

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

LA REANUDACIÓN REGISTRAL DEL TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO EN LA  
LEGISLACIÓN DE GUATEMALA Y EN EL DERECHO COMPARADO

TESIS DE GRADO

**MARCO ANDRÉ DELLACHIESSA CASTELLANOS**

CARNET 15426-09

QUETZALTENANGO, ABRIL DE 2015  
CAMPUS DE QUETZALTENANGO

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

LA REANUDACIÓN REGISTRAL DEL TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO EN LA  
LEGISLACIÓN DE GUATEMALA Y EN EL DERECHO COMPARADO

TESIS DE GRADO

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

POR

**MARCO ANDRÉ DELLACHIESSA CASTELLANOS**

PREVIO A CONFERÍRSELE

EL GRADO ACADÉMICO DE LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

QUETZALTENANGO, ABRIL DE 2015  
CAMPUS DE QUETZALTENANGO

## **AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR**

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

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

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

**NOMBRE DEL ASESOR DE TRABAJO DE GRADUACIÓN**  
LIC. FRANCISCO MESA DAVILA

**TERNA QUE PRACTICÓ LA EVALUACIÓN**  
LIC. FREDY ANTONIO MARTÍNEZ DE LEÓN

## **AUTORIDADES DEL CAMPUS DE QUETZALTENANGO**

DIRECTOR DE CAMPUS: P. MYNOR RODOLFO PINTO SOLIS, S.J.

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

SUBDIRECTOR ACADÉMICO: ING. JORGE DERIK LIMA PAR

SUBDIRECTOR ADMINISTRATIVO: MGTR. ALBERTO AXT RODRÍGUEZ



UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
CAMPUS DE QUETZALTENANGO

Señores  
Consejo de Facultad  
Presente

Por este medio tengo a bien formular DICTAMEN FAVORABLE de ASESORIA al proyecto de Tesis denominado “ LA REANUDACIÓN REGISTRAL DEL TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO EN LA LEGISLACIÓN DE GUATEMALA Y EN EL DERECHO COMPARADO” elaborado por el estudiante **MARCO ANDRÉ DELLACHIESSA CASTELLANOS**, número de carnet **1542609**, cumpliendo el nombramiento que su oportunidad se me efectuara, por lo que recomiendo continúe su tramitación.

Sin otro particular,

Lic. Francisco Mesa Davila  
Asesor de Tesis

c.c. archivo.



**Universidad  
Rafael Landívar**  
Tradición Jesuita en Guatemala

**FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**  
**No. 07533-2015**

### **Orden de Impresión**

De acuerdo a la aprobación de la Evaluación del Trabajo de Graduación en la variante Tesis de Grado del estudiante MARCO ANDRÉ DELLACHIESSA CASTELLANOS, Carnet 15426-09 en la carrera LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES, del Campus de Quetzaltenango, que consta en el Acta No. 07164-2015 de fecha 27 de marzo de 2015, se autoriza la impresión digital del trabajo titulado:

**LA REANUDACIÓN REGISTRAL DEL TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO EN LA  
LEGISLACIÓN DE GUATEMALA Y EN EL DERECHO COMPARADO**

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

Dado en la ciudad de Guatemala de la Asunción, a los 7 días del mes de abril del año 2015.

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



## **Agradecimientos.**

A Don Carlos, cariñosamente conocido por todos los alumnos estudiantes como don Carlitos quien es uno de los encargados de la biblioteca de la Universidad Rafael Landívar del campus de Quetzaltenango por su apoyo incondicional durante mi vida estudiantil en dicho centro educativo superior.

A Licenciada Astrid Díaz, por sus enseñanzas como catedrática y su gran apoyo como coordinadora de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.

## **Dedicatoria.**

A mi Señor y Salvador Jesucristo:

Por ser la razón de mi vida, mi amigo fiel y por tener siempre ese trato tan especial hacia mi persona; él es quien está conmigo en las buenas y en las malas. Para ti sean siempre éste y los triunfos por venir.

A mis Padres:

Marco Antonio Dellachiessa Franco y Mirna Lizeth Castellanos Solís, por su apoyo moral y económico, sacrificio, por enseñarme sus virtudes y por la confianza que siempre han tenido en mí.

A mi Hermana:

María Paola Dellachiessa Castellanos, por ser la persona con quien nos apoyamos mutuamente desde el inicio de la carrera hasta el final de la misma.

A mis Catedráticos:

Por transmitirme sus conocimientos y experiencias profesionales. Para ayudarme a ser la persona y profesional que ahora soy.

## Índice

	Pág.
<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>1</b>
<b>CAPÍTULO I.....</b>	<b>3</b>
<b>DERECHO REGISTRAL.....</b>	<b>3</b>
1.1. Concepto y Características del Derecho Registral.....	3
1.2. Sistemas Registrales.....	4
1.3. Operaciones Registrales.....	9
1.4. Principios Registrales.....	16
1.5. Calificación Registral.....	22
<b>CAPÍTULO II.....</b>	<b>32</b>
<b>EL DERECHO DE PROPIEDAD Y LA POSESIÓN.....</b>	<b>32</b>
2.1. La Propiedad.....	32
2.2. La Posesión.....	34
2.3. Procedimientos para la Titulación de la Posesión.....	37
2.4. Procedimiento Traslativos del Dominio.....	41
2.5. Procedimientos para el Registro del Dominio.....	42
<b>CAPÍTULO III.....</b>	<b>44</b>
<b>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO REGISTRAL Y SU REANUDACIÓN (ESTUDIO COMPARATIVO).....</b>	<b>44</b>
3.1. Nociones Introductorias.....	44
3.2. Posición Actual en Guatemala.....	47
3.3. Situación en España: Expediente de Dominio y Acta de Notoriedad.....	48
3.4. Situación en Perú.....	61
<b>CAPÍTULO IV.....</b>	<b>64</b>
<b>PRESENTACIÓN, ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS.....</b>	<b>64</b>
4.1. Cuadro de Cotejo Legislación Comparativa.....	64

4.2.	Resultados de las Entrevistas.....	69
4.3.	Análisis y Discusión de los Resultados.....	79
	<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>82</b>
	<b>RECOMENDACIONES.....</b>	<b>83</b>
	<b>REFERENCIAS DOCUMENTALES.....</b>	<b>84</b>
	ANEXO 1: CUADRO DE COTEJO.....	87
	ANEXO 2: GUIA DE ENTREVISTA.....	88
	ANEXO 3. MODELO DE ACTA NOTORIEDAD DE REQUERIMIENTO PARA INMATRICULACIÓN, ESPAÑA.....	91

## Resumen

La presente investigación de tesis se planteó como objetivo general: Estudiar el funcionamiento del principio de tracto sucesivo registral en el Derecho Comparado, para proponer el procedimiento de reanudación del tracto sucesivo interrumpido en la legislación guatemalteca. Como objetivos específicos: 1. Indagar los antecedentes del principio de tracto sucesivo registral; 2. Proponer la positivización del principio de tracto sucesivo registral guatemalteco para garantizar la propiedad a las personas; 2. Proponer un procedimiento específico para que en Guatemala se garantice la seguridad jurídica tanto del propietario del bien inmueble como del que lo está adquiriendo; 4. Incluir la solución prevista en el Derecho Comparado para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

El Derecho Registral guatemalteco carece de un procedimiento para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido de un bien inmueble inscrito (salvo el juicio ordinario civil), por lo que la presente investigación efectúa un estudio comparado, especialmente del expediente de dominio y el acta de notoriedad del Derecho español, como procedimientos de jurisdicción voluntaria, que amparados en el Catastro del predio y en la no contenciosidad de la operación que se solicita facilitan su reanudación. El Derecho Registral guatemalteco carece de un procedimiento para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido de un bien inmueble inscrito, por lo que la presente investigación efectúa un estudio comparado, especialmente del expediente de dominio y el acta de notoriedad del Derecho español, como procedimientos de jurisdicción voluntaria, que amparados en el Catastro del predio y en la no contenciosidad de la operación que se solicita facilitan su reanudación.

## INTRODUCCIÓN

La presente investigación de tesis se planteó como objetivo general: Estudiar el funcionamiento del principio de tracto sucesivo registral en el Derecho Comparado, para proponer el procedimiento de reanudación del tracto sucesivo interrumpido en la legislación guatemalteca. Como objetivos específicos: 1. Indagar los antecedentes del principio de tracto sucesivo registral; 2. Proponer la positivización del principio de tracto sucesivo registral guatemalteco para garantizar la propiedad a las personas; 2. Proponer un procedimiento específico para que en Guatemala se garantice la seguridad jurídica tanto del propietario del bien inmueble como del que lo está adquiriendo; 4. Incluir la solución prevista en el Derecho Comparado para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

El Derecho Registral tiene por objeto la creación de las condiciones jurídicas para proteger los negocios, a través de la publicidad del derecho de propiedad. Cada país cuenta con sistemas registrales propios, que son los mecanismos para realizar las inscripciones registrales de los títulos o documentos ingresados a los Registros de la Propiedad.

El sistema legal registral guatemalteco encuentra su fundamento en el artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, que establece que “El Registro General de la Propiedad deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal”., además que el Libro V del Código Civil, Decreto Ley 106, “Del Registro de la Propiedad” regula los títulos sujetos a inscripción, forma y efectos de la inscripción, las anotaciones y sus efectos, cancelaciones, certificaciones, inscripciones especiales, establecimiento e inspección de registros, libros que deben llevarse, requisitos y responsabilidad de los registradores, los errores en los libros y el procedimiento para rectificación.

Conforme al artículo 1127 del Código Civil la inscripción en el Registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir, se trata de principio de rogación registral, que inicialmente debe ser acatado por el Registrador de la Propiedad, y al que únicamente puede oponerse la carencia de los requisitos de inscripción que la ley señala, para suspender una operación.

En el caso de que el tracto sucesivo registral se encuentre interrumpido, y se pretenda inscribir el contrato traslativo de dominio, el registrador emitirá una calificación negativa o desfavorable ya que el defecto no es subsanable. Sin perjuicio de ello, los titulares tienen la facultad de ocurrar la denegatoria o pedir un amparo, en su caso. En los sistemas registrales basados en la publicidad registral, y por el principio de calificación, el tracto nace con la inmatriculación (incorporarse a la matrícula), y se requiere para la transmisión válida, que el acto o hecho transmisivo provenga de quien es titular y que la titularidad haya sido previamente inscrita. Es decir, no se podrá registrar un título que no provenga de quien es titular registral actual de un bien.

Sin embargo, en la realidad, es frecuente que un hecho jurídico producido fuera del Registro, altere la situación de titularidad sustancial, y una persona que no es titular registral, pero tiene la posesión del inmueble, desea transmitir sus derechos.

En los sistemas de registro voluntario, el negocio jurídico traslativo, en este caso, es válido, pero no puede acceder a los asientos, por el principio de tracto sucesivo. El Derecho Registral guatemalteco carece de un procedimiento para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido de un bien inmueble inscrito, por lo que la presente investigación efectúa un estudio comparado, especialmente del expediente de dominio y el acta de notoriedad del Derecho español, como procedimientos de jurisdicción voluntaria, que amparados en el Catastro del predio y en la no contenciosidad de la operación que se solicita facilitan su reanudación.

# CAPÍTULO I.

## DERECHO REGISTRAL

### 1.1. CONCEPTO Y CARACTERÍSTICAS DEL DERECHO REGISTRAL

El Derecho Registral tiene por objeto la creación de las condiciones jurídicas para proteger los negocios, a través de la publicidad del derecho de propiedad<sup>1</sup>. Se considera que es la rama jurídica que regula los asientos en el registro de los actos de constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre las fincas y en particular los efectos de dichos actos registrales. En particular, puede definirse que la función registral es una competencia estatal, inherente al ejercicio de la soberanía sobre el territorio, en este caso el control de la propiedad inmueble, y la dotación de seguridad jurídica sobre la titularidad de dichos bienes.

CARRAL Y DE TERESA define el Derecho Registral como “el conjunto de normas que regulan los órganos encargados de la toma de razón, el procedimiento para llegar a ella y los efectos que ella produce.” Por ello, el Derecho Registral es esencialmente normativo y constituye una rama autónoma del Derecho, completa, integral, basada en una serie de principios propios que le dan identidad, aunque ROCA SASTRE opta por englobarlo dentro del Derecho Civil<sup>2</sup>.

PÉREZ LASALA expone como características del Derecho Registral el tratarse de ser sustantivo y adjetivo, puesto que contiene instituciones sustantivas y procedimentales. También es limitativo ya que constituye un límite normativo para el ejercicio del derecho de propiedad demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Además, el beneficio del registro e inscripción solo se permite o privilegia en relación a determinados actos contemplados en la ley. Por la especial trascendencia de los

---

<sup>1</sup> GARCÍA CIFUENTES, Maira Oralia, “Necesidad que el derecho de prioridad opere de oficio en los Registros de la Propiedad”, Universidad de San Carlos de Guatemala, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, Guatemala, Junio de 2009, Pág. 1 y s

<sup>2</sup> Cit., en MORALES MORALES, Silvia Aracely, “La seguridad jurídica de los libros electrónicos del Registro de la Propiedad en Guatemala”, Guatemala, Noviembre de 2009, Pág. 9.

efectos registrales, se trata de un derecho formalista, puesto que de omitirse los requisitos procedimentales u omitirse los requisitos sustanciales, deviene la nulidad de los asientos, con el consiguiente perjuicio para la seguridad jurídico. En el mismo orden, PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO concuerda en las características materiales, formales, y agrega que se trata de un Derecho orgánico, puesto que es fundamental la organización del Registro de la Propiedad<sup>3</sup>.

En cuanto a la división del Derecho Registral este abarca una parte sustantiva o material englobando los temas de la finca y su matriculación, los actos y los hechos inscribibles, los principios fundamentales, la anotación preventiva. Y una segunda parte adjetiva y organiza, integrada por los asientos registrales, el proceso de registro (trámite, calificación, recurso, forma de llevar el registro)<sup>4</sup>.

Se considera que el Derecho Registral tiene una doble naturaleza privada y pública. Es pública en lo relativo a la organización administrativa del registro, pero es privada en todo lo relativo a los requisitos de los actos registrales, puesto que se encuentran vinculados con la regulación sustantiva de la propiedad y de los derechos reales (calificación de los actos de inscripción), por lo que se concluye que el Derecho Registral tiene una naturaleza mixta.

El aspecto principal del Derecho Registral es la organización del sistema público de registro, y los efectos que este tiene sobre los derechos, con lo que procede a continuación a estudiar los sistemas registrales existentes.

## **1.2. SISTEMAS REGISTRALES**

Cada país cuenta con sistemas registrales propios, que son los mecanismos para realizar las inscripciones registrales de los títulos o documentos ingresados a los Registros de la Propiedad. Los sistemas se clasifican por los efectos de inscripción y por la forma de inscripción:

---

<sup>3</sup> GARCÍA CIFUENTES, Maira Oralia , Op. Cit., Pág. 3.

<sup>4</sup> MORALES MORALES, Silvia Aracely, Op. Cit., Pág. 10.

## **A) Por los efectos de la inscripción:**

**Sistema de acta torrens o australiano** 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 matriculante, así como hacer inatacable ese derecho, de esta manera se crea un título único y absoluto. Para inmatricular se sigue un procedimiento consistente en presentar una solicitud al registro a la que se acompañan planos, títulos y además documentaciones necesarias, esa solicitud y sus anexos se someten al examen de peritos, uno de ellos es jurista y los otros son ingenieros topógrafos. Posteriormente 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<sup>5</sup>.

**COMENTARIO:** La ventaja de este sistema es la seguridad jurídica que aporta en la defensa del derecho de propiedad, ya que se crea un título único. La desventaja es que requiere una revisión jurídico-catastral de la solicitud de registro cursada.

**Sistema constitutivo o alemán** En este sistema las inscripciones registrales sustituyen la tradición, el derecho nace con el contrato

---

<sup>5</sup> Ibid., Pág., 6.

o el acto jurídico y para su perfección, es necesaria la inscripción en el registro público. Esta perfección no es potestativa sino obligatoria. Existe una semejanza entre el catastro y el registro, lo que permite una mayor exactitud en la descripción de la finca<sup>6</sup>.

**COMENTARIO:** este sistema garantiza la perfecta concordancia entre la realidad extraregstral y el registro de la propiedad, puesto que el registro asegura la tutela del derecho constituido extraregstralmente (en forma notarial).

### **Sistema suizo o de homologación**

Las partes comparecen ante una autoridad y de forma solemne hacen que el negocio sea examinado y posteriormente confirmado. La inscripción de la propiedad y derechos reales no es obligatoria, pero se ligan tales efectos a ella, que aquellos derechos no pueden existir viablemente sin inscripción.

Se exige un plano oficial, para lograr una concordancia con la realidad, se requiere el consentimiento del dueño de la finca para que pueda efectuarse algún cambio en el derecho sobre ella y en las cancelaciones basta la firma del acreedor puesta en el libro registral, para que pueda extinguirse el derecho.

Las partes deben concurrir para que estampen sus firmas en los libros del registro<sup>7</sup>.

**COMENTARIO:** La homologación muestra el alto grado de confianza del registro hacia las partes.

---

<sup>6</sup> Ibid., Pág. 8.

<sup>7</sup> Ibid., Pág. 9.

**Sistema declarativo o francés** La transmisión de la propiedad se verificaba por el mero efecto del contrato sin necesidad de traditio ni de inscripción registral. Es decir sólo se inscribe en caso se quiera que el acto o contrato surta efectos frente a terceros<sup>8</sup>.

**COMENTARIO:** La finalidad de la inscripción registral de los derechos en función de la oponibilidad frente a terceros, por lo que no evita que los derechos sean negociados extraregistralmente.

**Sistema español** En este sistema se presume la veracidad de los asientos registrales y las inscripciones se reputan exactas a favor del tercero adquirente<sup>9</sup>.

**COMENTARIO:** En este caso el beneficio del registro es el tercero adquirente, por lo que el registro legitima la transmisión de los derechos.

## **B) Por la forma de inscripción:**

**Personal** Por cada persona existe un registro único en el que se inscriben todas las garantías prendarias sobre bienes presentes o futuros, sin necesidad de dar detalles o identificarlos.

**COMENTARIO:** Tiene la ventaja que se puede identificar el patrimonio inmobiliario de una persona y cuantificar las cargas en forma unitaria.

**Folios** El folio es una carpeta con una carátula y tres partes, destinadas a inscribir cada uno de los bienes inmuebles. Los asientos se practican en los folios: real e inmuebles y real de muebles

**COMENTARIO:** El sistema de folio real asigna a cada finca una

---

<sup>8</sup> Ibid., Pág. 10..

<sup>9</sup> Ibid., Pág. 12.

individualización registral, informando de la titularidad y gravámenes existentes sobre el inmueble.

**Libros o siga la flecha** Se realiza la anotación o inscripción de los títulos por medio de los cuales se crean, transmiten, modifican o extinguen los derechos reales sobre inmuebles o la posesión, primero la propiedad y segundo los gravámenes. Se subdividen en los de transcripción textual del documento y en los de incorporación (encuadrando las copias certificadas de los títulos<sup>10</sup>).

**COMENTARIO:** El Libro ya es la recopilación ordenada y organizada en forma territorial de los folios, de tal forma que se conoce el número de fincas que se encuentran inscritas en una determinada porción del territorio de un país (municipio, departamento).

En el caso de Guatemala el sistema que se utiliza combina los sistemas australiano y español, ya que se requiere adjuntar el plano topográfico del inmueble y la copia del contrato y lo que consta en el asiento es oponible a terceros de buena fe.

Conviene en este punto mencionar que el sistema de Torrens o australiano se caracteriza porque la transmisión de los bienes inmuebles sólo se efectúa por medio de su inscripción en el registro. El sistema se basa en el folio real y la inscripción requiere la calificación o informe de validez de acto de transmisión o gravamen (investidura<sup>11</sup>).

En cuanto al sistema español es parte de un conjunto de sistemas registrales intermedios, que otorgan a los datos registrales una presunción de exactitud (el certificación es prueba de la titularidad). La inscripción no es necesaria ni obligatoria

---

<sup>10</sup> Ibid., Pág. 13.

<sup>11</sup> PATTON, Ruford G., "El sistema Torrens. Segunda Parte. Desarrollo en los países de América Latina", Universidad Autónoma de México, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Boletín Mexicano de Derecho Comparado, disponible en <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/indercom/cont/6/dtr/dtr3.pdf> [Fecha de consulta: 16/02/2015].

(salvo en el caso de la hipoteca). El acceso a la registro del documento obliga al Registrador a examinar la legalidad de las formas, la validez del acto, la capacidad de los otorgantes y la adecuación a la situación registral previa (tracto sucesivo y publicidad registral). La operación del registro se basa en la apertura de hoja una finca nueva (inmatriculación), la cual declara a quién pertenece el inmueble, previa acreditación de la titularidad, sin una conexión con el catastro, sin perjuicio de que la progresiva coordinación entre ambos registros van asegurado la identificación física de la fincas inscritas<sup>12</sup>.

El sistema legal registral guatemalteco encuentra su fundamento en el artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, que establece que “El Registro General de la Propiedad deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal”, además que el Libro V del Código Civil, Decreto Ley 106, “Del Registro de la Propiedad” regula los títulos sujetos a inscripción, forma y efectos de la inscripción, las anotaciones y sus efectos, cancelaciones, certificaciones, inscripciones especiales, establecimiento e inspección de registros, libros que deben llevarse, requisitos y responsabilidad de los registradores, los errores en los libros y el procedimiento para rectificación<sup>13</sup>.

### **1.3. OPERACIONES REGISTRALES**

#### **1.3.1. Inscripciones**

Conforme al artículo 1127 del Código Civil la inscripción en el Registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir, se trata de principio de rogación registral, que inicialmente debe ser acatado por el Registrador de la Propiedad, y al que únicamente puede oponerse la carencia de los requisitos de inscripción que la ley señala, para suspender una operación.

---

12 ALONSO VUREBA, Manuel, “El Sistema Registral Español: Principios Generales.” Asociación de Notarios y Registradores de Brasil, Ciclo de Conferencias realizadas en Uruguay, 19 de septiembre de 2000, disponible en [http://www.anoreg.org.br/index.php?option=com\\_content&view=article&id=397:imported\\_365&catid=32&Itemid=181](http://www.anoreg.org.br/index.php?option=com_content&view=article&id=397:imported_365&catid=32&Itemid=181) [Fecha de consulta: 16/02/2015].

13 DE LEÓN BARRIENTOS OVALLE, María Alejandra, “Protección constitucional al derecho de propiedad en Guatemala: el proceso de amparo en materia registral”.

Según el artículo 1125 del mismo Código, en el Registro se inscribirán los siguientes documentos:

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

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

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

Respecto a las inscripciones están pueden ser constitutivas o meramente declarativas, en el primer caso la traslación de la titularidad sobre el derecho se opera por efecto de la inscripción, bien sea que el derecho real nazca, se modifique o se extinga. Las declarativas sobre agregan al derecho su publicidad frente a terceros (oponibilidad<sup>14</sup>).

La legislación civil guatemalteca es bastante restrictiva y sigue la teoría de la accesoriadad contractual, así el artículo 1130 del Código Civil indica que “La primera inscripción será la del título de propiedad o de posesión y sin ese requisito no podrá inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien”.

Sin embargo, como señala SIGÜENZA SIGÜENZA<sup>15</sup>: “(...) Cabe considerar también que no obstante lo establecido en la normativa citada, la cual se relaciona con aspectos registrales, la misma en ningún momento, desvirtúa la existencia del derecho de propiedad sobre el bien acreditado con el testimonio de la escritura traslativa de dominio, el cual si bien no está inscrito, dicha omisión no niega el derecho sobre el mismo”.

---

<sup>14</sup> Ibid., Pág. 14.

<sup>15</sup> SIGÜENZA SIGÜENZA, Gustavo Adolfo (Comp. Edit.), “Código Civil, Anotado y Concordado”, Universidad Rafael Landívar, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Guatemala, 2010, p. 194.

En ese mismo sentido, como señala DE LEÓN BARRIENTOS en forma sintética, “El Derecho Registral Inmobiliario Guatemalteco tiene mucha influencia del sistema español. Dentro de sus principales características, encontramos que se utiliza el sistema de Folio real; que los derechos nacen, se modifican, transmiten y extinguen fuera del Registro, pero solo surten efectos ante tercero cuando se inscriben. Además, las inscripciones se hacen a petición de parte. La forma de los asientos registrales es por inscripción, es decir que cada operación lleva un resumen de la operación, no se transcribe total o literalmente el documento, tampoco se encasilla, aunque un duplicado el documento se conserva en el Registro, que es la base de la inscripción. La inscripción da plena protección a los derechos adquiridos por la fe pública registral, pero como ya se indicaba, el negocio existe antes de llegar al Registro. Se reconocen y distinguen entre las partes y terceros. Todo lo inscrito es público. Finalmente, rigen los principios registrales de inscripción, especialidad, rogación, legalidad o calificación, tracto sucesivo, consentimiento, publicidad, prioridad, prelación o de rango, fe pública y legitimación”<sup>16</sup>.

Se considera adecuada esta posición doctrinaria, puesto que el derecho civil y notarial establece los requisitos para la constitución del derecho, no siendo el sistema guatemalteco registral constitutivo del derecho.

Por último es preciso indicar que el gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, sólo podrá acreditarse por certificación del Registro en que se haga constar el estado de dichos bienes (art. 1179 del Código Civil).

Las inscripciones posteriores son relativas a la transmisión sucesiva del derecho inscrito, o a la constitución, modificación o extinción de derechos reales de uso o de garantía sobre el inmueble, en este caso se omiten los datos recogidos en la primera inscripción de dominio.

---

<sup>16</sup> DE LEÓN BARRIENTOS DE OVALLE, M.A., Op. Cit

Sobre la posibilidad de inscribir provisionalmente un derecho real, en principio todo asiento es provisional, tal y como lo regula el Artículo 6 último párrafo del Reglamento de los Registros de la Propiedad Acuerdo Gubernativo 30-2005, pues finalmente puede quedar sin efecto.

Toda inscripción de dominio sigue el sistema de folio real el cual se encuentra dividido en las siguientes columnas. La columna de derechos reales, en la que se asienta el tracto sucesivo en relación a las inscripciones de dominio (primera inscripción y actos traslativos de dominio, inter vivos y mortis causa), desmembraciones y cancelaciones de derechos reales, tales como usufructo vitalicio, servidumbres, arrendamientos y demás limitaciones al dominio. La columna de hipotecas, que originariamente era la razón de ser del registro inmobiliario, actualmente permite inscribir en el folio real lo relativo al derecho real de hipoteca sobre el inmueble. La columna de anotaciones permite inscribir las demandas y órdenes de embargo judiciales. La dinámica registral se basa en la formación de nuevas fincas (folios) y las modificaciones a los derechos reales inscritos<sup>17</sup>.

La Guía Registral Número 10, establece los Requisitos para efectuar la primera inscripción de dominio de bienes inmuebles, señalando que para efectuar la primera inscripción de dominio de un inmueble (por desmembración, unificación, titulación supletoria, etc.), en el título deben incluirse todos los datos a que se refiere el artículo 1131 del Código Civil.

En la descripción del inmueble deberá consignarse los rumbos o los azimuts. No es necesario, por lo tanto, incluir ambas referencias, pero sí los demás datos, tales como colindancias y medidas lineales (distancias). Los azimuts deben consignarse completos -grados, minutos y segundos- para darle precisión a la descripción de la nueva finca y cierre exacto al polígono. Bajo el sistema actual, el Registro de Información Catastral será el competente para levantar la información catastral del inmueble actualizando con ello, la descripción física existente en el Registro.

---

<sup>17</sup> GARCÍA CIFUENTES, Maira Oralia , Op. Cit., Págs. 36 y 37.

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

Para inscribir cualquier desmembración o unificación deberá presentarse el correspondiente plano firmado por profesionales colegiados activos (ingenieros civiles, ingenieros agrónomos o arquitectos).

Se exceptúan los casos de titulaciones supletorias y desmembraciones de fincas rústicas menores de siete mil metros cuadrados, y las urbanas situadas en poblaciones recónditas del país en que no fuere posible localizar a uno de los profesionales indicados, extremo que el notario deberá hacer constar en la escritura correspondiente.

No obstante la excepción anterior, si se tratare de tres o más desmembraciones de la misma finca matriz o de parcelamientos urbanos, el Registro de la Propiedad exigirá, como requisito para la inscripción de cada una de las nuevas fincas, que los planos sean firmados por profesional colegiado.

La excepción que menciona la ley se refiere al requisito de firma de los planos por cualquiera de los profesionales autorizados, no a la obligación de presentar los planos correspondientes.

La descripción del inmueble en la escritura y el plano que se adjunte deben coincidir exactamente ya que de lo contrario se suspenderá el trámite<sup>18</sup>.

En relación a las modificaciones a la primera inscripción de dominio, la Guía Número 11 dispone que la modificación, ampliación o enmienda de la primera inscripción de

---

<sup>18</sup> REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUATEMALA, "Guía Registral Número 10, Requisitos para efectuar la primera inscripción de dominio de bienes inmuebles".

dominio sólo puede efectuarse en virtud de resolución judicial firme; también podrá hacerse con base en el testimonio de escritura pública en la que deberán comparecer todos los otorgantes que hayan intervenido en el acto o contrato que dio origen a dicha inscripción. Esta modificación registral pone de manifiesto el sistema meramente declarativo del registro de la propiedad.

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

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

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

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

Para autorizar escrituras de unificación o desmembración de fincas ubicadas en zonas declaradas totalmente catastradas el notario deberá cumplir con los requisitos previos que establece el artículo 45 literal a) de la Ley del Registro de Información Catastral.

En caso de discrepancia por la conversión de medidas antiguas (caballerías, manzanas, varas, cuerdas, brazadas, jornales, etc.) al sistema métrico decimal, la determinación del área se establecerá por resolución judicial en la vía voluntaria. También sería un motivo de suspensión del trámite, la discrepancia en las áreas.

### **1.3.2. Anotaciones**

El Registro de la Propiedad desempeña una función coadyuvante preventiva en relación al derecho de propiedad y derechos reales a través del instituto de la anotación. Al respecto el artículo 1149 del Código Civil señala que podrá obtener anotación de sus respectivos derechos:

1o. El que demandare en juicio la propiedad, constitución, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles u otros derechos reales sujetos a inscripción, o la cancelación o modificación de ésta;

2°. El que obtuviere mandamiento judicial de embargo que se haya verificado sobre derechos reales inscritos del deudor.

El artículo 1152 del Código Civil prevé en este sentido una posible solución al problema de la inscripción de derechos reales sobre fincas que no lo estuvieran con anterioridad: “El interesado en la anotación de un inmueble que no esté inscrito en el registro, tiene derecho de hacer personalmente todas las gestiones necesarias para obtener la inscripción del inmueble de que se trate”.

Sin embargo, puede discutirse si el Código Civil permite una interpretación en el sentido, de que puede realizarse anotación preventiva de diligencias de titulación supletoria, de la demanda de usucapión o de otro tipo, y que se asiente la primera

inscripción de dominio con los datos requeridos para identificar el derecho de dominio y el inmueble sobre el que recae.

### 1.3.3. Cancelaciones

Por considerarse caducado el derecho registral inscrito, conforme al artículo 1172 del Código Civil, se cancelarán las inscripciones en los siguientes casos:

1o. Las inscripciones hipotecadas con plazo inscrito, cuando hubieren transcurrido diez años después de haber vencido éste o su prórroga y, por el transcurso de dos años, los demás derechos reales sobre inmuebles;

3o. Las anotaciones de demanda y de embargo después de cinco años de su fecha.

Esta es una consecuencia lógica de la operatividad del registro y de los efectos jurídicos de la inscripción registral después de cierto tiempo.

## 1.4. PRINCIPIOS REGISTRALES

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO destaca la importancia de los principios registrales como inspiración en la regulación legal de la materia registral<sup>19</sup>. Pueden identificarse los siguientes<sup>20</sup>:

**Principio de inscripción**

Adquieren publicidad los documentos operados en el registro, pero la validez constitutiva o declarativa de la inscripción para la traslación del derecho depende del sistema registral.

**COMENTARIO:** La esencia del sistema registral es dar publicidad frente a terceros de los derechos reales sobre los inmuebles, de forma que este efecto jurídico se obtiene mediante la operación denominada inscripción, es decir, los derechos quedan inscritos en el registro.

---

<sup>19</sup> Cit., en GARCÍA CIFUENTES, Maira Oralia , Op. Cit. Pág. 20.

<sup>20</sup> Ibid., Págs. 22 y ss.

**Principio de especialidad o de determinación**

Obliga a concretar el bien, los sujetos y el derecho inscrito. El folio real u hoja registral recoge el historial jurídico de la finca.

**COMENTARIO:** La ventaja del sistema de folio real es que identifica perfectamente o debe identificar jurídica y descriptivamente el inmueble y el alcance de los derechos reales que operan sobre el bien objeto de inscripción, y que por seguridad jurídica deben recaer sobre único bien. Asimismo, los derechos deben diferenciarse taxativamente para conocer el alcance de su naturaleza jurídica y efectos sobre la titularidad.

**Principio de consentimiento**

Basta el acuerdo de las partes para operarse una determinada transmisión, mutación o desplazamiento jurídico real, siempre que dicho acuerdo sea válido y la parte disponente se halle legitimada para disponer.

**COMENTARIO:** La calificación del título antes de operar la inscripción tiene como objetivo la verificación de la válida manifestación del consentimiento a través de la autorización del instrumento público, tarea que en principio realiza el notario, pero que el registrador debe revisar conforme a la normativa sustantiva.

**Principio de tracto sucesivo**

Exige que los sucesivos titulares del dominio o derecho real registrado aparezcan en el registro eslabonados, enlazando al causante con el sucesor. El tracto sucesivo tiene como finalidad organizar los asientos de manera que expresen con exactitud, la sucesión ininterrumpida de los derechos que recaen sobre una misma finca, determinando el enlace titular de cada uno de ellos con su causante inmediato.

**COMENTARIO:** Es el principio básico del sistema de folio real, ya que el folio real actúa como un mini-registro de la vida jurídica del inmueble, y opere con base a una secuencia cronológica de tiempos de titularidad o ejercicio de la titularidad sobre el bien, y con la subsistencia o cancelación de los derechos reales limitativos de la propiedad sobre el inmueble. En todo caso, el principio es un criterio básico de calificación registral sobre el que fundamenta la seguridad jurídica del mercado inmobiliario.

**Principio de  
prioridad**

El acto registrable que primeramente ingrese en el registro se antepone con preferencia excluyente o superioridad del rango, a cualquier otro acto registrable, que siéndole incompatible o perjudicial, no hubiere sido presentado al registro o lo hubiere sido con posterioridad, aunque dicho acto fuese de fecha anterior.

**COMENTARIO:** Se trata de un principio básico de operación registral basado en la prioridad temporal de las solicitudes de modificaciones en el folio real de la finca.

**Principio de fe  
pública**

Los actos asentados, inscritos o anotados en los folios, son documentos públicos que tienen la presunción de veracidad y exactitud.

**COMENTARIO:** El sistema declarativo registral se basa en el privilegio que el titular registral ostenta en relación a la prueba de su derecho, pues la certificación registral hace fe pública del dominio, no debiendo probar de otra forma su derecho.

<b>Principio de legitimación</b>	<p>Como presunción iuris tantum, impone credibilidad del registro, mientras no se demuestre su inexactitud.</p> <p><b>COMENTARIO:</b> La exactitud de los datos consignados en el folio real se debe desvirtuar correspondiendo al que lo alegue correr con la carga de la prueba.</p>
<b>Principio de rogación</b>	<p>Los asientos en el registro se practican a solicitud de la parte interesada<sup>21</sup>.</p> <p><b>COMENTARIO:</b> Únicamente a instancia del titular registral o beneficiario del derecho, o en caso a las personas a las que la ley legitima para pedir la inscripción, modificación o cancelación de una inscripción, anotación o cancelación puede realizarse cambios en el registro.</p>
<b>Principio de folio real</b>	<p>El Registro de la Propiedad de abrir un folio real, para cada finca que está inscrita.</p> <p><b>COMENTARIO:</b> No se utiliza el sistema de folio personal, sino que el registro inmatricula fincas.</p>
<b>Principio de determinación</b>	<p>El bien se inscribe determinando su extensión, gravámenes, anotaciones, limitaciones.</p> <p><b>COMENTARIO:</b> La descripción jurídica y física del inmueble se encuentra determinada en el folio real.</p>
<b>Principio de publicidad</b>	<p>Da seguridad al tráfico jurídico inmobiliario y garantía a los derechos reales inscritos y evitando toda</p>

---

<sup>21</sup> Artículo 1127 del Código Civil. 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 este diera lugar a varias de las operaciones antes indicadas, el término se ampliará en seis días más.

clandestinidad de gravámenes y limitaciones que puedan afectar a terceros.

**COMENTARIO:** Se trata de una función constitucional asignada al Estado la de dar publicidad a los derechos reales, especialmente al de la propiedad, evitando la clandestinización del tráfico jurídico inmobiliario.

**Principio de tercero registral** Los actos o contratos inscritos son oponibles en lo que conste en el registro.

**COMENTARIO:** Frente a una demanda reivindicatoria o posesiva sobre el inmueble planteada por un tercero que alegare algún derecho, el titular registral puede oponerle por la vía de excepción su derecho registrado.

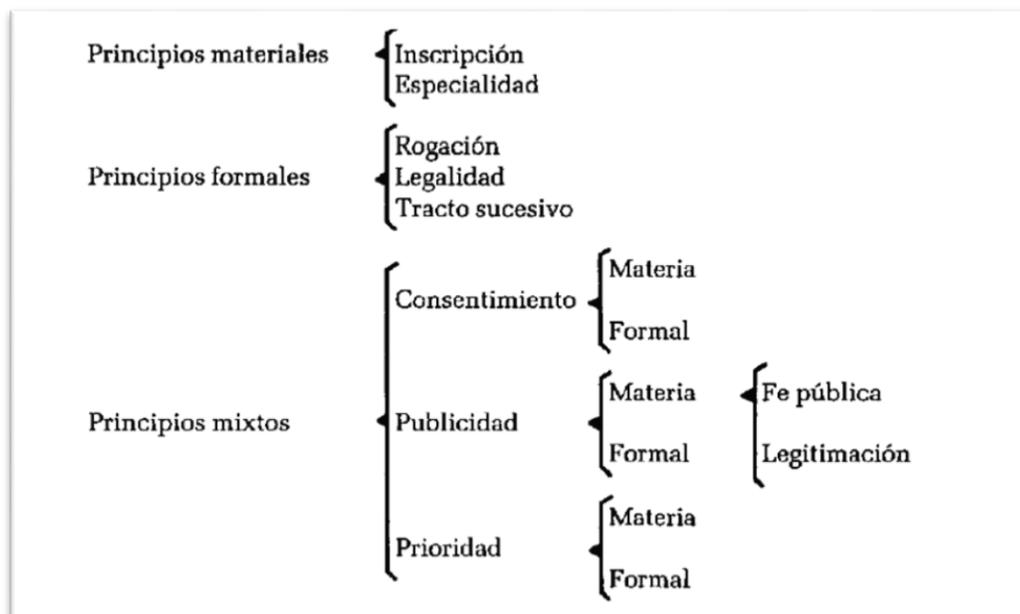
**Principio de calificación** El Registrador de la Propiedad, tiene la obligación de analizar el fondo y la forma de los documentos que han de ser inscritos y verificar el cumplimiento de los requisitos de validez tanto de los títulos como de los negocios jurídicos que amparan para poder inscribirlos o en su caso suspender su inscripción<sup>22</sup>.

**COMENTARIO:** El acceso al registro de los derechos reales no es automático sino que exige que un profesional o funcionario público especializado califique o revise la legalidad y legitimidad de la operación modificativa del derecho sobre el inmueble, partiendo en primera instancia de lo que consta en el propio registro.

---

<sup>22</sup> Ibid., Pág. 62.

OBERNECK clasifica los principios registrales en las siguientes categorías<sup>23</sup>:



Puede diferenciarse entre principios materiales (que se refieren a los efectos jurídicos de los actos registrales) y los principios materiales (puramente operativos o administrativos), además de los mixtos, que permiten ordenar los efectos intrínsecos de los actos registrales entre sí, puesto que la actividad registral incide en la seguridad jurídica del derecho.

El Derecho Registral guatemalteco sigue los principios registrales comúnmente aceptados para el sistema de folio real. Ese sentido, el principio de oficio real, desarrolla la obligación registral de abrir un oficio real para cada finca inmatriculada. El folio real de una finca es público, y se encuentra dividido en columnas especiales<sup>24</sup>:

<b>Columna de anotaciones</b>	<b>Columna de dominio</b>	<b>Columna de las desmembraciones y cancelaciones.</b>	<b>Columna de hipotecas</b>
Se inscriben las anotaciones de	Se inscriben todos los contratos	Se inscribe las segregaciones de	Se inscriben las anotaciones,

<sup>23</sup> CANO TELLO, Celestino, "Iniciación al estudio del derecho hipotecario", Editorial Civitas, S.A., Madrid, 1982, Pág. 95.

<sup>24</sup> GARCÍA CIFUENTES, Maira Oralia, Op. Cit., Pág. 37.

<p>demanda y embargo de orden judicial.</p>	<p>traslativos de dominio, así como los que afectan y recaen directamente sobre las fincas, tales como usufructo vitalicio, servidumbres, arrendamientos y demás limitaciones al dominio.</p>	<p>fracciones que se hacen en virtud de documentos que contienen actos traslativos de dominio, cuyas áreas pasan a formar fincas nuevas independientes, con su número, folio y libro por separado, así como su debida cancelación cuando se solicita.</p>	<p>gravámenes y las respectivas cancelaciones de las mismas.</p>
---	---	---	--

Fuente: Elaboración propia

En el caso de que el tracto sucesivo registral se encuentre interrumpido, y se pretenda inscribir el contrato traslativo de dominio, el registrador emitirá una calificación negativa o desfavorable ya que el defecto no es subsanable. Sin perjuicio de ello, los titulares tienen la facultad de ocurrar la denegatoria o pedir un amparo<sup>25</sup>.

### 1.5. CALIFICACIÓN REGISTRAL

El Registrador de la Propiedad debe calificar o examinar los documentos que amparan la solicitud de la operación registral que se pretende, con lo que el sistema registral guatemalteco aunque presume la legalidad y legitimidad de los títulos de propiedad y de los otorgantes, otorga facultades administrativas de orden público al registrador para salvaguardar dichos principios de forma que el Registro de la Propiedad no convalide ningún vicio jurídico o fáctico que los documentos pudieran

<sup>25</sup> Ibid., Pág. 70.

presentar, a diferencia de otros sistemas, que simplemente reciben y archivan los títulos sin prejuzgar su contenido. En ese sentido, la calificación registral es la base del principio de legalidad registral “el cual encomienda al registrador la verificación, censura y comprobación, de los supuestos necesarios para proceder a la inscripción de documentos<sup>26</sup>”.

La calificación registral guatemalteca verifica que el título presentado, que es un instrumento público notarial, cumpla con los requisitos previstos en el Código de Notariado (elementos formales), la capacidad de los otorgantes (elemento material subjetivo), y la existencia del bien inmueble objeto de la transmisión (existencia jurídica, cabida, tracto sucesivo).

La calificación registral comprende operaciones de fondo (requisitos de fondo del negocio jurídico: capacidad, consentimiento y objeto lícito) y de forma (forma notarial del instrumento público).

Como es conocido, en el Registro de la Propiedad se inscribirán (a través de sus títulos), los actos (privados, administrativos, judiciales) que constituyan, declaren, transmiten, modifiquen o extingan de forma directa los derechos reales sobre bienes inmuebles, concretamente:

1. Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos;
2. Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
3. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido;
4. Los actos y contratos que trasmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o

---

<sup>26</sup> Ibid., Pág. 62.

derechos reales sobre los mismos;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La calificación registral permite inscribir el título en el Registro, o en su caso, denegar o suspender su inscripción, anotación preventiva, nota marginal o cancelación<sup>27</sup>, afectando con esto a la seguridad jurídica de la operación, inclusive la posible titularidad de los bienes, además, de que no será aprovechable el principio de fe pública-oponibilidad frente a terceros de lo inscrito registralmente.

---

<sup>27</sup> Artículos 1145, 1146, 1148, 1163, 1165, 1167, 1168 del Código Civil.

El Registro de la Propiedad ha elaborado una serie de Documentos Técnicos, denominados “Guías de Calificación Registral”, que contiene una serie de criterios técnicos de obligado cumplimiento para los notarios, las partes y los propios funcionarios registrales, que tienen un carácter reglamentario e interpretativo de la legislación aplicable al registro. A los efectos de la presente investigación, interesa la Guía Número 10, la 11, y la número 18, que a continuación se transcriben y comentan:

### **Guía Nº 10**

#### **REQUISITOS PARA EFECTUAR LA PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES**

1. Para efectuar la primera inscripción de dominio de un inmueble (por desmembración, unificación, titulación supletoria, etc.), en el título deben incluirse todos los datos a que se refiere el artículo 1131 del Código Civil.
2. En la descripción del inmueble deberá consignarse los rumbos o los azimuts. No es necesario, por lo tanto, incluir ambas referencias, pero sí los demás datos, tales como colindancias y medidas lineales (distancias). Los azimuts deben consignarse completos -grados, minutos y segundos- para darle precisión a la descripción de la nueva finca y cierre exacto al polígono.
3. En la escritura de desmembración o de unificación de fincas filiales sujetas a régimen de propiedad horizontal, el notario deberá dar fe de haber tenido a la vista la autorización de la asamblea de propietarios, o bien indicar que la operación está autorizada de conformidad con el Reglamento de Copropiedad y Administración, señalando la norma respectiva.
4. Para inscribir cualquier desmembración o unificación deberá presentarse el correspondiente plano firmado por profesionales colegiados activos (ingenieros civiles, ingenieros agrónomos o arquitectos).

5. Se exceptúan los casos de titulaciones supletorias y desmembraciones de fincas rústicas menores de siete mil metros cuadrados, y las urbanas situadas en poblaciones recónditas del país en que no fuere posible localizar a uno de los profesionales indicados, extremo que el notario deberá hacer constar en la escritura correspondiente.
6. No obstante la excepción anterior, si se tratare de tres o más desmembraciones de la misma finca matriz o de parcelamientos urbanos, el Registro de la Propiedad exigirá, como requisito para la inscripción de cada una de las nuevas fincas, que los planos sean firmados por profesional colegiado.
7. La excepción que menciona la ley se refiere al requisito de firma de los planos por cualquiera de los profesionales autorizados, no a la obligación de presentar los planos correspondientes.
8. La descripción del inmueble en la escritura y el plano que se adjunte deben coincidir exactamente.

La inmatriculación de fincas nuevas exige el cumplimiento por el documento ha inscribir de los requisitos previstos en el artículo 1131 del Código Civil. Una de las preocupaciones del legislador es tratar de detallar la descripción física del inmueble (derivado de la progresividad del levantamiento catastral) conforme al sistema de agrimensura tradicional. Este principio también se aplica en el caso de desmembraciones, unificaciones de fincas, puesto que se exige plano profesional (con las excepciones indicadas), de esta cuenta la descripción en el folio real del inmueble debe coincidir con el detalle del plano.

#### **Guía Nº 11**

### **MODIFICACIONES A LA PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES**

1. La modificación, ampliación o enmienda de la primera inscripción de dominio sólo

puede efectuarse en virtud de resolución judicial firme; también podrá hacerse con base en el testimonio de escritura pública en la que deberán comparecer todos los otorgantes que hayan intervenido en el acto o contrato que dio origen a dicha inscripción.

2. Cuando el inmueble sea propiedad de un tercero ajeno a los otorgantes que dieron lugar a la primera inscripción de dominio, o el bien estuviere gravado, tales operaciones podrán efectuarse si comparecen los otorgantes originarios y el titular actual del dominio y, en su caso, el acreedor hipotecario o prendario.
3. Si no fuere posible la comparecencia de las personas que hayan dado origen a la primera inscripción de dominio el interesado deberá acudir al procedimiento de rectificación de área (Decreto-Ley 125-83), rectificación de medidas o adjudicación de excesos (Ley de Transformación Agraria y Ley Reglamentaria para trabajos de Agrimesura) o tramitar diligencias voluntarias en la vía judicial (inciso 1º. del artículo 1130 del Código Civil).
4. En caso que el propietario únicamente solicite que se consigne o modifique la ubicación, jurisdicción municipal o dirección actual del inmueble según la nomenclatura municipal, bastará presentar testimonio de escritura pública que contenga su declaración jurada sobre los datos pertinentes en la que deberá transcribirse la constancia de la Municipalidad respectiva.
5. Cuando la finca sea predio catastrado, regular o irregular, al testimonio de la escritura que modifique la superficie, mojones o linderos, por razón de actos de desmembración o unificación, deberá adjuntarse certificación de la declaración emitida por el Registro de Información Catastral que aprueba la modificación y el plano catastral correspondiente.
6. Para autorizar escrituras de unificación o desmembración de fincas ubicadas en zonas declaradas totalmente catastradas el notario deberá cumplir con los

requisitos previos que establece el artículo 45 literal a) de la Ley del Registro de Información Catastral.

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

La Guía Número 11 se encuentra especialmente relacionada con la preservación del tracto sucesivo, por cuanto únicamente bajo el principio de consentimiento y consensualidad de todos los otorgantes del negocio originario o posteriores derechohabientes, podrá modificarse la inscripción inmatriculadora. Además se contempla la circunstancia de su modificación en fincas catastradas pero siguiendo los procedimientos de regularización administrativa existentes en la actualidad (titulación de excesos, rectificación de áreas) o a través de diligencias voluntarias.

## **Guía Nº 18**

### **PLANOS**

1. Será obligatoria la presentación de planos originales, firmados y sellados por ingeniero civil, arquitecto o ingeniero agrónomo, colegiados activos, en los casos siguientes:
2. Desmembraciones, lotificaciones, parcelamientos, urbanizaciones, unificaciones y partición de inmuebles urbanos;
3. Desmembraciones, lotificaciones, parcelamientos, urbanizaciones, unificaciones y partición de inmuebles rústicos cuando el área exceda de siete mil metros cuadrados;
4. Constitución de régimen de propiedad horizontal.
5. Localización y desmembración de derechos pro indivisos sobre inmuebles

urbanos o rústicos;

6. Rectificación de área de inmuebles urbanos o rústicos.
7. Asimismo es obligatoria la presentación de planos originales, aunque no estén firmados por los profesionales mencionados, en los casos siguientes :
8. Titulaciones supletorias;
9. Desmembraciones rústicas cuando el área de la finca nueva sea menor de siete mil metros cuadrados;
10. Se exceptúa el caso de fincas urbanas situadas en poblaciones recónditas del país en que no fuere posible localizar a uno de los profesionales indicados, extremo que el notario deberá hacer constar en la escritura correspondiente.
11. No obstante la excepción anterior, si se tratare de tres o más desmembraciones de la misma finca matriz o de parcelamientos urbanos, el Registro de la Propiedad exigirá, como requisito para la inscripción de cada una de las nuevas fincas, que los planos sean firmados por profesional colegiado.
12. La descripción del inmueble en la escritura y el plano que se adjunte deben coincidir exactamente.

La calificación registral únicamente verifica la existencia o concurrencia de los planos obligatorios, más sin embargo, no entrará a verificar la correctitud técnica del plano, lo que podría ocasionar problema en la seguridad jurídica de la inscripción.

Debe recordarse que la primera inscripción de dominio se basa en los requisitos previstos en el artículo 1131 del Código Civil, que es el que fija los criterios de calificación registral, así dispone que:

1o. Si la finca es rústica o urbana, su ubicación indicando el municipio y departamento en que se encuentra, área, rumbos o azimuts; o coordenadas geográficas debidamente georeferenciadas al sistema geodésico nacional; medidas lineales y colindancias; su nombre y dirección si lo tuviere. Tales datos se expresarán en el documento que se presente para su inscripción en Registro de la Propiedad respectivo y en los planos que podrán ser realizados por ingenieros civiles, arquitectos e ingenieros agrónomos, que se encuentren colegiados activos en la República de Guatemala.

Se exceptúan de la obligación de presentar planos firmados por los profesionales indicados, los casos de titulaciones supletorias y desmembraciones de las fincas rústicas menores de siete mil metros cuadrados, y las urbanas que se localizan en aquellas poblaciones recónditas del país en que no fuere posible localizar a uno de los profesionales indicados, extremo que el Notario deberá hacer constar en el instrumento correspondiente, con la salvedad de que si se tratare de tres desmembraciones o más de la finca matriz, o en el caso de parcelamientos urbanos, el Registro de Propiedad respectivo exigirá como requisito para la inscripción de cada una de las nuevas fincas que los planos sean suscritos de conformidad con las exigencias que contiene el párrafo anterior.

2°. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho que se inscriba y su valor si constare;

3o. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas de derechos sobre los bienes que sean objeto de la inscripción;

4o. La naturaleza del acto o contrato, la fecha y lugar de éste;

5°. Los nombres completos de las personas otorgantes del acto o contrato;

6°. El juez, funcionario o notario que autorice el título;

7°. La fecha de entrega del documento al Registro c en expresión de la hora, el número que le corresponde según el libro de entregas, el número de duplicado y el tomo en que se archivará; y

8o. Firma autógrafa y sello del registrador titular, registrador sustituto o registrador auxiliar que autorice la operación, así como el sello del Registro. La firma autógrafa podrá ser sustituida por firma electrónica, digitalizada o impresa por cualquier medio electrónico, que producirá los mismos efectos jurídicos que la autógrafa, siempre que se cumpla con las normas de seguridad establecidas y aprobadas por el Registro para garantizar su legitimidad.

El numeral 5º, obliga a identificar perfectamente con nombres completos a los otorgantes, de forma que se cumpla con el principio de tracto sucesivo. La descripción del inmueble en la escritura y el plano que se adjunte deben coincidir exactamente. Toda modificación, ampliación o enmienda de la primera inscripción de dominio sólo puede efectuarse en virtud de resolución judicial firme; también podrá hacerse con base en el testimonio de escritura pública en la que deberán comparecer todos los otorgantes que hayan intervenido en el acto o contrato que dio origen a dicha inscripción.

## CAPÍTULO II

### EL DERECHO DE PROPIEDAD Y LA POSESIÓN

#### 2.1. LA PROPIEDAD

Descrito anteriormente el funcionamiento del sistema registral de la propiedad, corresponde realizar el ejercicio descriptivo del concepto y alcance ius-civilista de la propiedad, el cual se encuentra fundamentado en la doctrina romanista, de que el derecho de propiedad se encuentran integrado en función del conjunto de facultades que lo sustentan<sup>28</sup>.

Según el DICCIONARIO DE LA REAL ACADEMIA DE LA LENGUA ESPAÑOLA, la propiedad es “(De propiedad). f. Derecho o facultad de poseer alguien algo y poder disponer de ello dentro de los límites legales<sup>29</sup>”.

La doctrina romanista fundamenta el concepto de derecho de propiedad en función del conjunto de facultades que lo integran<sup>30</sup>. Ese mismo sentido recoge el artículo 464 del Código Civil guatemalteco. El dominio se entiende como el derecho de gozar y disponer de un bien con las limitaciones y obligaciones establecidas en la ley. De este modo, el dueño puede disponer en garantía su bien, y de esta forma hacer valer la utilidad económica que el bien representa como parte del derecho total.

ROJINA VILLEGAS considera que la propiedad es el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico” PLANIOL (citado) estima que es el derecho “en virtud del cual una coas se encuentra sometida de una manera absoluta Y exclusiva a la acción y voluntad de una persona<sup>31</sup>”.

---

<sup>28</sup> BRAÑAS, Alfonso, “Manual de Derecho Civil”, Tomo I, Segunda Parte, Editorial de la Universidad de San Carlos, p. 294.

<sup>29</sup> Microsoft® Encarta® 2009. © 1993-2008 Microsoft Corporation. Reservados todos los derechos.

<sup>30</sup> BRAÑAS, Alfonso, Loc. Cit.

<sup>31</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael, “Compendio de Derecho Civil. II. Bienes, Derechos Reales y Sucesiones”. 41ª edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 2008, p. 79.

Ese es el sentido recoge el artículo 464 del Código Civil guatemalteco, ya que el dominio se entiende como el derecho de gozar y disponer de un bien con las limitaciones y obligaciones establecidas en la ley.

Las limitaciones al propietario pueden ser establecidas en las leyes, en forma de potestades administrativas, y voluntarias, es decir, las establecidas por el propio propietario, en función de su derecho y voluntad, tales como la constitución de una servidumbre o un derecho real de garantía<sup>32</sup>.

Como ha señalado la Corte de Constitucionalidad de Guatemala:

"...Este derecho se garantiza en el artículo 39 de la Constitución Política de la República, como inherente a la persona humana. Sin embargo, no es propio de la vida en sociedad el ejercicio absoluto de este derecho. Tal afirmación encuentra también asidero en el principio que la misma Constitución recoge en el artículo 44, de que el interés social prevalece sobre el particular. Ello en armonía con el principio de dominio eminente del Estado sobre su territorio, según el cual, éste puede ejercer su actividad como ente soberano, para el logro de sus fines, con la amplitud que le permite la Ley fundamental del país. Tales principios se conforman con el contenido del artículo 40 constitucional, que faculta al Estado para expropiar la propiedad privada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público..."<sup>33</sup>

Desde una perspectiva constitucional, el Estado debe proteger la propiedad privada, habilitando para el efecto acciones procesales (acción reivindicatoria, interdictos), pero también el derecho a registrar públicamente el derecho, según el artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala<sup>34</sup>, ya que como señala BRAÑAS, dicha institución junto con el Catastro permite:

“a) Garantizar al propietario o al acreedor privilegiado (puede ser el hipotecario) la

---

<sup>32</sup> BRAÑAS, A., Op. Cit., p. 297.

<sup>33</sup> Gaceta No. 3, página No. 17, expediente No. 97-86, sentencia: 25-02.

<sup>34</sup> Artículo 230. Registro General de la Propiedad. El Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal.

prueba inmediata y cierta de su derecho, respaldada por la fe pública, contra cualquier usurpador o persona que aduzca igual o mejor derecho sobre determinado bien.

b) Facilitar a terceros la consulta y conocimiento de la identidad del propietario de un bien y la situación jurídica del mismo<sup>35</sup>.

Conforme al artículo 1124 del Código Civil el Registro de la Propiedad es la institución pública que tiene como objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes muebles identificables.

El artículo 1125 numeral 1º del Código Civil declara inscribibles los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos. Y el numeral 3º indica que la también es inscribible la posesión que conste en título supletorio legalmente expedido, es decir, conforme al procedimiento establecidos en el Decreto Número 49-79 del Congreso de la República, Ley de Titulación Supletoria.

## **2.2. LA POSESIÓN**

### **2.2.1. Origen y concepto**

La palabra posesión proviene del Latín “Possessio”, de “Sedere”, que significa sentarse, estar sentado, y “Pos”, Prefijo que refuerza el sentido; establecerse, estar establecido. La etimología de la palabra posesión proviene del “Latín; possessionis; del verbo possum, potes, posse, potui; poder, para otros autores, del verbo sedere y del prefijo pos; sentarse con fuerza<sup>36</sup>.

CABANELLAS define la posesión como “el poder de hecho y de derecho sobre una

---

<sup>35</sup> Ibid., p. 378.

<sup>36</sup> DE CASSO Y ROMERO, Ignacio y CERVECERA Y JIMÉNEZ ALFARO, Francisco. “Diccionario de Derecho Privado”, Editorial Labor, S.A. Calambria, Barcelona, España. 1967. 3a. Reimpresión. Tomo 1A-F. Pág Pág. 3009.

cosa material constituido por un elemento intencional o animus (la creencia y el propósito de tener la cosa como propia) y un elemento físico o corpus (la tenencia o disposición efectiva de un bien material)”.<sup>37</sup>

Según la doctrina tradicional romanista, la posesión se compone de dos elementos, uno material u objetivo llamado “corpus”, que es el conjunto de hechos que constituye la posesión y el otro intencional o subjetivo denominado “animus”, que consiste en obrar a título de dueño (“animus domini” o “animus rem sibi habendi”<sup>38</sup>. VALDERDE Y VALDERDE al respecto señala que:

“El corpus (elemento material), o sea el poder físico sobre la cosa, su tenencia; en suma, la relación directa entre el poseedor y el bien poseído; el Animus (elemento intencional) o sea la voluntad de conservar la cosa, de actuar como propietario<sup>39</sup>”.

BONNECASE, afirma que “La posesión es un hecho jurídico consistente en el dominio ejercido sobre una cosa mueble o inmueble, que se traduce por actos materiales de uso, de disfrute o de transformación, realizados con la intención de comportarse como propietario de la cosa o como titular de cualquier otro derecho Real. Es esencial advertir que para la existencia de la posesión, es indiferente que en la realidad jurídica sea el titular de un derecho de propiedad, o de cualquier otro derecho, quien realice tales actos.”<sup>40</sup>

Por otra parte, PUIG PEÑA comenta que “La posesión, pues, en su acepción estricta y propia, es una situación jurídicamente tutelada, por cuya virtud una persona tiene una cosa o ejercita un derecho, de tal forma que actúa sobre los mismos como si fuera su titular verdadero.”<sup>41</sup>

### **2.2.2. Fundamento legal**

---

<sup>37</sup> CABANELLAS, Guillermo. Op. Cit. Pág. 322-323.

<sup>38</sup> PLANIOL, Marcel, RIPERT, Georges, “Derecho Civil”, Editorial Harla. Mexico 3ª. Edición. 1997. Pág. 386.

<sup>39</sup> Citado en BRAÑAS, A., Op. Cit.. Pág. 298.

<sup>40</sup> BONNECASE, Julien. “Tratado Elemental de Derecho Civil”, Traducción y Compilación. Enrique Figueroa Alfonso; Editorial Harla. México. 1993. Pág. 475.

<sup>41</sup> PUIG PEÑA, Federic, “Compendio de Derecho Civil Español”, Ediciones Nauta. S. A. Barcelona España 1966. Página 385.

El Código Civil guatemalteco no define la posesión, pero en su artículo 612, indica que “Es poseedor quien ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio”, siguiendo la doctrina romanista clásica. Sin embargo, existe una preocupación en el legislador por diferenciar la simple tenencia con la posesión, así el artículo 614 del Código Civil dispone que: “No es poseedor quien ejerce el poder sobre la cosa en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto al propietario de la misma y la retiene en provecho de esta, en cumplimiento de las instrucciones que de él ha recibido”.

Tampoco se considera posesión la simple tenencia de cosas comunes o de uso común (artículos 457,458 y 459 del Código Civil), ni de las cosas que están fuera del comercio o las que no pueden formar parte de un patrimonio particular (Artículo 444 del Código Civil) y el Artículo 616, menciona que sólo pueden ser objeto de posesión los bienes corporales y los derechos que sean susceptibles de apropiación.

El principal “derecho” de poseedor es el establecido en el artículo 617 del Código Civil por el que la posesión da al que la tiene, la presunción de propietario, mientras no se pruebe lo contrario. Como explica CABANELLAS:

“La posesión no fue ya sino el mero hecho de tener la cosa y la propiedad, y la propiedad llegó a ser un derecho, un vínculo moral entre la cosa y el propietario, vínculo que no pudo romperse sin su voluntad, aunque la cosa no estuviera en su mano; en una palabra, pudo ser propietario sin poseer la cosa, o poseer una, sin ser su propietario”<sup>42</sup>.

Según ESPIN CANOVAS, “La propiedad es la potestad que se ejercita sobre una cosa, en virtud del derecho que nos corresponde sobre ella. La posesión, es el poder de mero hecho ejercitado sobre la cosa, que encuentra la protección del ordenamiento jurídico con independencia de su legitimidad”<sup>43</sup>.

---

<sup>42</sup> CABANELLAS, Guillermo, Op. Cit. Tomo III. Pág. 331.

<sup>43</sup> ESPIN CANOVAS, Diego, “Manual de Derecho Civil Español” Vol. II; Madrid, 1968. Pág. 16.

En ese sentido, el poseedor es sujeto de derecho, al menos de la tutela judicial efectiva del hecho posesorio, o concretamente de las facultades inherentes a la posesión, que son análogas a las del dominio, mientras no se prueba lo contrario. Por lo que cabe categorizar la posesión en la siguiente forma:

- a) Posesión dominical, que es la que ejerce el dueño directamente sobre la propiedad.
- b) Posesión con todas las facultades inherentes al dominio, que ejerce el poseedor a título de dueño.
- c) Poseedor con algunas de las facultades inherentes al dominio.

### **2.2.3. Clases de posesión**

La doctrina ha clasificado la posesión o el hecho posesorio en algunas categorías:

**Posesión natural.** Simple dominio que sobre un bien se ejercita, siendo únicamente necesario para este tipo de señorío, la existencia de un bien a disposición de una persona sin animus.

**Posesión civil.** Se da entre una persona y una cosa, queriendo la primera incorporar a su esfera patrimonial la segunda, con el ánimo de conservarla y /o explotarla, deben concurrir tanto el animus como el corpus.

**Posesión en concepto de dueño o mediata.** Mediante la cual una persona ejerce su soberanía o gobierno sobre determinado inmueble y ejercita todos los actos que por naturaleza corresponden al propietario, se le llama mediata porque en determinados casos, la persona que tiene todo el derecho a ser poseedor cede temporalmente este derecho a otra que ejerce el uso y disfrute, sin embargo no puede ejercer ninguna actividad o decisión que atente contra la relación del bien y el poseedor original.

**Posesión en** Hay pluralidad de sujetos con relación en un único bien, pero

**nombre de dueño o inmediata.** en este caso la posesión efectiva o inmediata se le ha delegado a otra persona, la que no puede disponer ni ejercitar sobre él todas las facultades inherentes al dominio, ya que para ello debe contar con la autorización del legítimo propietario, o la del poseedor original que le delegó el derecho a poseer

**Posesión personal y posesión por otro.** La posesión personal es la que se ejerce por quien tiene en su poder el bien o el derecho. La posesión por otro es aquella que se ejerce en nombre de otro sin ser poseedor.

**Posesión de buena fe y posesión de mala fe.** La posesión de buena fe existe cuando se tiene la creencia de que la persona de quien se recibió la cosa, era dueña de ella y podía transmitir su dominio (Artículo 622 Código Civil) y dura mientras las circunstancias permiten al poseedor presumir que poseen legítimamente, o hasta que es citado a juicio. (Artículo 623 del Código Civil). La posesión de mala fe existe cuando la persona entra en posesión sin título alguno para poseer, o también, cuando se conocen los vicios de un título que impide poseer con derecho (Artículo 628 del Código Civil).

**Posesión individual y posesión proindivisa** La posesión individual es aquella que sobre un bien o un derecho ejerce una sola persona, es en principio general la que desarrollan las legislaciones. Posesión indivisa en la que ejercen a la vez varias persona sobre un mismo bien o derecho, sin que cada una pueda aducir que lo posee todo. (Artículo 638 del Código Civil).

**Posesión inmediata y posesión** Según el Código Civil en el Artículo 613, cuando el poseedor temporal, en virtud de un derecho, (por ejemplo el arrendamiento) deviene poseedor inmediato

<b>mediata.</b>	correspondiendo la posesión mediata a quien le confirió tal derecho (en el mismo ejemplo, al propietario).
<b>Posesión discontinua y posesión continua:</b>	Existe discontinuidad en la posesión, cuando la cosa poseída se abandona o se desampara por más de un año, o antes cuando expresa o tácitamente se manifiesta la intención de no conservarla. A contrario, existe posesión continua, cuando no ocurren dichas circunstancias (art. 630 del Código Civil).
<b>Posesión pacífica y posesión violenta.</b>	“Es posesión violenta, la que se adquiere por la fuerza o por medio de coacción moral o material contra el poseedor, contra la persona que lo representa o contra quien tiene la cosa a nombre de aquel” (Art. 631 del Código Civil).
<b>Posesión pública y posesión clandestina.</b>	La posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser reconocida por todos y clandestina, la que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella (Artículo 632 Código Civil).
<b>Posesión registrada y posesión no registrada.</b>	Existe posesión registrada cuando se inscribió el título supletorio sobre un bien inmueble, conforme lo dispuesto por la ley de la materia y posesión no registrada, cuando se posee un inmueble con los requisitos previstos en esa ley, pero, no se ha iniciado las diligencias de titulación o no se ha inscrito la resolución judicial <sup>44</sup> .

#### **2.2.4. Extinción o pérdida de la posesión**

La posesión como circunstancia de hecho se pierde cuando desaparece alguno o ambos elementos que la componen., lógicamente nace a favor de otro poseedor en relación a la cosa en cuestión. El animus desaparece cuando el poseedor entiende y actúa a título de arrendatario o usufructuario o de simple tenedor. Desaparece el corpus, cuando deja de aprehender físicamente o el objeto se aleja de la órbita de su

<sup>44</sup> BRAÑAS, A., Op.Cit., pp.300 y ss.

dominio, o cuando por disposición judicial es despojado de la cosa físicamente.

### **2.3. PROCEDIMIENTOS PARA LA TITULACIÓN DE LA POSESIÓN**

Una de las principales preocupaciones del sistema jurídico es la titulación de la posesión o de los derechos posesorios. A tal efecto se han establecidos procedimientos declarativos:

#### **2.3.1. Titulación supletoria**

El Decreto Número 49-79 del Congreso de la República, Ley de Titulación Supletoria, señala en el artículo 1º que el “poseedor de bienes inmuebles que carezca de título inscribible en el Registro de la Propiedad, podrá solicitar su titulación supletoria ante un Juez de Primera Instancia del Ramo Civil. El interesado deberá probar la posesión legítima, continua, pacífica, pública, de buena fe y a nombre propio, durante un período no menor de diez años, pudiendo agregar la de sus antecesores, siempre que reúna los mismos requisitos.” El auto aprobatorio de las diligencias constituye título inscribible en el Registro de la Propiedad (art. 11º).

#### **2.3.2. Usucapión**

Se trata de la denominada prescripción adquisitiva del dominio en virtud de la posesión ejercitada durante el tiempo que señala la ley<sup>45</sup>, la cual se encuentra prevista en artículos 642 y 643 del Código Civil y se requieren diez años de posesión continua, pública y pacífica, a título de dueño (art. 651 del Código Civil).

Por interpretación sistemática, cuando un inmueble supere una caballería de extensión, debe acogerse a un juicio ordinario civil declaratorio de la propiedad (art. 3º de la Ley de Titulación Supletoria, a sensu contrario en relación con el Art. 96 Código Procesal Civil y Mercantil).

#### **2.3.3. Titulación especial a través del Registro de Información Catastral.**

Se trata del procedimiento previsto en los artículos 68 a 73 del Decreto Número 41-2005, del Congreso de la República, Ley del Registro de Información Catastral, y

---

<sup>45</sup> BRAÑAS, A, Op. Cit., p. 313.

aplicable únicamente en zonas en proceso catastral o catastradas del país a través de dicha entidad. Requiere que se ha declarado predio catastrado irregular por no estar inscritos en el Registro de la Propiedad como única irregularidad, y siempre y cuando cumpla con los requisitos de posesión previstos en los artículos 618, 620 y 633 del Código Civil. El Registro de Información Catastral emitirá resolución de titulación especial y registro, cuya certificación constituirá título inscribible. Transcurridos cinco años desde la inscripción registral, se convertirá en inscripción de propiedad. Dicho procedimiento todavía no se aplica pues conforme al artículo 73 debe aprobarse previamente la Ley de Regularización de la Tenencia de la Tierra.

#### **2.4. PROCEDIMIENTO TRASLATIVOS DEL DOMINIO**

Cuando el propietario quiere transmitir la cosa con efectos absolutos debe recurrir a cualquiera de los medios o procedimientos traslativos del dominio, que ordinariamente consisten en contratos traslativos de dominio, es decir, cuyo efecto, es precisamente trasladar el dominio absoluto sobre la cosas, siendo los que tienen dicha aptitud: la compraventa, la permuta, la donación, el fideicomiso, patrimonio familiar, el mutuo, el contrato de renta vitalicia, y en su caso, la institución del testamento o la donación mortis causa.

En el caso de los contratos traslativos, se requiere además la entrega material o física de la cosa, salvo que se haya pactado la simbólica o legal.

Doctrinariamente los modos de adquirir la propiedad pueden clasificarse en 1º. Adquisiciones a título universal y a título particular; 2º. Adquisiciones primitivas y derivadas; 3º. Adquisiciones a título oneroso y a título gratuito. Se entiende adquisición a título universal aquella en la que se transfiere el patrimonio en forma universal, activo y pasivo, derechos y obligaciones en forma total. A título particular, cuando se transmiten bienes determinados. Las adquisiciones primitivas u originarias, se refieren a que la cosa no haya estado en el patrimonio de determinada persona. En el caso de la adquisición a título oneroso el adquirente paga cierto valor

en dinero, bienes o servicios a cambio del bien que recibe. En las adquisiciones a título gratuito, el adquirente recibe el bien sin satisfacer alguna contraprestación<sup>46</sup>.

Por razón de la causa pueden distinguirse entre transmisiones por actos entre vivos y por causa de muerte<sup>47</sup>. Además, puede mencionarse la prescripción adquisitiva por paso del tiempo en la posesión del bien como una forma de adquisición.

## **2.5. PROCEDIMIENTOS PARA EL REGISTRO DEL DOMINIO**

Conforme al artículo 1127 del Código Civil la inscripción en el Registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir, se trata de principio de rogación registral, que inicialmente debe ser acatado por el Registrador de la Propiedad, y al que únicamente puede oponerse la carencia de los requisitos de inscripción que la ley señala, para suspender una operación.

Según el artículo 1125 del mismo Código, en el Registro se inscribirán:

- 1°. Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos;
- 2°. Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- 3°. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido.

También el artículo 1130 del Código Civil indica que “La primera inscripción será la del título de propiedad o de posesión y sin ese requisito no podrá inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien. Lo cual da a entender la existencia de un subregistro inmobiliario, y de una brecha entre lo declarado en el registro y la realidad. En ese sentido, la legislación civil registral es bastante restrictiva.

---

<sup>46</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael, “Compendio de Derecho Civil. II. Bienes, Derechos Reales y Sucesiones”. 41ª edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 2008, pp. 87 y 88.

<sup>47</sup> Ibid., p. 89.

El Registro de la Propiedad desempeña una función coadyuvante preventiva en relación al derecho de propiedad y derechos reales a través del instituto de la anotación. Al respecto el artículo 1149 del Código Civil señala que podrá obtener anotación de sus respectivos derechos:

1o. El que demandare en juicio la propiedad, constitución, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles u otros derechos reales sujetos a inscripción, o la cancelación o modificación de ésta;

2°. El que obtuviere mandamiento judicial de embargo que se haya verificado sobre derechos reales inscritos del deudor.

El artículo 1152 del Código Civil prevé en este sentido una posible solución al problema de la inscripción de derechos reales sobre fincas que no lo estuvieran con anterioridad: “El interesado en la anotación de un inmueble que no esté inscrito en el registro, tiene derecho de hacer personalmente todas las gestiones necesarias para obtener la inscripción del inmueble de que se trate”.

Sin embargo, puede discutirse si el Código Civil permite una interpretación en el sentido, de que puede realizarse anotación preventiva de diligencias de titulación supletoria, de la demanda de usucapión o de otro tipo, y que se asiente la primera inscripción de dominio con los datos requeridos para identificar el derecho de dominio y el inmueble sobre el que recae.

Se considera caducado el derecho registral inscrito, conforme al artículo 1172 del Código Civil, se cancelarán las inscripciones en los siguientes casos:

1o. Las inscripciones hipotecadas con plazo inscrito, cuando hubieren transcurrido diez años después de haber vencido éste o su prórroga y, por el transcurso de dos años, los demás derechos reales sobre inmuebles;

3o. Las anotaciones de demanda y de embargo después de cinco años de su fecha.

### CAPÍTULO III

## PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO REGISTRAL Y SU REANUDACIÓN (ESTUDIO COMPARATIVO)

### 3.1. NOCIONES INTRODUCTORIAS

Por tracto, del latín “tractus” se entiende “el espacio que media entre dos lugares”, es decir la distancia o el tiempo entre dos puntos. En el caso de los derechos reales, jurídicamente, es el encadenamiento que existe entre las sucesivas titularidades del derecho que se ejercita sobre una cosa dada., por lo que el tracto es el enlace, la continuidad entre los dos puntos, por lo que el Derecho privilegia la “sucesión encadenada e ininterrumpida de titularidades”. Además, el tracto se vincula también con la legitimación para disponer, es decir, su titularidad trae causa desde el primer titular y así sucesivamente hasta el que se transfirió, interrumpidamente<sup>48</sup>.

ÁLVAREZ CAPEROCHIPI considera que el tracto sucesivo es el encadenamiento causal de las inscripciones, causal, porque la inscripción anterior trae causa de la posterior, y así sucesivamente en orden ascendente Hasta la primera inscripción inmatriculadora y descendente, hasta la inscripción vigente. De esta suerte se conoce el historial jurídico de la finca y de los sucesivos titulares<sup>49</sup>.

Desde un punto de vista sustancial el tracto funciona después de la primera adquisición del dominio sobre una cosa, y a partir de ese momento toda transmisión o constitución de derechos reales, tiene validez si la efectúa el titular del derecho. Es decir, cabe obtener el historial jurídico de un inmueble observando su primera inmatriculación y sucesivas transmisiones (a través de negocios jurídicos traslativos o por sucesión o por prescripción adquisitiva).

---

<sup>48</sup> MOISSET DE ESPANÉS, Luis, “El principio del tracto sucesivo”, Universidad Católica de Córdoba, Anuario de Derecho Civil, Volumen 8, Argentina, 2003, Pág. 190, 191, disponible en <http://bibdigital.uccor.edu.ar/ojs/index.php/ADC/article/view/320> [Fecha de consulta: 15/11/2015].

<sup>49</sup> ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, José Antonio, “Derecho Inmobiliario Registral”, Granada: Comeres, 2006, p. 153.

La ruptura del tracto sucesivo se produce porque el adquirente no inscribe su derecho en el registro, o por motivo de usucapión judicialmente declarada, porque el derecho no se deriva del propietario anterior (se extingue el derecho anterior y surge un nuevo derecho real).

En los sistemas registrales basados en la publicidad registral, y por el principio de calificación, el tracto nace con la inmatriculación (incorporarse a la matrícula<sup>50</sup>), y se requiere para la transmisión válida, que el acto o hecho transmisivo provenga de quien es titular y que la titularidad haya sido previamente inscrita. Es decir, no se podrá registrar un título que no provenga de quien es titular registral actual de un bien<sup>51</sup>.

Sin embargo, en la realidad, es frecuente que un hecho jurídico producido fuera del Registro, altere la situación de titularidad sustancial, y una persona que no es titular registral, pero tiene la posesión del inmueble, desea transmitir sus derechos.

En los sistemas de registro voluntario, el negocio jurídico traslativo, en este caso, es válido, pero no puede acceder a los asientos, por el principio de tracto sucesivo. Para estos supuestos, se ha creado el “tracto abreviado”, en el que en un solo asiento se compendian todos los pasos que han sucedido sin previa inscripción registral<sup>52</sup>. La figura del tracto abreviado, permite sintetizar en un solo acto registral, la cadena de transmisiones sucesivas anteriores, de forma que no es necesario transcribir o incorporar al registro cada una de ellas, sin que la figura sirva para omitir el tracto sucesivo realmente existente, únicamente por razones de economía administrativa se permite la acumulación en una sola operación registral, lo cual se produce en materia hereditaria<sup>53</sup>.

---

<sup>50</sup> En la Declaración de la Carta de Buenos Aires, aprobada en el Primer Congreso Internacional de Derecho Registral de 1972 se declara: “Los derechos inscribibles se derivarán del titular inscrito, de modo tal que el Registro contendrá el historial completo de los bienes. El tracto sucesivo puede ser abreviado o comprimido”.

<sup>51</sup> Ibid., Pág. 195.

<sup>52</sup> Ibid., Pág. 196.

<sup>53</sup> MOISSET DE ESPANÉS, Luis, Op. Cit., Pág. 11.

El principio del tracto sucesivo, por lo tanto se descompone en dos sub-principios: identidad y continuidad. Por el principio de identidad, quien disponga de un derecho debe tenerlo previamente inscrito como titular del mismo. Por el segundo, se hace referencia al encadenamiento entre los asientos respectos en relación a los tres elementos de comparación: sujetos, objeto y derecho<sup>54</sup>

La importancia de ambos sub-principios se centra en el momento de verificar la calificación del tracto sucesivo entre la operación que se pretende verificar sobre la finca inscrita haciendo énfasis en el titular anterior (transmitente) y la sucesión en la titularidad, de forma que se debe verificar la capacidad del transmitente para celebrar el negocio jurídico y el cumplimiento de las formalidades del negocio jurídico o acto jurídico traslativo del dominio, debiendo centrarse en el objeto registral, para evitar irregularidades.

No es objeto del presente trabajo el estudio del tracto abreviado, previsto, por ejemplo en la Legislación argentina, ya que como la doctrina de dicho país señala no es una excepción al principio de tracto continuado, sino una modalidad de él, pues se cumple partiendo siempre del titular inscripto hasta llegar directa o indirectamente al que será legitimado por el registro. Tal y como prevé el art. 16 inc. a), b) y c).de la Ley 17.801 dispone: “No será necesaria la previa inscripción o anotación a los efectos de la continuidad del tracto con respecto al documento que se otorgue, en los siguientes casos...”...a) Cuando el documento sea otorgado por los jueces, los herederos declarados o sus representantes, en cumplimiento de contratos y obligaciones contraídas en vida por el causante o su cónyuge sobre bienes registrados a su nombre; b) Cuando los herederos declarados o sus sucesores transmitieren o cedieren bienes hereditarios inscriptos a nombre del causante o de su cónyuge; c) Cuando el mismo sea consecuencia de actos relativos a la partición de bienes hereditarios... En todos estos casos el documento deberá expresar la relación

---

<sup>54</sup> GRACIANI, Juan María, y Elena Alcira Soria, “Escrituras simultáneas y sucesivas. Partición de Bienes Hereditarios. Escrituras Simultáneas (artículo 16 incisos c) y d) ley 17.801”, XIV Congreso Nacional de Derecho Registral, Córdoba, Argentina, 2006, disponible en [http://www.unav.edu.ar/campus/micrositio/cndr\\_ponencias/cndr\\_t2\\_soria.pdf](http://www.unav.edu.ar/campus/micrositio/cndr_ponencias/cndr_t2_soria.pdf) [Fecha de consulta: 16/02/2015]. Págs. 1 y 2.

de los antecedentes del dominio o de los derechos motivo de la transmisión o adjudicación, a partir del que figure inscripto en el registro, circunstancia que se consignará en el folio respectivo”.

Otro ejemplo de tracto abreviado, es el relativo al inmatriculación de un doble venta del mismo bien inmueble, pero en forma sucesiva: A vendió a B, y B vendió a C, en este caso, B no debe operar la inscripción de la primera venta porque bastará el tracto abreviado entre A y C<sup>55</sup>.

### **3.2. POSICIÓN ACTUAL EN GUATEMALA**

La legislación civil guatemalteca acoge el principio de tracto sucesivo, al indicar en su artículo 1164, que “la anotación referida no la hará el registrador, si los libros del Registro no apareciere mediante el cual es posible la inscripción registral de un nuevo titular que recibe el dominio no del titular inscrito en el registro sino de un sucesor del titular”. Como principio formal que ordena los asientos para que reflejen los cambios sucesivos en la titularidad, exigiendo que el titular posterior traiga causa del anterior, por lo que en los folios de cada finca deben constar enlazados los actos de transmisión o adquisición sobre la finca. El Derecho Registral Guatemalteco no hace la inscripción interrumpida del tracto sucesivo, ni la abreviada, a diferencia de otros países<sup>56</sup>.

La única excepción a este principio es la orden judicial de inscripción a través de un juicio ordinario de reivindicación de la propiedad, ya que no se permite la titulación supletoria (usucapión) si el inmueble se encuentre previamente registrado<sup>57</sup>

---

<sup>55</sup> TORRES MANRIQUE, Fernando, “Principios registrales”, Derecho y Cambio Social, disponible en [www.derechoycambiosocial.com/revista009/principios%20registrales.htm](http://www.derechoycambiosocial.com/revista009/principios%20registrales.htm) [Fecha de consulta: 15/11/2014].

<sup>56</sup> GARCÍA CIFUENTES, Maira Oralia, Op. Cit., Pág. 23.

<sup>57</sup> La titulación supletoria permite inmatricular el inmueble por vez primera. V. también la iniciativa de ley número 3900 del Congreso de la República, “Ley especial de reanudación del tracto sucesivo registral”, que se apoya en el proceso de levantamiento y regularización, cuyo artículo 23 enumera los casos especiales: a) Cuando dos o más fincas concurren en un mismo ámbito espacial; b) Las fincas inscritas en copropiedad; c) Exevsos. No se acomoda al objeto de estudio de la presente tesis.

### 3.3. SITUACIÓN EN ESPAÑA: EXPEDIENTE DE DOMINIO

En España, la Ley Hipotecaria (en adelante LH) contiene el principio de tracto sucesivo en su artículo 20, puesto que señala que para inscribir o anotar títulos de dominio y demás derechos reales, se exige que previamente conste inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o por cuyo nombre se disponga<sup>58</sup>,

Sin embargo, y a pesar de lo dispuesto, la legislación española también permite la reanudación del tracto registral, ya que la inscripción es voluntaria, y no es necesaria para la adquisición de la propiedad, por lo que puede ocurrir que no haya tenido acceso al Registro alguna transmisión que media entre el titular registral y el actual adquirente del inmueble. De esta forma el artículo 200. I LH<sup>59</sup>, prevé los medios a través de los cuales se verificará la reanudación del tracto sucesivo: expediente de dominio y acta de notoriedad. A través de los mismos, se otorga al promotor un título formal para la inscripción del derecho, inscribiendo el dominio a favor del adquirente saltándose la inscripción de las transmisiones intermedias<sup>60</sup>.

El expediente de dominio permite la reanudación del tracto sucesivo interrumpido a través de un procedimiento de jurisdicción voluntaria, que tiene como objeto acreditar el dominio a efectos de proporcionar un título inmatriculador, de un inmueble que ya estaba inscrito<sup>61</sup>. La finalidad del expediente es acreditar que se ha producido un acto o título idóneo para la adquisición del dominio de la finca con una triple posibilidad:

- Su Inmatriculación, si no estuviera inscrita.
- Reanudar el tracto sucesivo registral si éste hubiera sido interrumpido,

---

<sup>58</sup> STEREMBERG, Lilian G., "Principio registral del tracto sucesivo", Córdoba, Argentina, Septiembre de 2006.

<sup>59</sup> V. CONGRESO DE LOS DIPUTADOS, "Proyecto de Ley de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo", Boletín Oficial Núm. 168 Lunes, 23 de julio de 2012, Pág. 25.

<sup>60</sup> SÁNCHEZ CEBRIÁN, Joaquín, "La transmisión de bienes y Registro de la Propiedad en España (Segunda Parte)" Revista de derecho, Universidad del Norte, Número 31, Barranquilla, Colombia, 2009, Pág. 33. Además, también cabe la posibilidad de que por resolución judicial se ordene la rectificación de un asiento inexacto, cuando no procedan los medios anteriores (art. 40 a LH).

<sup>61</sup> OTEROS FERNÁNDEZ, Manuel, "Aspectos procesales del expediente de dominio", Universidad de Córdoba.

- Rectificar la descripción de la finca si existiera un exceso de cabida<sup>62</sup>.

El expediente de dominio no puede ser utilizado para el reconocimiento de la prescripción adquisitiva, que debe hacerse valer en el juicio respectivo de titulación supletoria<sup>63</sup>. La diferencia es que en el expediente de dominio el título ya existe, y se trata de probar su existencia como acto jurídico transmisor de la propiedad. Por ello, en el expediente de dominio. Los terceros con mejor derecho puede iniciar el juicio declarativo contradictorio (art. 284 del Reglamento Hipotecario).

Se encuentra regulado en los artículos 201 y 22 de la Ley Hipotecaria y artículos 272 a 287 del Reglamento Hipotecario. Es juez competente el del lugar de ubicación del inmueble o su parte principal. De encuentran legitimados el propietario de la finca o cualquier persona interesada conforme a lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley Hipotecaria. El artículo 272 del Reglamento Hipotecario menciona al propietario dispusiera de título de dominio pero no pudiera inscribirlo por cualquier causa.

El procedimiento se inicia con un escrito inicial, adjuntando certificación catastral, certificación del registro de la propiedad que expresa la primera y última inscripción vigente de la finca objeto de reanudación. Se acompañarán los documentos acreditativos de los derechos del solicitante. Puede solicitarse anotación preventiva de haberse incoado el expediente si se presenta fianza para responder de eventuales perjuicios al titular registral.

En el caso de España, la falta de inscripción de fincas se debía a motivos tributarios en el pasado, por lo que acuden al expediente de dominio herederos de inmuebles nunca registrados.

El Artículo 274 de la LH dispone el contenido que debe contar el escrito de solicitud de inmatriculación de una finca:

---

<sup>62</sup> PEIX, Asunción, "Como gestionar con acierto los expedientes de dominio", disponible en [http://www.lawyerpress.com/news/2013\\_08/2308\\_13\\_008.html](http://www.lawyerpress.com/news/2013_08/2308_13_008.html) [Fecha de consulta: 16/02/2015].  
<sup>63</sup> Auto de la Audiencia Provincial de Sevilla (s. 5ª) de 6 de julio de 2011 (D. JOSE HERRERA TAGUA).

- 1.º La descripción del inmueble o inmuebles de que se trate, con expresión de los derechos reales constituidos sobre los mismos.
- 2.º Reseña del título o manifestación de carecer del mismo y, en todo caso, fecha y causa de la adquisición de los bienes.
- 3.º Determinación de la persona de quien procedan éstos y su domicilio, si fuere conocido.
- 4.º Relación de las pruebas con que pueda acreditarse la referida adquisición y expresión de los nombres, apellidos y domicilio de los testigos, si se ofreciere la testifical.
- 5.º Nombre, apellidos y domicilio de las personas a cuyo favor estén catastrados o amillarados los bienes.
- 6.º Nombre, apellidos y domicilio de los dueños de las fincas colindantes, de los titulares de cualquier derecho real constituido sobre las que se pretenda inscribir, del poseedor de hecho de la finca, si fuere rústica, y del portero o, en su defecto, de los inquilinos, si fuere urbana.

Puede apreciarse que el solicitante, que el propietario extraregistro (para inmatricular o reanudar el tracto sucesivo), o el propietario que desean corregir el exceso de cabida, corre con la carga de la prueba, puesto que debe comprobar la adquisición bien documentalmente o mediante testigos.

Apreciada su propia competencia el juez trasladará el escrito al Ministerio Fiscal, a aquéllos que, según la certificación del Registro tengan algún derecho real sobre la finca, a aquél de quien procedan los bienes o a sus causahabientes, si fueren conocidos, y al que tenga catastrada o amillarada la finca a su favor. Asimismo se citará al poseedor de hecho de la finca, si fuere rústica, o al portero o, en su defecto, a uno de los inquilinos, si fuere urbana. Cuando se trate de expediente de reanudación de tracto sucesivo: a los cotitulares de la finca, cuando se pretenda inscribir participaciones o cuotas indivisas de una finca (art. 278 RH ). Así mismo el juez citará cuantas personas ignoradas pudiera perjudicar la inscripción solicitada por medio de edictos, publicados en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y del

Juzgado a que pertenezca la finca, a fin de que en diez días comparezcan al Juzgado a alegar lo que a su derecho convenga. También se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia.

Ilustrativamente:

Boletín Oficial de la Provincia de Valladolid

**cve-BOPVA-A-2012-04440**

IV.-ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA**

**VALLADOLID.-NÚMERO 2**

N.I.G.: 47186 42 1 2012 0008632.

Procedimiento: Expediente de Dominio. Reanudación del Tracto 0000542/2012.

Sobre: Otras Materias.

De: Elpidio González González.

Procuradora: Ana Isabel Escudero Esteban.

Abogada: M.<sup>a</sup> Dulce N. Sanz Rojo.

Edicto

D.<sup>a</sup> Victoria Blanca Sanz Bermejo, Secretaria del Jdo. Primera Instancia n.º 2 de Valladolid.

HAGO SABER: Que en este órgano judicial se sigue el procedimiento EXPEDIENTE DE DOMINIO. REANUDACIÓN DEL TRACTO 542/2012 a instancia de D. ELPIDIO GONZÁLEZ GONZÁLEZ que actúa en beneficio de la sociedad de gananciales que forma junto con su esposa D.<sup>a</sup> TEORODA ORTEGA HIDALGO, en la que se ha dictado la siguiente resolución:

**Auto**

Juez/Magistrado-Juez, Sr. ÁNGEL GONZÁLEZ CARVAJAL.

En Valladolid, a veintiuno de junio de dos mil doce.

**Antecedentes de Hecho**

**Único.**—El presente procedimiento se inició en virtud de escrito junto con documentación, presentado todo ello por la Procuradora de los Tribunales D.<sup>a</sup> ANA ISABEL ESCUDERO ESTEBAN en nombre y representación de D. ELPIDIO

GONZÁLEZ GONZÁLEZ que actúa en beneficio de la sociedad de gananciales que forma junto a su esposa Teodora Ortega Hidalgo.

En él se insta expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido sobre la siguiente finca:

– RÚSTICA: TERRENO de secano señalado con el n.º 45 del Polígono 4 del Plano Oficial de Concentración, al sitio del Aguilón, del término de Geria. Linda: Norte, la finca n.º 44 de José Mongil Yustos y otros y zona excluida de Concentración; Sur, con la finca 22 de Elpidio González González y zona excluida de Concentración; Este la finca 46 de Fernando Mongil Viana y excluida de Concentración; la finca n.º 46 de Fernando Mongil Viana y Excluida de Concentración; y Oeste, zona excluida de concentración.

– Extensión: Una hectárea y setenta y seis áreas y veinticinco centiáreas.

INDIVISIBLE.

– INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad 5 de Valladolid, al folio 23 del Libro 40 de Geria, tomo 388 , folio 23, inscripción 1.ª y única, finca registral 3.531, practicada el 27 de enero de 1973.

– DERECHOS INHERENTES: Como consecuencia de la concentración esta finca gozará de la servidumbre de paso transitorio sobre la finca 44 propiedad de José Mongil Yuste y otros, cuya servidumbre se limitará a las necesidades de los cultivos y extracción de cosechas del predio dominante paralelamente al lindero Sur que la separa de zona excluida hasta una senda amojamada por donde tiene su salida.

– TITULARIDAD: La finca registral 3.531 de Geria figura inscrita en pleno dominio, con carácter parafernial, a favor de D.ª ANTOLINA GONZÁLEZ GONZÁLEZ, mayor de edad, habiéndola adquirido por adjudicación en la Concentración Parcelaria, llevada a cabo en virtud de Acta de Reorganización de la Propiedad de la zona de Geria, autorizada por D. Guillermo Santa Cruz Tobalina, Presidente del Instituto Nacional de Reforma y Desarrollo Agrario, el 22 de diciembre de 1971, habiendo sido presentadas en el registro a las doce horas del día 27 de enero de 1973, bajo asiento 1.044 del Diario 1.º, trescientas veinticuatro copias parciales del Acta de

Protocolización de la Reorganización citada, autorizada por el Notario de Valladolid Ramón-Vicente Modesto Chaumel, el 10 de febrero de 1972, según consta en la inscripción 1.<sup>a</sup> de la finca.

- CARGAS VIGENTES: Se encuentra libre de cargas.
- REFERENCIA CATASTRAL: 47072A004000450000PS.

### **Fundamentos de Derecho**

**Único.**—A tenor de lo dispuesto en el art. 201 de la Ley Hipotecaria, procede admitir a trámite el expediente de dominio, pues se cumplen las reglas establecidas en dicho artículo: Juez competente, cualquiera que sea el valor de la finca o fincas objeto del mismo, el de Primera Instancia del partido en que radiquen o en que estuviere situada su parte principal. Escrito iniciando el expediente con las certificaciones acreditativas oportunas que expresará, según su caso:

- a. La falta de inscripción, en su caso, de la finca que se pretenda inmatricular.
- b. La descripción actual según el Registro y la última inscripción de dominio de la finca cuya extensión se trate de rectificar.
- c. La última inscripción de dominio y todas las demás que estuvieren vigentes, cualquiera que sea su clase, cuando se trate de reanudar el tracto sucesivo interrumpido, del dominio o de los derechos reales.

En los supuestos a y c del párrafo anterior se acompañarán asimismo los documentos acreditativos del derecho del solicitante, si los tuviere, y en todo caso, cuantos se estimaren oportunos para la justificación de la petición que hiciera en su escrito.

### **Parte Dispositiva**

#### **Acuerdo:**

- Incoar el presente expediente de dominio para reanudación del tracto.
- Tener por personado y parte a la procuradora ESCUDERO ESTEBAN, en la forma y con el contenido establecido en las leyes procesales, en nombre y representación de D. ELPIDIO GONZÁLEZ GONZÁLEZ, QUE ACTÚA EN BENEFICIO DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES QUE FORMA JUNTO CON SU ESPOSA D.<sup>a</sup> TEODORA ORTEGA HIDALGO, según poder presentado que se devolverá previo

testimonio en autos.

Devolver el poder para pleitos aportado, previo testimonio en autos.

– Conferir traslado del escrito presentado al Ministerio Fiscal entregándole las copias del escrito y documentos.

– Citar a ANTOLINA GONZÁLEZ GONZÁLEZ y a sus CAUSAHABIENTES: Anastasio Lánchero González, como titulares registrales de la finca, a JOSÉ MANUEL y PILAR LANCHERO RODRÍGUEZ, de quienes procede la finca y a sus posibles herederos, y a D.<sup>a</sup> ANTOLINA GONZÁLEZ GONZÁLEZ, como titular catastral de la finca, causahabiente, al solicitante D. Elpidio González González, y D. Fernando Mongil Yustos, como dueños de las fincas colindantes, para que dentro del término de diez días puedan comparecer en el expediente alegando lo que a su derecho convenga, citando a aquellos cuyo domicilio se desconoce por medio de edictos que se fijarán en el tablón de anuncios del Juzgado, Ayuntamiento de Geria y Juzgados de Paz de Zaratán, y se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia.

Convóquese a las personas ignoradas a quienes pudiera perjudicar la inscripción solicitada por medio de edictos que se fijarán en los tabloneros de anuncios del Ayuntamiento DE GERIA y del Juzgado y se publicarán en el Boletín Oficial para que dentro del término de diez días puedan comparecer en el expediente a los efectos expresados.

Líbrese cuantos despachos resulten oportunos.

MODO DE IMPUGNACIÓN: Recurso de reposición en el plazo de cinco días ante este tribunal sin efectos suspensivos.

Conforme a la D.A. Decimoquinta de la L.O.P.J., para la admisión del recurso se deberá acreditar haber constituido, en la cuenta de depósitos y consignaciones de este órgano, un depósito de 25 euros, salvo que el recurrente sea: Beneficiario de justicia gratuita, el Ministerio Fiscal, el Estado, Comunidad Autónoma, entidad local u organismo autónomo dependiente de alguno de los anteriores.

Así lo acuerda y firma S.S.<sup>a</sup> Doy fe.

EL/LA JUEZ/MAGISTRADO.–EL/LA SECRETARIO/A JUDICIAL.

Por el presente y en virtud de lo acordado en resolución de esta fecha se convoca a las personas ignoradas a quienes pudiera perjudicar la inscripción solicitada para que

en el término de los diez días siguientes a la publicación de este edicto puedan comparecer en el expediente alegando lo que a su derecho convenga.

En Valladolid, a veintiuno de junio de dos mil doce.–La Secretaria Judicial, Victoria Blanca Sanz Bermejo.

Los edictos realizan un relato sucinto del cumplimiento de las etapas del procedimiento ya que se han agotado.

La oposición debe fundarse en cuestionar la verdadera titularidad jurídica con base en una acción reivindicatoria o una declaratoria de jactancia (confesoria en España), con que la finca se encuentra afecta a un fideicomiso. Transcurridos diez días desde las citaciones y edictos, podrán todos los interesados proponer la prueba en el plazo de seis días para justificar sus derechos. La prueba debe practicarse en el plazo de diez días. Las alegaciones se recibirán por escrito, en el plazo de 10 días.

Finalmente, por auto el juez declarará justificados o no los hechos propuestos en el escrito inicial, aprobando el expediente, siempre con informe favorable del Ministerio Público. En la parte dispositiva debe ordenarse la inscripción de la finca a favor del solicitante y la cancelación de las inscripciones contradictoras. El Registrador de la Propiedad inscribirá el auto si el expediente se ha tramitado con arreglo a derecho. El testimonio del auto se insertará literalmente en el Registro de la Propiedad.

Un modelo de auto aprobatorio es el siguiente<sup>64</sup>:

**Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción num**

**De ....**

**Procedimiento: Expediente de dominio nº .../...**

**Demandante:**

**Procurador:**

<sup>64</sup> [http://www.magistratura.es/index.php?option=com\\_docman&task=cat\\_view&gid=77&Itemid=74](http://www.magistratura.es/index.php?option=com_docman&task=cat_view&gid=77&Itemid=74)

**Demandados:**

**Procurador:**

### **AUTO**

En (LOCALIDAD) a (PONER FECHA).

### **H E C H O S**

**Primero.-** Por el Procurador (NOMBRE DEL PROCURADOR), actuando en el nombre y representación de (NOMBRE DE LOS ACTORES), se promovió en este Juzgado expediente de dominio con la finalidad que se declare acreditado el dominio y se proceda a la inmatriculación en el Registro de la Propiedad de la finca de su propiedad sita en el término municipal de (PONER LOCALIDAD), en la (PONER LA DIRECCION DONDE ESTA LA FINCA).

**Segundo.-** Admitido a trámite el expediente, registrándose con el número .../..., se acordó la citación de las personas a que se refiere el artículo 201, regla tercera de la Ley Hipotecaria, practicándose las citaciones y publicándose los preceptivos edictos .

**Tercero.-** Transcurrido el plazo fijado en las citaciones y edictos sin que se personara en el procedimiento persona alguna, se dió traslado a la parte solicitante para que propusiera las pruebas de que intente valerse para justificar los hechos contenidos en el escrito inicial; proponiéndose por aquellos como medios de prueba los de documental y testifical.

**Cuarto.-** Admitidos los medios de prueba propuestos, se practicaron con el resultado que consta en los autos, dándose traslado al Fiscal, quien emitió informe en el sentido de no oponerse a la pretensión del solicitante.

### **RAZONAMIENTOS JURÍDICOS**

**Primero.-** El expediente de dominio, regulado en los artículos 201 y siguientes de la Ley Hipotecaria y artículos 272 y siguientes de su Reglamento, es un expediente judicial cuya exclusiva finalidad es la de acreditar que el solicitante adquirió el dominio de una finca, por haberse producido un acto o una causa idónea para tal adquisición, a efectos de proveerle de un título de inmatriculación registral, pero sin que la resolución que recae en el mismo, en forma de auto y desprovista de valor de cosa juzgada, declare el dominio o atribuya o niegue derechos de clase alguna, los cuales quedan reservados a la amplia controversia propia del juicio declarativo.

**Segundo.-** En el presente expediente y a tenor de la prueba documental aportada en el escrito inicial, complementada por la testifical aportada, ha de estimarse que han quedado justificados los extremos alegados, por lo que no habiéndose formulado oposición alguna, y visto el informe emitido por el Ministerio Fiscal, procede efectuar declaración expresa en ese sentido.

#### **PARTE DISPOSITIVA**

Que DEBO ACORDAR y ACUERDO declarar justificados por los solicitantes (NOMBRE DE LOS ACTORES), los extremos a que se refiere su escrito inicial, y en consecuencia acuerdo que se proceda a acreditado el dominio y se proceda a la inmatriculación de la citada finca en el hecho primero en el Registro de la Propiedad, con todos los efectos inherentes.

Notifíquese a la parte solicitante y al Ministerio Fiscal, y una vez sea firme esta resolución, y con testimonio literal, líbrese el correspondiente mandamiento al Registrador de la Propiedad de ....., a fin de que dicho testimonio sirva de título bastante para la inscripción solicitada.

Póngase en las actuaciones certificación de la presente resolución e inclúyase en el libro de sentencias.

Así lo acuerda, manda y firma el Ilmo. Sr. (NOMBRE DEL PONENTE),

Magistrado-Juez titular del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número... de (LOCALIDAD) y su Partido; de lo que yo la Secretaria doy fe.

E./

Algunos supuestos por lo que los Registradores españoles han suspendido el expediente son los siguientes: finca sujeta a liquidación de sociedad conyugal (Resolución 1.a de 7 de septiembre de 2009 de la Dirección General de los Registros y del Notariado), orden de inscripción previa de una propiedad horizontal y la reanudación de tracto y cancelación de inscripciones contradictorias respecto de los elementos independientes de aquella división horizontal a favor de los diversos promotores del expediente (Resolución 1.a de 8 de septiembre de 2009); la promotora del expediente, doña D. B. I., alega haber adquirido la finca por herencia del titular registral<sup>65</sup> (Resolución 1.a de 9 de septiembre de 2009); errores en el expediente en relación a la titularidad o identidad de la finca (Resolución de 17 de septiembre de 2009), litigio sucesorio en trámite (Resolución de 2 de octubre de 2014, Resolución de 23 de octubre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado).

En relación a la antigüedad de las inscripciones vigentes, el artículo 202 de la LH dispone que los expedientes de dominio será inscribibles aunque apareciesen inscripciones contradictorias, siempre que tengan más de 30 años de antigüedad y el titular haya sido citado y no se hubiera opuesto. Esto es razonable, porque pasados los treinta años ya ha prescrito el dominio sobre el inmueble, no pudiendo prosperar la acción reivindicatoria en la vía declarativa. Y aunque las inscripciones fueran de menos antigüedad, si fueron citados tres veces en el expediente y no se opusieron, también será inscribible.

Con estas normas se pretende garantizar el debido proceso a posibles herederos desinteresados en oponerse al expediente de dominio.

---

<sup>65</sup> Por lo tanto no se ha producido ninguna interrupción del tracto sucesivo, y lo que procedería sería el otorgamiento de la oportuna escritura de partición de herencia del causante junto con la liquidación de la sociedad conyugal y partición (eran esposos, se trata de la viuda consorte).

El acta de notoriedad aparece regulada en los artículos 203 y 204 de la Ley Hipotecaria y desarrollada en los artículos 288 a 297 del Reglamento Hipotecario. Su finalidad es la reanudación del tracto sucesivo.

Se tiene que iniciar ante cualquier notario hábil para actuar en el lugar en que radiquen las fincas, mediante requerimiento que realiza cualquier persona que demuestre interés en el hecho que trate de acreditar, en el que se asevera, bajo pena de falsedad en documento público, la certeza del hecho que trate de acreditar y aportar los documentos que lo acrediten, acompañando en todo caso, certificaciones del Registro de la Propiedad y del Catastro<sup>66</sup>.

Lo relevante es que la legislación española permite la intervención notarial en el expediente de dominio, que para la doctrina ibérica es un asunto de jurisdicción voluntaria:

El Artículo 289 del Reglamento Hipotecario dispone que el requerimiento se realizará mediante acta notarial que deberá expresar las circunstancias siguientes:

- a)** Juicio de capacidad y fe de conocimiento del compareciente.
- b)** Descripción del inmueble o inmuebles que han de ser objeto del expediente y expresión de los derechos reales constituidos sobre los mismos.
- c)** Título de adquisición del inmueble, determinando, si fuere posible, el nombre, apellidos y domicilio de las personas de quien procedan los bienes o sus causahabientes, así como de las demás personas que hayan de ser notificadas.

---

<sup>66</sup> Artículo 203 de la Ley Hipotecaria española:

Las actas de notoriedad a que se refiere el artículo 200 se tramitarán con sujeción a las reglas establecidas en la legislación notarial y a lo prescrito en las siguientes:

**1.ª** Serán autorizadas por Notario hábil para actuar en el lugar en que radiquen las fincas.

**2.ª** El requerimiento al Notario se hará por persona que demuestre interés en el hecho que se trate de acreditar.

**3.ª** El interesado, que deberá aseverar con juramento y bajo pena de falsedad en documento público, la certeza del hecho mismo, presentará al Notario necesariamente una certificación del estado actual de la finca en el Catastro Topográfico Parcelario o, en su defecto, en el Avance Catastral, Registro Fiscal o Amillaramiento y otra del Registro de la Propiedad del mismo contenido señalado en la regla 2.ª del artículo 201.

**4.ª** Iniciada el acta, el Notario lo notificará, personalmente o por cédula, a las personas que, según lo dicho y acreditado por el requirente, o lo que resulte de las expresadas certificaciones, tengan algún derecho sobre la finca.

La misma notificación, en su caso, se hará a las personas determinadas en el último párrafo de la regla 3.ª del artículo 201.

**d)** Estado actual de la finca en el Registro, Catastro, Amillaramiento o Registro Fiscal.

**e)** Aseveración bajo juramento del hecho que se trate de acreditar y requerimiento al Notario para que practique las oportunas diligencias y notificaciones.

Al acta se incorporarán los certificados a que se refiere el artículo 203 de la Ley, así como los documentos que presente el interesado acreditativos de su derecho.

Nuevamente el promotor del acta debe aportar al notario los elementos de prueba necesarios.

Posteriormente se practican notificaciones personales o por cédula a las personas que ostenten algún derecho sobre la finca, o por edictos a los interesados que sean desconocidos, los cuales tienen un plazo de veinte días para comparecer y alegar lo que tengan por conveniente.

Si hay oposición, se interrumpe la tramitación y se continúa el expediente ante el juzgado por el trámite de los incidentes. En caso contrario, y después de practicadas las pruebas que estime necesarias, el notario dará por terminada el acta con su declaración de estar o no, a su juicio, suficientemente acreditado el dominio a efectos de su inscripción en el Registro.

Esta declaración pone de manifiesto el carácter dictaminador del procedimiento notarial y que sirve de título reanudativo del tracto sucesivo o inmatriculador, puesto que esta acta favorable, se somete a la aprobación del Juzgado de Primera Instancia del partido donde radique la finca<sup>67</sup>, que emitirá un Auto ordenando la protocolización del expediente, que se realizará mediante acta notarial, a la que se agrega en el expediente original y el testimonio del auto. Este auto ordenará cancelar las inscripciones contradictorias (art. 254 del Reglamento Hipotecario<sup>68</sup>): Si tienen más

---

<sup>67</sup> **8.ª** En caso afirmativo, el Notario remitirá copia literal y total de dicha acta al Juzgado de Primera Instancia del partido donde radique la finca. El Juez, oyendo al Ministerio Fiscal, apreciará la prueba y las diligencias practicadas, que, en caso necesario, podrá ampliar para mejor proveer, y si estuviere conforme con lo actuado, lo notificará así al Notario, al cual remitirá testimonio de su resolución para que se protocolice.

Si el Juez no estuviere conforme, su resolución será apelable en ambos efectos por el requirente, sustanciándose la apelación por los trámites que para los incidentes previene la Ley de Enjuiciamiento Civil.

<sup>68</sup> **Artículo 204 de la LH.**

de treinta años de antigüedad se pueden cancelar si el notario ha notificado personalmente la tramitación del acta al titular o sus herederos. Si tienen menos de treinta años de antigüedad, el titular o sus herederos deben consentirlo expresa o tácitamente ante el notario, entendiéndose producido el consentimiento tácito cuando el titular o sus causahabientes hayan comparecido ante el notario sin formular o anunciar oposición<sup>69</sup>.

El artículo 203 de la Ley Hipotecaria dispone que sean notificados todos los titulares de cualquier derecho sobre la finca, así como el último titular registral, o sus causahabientes, y el titular catastral. Las actas han tenido poca aplicación práctica ya que requieren aprobación judicial, al igual que en caso de oposición. También debe considerarse lo previsto en el artículo 254 del Reglamento Hipotecario, en términos de posible oposición<sup>70</sup>.

### 3.4. SITUACIÓN EN PERÚ

El Principio Registral de Tracto Sucesivo se encuentra previsto en el artículo 2015 del Código Civil de 1984 el cual establece: “Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane.” También se encuentra consagrado en el artículo VI del Título Preliminar del Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos, en los siguientes términos: “Ninguna inscripción, salvo la primera, se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario”.

---

Las actas de notoriedad tramitadas a fines de la reanudación del tracto sucesivo sólo podrán inscribirse cuando las inscripciones contradictorias tengan mas de 30 años de antigüedad, sin haber sufrido alteración, y el Notario hubiese notificado personalmente su tramitación a los titulares de las mismas o a sus causahabientes.

#### **Artículo 205 de la LH.**

Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción, los títulos públicos otorgados por personas que acrediten de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos, siempre que no estuviere inscrito el mismo derecho a favor de otra persona y se publiquen edictos en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde radica la finca, expedidos por el Registrador con vista de los documentos presentados.

En el asiento que se practique se expresarán necesariamente las circunstancias esenciales de la adquisición anterior, tomándolas de los mismos documentos o de otros presentados al efecto.

<sup>69</sup> LÓPEZ GALLARDO, José Ramón, “Derecho Notarial”, Blog académico, 13 de febrero de 2009, disponible en <http://www.iuriscivilis.com/search/label/Derecho%20Notarial> [Fecha de consulta: 15/11/2014].

<sup>70</sup> <http://blog.pucp.edu.pe/item/131885/el-principio-de-tracto-sucesivo-y-la-doble-inmatriculacion-de-fincas-en-el-registro-de-la-propiedad>

El Reglamento de las Inscripciones de 1936 establece en el artículo 13 que: “En el libro denominado Registro de Propiedad se harán los asientos de todos los títulos relativos a las fincas situadas dentro del respectivo Distrito; expresándose en el primer asiento la historia de dominio o posesión, y en asientos por separado, unos a continuación de otros, se inscribirán las transferencias, hipotecas y demás derechos inscribibles. El primer asiento debe ser la inscripción de dominio o de posesión del inmueble”.

El Reglamento de las Inscripciones de 1936 establece en su artículo 18 que: “Todas las inscripciones, anotaciones preventivas y extinciones posteriores, se extenderán a continuación del primer asiento por orden sucesivo sin dejar claros entre uno y otro asiento<sup>71</sup>”.

El tracto sucesivo en su aspecto material o sustantivo se encuentra recogido en el artículo VI del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos del 2001, artículo 2015 del Código Civil de 1984 y en los artículos 13, 130, 134, 144 y 152 del Reglamento de las Inscripciones de 1936. El tracto sucesivo en su aspecto formal o adjetivo se encuentra previsto en el artículo 18 del Reglamento de las Inscripciones de 1936.

Sin embargo, la inscripción de inmatriculación es una excepción al principio de tracto sucesivo, ya que el artículo 2015 del Código Civil Peruano de 1984 establece que ninguna inscripción salvo la primera se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane<sup>72</sup>. Además, en el caso de la interrupción del tracto sucesivo, puede darse por deficiencias en los títulos, que impiden inscribirlos, y ya existan sobre el inmueble varias traslaciones de dominio, no pudiendo los otorgantes estar presentes para subsanarlas. En este caso, la Exposición de Motivos del Libro IX del Código Civil de 1984 titulado Registros Públicos publicada el 19 de julio de

---

<sup>71</sup> Cit. en TORRES MANRIQUE, Fernando, “Principios registrales”, Derecho y Cambio Social.

<sup>72</sup> V. también, la Resolución N° 069/92-ONARP-JV. No procede la inscripción de compra venta cuando el inmueble se encuentra registrado a favor de terceras personas (Jurisprudencia Registral. Volumen I. Pag. 21).

1987 precisaba que: “En tal circunstancia, el tracto es posible reanudarlo con el cumplimiento previo del procedimiento para obtener títulos supletorios, o con el procedimiento judicial necesario que ordene que inscriba el derecho de alguien que evidentemente no proviene de quien lo tenía inscrito. Esto es pues una excepción del principio de tracto sucesivo, pero a la vez es una forma de remediarlo”.

En el caso de Perú, no existe un procedimiento de reanudación del tracto sucesivo, por la interpretación estricta que la doctrina jurisprudencial y registral dispone de su legislación.

Como única excepción puede operar el principio de prioridad registral respecto de anotaciones preventivas:

“Ya se ha dicho que el efecto cierre registral también se pone de manifiesto respecto de los títulos presentados al Registro, pero, aún no inscritos. Establece el Art. 149 del R.G.R.P.: "Encontrándose vigente el asiento de presentación, no podrá inscribirse ningún título referente a la misma partida o asunto. Finalmente, se debe tener en cuenta que el efecto cierre registral no alcanza al Libro Diario: nada impide que dos o más títulos incompatibles entre sí, referidos a un mismo inmueble; sean presentados al Registro. Inclusive, no hay razón que impida extender los respectivos asientos de presentación. Naturalmente, si fueran incompatibles entre sí, se inscribirá únicamente el título que llegó primero al Registro (Art. 2017 del C.C.). O se inscribirán los dos, si no existiera incompatibilidad entre los mismos (Art. 2016, C.C.). Pero, desde luego, esta decisión se adoptará con posterioridad: en la calificación registral.”<sup>73</sup>

La situación de la legislación peruana es similar en este sentido a la guatemalteca, puesto que los únicos mecanismos legalmente previstos para reanudar el tracto sucesivo son la titulación supletoria inmatriculadora o el juicio declarativo de dominio, y la inscripción del título que primero llegó al registro en caso de discrepancia y se dejara anotada preventivamente la demanda reivindicativa.

---

<sup>73</sup> CABRERA YDME, Edilberto, “El título inscribible y su presentación al Registro”, Blog Académico, <http://derechogeneral.blogspot.com/2008/01/el-titulo-inscribible-y-su-presentacin.html> Fecha de consulta: 15/11/2014

## CAPÍTULO IV

### PRESENTACIÓN, ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

La presente investigación de tesis se planteó como objetivo general: Estudiar el funcionamiento del principio de tracto sucesivo registral en el Derecho Comparado, para proponer el procedimiento de reanudación del tracto sucesivo interrumpido en la legislación guatemalteca. Como objetivos específicos: 1. Indagar los antecedentes del principio de tracto sucesivo registral; 2. Proponer la positivización del principio de tracto sucesivo registral guatemalteco para garantizar la propiedad a las personas; 2. Proponer un procedimiento específico para que en Guatemala se garantice la seguridad jurídica tanto del propietario del bien inmueble como del que lo está adquiriendo; 4. Incluir la solución prevista en el Derecho Comparado para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

Para operativizar los objetivos se realizaron además de un cuadro de cotejo comparativo, una serie de entrevistas a Abogados y Notarios radicados en la ciudad de Quetzaltenango, departamento de Quetzaltenango, para conocer la posición profesional en torno al tema, a continuación se presentan los resultados del trabajo de campo.

#### 4.1. CUADRO DE COTEJO LEGISLACIÓN COMPARATIVA

Aspecto de análisis	Guatemala	España	Perú
<b>Principio del tracto sucesivo registral</b>	La legislación civil guatemalteca acoge el principio de tracto sucesivo, al indicar en su artículo 1164, que “la anotación	En España, la Ley Hipotecaria (en adelante LH) contiene el principio de tracto sucesivo en su artículo 20, puesto	Principio Registral de Tracto Sucesivo se encuentra previsto en el artículo 2015 del Código Civil de 1984 el cual

	referida no la hará el registrador, si los libros del Registro no apareciere mediante el cual es posible la inscripción registral de un nuevo titular que recibe el dominio no del titular inscrito en el registro sino de un sucesor del titular”.	que señala que para inscribir o anotar títulos de dominio y demás derechos reales, se exige que previamente conste inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o por cuyo nombre se disponga.	establece: “Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane.”  El Reglamento de las Inscripciones de 1936 establece en su artículo 18 que: “Todas las inscripciones, anotaciones preventivas y extinciones posteriores, se extenderán a continuación del primer asiento por orden sucesivo sin dejar claros entre uno y otro asiento”.
<b>Excepciones al principio del tracto sucesivo registral</b>	No existen excepciones, salvo la titulación supletoria de inmuebles no inmatriculados.	La legislación española permite la reanudación del tracto registral, cuando por cualquier motivo	La inscripción de inmatriculación es una excepción al principio de tracto sucesivo, ya que el artículo 2015 del

	Los casos de excesos de cabida se tramitan por los procedimientos administrativos previstos en la Ley de Transformación Agraria.	no haya tenido acceso al Registro alguna transmisión que media entre el titular registral y el actual adquirente del inmueble.	Código Civil Peruano de 1984 establece que ninguna inscripción salvo la primera se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane <sup>74</sup> . Además, en el caso de la interrupción del tracto sucesivo, puede darse por deficiencias en los títulos, que impiden inscribirlos, y ya existan sobre el inmueble varias traslaciones de dominio, no pudiendo los otorgantes estar presentes para subsanarlas.
<b>Procedimientos para solucionar las causas de interrupción del tracto sucesivo</b>	La única excepción a este principio es la orden judicial de inscripción a	El expediente de dominio permite la reanudación del tracto sucesivo interrumpido a	En este caso, la Exposición de Motivos del Libro IX del Código Civil de 1984 titulado

<sup>74</sup> V. también, la Resolución Nº 069/92-ONARP-JV. No procede la inscripción de compra venta cuando el inmueble se encuentra registrado a favor de terceras personas (Jurisprudencia Registral. Volumen I. Pag. 21).

	<p>través de un juicio ordinario de reivindicación de la propiedad, ya que no se permite la titulación supletoria (usucapión) si el inmueble se encuentre previamente registrado</p>	<p>través de un procedimiento de jurisdicción voluntaria, que tiene como objeto acreditar el dominio a efectos de proporcionar un título inmatriculador, de un inmueble que ya estaba inscrito<sup>75</sup>. La finalidad del expediente es acreditar que se ha producido un acto o título idóneo para la adquisición del dominio de la finca con una triple posibilidad:</p> <p>-Su Inmatriculación, si no estuviera inscrita.</p> <p>-Reanudar el tracto sucesivo</p>	<p>Registros Públicos publicada el 19 de julio de 1987 precisaba que: “En tal circunstancia, el tracto es posible reanudarlo con el cumplimiento previo del procedimiento para obtener títulos supletorios, o con el procedimiento judicial necesario que ordene que inscriba el derecho de alguien que evidentemente no proviene de quien lo tenía inscrito.</p>
--	--	---	---

<sup>75</sup> OTEROS FERNÁNDEZ, Manuel, “Aspectos procesales del expediente de dominio”, Universidad de Córdoba.

		<p>registrar si éste hubiera sido interrumpido.</p> <p>-Rectificar la descripción de la finca si existiera un exceso de cabida.</p> <p>También puede recurrirse al acta de notoriedad aparece regulada en los artículos 203 y 204 de la Ley Hipotecaria y desarrollada en los artículos 288 a 297 del Reglamento Hipotecario. Su finalidad es la reanudación del tracto sucesivo.</p>	
--	--	---	--

**ANÁLISIS COMPARATIVO:** De las tres legislaciones comparadas, la guatemalteca es la más restrictiva en cuanto a la posibilidad de reanudar el tracto sucesivo de inmuebles inscritos, puesto que no contempla ninguna excepción registralmente permitida. En el caso de la legislación peruana, existe la posibilidad de que la interrupción del tracto sucesivo, puede darse por deficiencias en los títulos, que

impiden inscribirlos, y ya existan sobre el inmueble varias traslaciones de dominio, no pudiendo los otorgantes estar presentes para subsanarlas. En ese supuesto se permitiría acudir a la titulación supletoria, a modo de procedimiento saneador o regularizador del título existente, probando la existencia del negocio jurídico traslativo del dominio. La legislación española, ha permitido desde 1944, cuando se emite su Ley Hipoteca la reanudación del tracto sucesivo de inmuebles bien para su inmatriculación, si no estuviera inscrita; para la reanudación del tracto sucesivo registral si éste hubiera sido interrumpido, e inclusive para rectificar la descripción de la finca si existiera un exceso de cabida, permitiendo de esta forma adaptar la realidad registral a la extraregstral.

#### **4.2. RESULTADOS DE LAS ENTREVISTAS**

A continuación se transcriben los resultados del trabajo de campo consistente en entrevistas a profesional involucrados en el tema objeto de estudio:

##### **1. Nombre y apellidos del entrevistado: Licenciado Carlos González.**

Profesión: Abogado y Notario. (Asesor jurídico del Registro de la Propiedad de Quetzaltenango.

Fecha: 26-09-2014.

1.- Defina el principio de tracto sucesivo registral:

Es aquel principio que exige que todo aquello que se va a inscribir o anotar relacionado con un derecho esté debidamente inscrito a nombre del que otorgue el contrato o contra aquel que se exija un procedimiento judicial o administrativo.

2.- ¿Cuáles son las causas y efectos jurídicos que tiene la interrupción del tracto sucesivo registral en Guatemala?

Que se viola el derecho de propiedad privada.

3.- ¿Considera que la no inscripción de una compraventa o traspaso de la propiedad invalida el negocio jurídico?

No, solo se queda en suspenso de inscripción. Solo que las partes decidan rescindirlo.

4.- ¿Cree que puede titularse supletoriamente o usucapir un inmueble registrado previamente cuyo poseedor actual no tiene inscrito su título de propiedad pero lo adquirió de un tercero al que el dueño registral se lo transmitió previamente?

No, prohíbe la ley de titulación supletoria. Artículos 13 de la Ley de Titulación Supletoria.

5.- ¿Cree que actualmente existen en la legislación guatemalteca procedimientos para la reanudación del tracto sucesivo registral interrumpido?

Si, siempre y cuando el bien llegare a estar a nombre del otorgante en el contrato, para poder reanudar a inscribirlo.

6.- ¿Considera que el único procedimiento factible es un juicio ordinario de reivindicación de la propiedad?

Es que hay varias situaciones que se interrumpe el tracto sucesivo entre una esta en el Registro que la propiedad no esté a nombre del poseedor, y la única forma es llevándolo a que esté a nombre de él. Caso contrario no es por juicio ordinario.

7.- ¿Considera factible la jurisdicción voluntaria para la reanudación del tracto sucesivo registral en caso de acuerdo de los interesados?

Se podría por medio de un proceso de sucesorio intestado, y ya estando a nombre de los herederos, inscribir los contratos que ello en una oportunidad firmaron para poder otorgar.

COMENTARIO: En este caso se hace énfasis en la necesidad de regularidad la situación registral del otorgante del contrato, que no coincide con el titular registral.

Se menciona el proceso sucesorio intestado o el juicio civil ordinario.

**2. Nombre y apellidos del entrevistado: Licenciado Gustavo González.**

Profesión: Abogado y Notario. (Asesor jurídico del Registro de la Propiedad de Quetzaltenango).

Fecha: 06-10-2014.

1.- Defina el principio de tracto sucesivo registral:

Es la derivación de Actos Registrales, o sea que previamente figura inscrito un acto o contrato que le fue valido al posterior.

2.- ¿Cuáles son las causas y efectos jurídicos que tiene la interrupción del tracto sucesivo registral en Guatemala?

Que deja como válida la última operación, no obstante haber otras que por problemas de forma o fondo no se operaron.

3.- ¿Considera que la no inscripción de una compraventa o traspaso de la propiedad invalida el negocio jurídico?

No necesariamente, solo si hubo dolo.

4.- ¿Cree que puede titularse supletoriamente o usucapir un inmueble registrado previamente cuyo poseedor actual no tiene inscrito su título de propiedad pero lo adquirió de un tercero al que el dueño registral se lo transmitió previamente?

En todo caso hay un Registro no importando si se ha inscrito o no se ha inscrito.

5.- ¿Cree que actualmente existen en la legislación guatemalteca procedimientos para la reanudación del tracto sucesivo registral interrumpido?

No, lo que procede es el principio en tiempo, primero en derecho.

6.- ¿Considera que el único procedimiento factible es un juicio ordinario de reivindicación de la propiedad?

Si el inmueble tiene registro sí, ahora también se puede plantear la revisión de la titulación mediante el ordinario de revisión y nulidad de la titulación supletoria.

7.- ¿Considera factible la jurisdicción voluntaria para la reanudación del tracto sucesivo registral en caso de acuerdo de los interesados?

Creo que sí sería una opción pues son los interesados los que tomarían parte en él.

**COMENTARIO:** En el caso se plantea la posibilidad de plantear un juicio ordinario de revisión y nulidad de titulación supletoria, o un juicio ordinario de reivindicación de la propiedad si el inmueble tenía registro.

**3. Nombre y apellidos del entrevistado: Licenciado Roan Suasnavar Portillo.**

Profesión: Abogado y Notario. (Registrador Auxiliar del Registro de la Propiedad de Quetzaltenango).

Fecha: 07-10-2014.

1.- Defina el principio de tracto sucesivo registral:

Principio en virtud del cual se exige que el historial jurídico de cada finca figure en el registro como un encadenamiento de las sucesivas inscripciones, de tal manera que la nueva inscripción se apoye en la anterior.

2.- ¿Cuáles son las causas y efectos jurídicos que tiene la interrupción del tracto sucesivo registral en Guatemala?

Causas: Únicamente por orden judicial.

Efectos: El tracto sucesivo se retrotrae hasta la inscripción o registro que dará sustento a una nueva incorporación al tracto.

3.- ¿Considera que la no inscripción de una compraventa o traspaso de la propiedad invalida el negocio jurídico?

Existen dos posibilidades a) Que la no inscripción se deba a cuestiones de forma que sean subsanables, esto no invalida el negocio jurídico; y b) Si la no inscripción obedece a cuestiones de fondo, como por ejemplo: que no sea el propietario el que vende, esto si daría lugar a la nulidad del negocio.

4.- ¿Cree que puede titularse supletoriamente o usucapir un inmueble registrado previamente cuyo poseedor actual no tiene inscrito su título de propiedad pero lo adquirió de un tercero al que el dueño registral se lo transmitió previamente?

No. No hay motivo para titular supletoriamente ya que se indica que el poseedor actual no ha inscrito su título de propiedad, o sea, cuenta con un título traslativo de dominio.

5.- ¿Cree que actualmente existen en la legislación guatemalteca procedimientos para la reanudación del tracto sucesivo registral interrumpido?

Si (Acciones y Recursos).

6.- ¿Considera que el único procedimiento factible es un juicio ordinario de reivindicación de la propiedad?

No, la acción se denomina de Reivindicación ya que se tiene la propiedad más no así la posesión que es lo que se busca reivindicar (no la propiedad).

7.- ¿Considera factible la jurisdicción voluntaria para la reanudación del tracto sucesivo registral en caso de acuerdo de los interesados?

Si, ya que la misma al ser tan amplia puede dar lugar a ello.

**COMENTARIO:** Se menciona la acción reivindicatoria en la que el accionante tiene la propiedad más no así la posesión que es lo que se busca reivindicar (no la propiedad). Se recomienda un procedimiento de jurisdicción voluntaria.

**3. Nombre y apellidos del entrevistado: Licenciado Joel Enrique León Díaz.**

Profesión: Abogado y Notario.

Fecha: 15-09-2014.

1.- Defina el principio de tracto sucesivo registral:

Aquel que por virtud del cual se exige que el historial de cada finca figure en el Registro sin solución de continuidad.

2.- ¿Cuáles son las causas y efectos jurídicos que tiene la interrupción del tracto sucesivo registral en Guatemala?

Impide la verificación de un asiento que pretende inscribirse el cual se deriva de otro previamente inscrito.

3.- ¿Considera que la no inscripción de una compraventa o traspaso de la propiedad invalida el negocio jurídico?

Si, por el principio de primero en registro, primero en derecho, sin embargo el contrato queda vigente solo para formar un medio de prueba para deducir responsabilidades.

4.- ¿Cree que puede titularse supletoriamente o usucapir un inmueble registrado previamente cuyo poseedor actual no tiene inscrito su título de propiedad pero lo adquirió de un tercero al que el dueño registral se lo transmitió previamente?

No, porque el inmueble ya tiene un registro, el cual se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad.

5.- ¿Cree que actualmente existen en la legislación guatemalteca procedimientos para la reanudación del tracto sucesivo registral interrumpido?

No.

6.- ¿Considera que el único procedimiento factible es un juicio ordinario de reivindicación de la propiedad?

Sí, porque no tiene señalada una tramitación notarial.

7.- ¿Considera factible la jurisdicción voluntaria para la reanudación del tracto sucesivo registral en caso de acuerdo de los interesados?

Sí, porque atiende a los intereses voluntarios de las partes contratantes o que intervienen dentro del negocio jurídico o contrato.

**COMENTARIO;** Considera que el único procedimiento para reanudar el tracto sucesivo interrumpido es un juicio ordinario de reivindicación de la propiedad.

**4. Nombre y apellidos del entrevistado: Licenciado Jaime Alberto Escobar López.**

Profesión: Abogado y Notario.

Fecha: 18-09-2014.

1.- Defina el principio de tracto sucesivo registral:

Es el encadenamiento lógico de los asientos registrales practicados, en el sentido que para la inscripción de un acto o contrato, se requiere la existencia de una conexión entre un acto con otro anterior ya inscrito.

2.- ¿Cuáles son las causas y efectos jurídicos que tiene la interrupción del tracto sucesivo registral en Guatemala?

Se termina la continuidad, se suspende la operación que se quería realizar.

3.- ¿Considera que la no inscripción de una compraventa o traspaso de la propiedad invalida el negocio jurídico?

Para nada, el negocio jurídico surte sus efectos desde el momento de su perfeccionamiento ante el Notario.

4.- ¿Cree que puede titularse supletoriamente o usucapir un inmueble registrado previamente cuyo poseedor actual no tiene inscrito su título de propiedad pero lo adquirió de un tercero al que el dueño registral se lo transmitió previamente?

No se puede.

5.- ¿Cree que actualmente existen en la legislación guatemalteca procedimientos para la reanudación del tracto sucesivo registral interrumpido?

Juicio Ordinario de Reivindicación de la Propiedad.

6.- ¿Considera que el único procedimiento factible es un juicio ordinario de reivindicación de la propiedad?

O un Juicio Ordinario de Reivindicación de la Posesión.

7.- ¿Considera factible la jurisdicción voluntaria para la reanudación del tracto sucesivo registral en caso de acuerdo de los interesados?

No, es jurisdicción contenciosa, pues un Juez Civil debe resolverlo.

**COMENTARIO:** Se menciona el Juicio Ordinario de Reivindicación de la Propiedad, descartando la jurisdicción voluntaria.

**5. Nombre y apellidos del entrevistado: Licenciada Edna Violeta Montes Ordoñez.**

Profesión: Abogada y Notaria.

Fecha: 06-10-2014.

1.- Defina el principio de tracto sucesivo registral:

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 que en el registro aparece con derecho a ello.

2.- ¿Cuáles son las causas y efectos jurídicos que tiene la interrupción del tracto sucesivo registral en Guatemala?

Falta de certeza jurídica registral e inseguridad en la adquisición de bienes.

3.- ¿Considera que la no inscripción de una compraventa o traspaso de la propiedad invalida el negocio jurídico?

No.

4.- ¿Cree que puede titularse supletoriamente o usucapir un inmueble registrado previamente cuyo poseedor actual no tiene inscrito su título de propiedad pero lo adquirió de un tercero al que el dueño registral se lo transmitió previamente?

No porque ya está registrado.

5.- ¿Cree que actualmente existen en la legislación guatemalteca procedimientos para la reanudación del tracto sucesivo registral interrumpido?

El tracto sucesivo registral no se interrumpe. Es parte de la seguridad registral.

6.- ¿Considera que el único procedimiento factible es un juicio ordinario de reivindicación de la propiedad?

Sí.

7.- ¿Considera factible la jurisdicción voluntaria para la reanudación del tracto sucesivo registral en caso de acuerdo de los interesados?

No.

**COMENTARIO:** Destaca la concepto de el tracto sucesivo registral no se interrumpe, ya que ello es parte de la seguridad registral.

**6. Nombre y apellidos del entrevistado: Licenciada Brenda Gramajo Silva.**

Profesión: Abogada y Notaria.

Fecha: 09-10-2014.

1.- Defina el principio de tracto sucesivo registral:

Es aquel principio denominado también continuo, y es aquel, por el que ninguna inscripción, salvo la primera inscripción que se realizara sin que previamente este inscrito el derecho de donde provengan.

2.- ¿Cuáles son las causas y efectos jurídicos que tiene la interrupción del tracto sucesivo registral en Guatemala?

Una de las principales causas o efectos jurídicos que tiene la interrupción del tracto sucesivo es que cuando los títulos se presentan al Registro y contienen deficiencias no pueden inscribirse.

3.- ¿Considera que la no inscripción de una compraventa o traspaso de la propiedad invalida el negocio jurídico?

Considero que tanto como invalidarlo no, ya que si no existen vicios en dicho negocio, no podría invalidarse, pero si se corre el riesgo de no tener el derecho a dicho bien por no estar debidamente inscrito.

4.- ¿Cree que puede titularse supletoriamente o usucapir un inmueble registrado previamente cuyo poseedor actual no tiene inscrito su título de propiedad pero lo adquirió de un tercero al que el dueño registral se lo transmitió previamente?

Considero que para poder titular un bien inmueble debe demostrarse el justo título del poseedor, pero si el mismo ya está registrado se tendría que demostrar la propiedad.

5.- ¿Cree que actualmente existen en la legislación guatemalteca procedimientos para la reanudación del tracto sucesivo registral interrumpido?

En la legislación guatemalteca, se puede tramitar como un juicio ordinario según el Código Procesal Civil y Mercantil.

6.- ¿Considera que el único procedimiento factible es un juicio ordinario de reivindicación de la propiedad?

Dependiendo del caso en concreto y de los medios de prueba con los que se cuenten, pero considero debería existir o regularse un trámite específico para abreviarlo.

7.- ¿Considera factible la jurisdicción voluntaria para la reanudación del tracto sucesivo registral en caso de acuerdo de los interesados?

Sí, sería factible siempre que no exista litis.

**COMENTARIO:** Se propone la abreviación del procedimiento judicial para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido extraregistralmente.

### **4.3. ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS**

Los entrevistados coinciden en que el tracto sucesivo registral formalmente considerado no se interrumpe, y que no es posible, salvo sentencia en juicio ordinario de reivindicación de la propiedad, alterar la sucesión registral, aunque el negocio jurídico extra-registralmente surta sus efectos.

Además, se deja señalado que no existe un procedimiento de jurisdiccional voluntaria judicial o notarial que permita adecuar la realidad extra- registral con la registral.

Como señala DE LEÓN BARRIENTOS:

“El Derecho Registral Inmobiliario Guatemalteco tiene mucha influencia del sistema español. Dentro de sus principales características, encontramos que se utiliza el sistema de Folio real; que los derechos nacen, se modifican, transmiten y extinguen fuera del Registro, pero solo surten efectos ante tercero cuando se inscriben. Además, las inscripciones se hacen a petición de parte. La forma de los asientos registrales es por inscripción, es decir que cada operación lleva un resumen de la operación, no se transcribe total o literalmente el documento, tampoco se encasilla, aunque un duplicado el documento se conserva en el Registro, que es la base de la inscripción. La inscripción da plena protección a los derechos adquiridos por la fe pública registral, pero como ya se indicaba, el negocio existe antes de llegar al Registro. Se reconocen y distinguen entre las partes y terceros. Todo lo inscrito es público. Finalmente, rigen los principios registrales de inscripción, especialidad, rogación, legalidad o calificación, tracto sucesivo, consentimiento, publicidad, prioridad, prelación o de rango, fe pública y legitimación”.

El Derecho Registral guatemalteco sigue los principios registrales comúnmente aceptados para el sistema de folio real. En ese sentido, el principio de oficio real, desarrolla la obligación registral de abrir un oficio real para cada finca inmatriculada. Sin embargo, el sistema guatemalteco sigue el modelo de los países latinoamericanos, derivados de la no existencia de un catastro fiable de la propiedad, por lo que no acepta la reanudación del tracto sucesivo, a través de procedimientos voluntarios, aun jurisdiccionales, únicamente la inmatriculación supletoria, en esto se aparta del sistema español, que desde su origen, contó con un Catastro territorial, y permitió la reanudación del tracto registral interrumpido.

Es necesario abreviar el procedimiento para reanudar el tracto sucesivo interrumpido extra-registralmente, ya que un juicio ordinario declarativo de reivindicación de la propiedad es muy tardado. En ese sentido, la legislación guatemalteca se encuentra obsoleta en relación a otras legislaciones del mismo sistema jurídico registral, de forma que no existen mecanismos para reanudar el tracto sucesivo registral interrumpido extraregistralmente, lo que perfectamente sucede en el medio nacional, donde la informalidad de las compraventas aun no se ha logrado superar, y donde la intervención notarial, aun facilita esta circunstancia, porque el registro es optativo, y depende de las posibilidades económicas de los otorgantes, todo ello, especialmente en relación a pequeñas propiedades no registradas, ni en proceso de titulación supletoria, y donde irremediabilmente y con facilidad el tracto sucesivo registral se pierde.

## CONCLUSIONES

I. El principio registral de tracto sucesivo exige que los sucesivos titulares del dominio o derecho real registrado aparezcan en el registro eslabonados, enlazando al causante con el sucesor. El tracto sucesivo tiene como finalidad organizar los asientos de manera que expresen con exactitud, la sucesión ininterrumpida de los derechos que recaen sobre una misma finca, determinando el enlace titular de cada uno de ellos con su causante inmediato.

II. En el caso de que el tracto sucesivo registral se encuentre interrumpido, y se pretenda inscribir el contrato traslativo de dominio, el registrador emitirá una calificación negativa o desfavorable ya que el defecto no es subsanable. Sin perjuicio de ello, los titulares tienen la facultad de ocurar la denegatoria o pedir un amparo.

III. La única excepción a este principio es la orden judicial de inscripción a través de un juicio ordinario de reivindicación de la propiedad, ya que no se permite la titulación supletoria (usucapión) si el inmueble se encuentre previamente registrado.

VI. El Derecho Registral guatemalteco sigue los principios registrales comúnmente aceptados para el sistema de folio real. En ese sentido, el principio de oficio real, desarrolla la obligación registral de abrir un oficio real para cada finca inmatriculada. Sin embargo, el sistema guatemalteco sigue el modelo de los países latinoamericanos, derivados de la no existencia de un catastro fiable de la propiedad, por lo que no acepta la reanudación del tracto sucesivo, a través de procedimientos voluntarios, aun jurisdiccionales, únicamente la inmatriculación supletoria, en esto se aparta del sistema español, que desde su origen, contó con un Catastro territorial, y permitió la reanudación del tracto registral interrumpido.

## RECOMENDACIONES

1. Es necesario abreviar el procedimiento para reanudar el tracto sucesivo interrumpido extra-registralmente, ya que un juicio ordinario declarativo de reivindicación de la propiedad es muy tardado.
2. Crear una ley de reanudación del tracto sucesivo registral interrumpido basada en la inscripción de títulos emitidos en jurisdicción voluntaria, especialmente en zonas catastradas, donde ya existe seguridad descriptivo-jurídica sobre los inmuebles.
3. Discutir el modelo comparado español de reanudación del tracto sucesivo interrumpido (expediente de dominio) en los Congresos Jurídicos del Colegio de Abogados y Notarios y con el Instituto de Derecho Notarial y Registral, para evaluar su posible incorporación en Guatemala.

## REFERENCIAS DOCUMENTALES

### Diccionarios

DE CASSO Y ROMERO, Ignacio y CERVECERA Y JIMÉNEZ ALFARO, Francisco. "Diccionario de Derecho Privado", Editorial Labor, S.A. Calambria, Barcelona, España. 1967. 3a. Reimpresión. Tomo 1-A.

### Bibliográficas

ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, José Antonio, "Derecho Inmobiliario Registral", Granada: Comeres, 2006.

BONECASE, Julien. "Tratado Elemental de Derecho Civil", Traducción y Compilación. Enrique Figueroa Alfonso; Editorial Harla. México. 1993.

BRAÑAS, Alfonso, "Manual de Derecho Civil", Tomo I, Segunda Parte, Editorial de la Universidad de San Carlos.

ESPIN CANOVAS, Diego, "Manual de Derecho Civil Español" Vol. II; Madrid, 1968.

PLANIOL, Marcel, RIPERT, Georges, "Derecho Civil", Editorial Harla. México 3ª. Edición. 1997.

PUIG PEÑA, Federico, "Compendio de Derecho Civil Español", Ediciones Nauta. S. A. Barcelona, España 1966.

ROJINA VILLEGAS, Rafael, "Compendio de Derecho Civil. II. Bienes, Derechos Reales y Sucesiones". 41ª edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 2008.

### Tesis de Grado

GARCÍA CIFUENTES, Maira Oralia, "Necesidad que el derecho de prioridad opere de oficio en los Registros de la Propiedad", Universidad de San Carlos de

Guatemala, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, Guatemala, Junio de 2009

MORALES MORALES, Silvia Aracely, "La seguridad jurídica de los libros electrónicos del Registro de la Propiedad en Guatemala", Universidad de San Carlos de Guatemala, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, Guatemala, Noviembre de 2009,

### **Electrónicas**

ALONSO VUREBA, Manuel, "El Sistema Registral Español: Principios Generales." Asociación de Notarios y Registradores de Brasil, Ciclo de Conferencias realizadas en Uruguay, 19 de septiembre de 2000, disponible en [http://www.anoreg.org.br/index.php?option=com\\_content&view=article&id=397:imported\\_365&catid=32&Itemid=181](http://www.anoreg.org.br/index.php?option=com_content&view=article&id=397:imported_365&catid=32&Itemid=181)

DE LEÓN BARRIENTOS OVALLE, María Alejandra, "Protección constitucional al derecho de propiedad en Guatemala: el proceso de amparo en materia registral".

LÓPEZ GALLARDO, José Ramón, "Derecho Notarial", Blog académico, 13 de febrero de 2009, disponible en <http://www.iuriscivilis.com/search/label/Derecho%20Notarial>

MOISSET DE ESPANÉS, Luis, "El principio del tracto sucesivo", Universidad Católica de Córdoba, Anuario de Derecho Civil, Volumen 8, Argentina, 2003, Pág. 190, 191, disponible en <http://bibdigital.uccor.edu.ar/ojs/index.php/ADC/article/view/320>

OTEROS FERNÁNDEZ, Manuel, "Aspectos procesales del expediente de dominio", Universidad de Córdoba, disponible en <http://helvia.uco.es/xmlui/handle/10396/7422>

PATTON, Ruford G., "El sistema Torrens. Segunda Parte. Desarrollo en los países de América Latina", Universidad Autónoma de México, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Boletín Mexicano de Derecho Comparado, disponible en

<http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/indercom/cont/6/dtr/dtr3.pdf>

PEIX, Asunción, “Como gestionar con acierto los expedientes de dominio”, disponible en [http://www.lawyerpress.com/news/2013\\_08/2308\\_13\\_008.html](http://www.lawyerpress.com/news/2013_08/2308_13_008.html)

SÁNCHEZ CEBRIÁN, Joaquín, “La transmisión de bienes y Registro de la Propiedad en España (Segunda Parte)” Revista de derecho, Universidad del Norte, Número 31, Barranquilla, Colombia, 2009

STEREMBERG, Lilian G., “Principio registral del tracto sucesivo”, Córdoba, Argentina, Septiembre de 2006.

TORRES MANRIQUE, Fernando, “Principios registrales”, Derecho y Cambio Social, disponible en [www.derechoycambiosocial.com/revista009/principios%20registrales.htm](http://www.derechoycambiosocial.com/revista009/principios%20registrales.htm)

### **Otras**

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUATEMALA, “Guías de calificación registral”, Guatemala, 2009.

SIGÜENZA SIGÜENZA, Gustavo Adolfo (Comp. Edit.), “Código Civil, Anotado y Concordado”, Universidad Rafael Landívar, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Guatemala, 2010.

**ANEXO 1:  
CUADRO DE COTEJO**

<b>Aspecto de análisis</b>	<b>Guatemala</b>	<b>España</b>	<b>Perú</b>
<b>Principio del tracto sucesivo registral</b>			
<b>Excepciones al principio del tracto sucesivo registral</b>			
<b>Procedimientos para solucionar las causas de interrupción del tracto sucesivo</b>			

**ANEXO 2:**

**GUIA DE ENTREVISTA**

**TESIS: “La reanudación registral del tracto sucesivo interrumpido en la legislación de Guatemala y en el Derecho Comparado”**

**MARCO ANDRÉ DELLACHIESSA CASTELLANOS.**

**Guía de Entrevista**

**Nombre y apellidos del entrevistado:**

**Profesión:**

**Fecha:**

**1.- Defina el principio de tracto sucesivo registral:**

---

---

---

---

---

---

---

**2.- ¿Cuáles son las causas y efectos jurídicos que tiene la interrupción del tracto sucesivo registral en Guatemala?**

---

---

---

---

---

---

---

**3.- ¿Considera que la no inscripción de una compraventa o traspaso de la propiedad invalida el negocio jurídico?**

---

---

---

---

---

---

**4.- ¿Cree que puede titularse supletoriamente o usucapir un inmueble registrado previamente cuyo poseedor actual no tiene inscrito su título de propiedad pero lo adquirió de un tercero al que el dueño registral se lo transmitió previamente?**

---

---

---

---

---

**5.- ¿Cree que actualmente existen en la legislación guatemalteca procedimientos para la reanudación del tracto sucesivo registral interrumpido?**

---

---

---

---

---

**6.- ¿Considera que el único procedimiento factible es un juicio ordinario de reivindicación de la propiedad?**

---

---

---

---

**7.- ¿Considera factible la jurisdicción voluntaria para la reanudación del tracto sucesivo registral en caso de acuerdo de los interesados?**

---

---

---

---

---

**ANEXO 3. MODELO DE ACTA NOTORIEDAD DE REQUERIMIENTO PARA  
INMATRICULACIÓN, ESPAÑA.<sup>76</sup>**

**ACTA DE REQUERIMIENTO PARA TRAMITACIÓN DE ACTA  
DE NOTORIEDAD COMPLEMENTARIA DE TÍTULO PÚBLICO PARA  
INMATRICULACIÓN DE FINCA.-**

**NUMERO:**

En Almoradí, mi residencia, a \*. -----

Ante mí, **LUIS LORENZO SERRA**, Notario del  
Ilustre Colegio Notarial de Valencia, -----

**COMPARECE/N:** -----

D.\*. -----

Interviene/n en su propio nombre.- Le/s  
identifico por su reseñado documento de identidad.-

Tiene/n a mi juicio la capacidad legal necesaria  
para este **ACTA DE REQUERIMIENTO PARA TRAMITACIÓN DE  
ACTA DE NOTORIEDAD COMPLEMENTARIA DE TÍTULO PÚBLICO  
PARA INMATRICULACIÓN DE FINCA**, a cuyo efecto: -----

**EXPONE/N:** -----

I.- Que D.\* y D.\*, causahabientes del  
requirente/s, eran tenidos como dueños en el  
término municipal donde radica la finca que luego  
se dirá, de un modo público, pacífico y notorio,  
siendo la descripción de dicha finca la siguiente:

**\*INSCRIPCIÓN.-** No consta inscrita en el Registro  
de la Propiedad de \*, según resulta de nota simple  
informativa de fecha \*, que incorporo a esta  
matriz.- -----

**TÍTULO.-** Del requirente, \*. -----

Y de sus causahabientes, según manifestaron

---

<sup>76</sup> <http://www.notariosyregistradores.com/doctrina/resumenes/Reforma-RN-inmatr-requerimiento.pdf>

bajo su responsabilidad, aunque sin acreditarlo, en la escritura antes indicada, \*. -----

**SITUACIÓN CATRASTRAL.-** \*. -----

**II.-** Que la finca descrita al exponiendo anterior no se halla inscrita en el registro de la propiedad, y habiéndose otorgado con fecha \*, escritura de \*, autorizada por el Notario D. \*, número \* de su protocolo, y de la que resulta que D. \*, carecía de documento fehaciente de su previa adquisición, se desea la inmatriculación de dicha finca en el registro de la propiedad en cuya demarcación se halla, conforme a los artículos 199, apartado b), y 205 de la Ley Hipotecaria y artículo 298 del Reglamento Hipotecario, para lo cual debe acreditarse mediante acta tramitada conforme al artículo 209 del Reglamento Notarial, ser notorio que D. \*, es tenido como dueño de la finca objeto de la presente acta, de un modo público, pacífico y notorio. -----

**III.-** Que con carácter previo, he obtenido del Colegio Notarial de Valencia, documento acreditativo de no haberse autorizado otra acta de notoriedad complementaria, de título público de adquisición relativa a la misma finca. -----

\*Dicho documento ha sido obtenido en soporte electrónico mediante la correspondiente aplicación telemática, incorporando a esta matriz, el traslado a papel del documento recibido.- -----

\*Certificado del Colegio Notarial acreditativo de que no existen solicitudes anteriores relativas a las fincas objeto de este acta incorporo a esta

matriz. -----

**IV.-** Que he practicado para comprobación de la notoriedad pretendida las siguientes pruebas: -----

**a).- Documentales.-** -----

Me han sido presentadas las siguientes: -----

1).- El título público de adquisición que la presente acta ha de complementar, es decir, la escritura de \*.- -----

2).- Los siguientes documentos relativos a la titularidad de la finca por el transmitente o causante: -----

- Certificación catastral \*.- -----

- Recibo de lo que sea, por ejemplo, agua, luz, etc..... -----

- Recibo acreditativo del pago del Impuesto de Bienes Inmuebles, a nombre de D.\*.- -----

- Documentos privados (en su caso).- -----

- Cualesquiera otros documentos (en su caso).- -----

3).- Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, y de la que resulta que la finca está catastrada a favor del \*transmitente o \*adquirente.- -----

Todos los anteriores indicados documentos, quedan incorporados a esta matriz, mediante testimonio notarial.- -----

**b).- Testifical.-** -----

Comparecen en este acto, D.\* y D.\* (constarán sus circunstancias personales).- -----

Intervienen como testigos, son vecinos del lugar, y aseveran que de ciencia propia y por notoriedad les consta que el \*transmitente o el

\*causante, es decir, D. \*, era tenido como dueño de un modo público, pacífico y notorio, en el término municipal en que radica la finca objeto de la presente acta, y de dicha finca.- -----

**c).- Edictos.- -----**

Se publicarán, lo cual haré constar por diligencia, edictos en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de \*, comunicando la tramitación de la presente acta, su objeto, y la finca a que la misma se refiere, con el fin de que cualquier interesado en el plazo de veinte días naturales, pudiera alegar lo que estimara oportuno en defensa de sus derechos.- -----

**V.-** He puesto en conocimiento del Colegio Notarial, en el mismo día en que he admitido el requerimiento la iniciación de la tramitación de la presente acta, mediante comunicación en soporte electrónico, en la cual he indicado la fecha del requerimiento, los datos personales del \*transmitente o \*causante que supuestamente es tenido como dueño, y la descripción de la finca a que se refiere el acta.- -----

Incorporo a esta matriz, justificante de la comunicación remitida.- -----

Acepto el requerimiento, y hago constar expresamente que una vez concluida la tramitación se incorporará al protocolo como instrumento independiente en la fecha y bajo el número que corresponda en el momento de su terminación la oportuna acta de notoriedad para inmatriculación de finca no inscrita, dejando constancia de la misma

en la presente acta.- -----

**OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN.- 1. Reservas y**

**advertencias legales.**- La/s hago al/los señor/es

compareciente/s. **2. Lectura.**- Permito al/los

señor/es compareciente/s la lectura de este acta,

después de advertido/s de la opción del artículo

193 del Reglamento Notarial.- Con independencia de

ello, le/s pregunto expresamente si tiene/n alguna

duda sobre el contenido del presente documento y

le/s advierto del derecho que tiene/n a ser

asesorado/s, prestándome a ello yo, el Notario.-

Igualmente, informo al/los otorgantes de las

obligaciones posteriores al documento,

aconsejándole/s la forma de cumplirlas.- **3.**

**Consentimiento.**- Enterado/s, según dice/n, por la

lectura que ha/n practicado y por mis explicaciones

verbales, los señores comparecientes hace constar

su consentimiento al contenido de la escritura. **4.**

**Firma.**- Y la firma\*n. **5. Autorización.**- Doy fe, de

la identidad del/los otorgante/s, de que tiene/n a

mi juicio capacidad y legitimación, de que el

consentimiento ha sido libremente prestado, que el

otorgamiento se adecua a la legalidad y a la

voluntad debidamente informada del/los otorgante/s,

y de que he comunicado a los mismos, el contenido

de este instrumento público con la extensión

necesaria para el cabal conocimiento de su alcance

y efectos, atendidas las circunstancias de/los

compareciente/s.- **6.-** De acuerdo con lo

establecido en la Ley Orgánica 15 de 13 de

diciembre, de Protección de Datos de Carácter

Personal, los comparecientes quedan informados y aceptan la incorporación de los datos obrantes en esta escritura a los ficheros automatizados existentes en la Notaría, que se conservarán en la misma con carácter confidencial, sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento. Su misión es realizar la formalización de la presente escritura, su facturación y seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial.- La persona responsable de ello será el Notario, bajo cuya custodia se encuentre este protocolo.- **7.-** Del contenido de esta escritura, extendida en \* folios de papel exclusivo para documentos notariales números el presente y los \* siguientes en orden de numeración y de la misma serie, yo, el Notario, DOY FE.- -----

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar, que se han publicado edictos en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de \*, comunicando la tramitación de la presente acta, su objeto, y la finca a que la misma se refiere, con el fin de que cualquier interesado en el plazo de veinte días naturales, pudiera alegar lo que estimara oportuno en defensa de sus derechos.- -----

Incorporo a esta matriz, el referido edicto, con justificación de su publicación durante el tiempo indicado.- -----

Del íntegro contenido de la presente diligencia, extendida en \* folios de papel exclusivo para documentos notariales, número \*, de todo lo cual, yo, el Notario, DOY FE.-

**DILIGENCIA.**- Para hacer constar, que hoy, día \*  
de \* de \*, y con el número \* de protocolo, una vez  
concluida su tramitación, he procedido a incorporar  
a mi protocolo el acta que contiene la declaración  
de notoriedad derivada de la presente.- -----

Del contenido de la presente diligencia  
extendida en \*

MODELO PONIENDO EN CONOCIMIENTO DEL COLEGIO  
NOTARIAL, EL MISMO DÍA EN QUE SE HA ADMITIDO EL  
REQUERIMIENTO, LA INICIACIÓN DE LA TRAMITACIÓN DEL  
ACTA.-

Tengo el honor de poner en conocimiento del  
Colegio Notarial de Valencia, mediante el presente  
correo corporativo, que en el día de hoy, he  
admitido el requerimiento e iniciado la tramitación  
de acta de notoriedad complementaria de título  
público de adquisición relativa a la finca de la  
cual se indican los siguientes datos: -----

**FECHA DEL REQUERIMIENTO: \*** .-----

**DATOS PERSONALES DEL TRANSMITENTE/S \*O  
CAUSANTE/S, QUE SUPUESTAMENTE ES/SON TENIDO/S, COMO  
DUEÑO/S\*.** .-----

**DESCRIPCIÓN DE LA FINCA A QUE SE REFIERE EL**

**ACTA: \*** .-----

Firmado: Luis Lorenzo Serra.- Notario de  
Almoradí (Alicante).-

MODELO DE EDICTO COMUNICANDO LA TRAMITACIÓN DE  
ACTA DE NOTORIEDAD COMPLEMENTARIA DE TITULO PUBLICO  
DE ADQUISICIÓN RELATIVO A LA FINCA.-

Tengo el honor de remitir al Excmo.

Ayuntamiento de \*, para conocimiento general, que

en el día de hoy, he admitido el requerimiento e iniciado la tramitación de acta de notoriedad complementaria de título público de adquisición relativa a la finca de la cual se indican los siguientes datos: -----

**FECHA DEL REQUERIMIENTO: \*.** -----

**DATOS PERSONALES DEL TRANSMITENTE/S \*O CAUSANTE/S, QUE SUPUESTAMENTE ES/SON TENIDO/S, COMO DUEÑO/S\*.** -----

**DESCRIPCIÓN DE LA FINCA A QUE SE REFIERE EL ACTA: \*.** -----

Solicitando su fijación en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, con el fin de que cualquier interesado en el plazo de veinte días naturales, pueda alegar lo que estime oportuno en defensa de sus derechos.- -----

Firmado: Luis Lorenzo Serra.- Notario de Almoradí (Alicante).- Con despacho en Calle Mayor, número 18-1º.-