamente complejo y disperso, pues existe normativa específica por cada registro público existente. Lo que hace que en Guatemala, el Derecho Registral sea una rama autónoma, es que la Constitución Política de la República establece el derecho constitucional del libre acceso a los registros públicos, es decir protege y garantiza la publicidad jurídica registral a nivel constitucional.
2. En Guatemala no se regulan expresamente principios registrales, sin embargo del análisis de su legislación es claro que los mismos fueron la motivación de la normativa registra vigente, y queda claro que los mismo están inmersos en la misma.
3. El principal efecto que generan las inscripciones registrales en Guatemala es dotar de seguridad jurídica y publicidad registral, los actos o hechos que se inscriben, y es a través de las certificaciones expedidas por los Registros Públicos que se genera la oponibilidad a terceros de un derecho propio.
4. Por la diversidad de normativa registral ordinaria y reglamentaria que posee cada registro público, además de procedimientos propios, el sistema registral guatemalteco es totalmente descentralizado en el sentido que cada tipo o especie de registro se rige independientemente uno de otro.
5. Existe duplicidad de Registro Públicos en cuanto al objeto de inscripción, cómo en el caso de los Registros de la Propiedad y el Registro de Información Catastral; así cómo el caso del Registro Nacional de Personas y el Registro de Personas Jurídicas. Lo anterior general mayor de gasto público, así cómo mayor mas tramites a usuarios.

6. Aunque en Guatemala, el cargo de registrador publico conlleva la calidad de ser abogado y notario, existe el problema que no se exige experiencia en materia registral para ostentar el cargo.

RECOMENDACIONES

1. A los Registros Públicos, se sugiere añadir a las calidades necesarias para optar por el cargo de registrador, el conocimiento específico en materia registral, esto a través de experiencia en la materia, y en el examen de los conocimientos a los postulantes.
2. A los Registradores Generales, Directores Encargados o funcionarios principales de Registro, se les hace ver que es necesario mantener en constante capacitación a todos los funcionarios encargados de llevar a cabo los trámites registrales, principalmente en materia jurídica registral, informática y atención al usuario.
3. Al Congreso de la República de Guatemala, se le recomienda que para evitar la legislación de ventanilla, o los llamados criterios registrales, en Guatemala es necesaria la revisión de la legislación registral actual, de tal forma que se hagan las reformas que creen certeza jurídica en los procedimientos de inscripción. La forma común de las legislaciones extranjeras analizadas, muestra la solución en la regulación expresa de los principios registrales.
4. Al Organismo Ejecutivo, se le exhorta a unificar los registros que pertenecen al mismo tipo o materia, esto con el fin de facilitar el acceso a los mismos, reducir costos, y evitar realizar los registros dobles. Específicamente la unificación de los registros de la propiedad con el registro de información catastral y el Registro Nacional de Personas con el Registro de personas jurídicas.
5. A la administración pública, se le recomienda crear un sistema, oficina o dependencia estatal, que tenga como tarea la dirección y fiscalización de los registros públicos. De tal forma que se logre unificar el modo de acceso a la información, así como los procedimientos de inscripción. Al lograr unificar una oficina central que dirija los distintos registros, se limitara la burocracia arbitraria.

6. A los Registros Públicos se les aconseja establecer libros de control que deben llevar todos los registros públicos del país, tales como de solicitudes de inscripción, de consulta solicitadas, y de procedimientos, esto para que se pueda fiscalizar el buen funcionamiento de los mismos.
7. A los Registros Públicos se les sugiere mejorar y promover las plataformas electrónicas de acceso los registros públicos en Guatemala, esto para hacer más económicas y sencillas las consultas a los mismos.
8. A los Registros Públicos se les recomienda cómo medida a corto plazo, implementar un sistema electrónico que sea utilizado por todos los registros públicos existentes en Guatemala, acción que haría uniforme el modo en que se hacen todo tipo de registros. El sistema electrónico actual del Registro Nacional de Personas se puede adaptar a los demás registros públicos operantes en el país.

REFERENCIAS

A) Bibliográficas:

1. Bográn, María Teresa, Derecho Registral de Centroamérica y Panamá, Costa Rica, Centro de Estudios y Capacitación Judicial Centroamericano, Escuela Judicial de Costa Rica, 1995
2. Cabanellas, Guillermo, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Argentina, Editorial Heliasta, Vigésima quinta edición
3. Caicedo Escobar, Eduardo, Derecho Inmobiliario Registral; Derecho de la Propiedad y Seguridad Jurídica, Bogotá, Colombia, Editorial Temis, 1997
4. Carral y de Teresa, Luis Carral, Derecho Notarial y Derecho Registral, México, Editorial Porrúa, S.A, 1986, Novena Edición.
5. Cornejo, Américo Atilio, Derecho,Registral,Buenos Aires, Editorial Astrea, 1994
6. Fernández Vásquez, Emilio; Diccionario de Derecho Público, Buenos Aires, Editorial Astrea, 1981,
7. Génesis 25, 18-19, La Biblia Latinoamericana, España, Septuagésima Tercera Edición, 1995.
8. Jean, Derecho Civil, TomoTomó I, Barcelona, Bosch, 1960.
9. Muñoz Roldan, Rodrigo. Muñoz, Nery Roberto, Derecho Registral Inmobiliario Guatemalteco, Guatemala, Infoconsult Editores, 2005
- 10.Ossorio Manuel, Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales, Buenos Aires, Editorial Heliasta, 2001, Vigésima Octava Edición
- 11.Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo, Derecho Registral, México, 2000, Editorial Purrúa, Séptima Edición
- 12.Planiol, Marcel, Tratado Elemental de Derecho Civil, TomoTomó I, México,1975 Cardenas Editor y Distribuidor, Segunda Edición
- 13.Roca Sastre, Ramón M. Derecho Hipotecario, Barcelona, Editorial Bosch, 1968, Sexta Edición

B) Electrónicas

1. Aguilar Gorrondona, José Luis ; Cosas Bienes y Derechos Reales, Caracas, Universidad Católica Andres Bello, 1999, Novena Edición. Disponible en: <https://books.google.com.gt/books?id=xYZPTTKOLc0C&pg=PA136&lpg=PA136&dq=gewere+derecho+germanico&source=bl&ots=Eg6phLjCY0&sig=IVDfifdsCW7hSCGU5TcPE7k33hA&hl=es->
2. Amadeo Rodríguez, Catilla Revista de Información Básica, Revista Virtual, 5 Experiencias Importantes de la Historia de los Censos, y el Censo General de 2005 de Colombia, Disponible en : http://www.dane.gov.co/revista_ib/html_r4/articulo5_r4.htm,
3. Amado Ramírez Elizabeth, La Publicidad Registral en Perú. Disponible en: http://www.derecho.usmp.edu.pe/centro_derecho_registral/revista/Doctrinas/LA%20PUBLICIDAD%20REGISTRAL%20USMP%202011-2%20EAMADO.pdf,
4. Carrillo de Albornoz, Antonio Ortega, Derecho Romano, Derecho en Red, Mancipatio, Modo de transmisión en Derecho Romano, España, 2012, Disponible en : <http://www.derechoromano.es/2012/07/mancipatio.html>
5. Colegio de Abogados de Lima, Colegio de Abogados de Lima.Orbegozo Camacho, Milton André, Derecho Registral, Lima, Dirección Académica y de Promoción Cultural. Disponible en: www.calacademica.org/moodle/materiales/derechoregistral/
6. Comité de Unidad Campesina, Historia de Guatemala, Guatemala, Editorial, 2007, Rukemik Na'ojil. Disponible en: <http://www.cuc.org.gt/materiales/historiadeguatemala.pdf>
7. Corte de Constitucionalidad, Digesto Constitucional, Guatemala, Editorial Serviprensa, 2001. Disponible en: <http://biblioteca.oj.gob.gt/digitales/42728.pdf>
8. De Reina Tartiere, Gabriela, El Derecho Registral Inmobiliario y el Registro de la Propiedad, España, Dialnet, 2012. Disponible en : <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/4034057/2.pdf>,
9. Ecu Red, Escritura Cuneiforme, Ecuador Disponible en: http://www.ecured.cu/Escritura_cuneiforme,
10. Explorando México, Historia de México, México, Disponible en: <http://www.explorandomexico.com.mx/about-mexico/4/>

11. Figueroa Márquez, David; Conferencia sobre “ Derecho Registral” Dictada por el Lic. David Figueroa Márquez en la Jornada Notarial del Sureste, Ciudad Mérida, octubre de 1998, México, Universidad Autónoma de México. Disponible en: <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/dernotmx/cont/113/doc/doc12.pdf>
12. Flores Rojas, Perci, Derecho Registral, Perú, Congreso de la República, Disponible en: www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3.../17.ppt,
13. FUNSEPA, Fundación Sergio Paiz Andrade, Historia de Guatemala, Guatemala, Disponible en: <http://www.funsepa.net/guatemala/docs/HISTORIA%20DE%20GUATEMALA%20version%20oficial.pdf>,
14. Guevara Bringas, Ruben, Evolución y Antecedentes de la Publicidad Registral, Disponible en http://www.derecho.usmp.edu.pe/centro_derecho_registral/revista/Doctrinas/evoluciOn.pdf,
15. Guevara Bringas, Rubén, Sistemas y Técnicas Registrales: Una visión comparatista, Peru, Universidad de San Martín de Porres, Facultad de Derecho, Portal Jurídico, Disponible en: http://www.derecho.usmp.edu.pe/centro_derecho_registral/revista/Doctrinas/Sistemas.pdf
16. Guías Jurídicas, Wolters Kluwer, Disponible en http://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAA AAAEAMtMSbF1jTAAAUMjA2MLtbLUouLM_DxblwMDCwNzA7BAZlqlS35ySGV Bqm1aYk5xKgAkcQpvNQAAAA==WKE,
17. Historia Antigua, La Escritura Cuneiforme , Disponible en : <http://www.historiaantigua.es/sumer/escritura/escritura.html>
18. Historia de Mexico, Principales actividades económicas de la Nueva España, Disponible en: <http://www.historiademexicobreve.com/2012/09/actividades-economicas-de-nueva-espana.html> Consultado el 8 de abril de 2016
19. <https://www.dnrpi.jus.gov.ar/elregistro.php?ref=14>.

20. Icarito, Historia, geografía y ciencias sociales, orígenes del hombre, Siglo de Oro de Pericles, Disponible en <http://www.icarito.cl/2009/12/403-5330-9-el-siglo-de-oro-de-pericles.shtml/>
21. Infoderechocivil, Derecho Civil, Disponible en: <http://www.infoderechocivil.es/2015/01/titular-registral-supuestos-especiales.html>,
22. Juspedia, Sistema Hipotecario Español Disponible en <http://derecho.isipedia.com/tercero/derecho-civil-iii/30-derecho-hipotecario-y-registro-de-la-propiedad>.
23. Mariscal y Abogados, El sistema registral español, España, Disponible en: <http://www.mariscal-abogados.es/sistema-registral-espanol/>
24. Marquez, Daniel, Los Paradigmas de Gobernanza y Transparencia en el Derecho Registral, Congreso Internacional de Derecho Registral: Ciudad de México, Distrito Federal, Pagina, 3 Disponible en: http://www.miguelcarbonell.com/artman/uploads/1/jbr_Paradigmas_de_gobernanza_derecho_registral.pdf,
25. Morales Hernández, Alfredo, Curso de Derecho Mercantil, Introducción La Empresa El Empresario, Tomó I, Caracas, Universidad Católica Andres Bello, 2007, Novena Edición. Disponible en: https://books.google.com.gt/books?id=aPI7HoYz8EwC&pg=PA370&lpg=PA370&dq=robraci%C3%B3n&source=bl&ots=6oIIIP_NUQ&sig=tn5WDdNI mxZs8oHL2KJsVYeK8jw&hl=es-419&sa=X&ved=0ahUKEwiG26jKvP_LAhXCIB4KHVS9BqwQ6AEIIDAB#v=onepage&q=robraci%C3%B3n&f=false,
26. Once, Códices Mayas, México, 2009, Disponible en: http://oncetv-ipn.net/sacbe/mundo/codices_mayas/,
27. Oropeza Barbosa, Antonio, La Seguridad Jurídica en el Campo del Derecho Privado, Universidad Autónoma de México. <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/revjurdp/cont/2/art/art3.pdf>
28. Pajares, Miguel Ángel; La Publicidad Registral: ¿sustento de la seguridad jurídica o sólo la expresión de lo existente en el Registro? Una perspectiva inmobiliaria,

- Colegio de Registradores de Perú, Disponible en: <http://www.registradoresperu.org/la-publicidad-registral-sustento-de-la-seguridad-juridica-o-solo-la-expresion-de-lo-existente-en-el-registro-una-perspectiva-inmobiliaria/>,
29. Proel, Sistema de Escritura Maya, Madrid, Disponible en: <http://www.proel.org/index.php?pagina=alfabetos/maya>,
30. Real Academia Española, Diccionario de la Real Academia Española , España, Disponible en: <http://dle.rae.es/?id=8DvFfDI>, V
31. Registro General de la Propiedad, Guatemala, Historia, Historia del Registro General de la Propiedad, Registro General de la Propiedad, Guatemala, 2013. Disponible en: <https://www.rgp.org.gt/index.php/historia>
32. Reyes Vera, Ramón, Los Derechos Humanos y la Seguridad Jurídica. Disponible en: <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/derhum/cont/37/pr/pr24.pdf>,
33. Segundo Registro de la Propiedad, Historia, Guatemala, 2012, Disponible en: <http://srp.gob.gt/historia/>
34. Tell A., Guillermo, V lex España, Información Jurídica Inteligente, El Registro de la Propiedad en Egipto en la Epoca Romana, Disponible en : <http://libros-revistas-derecho.vlex.es/vid/registro-propiedad-egipto-epoca-romana-327537>,
35. Universidad Peruana de los Andes, Derecho Registral Notarial. Disponible en: http://distancia.upla.edu.pe/libros/derecho/10/REGISTRO_NOTARIAL.pdf
36. Vivar Morales, Elena María, Naturaleza Jurídica de la Inscripción en el Sistema Peruano, Perú, Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Perú. Disponible en : <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5084568.pdf>,

C) Normativas

1. Asamblea Constituyente, Constitución, El Salvador, 1983. Disponible en: <http://www.constitution.org/cons/elsalvad.htm>
2. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, Ley 3883, Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público, Costa Rica 1997. Disponible

en:

<https://costarica.eregulations.org/media/ley%203883%20sobre%20inscripci%C3%B3n%20de%20documentos%20en%20el%20registro%20p%C3%ABlico.pdf>

3. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, Ley número 5695, Ley de Creación del Registro Nacional, Costa Rica, 1975 Disponible en: http://www.rnp.go.cr/bibl_virtual/
4. Asamblea Legislativa, Ley 2 del 22 de agosto de 1916, Código Civil de Panamá, Panamá, 1916. Disponible en: <https://panama.eregulations.org/media/c%C3%B3digo%20civil.pdf>
5. Asamblea Legislativa, Ley 3 de 1999, Ley de creación de registro nacional de Panamá, Panamá, 1999. Disponible en: http://www.registro-publico.gob.pa/images/PDF/CoopInter/ley_3.pdf
6. Asamblea Nacional Constituyente, Constitución Política de la República de Guatemala, Guatemala, 1985
7. Asamblea Nacional Constituyente, Constitución Política de la República de Honduras, Honduras, 1982. Disponible en: https://www.oas.org/dil/esp/Constitucion_de_Honduras.pdf
8. Asamblea Nacional, Ley 698, Ley General de Registros Públicos, Nicaragua, 2009, Ley general de registros Nicaragua Disponible en: [http://legislacion.asamblea.gob.ni/normaweb.nsf/\(\\$All\)/B7DC51A42178E98C062576B20079A671?OpenDocument](http://legislacion.asamblea.gob.ni/normaweb.nsf/($All)/B7DC51A42178E98C062576B20079A671?OpenDocument)
9. Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, Código Civil Federal, México, 1928. Disponible en: http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/2_241213.pdf
10. Congreso Constituyente, Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, México, 1971. Disponible en: https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/73108/01_Constitucion_Politica_de_los_Estados_Unidos_Mexicanos.pdf

11. Congreso de la República de Guatemala, Decreto 90-2005, Ley del Registro Nacional de las Personas, Guatemala, 2005
12. Congreso Nacional, Decreto 76-18, Código Civil, Honduras, 1906. Disponible en: [http://www.poderjudicial.gob.hn/CEDIJ/Leyes/Documents/CodigoCivil\(Actualizado2014\).pdf](http://www.poderjudicial.gob.hn/CEDIJ/Leyes/Documents/CodigoCivil(Actualizado2014).pdf)
13. Congreso Nacional, Decreto 82-2004, Ley de Propiedad, Honduras, 2004. . Disponible en: <https://www.ccit.hn/wp-content/uploads/2013/12/LEY-DE-PROPIEDAD.pdf>
14. Constitución Española. (BOE núm. 311, 29 de diciembre de 1978). Disponible en: http://www.lamoncloa.gob.es/documents/constitucion_es1.pdf
15. Decreto de 8 de febrero de 1946, Ley Hipotecaria, España, 1946 Disponible en; <http://www.ahe.es/bocms/sites/ahenew/legislacion/hipotecaria/archivos/ley-hipotecaria-texto-refundido-segun-decreto-de-1946.pdf>
16. Decreto de 8 de febrero de 1946, Ley Hipotecaria, España, 1946 Disponible en; <http://www.ahe.es/bocms/sites/ahenew/legislacion/hipotecaria/archivos/ley-hipotecaria-texto-refundido-segun-decreto-de-1946.pdf>
17. El Presidente de la República de El Salvador. Decreto 24 REGLAMENTO DE LA LEY DE REESTRUCTURACION DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS, El Salvador, 1988. Disponible en: <https://sansalvador.eregulations.org/media/REGLAMENTO%20DE%20LA%20LEY%20RE%20REESTRUCTURACION%20DEL%20REGISTRO%20DE%20PROPIEDAD.pdf>
18. General de División y Senador encargado de la Presidencia de la República de El Salvador, Código Civil, 1859. Disponible en: https://www.oas.org/dil/esp/Codigo_Civil_El_Salvador.pdf

19. Gobernador Constitucional del Estado de México, Reglamento de la Ley Registral para el Estado de México, México, 2012. Disponible en: [http://cemer.edomex.gob.mx/sites/cemer.edomex.gob.mx/files/files/REGLAMENTO%20LEY%20REGISTRAL%20EDOMEX\(1\).pdf](http://cemer.edomex.gob.mx/sites/cemer.edomex.gob.mx/files/files/REGLAMENTO%20LEY%20REGISTRAL%20EDOMEX(1).pdf)
20. Honorable Legislatura del Estado de México, Decreto 329, Ley Registral para el Estado de México, México, 2011. Disponible en: salud.edomexico.gob.mx/.../descarga.php?.../LEY%20REGISTRAL%20PARA%20EL%20
21. La asamblea legislativa de la República de El Salvador, Decreto 292, El Salvador, 1986. Disponible en: <http://www.bvaldezlaw.com/dl/leyes/ley-de-reestructuracion-1.pdf>
22. Ley de 8 de junio de 1957 sobre el Registro Civil, España, 1957. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/pdf/1957/BOE-A-1957-7537-consolidado.pdf>
23. Ministerio de Gobernación, Acuerdo Gubernativo 30-2005, Reglamento de los Registros de la Propiedad, Guatemala, 2005
24. Ministerio de la Presidencia, Decreto Ejecutivo, Panamá, 2014. Disponible en: <http://www.registro-publico.gob.pa/images/PDF/Decreto847de20deoctubrede2014.pdf>
25. Peralta Azurdia, Enrique, Decreto Ley 106, Código Civil, Guatemala, 1974
26. Peralta Azurdia, Enrique, Decreto Ley 107, Código Procesal Civil y Mercantil, Guatemala, 1973
27. Presidente de la Nación de Argentina, Ley 17801, Argentina, 1968. Disponible en: <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/50000-54999/53050/texact.htm>
28. Presidente de la República y ministro de justicia y gracia, Reglamento número 26771-j, Reglamento del Registro Público, Costa Rica, 1998. Disponible en: <https://costarica.eregulations.org/.../reglamento%20del%20registro%20público%20de>

29. Presidente de la República de el Salvador, Decreto 62, El Salvador, 1994
Disponible en: http://publica.gobiernoabierto.gob.sv/institutions/centro-nacional-de-registros/information_standards/ley-principal-que-rige-a-la-institucion?page=2

ANEXO
CUADRO DE COTEJO

Indicadores	Guatemala	El Salvador	Honduras	Nicaragua	Costa Rica	Panamá	Argentina	México	España
--------------------	------------------	--------------------	-----------------	------------------	-------------------	---------------	------------------	---------------	---------------

Cuerpos normativos que regulan el Derecho Registral como rama autónoma del Derecho	Constitución Política de la República de Guatemala	Decreto número 62 del Presidente de la República de El Salvador, que crea el "Centro Nacional de Registro y su Régimen Administrativo"	Constitución Política de Honduras	Ley General de Registros Públicos, Ley 698 de la Asamblea Nacional, del año 2009.	Ley de Creación del Registro Nacional, Ley número 5695 de la Asamblea Legislativa	Ley 3 de la Asamblea Legislativa de Panamá, promulgada el 6 de enero de 1999, que crea el Registro Público de Panamá	No existe ley que contenga normativa aplicable de manera general a los registros públicos.	Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Código Civil Federal	Constitución de España. Ley Hipotecaria
--	--	--	-----------------------------------	---	---	--	--	---	---

Indicadores	Guatemala	El Salvador	Honduras	Nicaragua	Costa Rica	Panamá	Argentina	México	España
--------------------	------------------	--------------------	-----------------	------------------	-------------------	---------------	------------------	---------------	---------------

Procedimiento y Modalidad de Inscripción unificado	No existen procedimientos unificados a todos los registros públicos.	No existen procedimientos unificados a todos los registros públicos.	No existen procedimientos unificados a todos los registros públicos.	Todos los registros deben tener los siguiente libros de control: 1. De recepción de documentos o diario; 2. De inscripciones; y 3. De índices.	Se establece un sistema de recepción de títulos sujetos a inscripción, que garantice el estricto orden de presentación en la oficina del diario.	Sistema de Inscripción Registral (SIR) denominado o FUTUREG, el cual está basado en la técnica de Folio Electrónico .	No existen procedimientos unificados a todos los registros públicos.	No existen procedimientos unificados a todos los registros públicos. Cada estado establece procedimientos propios de forma reglamentaria.	No existen procedimientos unificados a todos los registros públicos.
--	--	--	--	---	--	---	--	---	--

Indicadores	Guatemala	El Salvador	Honduras	Nicaragua	Costa Rica	Panamá	Argentina	México	España
--------------------	------------------	--------------------	-----------------	------------------	-------------------	---------------	------------------	---------------	---------------

Unificación De Registros	No existe unificación de registros	El Centro Nacional de Registros unifica únicamente los registros de derechos reales, comerciales y negocios jurídicos. No se incluye el registro de personas.	El Instituto de la Propiedad engloba los registros de bienes, cosas mercantiles , propiedad intelectual, especiales, y de sociedades . No se incluye el registro de personas.	El Sistema Nacional de Registros engloba todos los registros públicos.	El Registro Nacional engloba todos los registros públicos.	El registro Público engloba todos los documentos que requieran por disposición legal ser inscritos, salvo lo relativo al estado civil de las personas.	No existe unificación de registros	No existe unificación de registros.	No existe unificación de registros
--------------------------------	---	---	---	---	---	---	---	--	---

Indicadores	Guatemala	El Salvador	Honduras	Nicaragua	Costa Rica	Panamá	Argentina	México	España
--------------------	------------------	--------------------	-----------------	------------------	-------------------	---------------	------------------	---------------	---------------

<p>Legislación de Principios Registrales</p>	<p>No se regulan de manera expresa.</p>	<p>Se regulan de forma expresa, los principios de rogación, prioridad, tracto sucesivo, legalidad, calificación registral, y publicidad de información.</p>	<p>No se regulan de manera expresa.</p>	<p>Se regulan expresamente los principios de: inscripción, legalidad, rogación, prioridad, especialidad o determinación, tracto sucesivo, legitimación, fe pública registral y publicidad.</p>	<p>Se regulan expresamente los principios de prioridad, tracto sucesivo y rogación.</p>	<p>No se regulan de manera expresa.</p>	<p>No se regulan de manera expresa.</p>	<p>En el Distrito Federal se reconocen expresamente los siguientes principios: publicidad, inscripción, especialidad, fe pública registral, legitimación, consentimiento, tracto sucesivo, rogación, prelación, y legalidad</p>	<p>No se regulan de manera expresa. Se puede interpretar de la lectura de la ley que son aplicables los principios de especialidad, prioridad, tracto sucesivo, rogación y calificación registral.</p>
--	---	---	---	--	---	---	---	---	--

Indicadores	Guatemala	El Salvador	Honduras	Nicaragua	Costa Rica	Panamá	Argentina	México	España
--------------------	------------------	--------------------	-----------------	------------------	-------------------	---------------	------------------	---------------	---------------

Garantía de Publicidad De Registros Públicos	Se reconoce el derecho constitucional de acceder a registros públicos. No se especifica procedimiento.	Se reconoce en ley que se debe garantizar la publicidad, legalidad y seguridad jurídica de los registros. No se especifica procedimiento.	Se establece la garantía constitucional del Habeas Data. La propia Constitución establece su procedimiento.	Se reconoce en ley que se debe garantizar la publicidad, legalidad y seguridad jurídica de los registros. No se especifica procedimiento.	Se establece en ley que la información del registro es pública, y que solo se limitara a su acceso por razones de conservación y seguridad de la misma. No se especifica procedimiento.	Se establece en ley que el registro es público y que puede ser consultado libremente por cualquier persona. No se especifica procedimiento.	Se establece en ley que un registro es público para la persona que tenga interés legítimo.	Se reconoce la publicidad de los registros públicos. No se establece procedimiento.	Se reconoce el derecho constitucional de acceso de sus ciudadanos a registros.
--	--	---	---	---	---	---	--	---	--

Indicadores	Guatemala	El Salvador	Honduras	Nicaragua	Costa Rica	Panamá	Argentina	México	España
--------------------	------------------	--------------------	-----------------	------------------	-------------------	---------------	------------------	---------------	---------------

Funcionarios encargados de Registros	Cada registro tiene funcionario propios, con procedimiento de nombramiento específico. Deben ser abogados colegiados activos.	Director Ejecutivo del Centro Nacional de Registros. Registrador es jefes de oficinas. Deben ser graduado académico relacionado con el área registral	Registradores Deben ser abogados.	Registrador o registrador a pública. Se debe ser abogado y haber aprobado el examen de idoneidad.	Director General del Registro Nacional. Jefes de Registrador es y registrador es Se debe ser licenciado en Derecho y notario público	Director General. Se debe ser abogado.	Registrador publico	Registrador a cargo de cada oficina de registro. Se debe ser licenciado en derecho.	Cada registro tiene funcionario propios, con procedimiento de nombramiento específico. Se debe ser licenciado en derecho, además se debe ser varón mayor de 23 años.
--------------------------------------	---	---	-----------------------------------	---	--	--	---------------------	---	--

Indicadores	Guatemala	El Salvador	Honduras	Nicaragua	Costa Rica	Panamá	Argentina	México	España
--------------------	------------------	--------------------	-----------------	------------------	-------------------	---------------	------------------	---------------	---------------

Efectos de una inscripción	Publicidad Registral.	Publicidad Registral y seguridad jurídica.	Publicidad Registral.	Publicidad Registral y seguridad jurídica.	Publicidad Registral	Prueba de la existencia de un derecho real, y del estado civil de una persona.	Publicidad Registral.	Tener como verdad jurídica el contenido de los asientos del Registro, salvo prueba en contrario. No se especifica la vía judicial o administrativa para ejercer la prueba en contrario.	Los efectos de una inscripción que recaiga sobre un bien son crear la presunción legal de que lo inscrito es plenamente válido. Los efectos de una inscripción en el registro civil es crear la prueba del estado civil.
					214				

