

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

PROCEDIMIENTO LEGAL PARA LA ACTUALIZACIÓN DE COLINDANTES DE FINCAS RUSTICAS  
Y URBANAS, POR EL TRANSCURSO DEL TIEMPO.

TESIS DE GRADO

**JOSE LEOPOLDO NAJERA REYES**

CARNET 15172-06

QUETZALTENANGO, JUNIO DE 2017  
CAMPUS DE QUETZALTENANGO

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

PROCEDIMIENTO LEGAL PARA LA ACTUALIZACIÓN DE COLINDANTES DE FINCAS RUSTICAS  
Y URBANAS, POR EL TRANCURSO DEL TIEMPO.

TESIS DE GRADO

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

POR  
**JOSE LEOPOLDO NAJERA REYES**

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

QUETZALTENANGO, JUNIO DE 2017  
CAMPUS DE QUETZALTENANGO

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

RECTOR: P. MARCO TULIO MARTINEZ SALAZAR, S. J.

VICERRECTORA ACADÉMICA: DRA. MARTA LUCRECIA MÉNDEZ GONZÁLEZ DE PENEDO

VICERRECTOR DE INVESTIGACIÓN Y PROYECCIÓN: ING. JOSÉ JUVENTINO GÁLVEZ RUANO

VICERRECTOR DE INTEGRACIÓN UNIVERSITARIA: P. JULIO ENRIQUE MOREIRA CHAVARRÍA, S. J.

VICERRECTOR ADMINISTRATIVO: LIC. ARIEL RIVERA IRÍAS

SECRETARIA GENERAL: LIC. FABIOLA DE LA LUZ PADILLA BELTRANENA DE LORENZANA

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

DECANO: DR. ROLANDO ESCOBAR MENALDO

VICEDECANA: MGTR. HELENA CAROLINA MACHADO CARBALLO

### **NOMBRE DEL ASESOR DE TRABAJO DE GRADUACIÓN**

LIC. VINICIO ANTONIO ROCAEL LÁINEZ GODÍNEZ

### **TERNA QUE PRACTICÓ LA EVALUACIÓN**

LIC. EDUARDO ANTONIO JOSÉ SOTOMORA FUENTES

## **AUTORIDADES DEL CAMPUS DE QUETZALTENANGO**

DIRECTOR DE CAMPUS:	P. MYNOR RODOLFO PINTO SOLIS, S.J.
SUBDIRECTORA ACADÉMICA:	MGTR. NIVIA DEL ROSARIO CALDERÓN
SUBDIRECTORA DE INTEGRACIÓN UNIVERSITARIA:	MGTR. MAGALY MARIA SAENZ GUTIERREZ
SUBDIRECTOR ADMINISTRATIVO:	MGTR. ALBERTO AXT RODRÍGUEZ
SUBDIRECTOR DE GESTIÓN GENERAL:	MGTR. CÉSAR RICARDO BARRERA LÓPEZ

**LIC. VINICIO ANTONIO LAINEZ GODINEZ**

Abogado y Notario, Colegiado 2798  
19 Avenida 8-47 zona 3, Quetzaltenango  
Teléfono 7767 6737 Móvil 415 007 60  
Correo: lainez.mundo@gmail.com

---

Quetzaltenango 5 de septiembre de 2016.

Señora Directora Académica,  
Facultades de Quetzaltenango,  
Universidad Rafael Landívar.

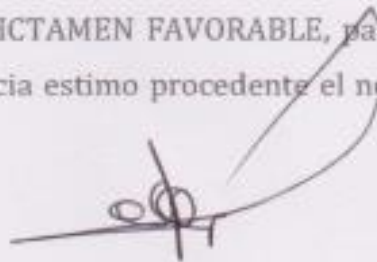
Distinguida Licenciada:

Por este medio tengo el agrado de dirigirme a usted con el debido respeto, con el objeto de informarle que en base al nombramiento recaído en mi persona como Asesor de la Tesis titulada: "PROCEDIMIENTO LEGAL PARA LA ACTUALIZACION DE COLINDANTES DE FINCAS RUSTICAS Y URBANAS POR EL TRANCURSO DEL TIEMPO", elaborada por el estudiante de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales: JOSE LEOPOLDO NAJERA REYES, con carné número 1517206, previo a optar al grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales, así como a los títulos de Abogado y Notario; procedí a evaluar el trabajo efectuado.

El estudiante José Leopoldo Nájera Reyes, efectuó una investigación bibliográfica y de campo extensa, lo que le da validez científica al trabajo, cuyo objetivo es determinar la vía procesal o administrativa idónea para poder actualizar en el Registro de la Propiedad, los datos de hecho de los bienes inmuebles inscritos, en lo que se refiere concretamente a colindancias, pues este extremo es bastante variable y es de suma importancia para la identificación plena de un bien inmueble, ya sea éste rustico o urbano.

Por lo antes expuesto emito DICTAMEN FAVORABLE, para el trabajo de tesis antes relacionado y como consecuencia estimo procedente el nombramiento de revisor de fondo.

Atentamente,



Lic. VINICIO ANTONIO LAINEZ GODINEZ.  
ABOGADO Y NOTARIO.  
Colegiado 2798.  
CAT16038.

Vinicio Antonio Lainez Godínez  
Abogado y Notario



Universidad  
Rafael Landívar

Tradición Jesuita en Guatemala

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
No. 071317-2016

### Orden de Impresión

De acuerdo a la aprobación de la Evaluación del Trabajo de Graduación en la variante Tesis de Grado del estudiante JOSE LEOPOLDO NAJERA REYES, Carnet 15172-06 en la carrera LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES, del Campus de Quetzaltenango, que consta en el Acta No. 07964-2016 de fecha 22 de noviembre de 2016, se autoriza la impresión digital del trabajo titulado:

**PROCEDIMIENTO LEGAL PARA LA ACTUALIZACIÓN DE COLINDANTES DE FINCAS RUSTICAS Y URBANAS, POR EL TRANSCURSO DEL TIEMPO.**

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

Dado en la ciudad de Guatemala de la Asunción, a los 2 días del mes de junio del año 2017.



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

## **Agradecimientos**

Primeramente doy gracias a Dios por permitirme tener tan buena experiencia dentro de mi universidad, gracias mi universidad Rafael Landívar campus de Quetzaltenango por permitirme por permitir convertirme en un profesional de éxito en lo que tanto me apasiona, gracias a cada maestro que hizo parte de este proceso integral de formación, que deja como recuerdo y prueba viviente en la historia; esta tesis, que perdurara dentro de los conocimientos y desarrollo de las próximas generaciones egresadas de esta universidad

Finalmente agradezco a quien lee este apartado y más de mi tesis, por permitir a mis experiencias, investigaciones y conocimiento, incurrir dentro de su repertorio de información mental

## **Dedicatoria**

A Dios “por haberme dado la oportunidad de vivir, por estar conmigo en cada paso que doy y permitirme llegar hasta este punto y haberme dado salud para lograr mis objetivos, además de su infinita bondad y amor”

A mi padre Licenciado Hanier Nájera, por haberme proporcionado los conocimientos y guías suficientes para poder terminar este trabajo, así como su apoyo durante todo el tiempo de la carrera.

A mi Madre Mercedes Reyes, por haberme apoyado en todo momento , por sus consejos, sus valores, por la motivación constante que me ha permitido ser una persona de bien, pero más que nada por su amor

A mi hermana Kathy Nájera por su apoyo y motivación.

A mis abuelos, porque son un ejemplo de vida, lucha, perseverancia y superación en mi vida.

A mis tíos, amigos y demás familia, por todo el apoyo brindado incondicionalmente

A mi Asesor Licenciado Vinicio Laínez un agradecimiento especial por su paciencia, colaboración y tiempo dedicado en la asesoría de mi trabajo.

A mi Revisor el Licenciado Eduardo Sotomora Fuentes, por su excelente trabajo, colaboración y motivación para la culminación de esta tesis.

A la Universidad Rafael Landívar, Campus de Quetzaltenango por proporcionarme los medios adecuados para el estudio y los valores para ser un profesional de éxito.



## ÍNDICE

INTRODUCCIÓN: .....	1
CAPITULO I .....	3
GENERALIDADES REGISTRALES .....	3
1.1 Concepto de Derecho Registral: .....	3
1.2 Definición de Registro de la Propiedad: .....	3
1.3 Origen del Registro: .....	5
1.4 Antecedentes Históricos: .....	5
1.5 El registró en la Actualidad: .....	8
1.6 La Misión: .....	9
1.7 Los Documentos en el Registro: .....	9
1.8 Flujo Grama de Documentos Actual en el Registro: .....	10
1.9 Ámbito Territorial del Segundo Registro de la Propiedad: .....	10
1.10 La Posesión: .....	11
1.11 La Posesión Como un Derecho Real: .....	11
1.12 Elementos de la Posesión: .....	11
1.12.1 La Detentación: .....	11
1.12.2 La Posesión del Despojado: .....	12
1.12.3 Animo de Dueño: .....	13
1.13 La Posesión y el Registro de la Propiedad: .....	13
1.14 Concepto Posesorio: .....	13

1.15 Conceptos Posesorios: el de Dueño y el de Tenedor: .....	14
1.15.1 Concepto de Dueño:.....	14
1.15.2 Concepto de Tenedor:.....	14
1.16 El Derecho de Propiedad: .....	14
1.16.1 Definición y Evolución Histórica del Derecho de Propiedad: .....	14
1.16.1.1 Definición:.....	14
1.16.1.2 Evolución Histórica del Derecho de Propiedad: .....	17
1.17 La Propiedad en el Derecho Romano: .....	17
1.18 La Propiedad en la Edad Media: .....	18
1.19 La Propiedad en la Revolución Francesa y en la Codificación:.....	19
1.20 La Propiedad Desde el Siglo XX: .....	20
1.21 Dominio: .....	22
1.21.1 Definición:.....	22
1.21.2 Dominio Absoluto: .....	22
1.21.3 Dominio Directo: .....	22
CAPITULO II .....	23
REGISTRO DE LA PROPIEDAD .....	23
2.1 El Registro de la Propiedad:.....	23
2.1.1 Principales Funciones: .....	23
2.1.2 Organización y Funcionamiento: .....	23
2.2 Proceso de Registro:.....	25

2.3 Modelo Operativo Manual: .....	25
2.4 Proceso de Conservación de la Información: .....	26
2.5 Modelo Operativo Electrónico: .....	28
2.6 Títulos de Propiedad: .....	29
2.6.1 Definición:.....	29
2.7 Fin que se Propone el Registro: .....	29
2.8 Principios Filosóficos que Inspiran el Registro: .....	29
2.8.1 Definición:.....	29
2.9 Principios Materiales: .....	30
2.9.1 Inscripción: .....	30
2.9.2 Especialidad, Especialización o Determinación: .....	30
2.10 Principios Formales: .....	31
2.10.1 Rogación: .....	31
2.10.2 Legalidad o Calificación:.....	31
2.10.3 Tracto Sucesivo:.....	32
2.11 Principios Mixtos: .....	33
2.11.1 Consentimiento .....	33
2.11.2 Publicidad:.....	34
2.11.3 Prioridad, Prelación o de Rango:.....	34
2.11.4 Fe Pública: .....	37
2.11.5 Legitimación: .....	38

2.12 Sistemas Registrales:.....	39
2.12.1 Concepto:.....	39
2.13 Sistema Francés: .....	39
2.14 Sistema Alemán: .....	39
2.15 Sistema Español: .....	40
2.16 Sistema Registral Aplicado en Guatemala: .....	41
CAPITULO III .....	43
LAS FINCAS: .....	43
3.1 Finca Urbana:.....	43
3.2 Finca Rustica:.....	43
3.3 Colindantes de las Fincas: .....	43
3.4 Los Rumbos: .....	43
3.5 Sistemas Registrales Internacionales:.....	44
3.5.1 El Sistema Registral Germánico:.....	44
3.5.2 Sistema Registral Ingles:.....	46
3.5.3 Sistema Registral Portugués: .....	48
3.5.4 Sistema Registral Francés: .....	50
3.5.5 Sistema Registral Australiano: .....	55
3.5.6 El sistema Registral Italiano: .....	58
3.6 Definición de Catastro Aplicada en Guatemala: .....	63
CAPITULO IV .....	65

LEYES EXISTENTES .....	65
4.1Leyes Existentes para Modificar la Primera Inscripción de Dominio: .....	65
4.2 Propuesta de Proyecto de Ley que se Necesita Para Modificar la Primera Inscripción de Dominio. ....	65
4.3 Intervención Municipal en el Procedimiento: .....	72
4.4 Intervención de la Procuraduría General de la Nación en el Procedimiento: .....	72
4.5 Costos de Modificación de Primera Inscripción de Dominio:.....	73
CAPITULO V .....	74
ANALISIS, PRESENTACION Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS:.....	74
CONCLUSIONES:.....	76
RECOMENDACIONES: .....	77
REFERENCIAS.....	78
Anexos .....	79

## RESUMEN DE LA INVESTIGACIÓN

En el presente trabajo de investigación, se da a conocer que existe un problema legal en Guatemala, por carecer de mecanismos para la actualización de colindantes antiguos en la primera inscripción de dominio de las fincas registradas, sean urbanas o rústicas, ya que por el transcurso del tiempo las personas han fallecido, se desaparecen, venden sus propiedades, o sea, existen varias razones por las cuales los colindantes muchas veces ya no existen, lo que provoca una crisis jurídica al momento de un litigio por amojonamientos o de cualquier otra naturaleza, por negocios privados, créditos hipotecarios, etcétera, existiendo la necesidad de crear un procedimiento efectivo de actualización de colindantes, que proporcione certeza jurídica de las fincas inscritas, y en el Segundo Registro de la Propiedad, se pueda modificar legalmente la primera inscripción de dominio, buscando aportar como trámite, que sean diligencias voluntarias de actualización de colindantes ante juez competente o procedimiento notarial, para continuar con la política de desjudicializar los asuntos que pueden tramitarse en jurisdicción voluntaria y lograr así mismo mayor agilidad, con una intervención efectiva de la Municipalidad del lugar donde se tramite las actualizaciones de colindantes de fincas rústicas y urbanas que por el tiempo u otras circunstancias han cambiado, buscando tener un mejor control catastral dentro del perímetro que este bajo la jurisdicción de la Municipalidad que corresponda conocer de dicho proceso. Como se aprecia, existe una posibilidad de crear un procedimiento específico, que hace válida la tesis que se presenta para su aprobación.

## INTRODUCCIÓN:

En Guatemala, el derecho de propiedad es uno de los que generan más problemas, en forma permanente es discutible ante los tribunales de justicia, resaltando entre los problemas legales sobre la propiedad de los inmuebles, la delimitación de los mismos, es decir, cuanto mide el inmueble en extensión superficial, en sus medidas lineales y quiénes son sus colindantes.

En el tema de los colindantes, existe un problema que siempre ha sido ignorado como es el caso de que muchas veces las fincas registradas tienen colindantes antiguos o en muchos casos tan antiguos que ya no existen físicamente y jamás fueron sustituidos en la primera inscripción de dominio. Este hecho me motivó para estudiar el tema sobre el procedimiento legal para la actualización de colindantes por el transcurso del tiempo. En el desarrollo del trabajo pude determinar que no existe un mecanismo legal adecuado para la actualización de los colindantes y el presente estudio de investigación se hace desde ese punto de vista, primero con consultas formales a los registradores del Segundo Registro de la Propiedad, estudio legal sobre las normas vigentes como por ejemplo el Código Civil que específicamente no tiene contemplado este tema y también se estudia un marco teórico que le da sustento jurídico al tema de investigación, pero lo más interesante fue el trabajo de campo desarrollado a través de encuestas, en donde se pudo recabar información en base a la cual es necesario un mecanismo legal para actualizar los colindantes y con ello alcanzar certeza jurídica en todo momento en la propiedad de los inmuebles, teniendo como consecuencia, que existirían menos litigios sobre linderos.

Como se aprecia este tema es importante y sencillo a la vez, pero la propuesta que como consecuencia del mismo se hace, va a permitir que los propietarios tengan el procedimiento legal y rápido para que un juez o bien un notario pueda establecer la actualización de las fincas en relación a sus colindantes, por lo que en mi personal criterio, este estudio es válido y llena los objetivos trazados en el inicio del trabajo, cuyo contenido final ayudará al lector a entender la problemática planteada y la propuesta para su solución.

Para contribuir con el desarrollo normativo de nuestro sistema legal, este trabajo de investigación nos lleva a la conclusión de que es necesario tener una ley en relación, para lo cual se presenta una propuesta de proyecto, a efecto de que el mismo sea impulsado por los entes facultados, como iniciativa de ley, y se logre materializar en el Congreso de la Republica, puesto que con su promulgación, el objetivo principal del presente trabajo quedará totalmente satisfecho.



## CAPITULO I

### GENERALIDADES REGISTRALES

#### 1.1 Concepto de Derecho Registral:

Es considerado como el conjunto de normas y procedimientos jurídicos, cuya finalidad es la publicidad de los hechos, derechos, actos y contratos que producen consecuencias frente a terceros.

De acuerdo con el criterio de Núñez Lagos, citado por Carlos Enrique Peralta Méndez, los registros se clasifican en: “registro de hechos, registro de derechos, registro de actos y contratos, registro de títulos y registro de documentos”<sup>1</sup>

#### 1.2 Definición de Registro de la Propiedad:

Podemos iniciar con la definición legal contenida en el Código Civil: “institución pública que tiene por objeto la inscripción anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables siendo públicos sus documentos, libros y anotaciones”.<sup>2</sup>

También lo podemos definir como “una institución mediante la cual se produce la publicidad jurídica, siendo el objeto principal de su organización la inscripción de los libros, que lleva consigo la publicidad material y sustantiva. La Constitución Política de la República de Guatemala consagra entre los derechos individuales de la persona, el libre acceso a los registros estatales, es decir a lo que consta en archivos, fichas o cualquier otra forma de registro, buscando como finalidad la publicidad de todos los actos de la administración”.<sup>3</sup>

Si recurrimos a la doctrina, encontramos que Cabanellas lo define como “la Institución fundamental en la protección del dominio y demás derechos reales, a cargo de la oficina de igual nombre y reflejada en los libros y asientos correspondientes, donde se anota o inscribe lo relacionado con la creación, modificación, transmisión y extinción de tales derechos”.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Fernández Carlos, la necesidad de la creación un registro de posesión de inmueble, Guatemala, 2009, tesis de facultad de ciencias jurídicas y sociales, Universidad Can Carlos de Guatemala, pág. 15

<sup>2</sup> Muños Nery y Rodrigo Muñoz, Derecho registral inmobiliario Guatemalteco, Guatemala, infoconsult editores, 2005 5ta edición, pág. 62

<sup>3</sup> *Loc cit*

<sup>4</sup> *Ibid.* Pág. 63

Autores como Bernardo Pérez Fernández del Castillo citado por Muños Nery y Rodrigo Muñoz, afirman que a la rama del derecho que estudia al Registro de la Propiedad se le ha llamado con diferentes nombres a través del tiempo y espacio, como derecho hipotecario, publicitario, inmobiliario, del registro público de la propiedad, inmobiliario registral, concluyendo que la forma más apropiada, es la de Derecho del Registro Público de la Propiedad,<sup>5</sup>

Ossorio lo define como la institución destinada a inscribir titularidad y condiciones del dominio de un bien inmueble determinado, a efecto de la contratación sobre el mismo y como garantía para las partes contratantes, no solo es lo que se refiere al bien en sí mismo, sino también a las circunstancias personales del propietario. Se inscriben así mismo en el Registro, los derechos reales que pesan sobre inmuebles.<sup>6</sup>

El Registro General de la Propiedad, está obligado a dar publicidad registral de todo lo que conste en sus libros, ya sean manuales o electrónicos, también debe permitir la consulta a expedir informes y certificaciones que sean solicitados por los usuarios. Otros estudiosos de la rama entre ellos Ángel Cristóbal Montes, lo definen como una institución que ha sido creada por el Estado en donde se inscriben los hechos, actos y contratos de los particulares y resoluciones de las autoridades, destinadas a dar fe para el aseguramiento de los derechos que de ellos se derivan.<sup>7</sup>

Autores guatemaltecos, como Axel Barrios Carrillo, lo define como la “institución fundamental en la protección del dominio y demás derechos reales, reflejada en los libros y asientos correspondientes, donde se anota o inscribe lo relacionado con la creación, modificaciones, trasmisión y extinción de tales derechos; confiado a un funcionario público denominado Registrador de la Propiedad<sup>8</sup>”.

Consideramos que la definición legal de Registro de la Propiedad, tomando como base al Código Civil, es completa y recoge su esencia ya que como institución pública, señala cuál es su objeto: La inscripción, anotación y cancelación de los

---

<sup>5</sup> *Loc cit*

<sup>6</sup> *Loc cit*

<sup>7</sup> *Ibid.* pág. 64

<sup>8</sup> *Loc cit*

actos y contratos relativos al dominio y demás derechos sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Además resalta la publicidad al establecer que: son públicos sus documentos, libros y actuaciones. El Registro de la Propiedad se considera un registro real, ya que su objeto, es el registro de bienes inmuebles y muebles identificables<sup>9</sup>

### 1.3 Origen del Registro:

El Registro nació de la necesidad de llevar una cuenta a cada titular. Es decir, que en un principio tuvo una finalidad meramente administrativa sin propósito de publicidad, pues no se había descubierto siquiera la conveniencia de esta.

La necesidad de la publicidad, quedó manifestada cuando clandestinidad de cargas y de los gravámenes que recaían sobre los inmuebles fue tal, que se hacía imposible conocer la verdadera situación de estos. Entonces aquel Registro que nació por una razón administrativa, con miras a llevar una cuenta a cada titular, se convirtió en un Registro con miras a la publicidad; y así, puede decirse que el Registro nació como un medio de seguridad del tráfico jurídico<sup>10</sup>

### 1.4 Antecedentes Históricos:

Datan de 1776 cuando fue fundado por el Rey de España don Carlos II, con el nombre de Registro Hipotecario. En esa época correspondía a las Jefaturas Policiacas, el Registro de la propiedad inmueble y los títulos registrables eran expedidos por el Rey de España.<sup>11</sup>

La revolución liberal de 1871, trajo como consecuencia que en el año 1877 se promulgara el primer Código Civil y con ello se le da el marco legal al Registro de la Propiedad. En la actualidad el fundamento legal del Registro se encuentra plasmado en la Constitución Política de la República de Guatemala en su artículo

---

<sup>9</sup> *Loc cit*

<sup>10</sup> Carral Luis y de Teresa, derecho notarial y derecho registral, México, editorial Porrúa, 2004 16ª edición, pág. 295

<sup>11</sup> Documento proporcionado por el segundo registro de la propiedad

230, en el código Civil, en el Código de Notariado y en los acuerdos 84-2005 que contiene el Arancel vigente y 30-2005 que contiene el Reglamento del Registro.<sup>12</sup>

En Guatemala, no obstante ser un país rico en historia, del Registro de la Propiedad, es limitado lo que se logra obtener. Durante la época colonial no existió la figura del Registro de la Propiedad, aunque algunos de los antecedentes de este, son los documentos de propiedad expedidos por los reyes y autoridades monárquicas. En la época post colonial, únicamente se llevaba a cabo un Registro de Propiedad Inmueble, el cual estaba a cargo de las jefaturas de la policía.<sup>13</sup>

Existió un registro de hipotecas, el cual se fundó en 1768, por el rey Don Carlos III, el cual lo denominó como “oficios de hipotecas”, el cual no era propiamente un registro de inmuebles si no únicamente un registro de gravámenes reales sobre los inmuebles, aunque esta figura se considera como un antecedente más cercano al Registro de la Propiedad. A partir del 15 de septiembre de 1877, fecha en que cobró vigencia el primer Código Civil durante el gobierno de Justo Rufino Barrios, fue fundado el Registro de la Propiedad, bajo el nombre de “toma de razones hipotecarias” y su primer director fue Enrique Martínez Sobral; este Registro se regula en el Código Civil bajo los siguientes títulos: Títulos sujetos a inscripción, Forma y efecto de inscripción, De las anotaciones preventivas, Cancelaciones, de los registros, Registradores, De las responsabilidades de los Registradores y de los títulos supletorios.<sup>14</sup>

Dando a luz la necesidad de que una institución como esta tuviera un lugar propio, para garantizar el resguardo de archivos, el presidente mando a diseñar un edificio que tuviera todo tipo de seguridad contra el agua, fuego, pérdida y deterioro de tan valiosos documentos; localizando en el barrio Santa Ana donde se eligió un terreno ubicado en la actual 9ª calle y 10ª avenida de la zona uno, aunque después del terremoto (de 1976) fue trasladado al antiguo edificio de la Corte Suprema de Justicia, donde actualmente se encuentra.<sup>15</sup>

---

<sup>12</sup> *Loc. Cit.*

<sup>13</sup> Muñoz Nery y Rodrigo Muñoz, Derecho registral inmobiliario Guatemalteco, Guatemala, infoconsult editores, 2005 5ta edición, Pág. 59

<sup>14</sup> *Loc. cit*

<sup>15</sup> *Loc. cit*

El Registro de la Propiedad, mediante acuerdos de fechas treinta de abril, veintisiete de mayo, ambos de mil ochocientos noventa y ocho, fue dividido en seis Registros que se encargaban de la inscripción de los inmuebles ubicados en los departamentos cercanos a los mismos. Los Registros fueron ubicados en los departamentos de Guatemala, Quetzaltenango, Jalapa, Zacapa, Cobán y San Marcos, vale la pena mencionar que en el Registro de San Marcos únicamente se dedicaba a las inscripciones relativas a los inmuebles de ese departamento, lo que no sucedía con los demás que aglutinaban varios departamentos, lo cual se le atribuyó a que, el Presidente de la República Justo Rufino Barrios era originario de ese departamento. A la vez se conformó una comisión específica, la cual velaba por el correcto funcionamiento de los registros llegando a la conclusión de que en algunos de estos no se llevaba un correcto procedimiento en las inscripciones, sin darle la debida importancia a una función tan importante como lo es la registral, adhiriéndose a esto, que sugirieron varios casos de anomalías en las inscripciones registrales realizadas. Por consiguiente y por acuerdo del uno de noviembre de mil ochocientos setenta y siete, se redujeron a tres registros: Guatemala, Jalapa y Quetzaltenango. Posteriormente por acuerdo de fechas diez y veintiocho de julio de mil novecientos treinta y tres, doce de junio de mil novecientos treinta y cuatro, y uno de junio de mil novecientos treinta y seis, se dejaron únicamente dos registros: Guatemala conocido como el Registro General de la Propiedad de la zona central, y en Quetzaltenango, conocido como el Segundo Registro de la Propiedad, el cual estaría bajo la dirección de un registrador, pero bajo el control y vigilancia del Registro de Guatemala.<sup>16</sup>

El código de Notariado de 1946 reguló con respecto a la obligación del Registro, y le atribuyó al notario las obligaciones de advertir a los otorgantes que deberían presentar los testimonios correspondientes a los registros públicos, y de dar aviso (el notario) de los testamentos que autorizare. El mismo año se emitió la ley de Titulación Supletoria, para legalizar bienes inmuebles que carecen de título inscribible en el Registro de la Propiedad. En mil novecientos setenta y uno se

---

<sup>16</sup> *Ibid.*, Pág 60

emitió la ley de parcelamientos urbanos, donde se indica que todo contrato que tienda a realizar cualesquiera de las operaciones a que se refiere esta ley, debe constar en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad, así como también indica que el contrato de promesa de venta de parcelas urbanas deberá forzosamente inscribirse en los Registros respectivos.<sup>17</sup>

En mil novecientos setenta y tres, durante el Gobierno de Enrique Peralta Azurdia, se emitió el actual Código Civil, en donde se autoriza el registro de lo relativo a bienes muebles identificables y por consiguiente el registro de prendas. Así llegó a ser el Registro General de la Propiedad y dejó de ser Registro de la Propiedad de Inmueble.<sup>18</sup>

En la actual Constitución Política de la República de Guatemala emitida en mil novecientos ochenta y cinco, regula que el Registro General de la Propiedad deberá ser organizado a efecto de que cada departamento o región, establezca su propio Registro de la Propiedad. Lo más cercano que hay actualmente a esta disposición de descentralización de esta institución, es la apertura de agencias del Registro de la propiedad, denominadas oficinas registrales que funcionan en Alta Verapaz y Peten. Existió una oficina regional en Jalapa y otra en Zacapa las cuales fueron cerradas. Las oficinas Registrales en mención únicamente prestan el servicio de recepción y entrega de documentos y solicitudes de certificaciones, información general y consultas a distancia, siendo esta última, posible gracias a los medios electrónicos.<sup>19</sup>

#### 1.5 El registró en la Actualidad:

Actualmente existen dos registros, el situado en la capital conocido como Registro General de la Propiedad y que contempla los departamentos de Guatemala, Sacatepéquez, Chimaltenango, Santa Rosa, Jutiapa, Jalapa, Zacapa, Chiquimula, el Progreso, Izabal, Escuintla, Peten, Alta y Baja Verapaz. Y el Segundo Registro de la Propiedad con sede en Quetzaltenango que comprende los departamentos

---

<sup>17</sup> *Ibid.* Pág. 61

<sup>18</sup> *Loc.cit*

<sup>19</sup> *Ibid.* pág. 62

de Retalhuleu, Suchitepéquez, Totonicapán, Huehuetenango, Quiché, Sololá, San Marcos y Quetzaltenango.<sup>20</sup>

#### 1.6 La Misión:

Del Registro de la Propiedad es realizar con honestidad y transparencia y de conformidad con la ley, las actividades registrales relativas a los bienes inmuebles y muebles identificables, mediante la utilización óptima de sus recursos humanos, materiales, financieros y tecnológicos, para satisfacer a los usuarios, garantizando la seguridad jurídica y contribuyendo de esta manera, con el desarrollo social y económico del país.<sup>21</sup>

#### 1.7 Los Documentos en el Registro:

Los documentos que ingresan al Registro para su operación son de diversa índole, a saber:

- a) negocios Jurídicos inscribibles, de naturaleza bilateral o unilateral, por ejemplo compraventas.
- b) Actos y negocios “Ínter vivos” (Cesión de derechos) y “Mortis causa” (Procesos sucesorios).
- c) Actos y negocios jurídicos realizados por particular y sometido a las normas de derecho privado y los actos de derecho público dimanantes de los órganos estatales o administrativos.
- e) Actos y negocios contenidos en instrumentos públicos notariales (conocidos como primeros testimonios), resoluciones judiciales (por ejemplo autos dictados en procesos de titulación supletoria) Resoluciones administrativas (Por ejemplo solicitud de cancelación de gravamen por prescripción) y documentos contables (Factura y título de propiedad de vehículos).
- f) Documentos otorgados en territorio guatemalteco y en el exterior (por ejemplo sentencias extranjeras).<sup>22</sup>

---

<sup>20</sup> Loc. Cit.

<sup>21</sup> Loc. Cit.

<sup>22</sup> Loc. Cit.

### 1.8 Flujo Grama de Documentos Actual en el Registro:

El flujo de documentos que ingresan al registro en la actualidad es el siguiente:

- a) Ingresan en las cajas receptoras, mismas que les asignan un número de identificación y otorgándole a los usuarios una contraseña de dicha operación (sistematizado, pero con un sistema operativo muy antiguo OS2)
- b) Se trasladan a etiquetación (Lleva el mismo número que le asignaron en caja) y verificación de firmas (De los Notarios para establecer si están activos, fallecidos o inhabilitados), el primero es manual y el segundo sistematizado.
- c) Se trasladan a Reparto, en donde el departamento asignado a Tesorería, efectúa la asignación a los diferentes operadores, operación que se hace mixta.
- e) Los operadores realizan físicamente las inscripciones en los libros, así como en los documentos, asentándoles las razones registrales correspondientes. Operación totalmente manual.
- f) Se regresan a Tesorería para revisión de Honorarios. Proceso mixto.
- g) Tesorería remite a los despachos de los Registradores para firma. Proceso totalmente manual.
- h) Firmados retornan a tesorería para descarga del sistema y traslado a Caja. Sistematizado.
- i) Caja entrega a los usuarios previa presentación de contraseña. Sistematizado<sup>23</sup>.

### 1.9 Ámbito Territorial del Segundo Registro de la Propiedad:

En los libros del Segundo Registro de la Propiedad se encuentran inscritos los bienes inmuebles que se ubican en los departamentos de: Quetzaltenango, San Marcos, Huehuetenango, Quiche, Totonicapán, Sololá, Retalhuleu y Suchitepéquez, siendo estos departamentos, incluyendo municipios, el ámbito territorial del Segundo Registro de la Propiedad ubicado en la Ciudad de Quetzaltenango

---

<sup>23</sup> Loc. Cit.



## 1.10 La Posesión:

### Perfil Histórico:

La doctrina y algunos códigos civiles definen la posesión como el poder que tiene una persona en relación a un bien o bienes. A partir de aquí, se plantean autores cual es la razón y las justificaciones que el ordenamiento jurídico considera con el peso suficiente como para reconocer este poder y protegerlo a través de unas acciones específicas, denominadas interdictos. Y de ahí que sea necesario plantearnos la vieja cuestión doctrinal sobre si la posesión debe ser considerada como un hecho, o bien si se trata de un auténtico derecho subjetivo; finalmente, la posesión se convierte en un derecho, dada la protección jurídica que le reconoce, sin ninguna duda, el ordenamiento jurídico. De ahí que es conveniente, el estudio de las diferentes posturas sobre el problema planteado.<sup>24</sup>

## 1.11 La Posesión Como un Derecho Real:

En el fondo de las anteriores teorías, se debate la idea de que la posesión debería tener la consideración de derecho real, por bien que esto no pueda deducirse claramente de la regulación que ofrece el Código Civil. En consecuencia, se afirmará que nos encontramos ante un derecho real de mejor contenido, o bien de protección temporalmente claudicante, no solo porque el ejercicio de dicha acción está limitado a un plazo específico, si no, sobre todo, porque, si en la misma prospera, la sentencia que se dicte no tiene efectos de cosa juzgada.<sup>25</sup>

## 1.12 Elementos de la Posesión:

### 1.12.1 La Detentación:

Es indispensable la exigencia de dos elementos para caracterizar una detentación como posesión en el sentido antes afirmado. Estos elementos serán la tenencia y el concepto posesorio, es decir, el título que se exterioriza. Esta doble exigencia se traduce en la tenencia unida a la intención de haber el bien o derecho, como suyos.

---

<sup>24</sup> Aguilar guerra osman Vladimir, derechos reales, Guatemala, colección de monografías hispalense, 2007, pág. 131

<sup>25</sup> *Ibíd.* pág. 136

Actualmente, la detentación es la base física de cualquier posesión. Históricamente, la detentación o tenencia no constituía por si sola la posesión, si no estaba acompañada de un título de los que otorgaban la protección interdictal. En consecuencia de lo anterior, Roca Trias define la detención como” la base física de la posesión, con independencia de quien la ostente, si el propio titular u otro en su nombre, siempre que la cosa quede sujeta a la acción de voluntad. La conclusión más importante será, pues, que el Código Civil no incluye la detentación o tenencia como forma posesoria; por ello se puede concluir que la posesión es una sola y se ejerce materialmente a través de la tenencia de las cosas o a través del disfrute del derecho, según que el objeto de la posesión sean cosas materiales o derechos incorporales”

#### 1.12.2 La Posesión del Despojado:

Si la tenencia es la base material de la posesión y sin esta tenencia no existiría posesión, ¿Qué ocurre cuando alguien ha arrebatado al poseedor el bien, de manera que la relación activa con el bien la tiene otra persona? Una respuesta al problema parte en comprender, que este despojo impide en todo caso, que se siga ostentando la posesión sobre el bien. Independientemente de las acciones que pueda tener el despojado contra el despojante, el hecho de la posesión ya no puede justificar que el despojado sea poseedor, lo será otro, aunque lo haya obtenido por medios ilícitos.

Pero esta conclusión, solo tiene validez mientras se encuentre vigente el plazo para interponer los interdictos, que es un año a partir del hecho obstativo, de acuerdo lo regula al artículo 251 del CPCM. Por lo tanto, durante este año, el poseedor despojado continúa siendo poseedor, a pesar de que ya no puede alegar a su favor la detentación, por que otro le ha arrebatado el bien. Por lo tanto, debe afirmarse que el despojado conserva la posesión de una ficción y que solo se consolida la posesión del despojante perdiéndola el despojado, si ha transcurrido más de un año sin que se haya reclamado la restauración de la anterior situación a través del ejercicio del interdicto correspondiente.

### 1.12.3 Animo de Dueño:

La virtualidad fundamental de la posesión consiste en su capacidad para servir de base a la usucapión, dado que, la prescripción adquisitiva requiere en todo caso que el poseedor lo sea en concepto de dueño, la que es condición *sine qua non* para que puedan desplegarse los efectos propios de la institución a la que nos referimos.

El artículo 612 del Código Civil dispone: “es poseedor el que ejerce sobre un bien toda o alguna de las facultades inherentes al dominio”. Se trata en definitiva de la voluntad de seguir manteniendo la detención o disfrute, y de servirse de ella para los fines propios.<sup>26</sup>

### 1.13 La Posesión y el Registro de la Propiedad:

La posesión de inmuebles no accede al Registro de la Propiedad, ni como hecho ni como derecho, en virtud de que los títulos referentes al mero o simple hecho de poseer no serán inscribibles. Distinto es que la posesión en concepto de dueño y cumplimiento de los requisitos y tramite regulado en la ley según el artículo 620 CC y artículo 33 de la ley del registrador de la información catastral, se pueden inscribir en el Registro de la Propiedad Inmueble, convirtiendo esta inscripción en propiedad.

Naturalmente lo que si publica el registro, es el derecho a poseer, que forma parte del contenido de propiedad y de los derechos reales susceptibles de posesión, no autónomamente, si no como consecuencia de publicidad de dichos derechos inscritos.<sup>27</sup>

### 1.14 Concepto Posesorio:

Es aquella posesión jurídica típica, que se ejerce sobre el objeto, independientemente del derecho al título.

En esta definición observamos, que el concepto posesorio refleja el ejercicio de un derecho sobre el objeto, independientemente del derecho que tenga el poseedor.

---

<sup>26</sup> Aguilar guerra osman Vladimir, derechos reales, Guatemala, colección de monografías hispalense, 2007, pág. 140-142

<sup>27</sup> *Ibid.* pág. 150

## 1.15 Conceptos Posesorios: el de Dueño y el de Tenedor:

### 1.15.1 Concepto de Dueño:

Al interpretar el concepto de dueño, la doctrina formula dos soluciones: la primera, en el sentido de que el dueño significa solo y exclusivamente propietario y la segunda, significa titular del derecho real correspondiente.

El concepto de dueño debe interpretarse como posesión jurídica de propietario que se ejerce sobre el objeto y por esta razón, no puede admitirse que se incluya aquí la posesión como titular de un derecho real.

### 1.15.2 Concepto de Tenedor:

Se trata de un concepto limitado que tiene como finalidad bien la conservación; bien el disfrute. Este concepto puede, a su vez, tenerlo por sí mismo el poseedor, o bien a través de otra persona: un representante, un mandatario.<sup>28</sup>

## 1.16 El Derecho de Propiedad:

### 1.16.1 Definición y Evolución Histórica del Derecho de Propiedad:

#### 1.16.1.1 Definición:

Puede afirmarse que el derecho de propiedad es uno de los pilares fundamentales del ordenamiento jurídico, su importancia y trascendencia excede del marco propio del derecho para incidir en campos esenciales de la vida social, como son la economía o la configuración política de un país. Esta amplitud de esferas en las que se manifiesta el derecho de propiedad hace que no sea fácil encontrar un concepto válido en todas las situaciones en que ésta presente; para facilitar la búsqueda de un significado aceptable deben realizarse algunas precisiones previas al carácter terminológico.

En el mundo jurídico se usan dos términos: propiedad y dominio con un significado semejante, aunque no toda la doctrina comparte esa identidad a defender un enlace diverso y así propiedad deriva del término latino *propietas* que a su vez arranca de *propius* que equivale a lo que es propio de una persona; mientras que

---

<sup>28</sup> *Ibíd.* pág. 156-157

dominio tiene su origen en dominus lo que atañe al dueño o titular de una cosa o bien. Sin embargo la distinción carece de utilidad y por eso no deben existir inconvenientes en el empleo indistinto de los dos términos.

Concretando más, puede afirmarse que la palabra propiedad puede tener diversas aceptaciones según el concepto en el que se utilice: en su sentido amplio general es toda relación de pertenencia o titularidad sobre un objeto cualquiera que sea su naturaleza; con una matriz más restrictiva, se identifica con la utilidad de bienes corporales y en su sentido aún más restrictivo, que es la que interesa aquí, se identifica con la titularidad o pertenencia referida solo a cosas corporales. Y limitando aún más el sentido de propiedad puede emplearse como equivalente al señorío pleno sobre cosas corporales, excepción que excluye la titularidad sobre otros derechos reales limitados que puedan recaer sobre la misma cosa.

En este orden de ideas, al derecho de propiedad lo define López y López como “aquel derecho subjetivo que permite a su titular extraer la más amplia utilidad económica de su objeto, que el ordenamiento permita; la propiedad marca la situación de más intensas posibilidades de satisfacción del interés de un titular sobre un determinado bien, aunque debemos apresurarnos a decir que en todo tiempo y lugar esas posibilidades han sido limitadas por normas, si bien la extensión y profundidad de las limitaciones han sido muy variables. De todos modos, pese a que no sea absolutamente limitado, vemos en el derecho de propiedad el más pleno posible: frases provenientes del derecho romano como la que al referirse a la propiedad la llaman plena in re potestas”.

A esta idea de plenitud responde la definición del Código Civil, artículo 464: “la propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes”. Junto a esta idea de plenitud, acompaña a la propiedad, la que de la utilidad del bien, que sea su objeto, puede ser extraída por su titular, como regla general, sin necesidad de cooperación de otros sujetos; los demás solo deben abstenerse de perturbarlo en el ejercicio de sus facultades. También es típica la facultad del propietario de excluir a los terceros: la exclusividad característica no puesta en relieve de forma

expresa por la definición legislativa, sin embargo, es esencial al concepto de propiedad.

Plenitud (entendida como la más intensa posibilidad de goce del bien que las normas concedan en cada caso); inmediatez (la ausencia de necesidad de intermediación de terceros para que dicho goce se realice); y exclusividad (es el reverso negativo de la inmediatez: solo se puede gozar sin necesidad de intermediación de un tercero, puede excluir sin que parezca el derecho de propiedad) son datos esenciales del paradigma del derecho real que presenta el de propiedad. El artículo 464 del Código Civil describe con sustancial precisión al derecho de propiedad, como derecho real pleno sobre el que se asienta todo el derecho privado patrimonial.

“En síntesis, podemos definir el derecho de propiedad” como el derecho subjetivo de naturaleza real que atribuye a su titular el más completo y variado conjunto de facultades sobre un bien o derecho oponible a terceros, de duración perpetua o definida y cuyo ejercicio está subordinado al interés general”.<sup>29</sup>

Caracteres:

La propiedad se caracteriza por las siguientes notas:

- a) Es un derecho subjetivo de naturaleza real, por que atribuye a su titular un poder inmediato y directo sobre el bien o derecho que constituye su objeto.
- b) Atribuye a su titular un poder que puede ejercitarse frente a todos los individuos.
- c) El contenido de ese poder se integra, en principio, por una serie ilimitada de facultades de las cuales el titular puede desprenderse temporalmente, concediendo un derecho restringido a otra persona sin que por ello quede alterada la esencia del derecho. Es la llamada elasticidad del derecho de propiedad que supone la posibilidad de variar el contenido del derecho y su posterior recuperación, volviendo al contenido inicial.
- d) No obstante ese carácter ilimitado, el poder del titular está sometido en su ejercicio, a limitaciones de muy diversa índole, unas derivadas de la colisión con

---

<sup>29</sup> *Ibíd.* pág. 211-213

otros derechos de propiedad pertenecientes a otros titulares y a otras de intereses generales de la colectividad.

e) Es un derecho de duración perpetua o indefinida, en el sentido de que es un derecho que no está sujeto, en su vigencia, a limitaciones temporales, de manera que puede durar tanto como sobre pase el que recae. Característica que tiene excepciones, ya que hay modalidades de propiedad en las que el derecho está sometido a un plazo de duración, de modo que una vez transcurrido, la propiedad se extingue; así ocurre por ejemplo con la propiedad intelectual que dura toda la vida y setenta y cinco años después de la muerte, del propietario; o con la propiedad industrial referida a las patentes de invención que dura veinte años.<sup>30</sup>

#### 1.16.1.2 Evolución Histórica del Derecho de Propiedad:

El alcance del contenido del derecho de propiedad, ha variado a lo largo de la historia de la propiedad; en una obra como la presente no tiene sentido realizar un estudio histórico o sociológico de la formación del concepto de propiedad, lo que obligaría a invadir otros campos del saber cómo la historia, la economía o la sociología; basta con apuntar los rasgos más llamativos del concepto de propiedad desde el punto de vista jurídico, atendiendo a las fases más relevantes de la formación del derecho civil.

#### 1.17 La Propiedad en el Derecho Romano:

Hasta el llamado derecho Justiniano, se reconocieron en Roma dos tipos de propiedad: la regulada por el derecho civil que dio lugar a la propiedad o dominio Quiritario, que solo se reconocía a quien tenía la condición de ciudadano romano y que recaía sobre cosas calificadas como romanas; solo podía ser adquirida o transmitidas por un modo civil que eran “mancipatio, la traditio o la iure cessio y estaba protegida por la acción reivindicatoria.

Junto a esta modalidad de propiedad se admitió otra, debido a la influencia de ius Pentium que era una especie de propiedad formal o de hecho tutelada o

---

<sup>30</sup> *Ibíd.* pág. 214

amparada por el pretor que se reconocía a los extranjeros o peregrinos ya que solo podían recaer sobre determinadas cosas o bienes. Ambas formas de propiedad se unifican en el derecho Justiniano, dando lugar a una propiedad individualista y absoluta en términos bastante parecidos a la que mantuvieron hasta épocas relativamente recientes.

Sentada las argumentaciones anteriores, es de reiterar que la concepción que el derecho romano forjó de la propiedad, estuvo desde sus inicios, fuertemente ligada al hecho de que los grandes propietarios que vivían en la ciudad, eran los protagonistas de la vida pública o política; por ello, la propiedad se convierte en un signo de poder político que goza de las características de este, y configura una suerte de cuasi soberanía, que caracterizado por la plenitud y la limitación, inspira toda figura de propiedad a través de largo arco histórico recorrido por el derecho de Roma hasta la caída del imperio de occidente. Se ha de resaltar que propia de esta visión, en su formulación final, es una idea unitaria de propiedad como poder sobre las cosas, siempre e idéntico, cual sea la cualidad del sujeto, la naturaleza del objeto, o la actividad que desempeñan con ese objeto y ese poder como instrumento.

#### 1.18 La Propiedad en la Edad Media:

El significado romano de la propiedad, habría de resultar cambiado por obra del régimen feudal, como forma de organización político jurídica que sustituyó, con determinadas excepciones, y con variantes importantes, a la existencia en la época Roma de occidente. En el sistema feudal, el dominio de la tierra, propiedad más o menos efectiva del monarca, era concedido a los señores feudales, trayendo aparejada tal concesión, no solo las utilidades económicas de la tierra, sino también la jurisdicción sobre los que en ella vivían. Ahora bien, la extracción de aquellas utilidades económicas no era, por lo general, tarea que realizar el señor feudal, sino los enfeudados, que debían, a cambio de un normal derecho perpetuo a cultivar la tierra, recoger sus frutos, efectuar toda una serie de prestaciones, que venían a configurar como cargas de aquel derecho perpetuo, que acabó concibiéndose como una suerte de propiedad (el llamado dominio útil o



inferior), al lado o conjuntamente de otra propiedad sobre la misma cosa (atribuida al señor, dominio eminente). La propiedad de los enfeudados, era, una propiedad llena de fuertes limitaciones, vínculos y cargas. Propiedad que respondía a una idea que nos resulta extraña a los juristas de hoy, la del dominio dividido: sobre una misma cosa caben dos propiedades, sin que estemos ante un fenómeno de comunidad o cotitularidad, que si nos resulta representable: hablamos de otra cosa, con dos propiedades diferentes, pero propiedades al fin y al cabo, lo que supone una radical ruptura del esquema romanístico fundado en la plenitud y en la exclusividad.

Otra de las características de la propiedad medieval, cuando recae sobre inmuebles, es una vinculación a personas ligadas por conexiones, de parentesco, situación que restringe su transmisión fuera de las personas con lazos familiares comunes y que dió lugar al nacimiento de varias instituciones, hoy superadas, como los mayorazgos, las capellanías o los patronatos.

#### 1.19 La Propiedad en la Revolución Francesa y en la Codificación:

El triunfo de las ideas revolucionarias de finales del siglo XVIII, paradójicamente, no determinan una configuración socializadora del derecho de propiedad, si no la consagración de un tipo de propiedad esencialmente individualista y absoluta que se recoge del Código Civil francés y de este pasa a la casi totalidad de los códigos civiles del siglo XIX.

La llegada de la revolución liberal burguesa, supuso una total subversión de tal régimen propietario, al abatir los fundamentos jurídico-políticos que los sustentaban, que no eran otros que los del régimen feudal o señorial. En ese abatimiento, no solo había un rechazo ideológico del régimen de privilegios de la época feudal o señorial, sino también necesidades de orden económico para el incipiente capitalismo y, fundamentalmente la necesidad de acumular capital en dinero para financiar obras públicas, intervenir el comercio exterior, y poner en marcha la naciente actividad industrial.

La ideología liberal, tan fuertemente influenciada por las teorías del derecho natural racionalista, veía en la propiedad una suerte de proyección de

personalidad, frente a la cual, no caben inmisiones del Estado, ni los terceros: en un ámbito de inmunidad del individuo, una prerrogativa suya frente a todo tercero, público o privado. Y por otro a estos impulsos se han de añadir planteamientos económicos que tienen la misma raíz: la ilimitación del poder del propietario, es, de acuerdo con las doctrinas económicas del liberalismo, el mejor instrumento de racionalidad del ejercicio de la actividad económica. Es esta concepción liberal burguesa la que inspira la codificación y fruto de la misma, a través de la influencia del Código Civil francés, será definitiva la propiedad en los términos de plenitud que refleja el artículo 464 del Código Civil guatemalteco.

Desde otra perspectiva se produce la ruptura entre la propiedad y los señoríos feudales y se suprime las restricciones a su tráfico jurídico con la consiguiente desaparición de los mayorazgos, fideicomisos y patronatos. Al mismo tiempo se procede a desvincular los bienes inmuebles de las llamadas manos muertas; principalmente bienes pertenecientes a la iglesia, que se consideraban improductivos, o de los que no se obtenían los rendimientos adecuados, que al final, mediante diversos procesos de desamortización acaban en manos, no del pueblo como hubiese sido el efecto lógico de una revolución como la francesa, sino de la nueva clase social dominante: la burguesía.

#### 1.20 La Propiedad Desde el Siglo XX:

Diversos acontecimientos económicos, sociales y políticos, como fueron la revolución industrial, la nueva orientación social de la iglesia católica manifestada en diversas encíclicas y el triunfo de la revolución comunista en Rusia, van a tener una repercusión notable en el significado actual del derecho de propiedad que, como tendremos ocasión de examinar, se va caracterizando por un lado, por la restricción del carácter absoluto de las facultades del propietario, de modo que su facultad de ejercicio, estará supeditada a los intereses sociales generales o colectivos de cada momento, y de otro lado, por la diversificación de la propiedad en diversos tipos o clases cada una de ellas con su normativa propia que da lugar a las llamadas propiedades especiales cuyo instrumento hace difícil elaborar una normativa básica común unificadora.

En el concepto de propiedad, ya no puede seguir prevaleciendo el reino de la voluntad del propietario en forma absoluta, sino que ha de sustentarse en una primera y decisiva transformación, un interés del propietario merecedor de tutela por la sociedad; una segunda transformación lleva a formular la teoría del abuso del derecho según la cual se produce tal abuso cuando la propiedad no es ejercida de acuerdo con su finalidad normal, impidiendo el arbitrio caprichoso de su titular; y finalmente desemboca en el concepto de función social según el cual la propiedad no solo comporta facultades como derechos subjetivos sino que a estos se añaden, a un fin desvirtuado, el núcleo de la utilidad individual, deberes sociales: se tiene un poder propio del interés titular, pero al mismo tiempo el ejercicio del derecho ha de ser encaminado a la satisfacción de intereses de la colectividad. Esta incorporación de la perspectiva del deber al derecho, plasmará en la expresión: "la propiedad obliga", utilizada por la constitución alemana de Weimar. La necesidad de actuar esos deberes forzará cada vez más a una intervención legislativa que los delinie.

Por otra parte, no solo los anteriores factores cambian el rostro de la propiedad, en los códigos aparecía ligada a una estructura todavía rural en buena medida de la sociedad, lo que determinaba que aquellos se presentaran sobre todo, bajo la veste de la propiedad de inmueble, rústica o urbana. Sin embargo, los progresos de la técnica y el comercio daban lugar al surgimiento de nuevas clases, tanto en el plano económico como en el político. Los ejemplos más significativos de las nuevas formas de propiedad son, la propiedad comercial y propiedad industrial.

En este contexto nace sobre todo, la actividad económica organizada que desenvuelve un sujeto, valiéndose de los bienes que son titularidad de otro; se produce un fenómeno cada vez más frecuente en las sociedades industriales y posindustriales: la disociación o separación entre el uso de los bienes y la titularidad formal del derecho de propiedad. En la configuración tradicional, la unión entre titularidad de los bienes y el uso y la administración de los mismos, era la regla habitual. Hoy sucede, de manera cada vez más frecuente, lo contrario, en especial en una de las instituciones más importantes del capitalismo moderno, la sociedad anónima. En ella la separación entre propiedad y control de la riqueza es

un hecho habitual: aquella pertenece a los accionistas (originariamente titulares de los bienes aportados al capital social, y con el derecho a una cuota del patrimonio de la sociedad o en caso de disolución y liquidación de la misma), mientras que el poder del control corresponde a los administradores que no tienen ni siquiera que ser socios, y que cuando lo son, disponen de poderes no proporcionales a su participación<sup>31</sup>

## 1.21 Dominio:

### 1.21.1 Definición:

Para el derecho civil según Guillermo Cabanellas en su diccionario jurídico elemental, dominio significa propiedad o plenitud de facultades legalmente reconocidas sobre una cosa, es decir, las facultades o propiedad que tenemos sobre un bien mueble o sobre un bien inmueble reconocido por la ley dentro del derecho civil guatemalteco, los cuales se dividen en dos que son:

### 1.21.2 Dominio Absoluto:

El dominio propiamente dicho o propiedad; el dominio directo ya la vez el útil sobre una cosa.

### 1.21.3 Dominio Directo:

El que se reserva el propietario que cede el dominio útil de una cosa por enfiteusis, censo, feudo o derecho real análogo.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> *Ibíd.* pág. 215-221

<sup>32</sup> Dominio, diccionario jurídico elemental, edición actualizada, corregida y aumentada por Guillermo Cabanellas, editorial heliasta, pág. 148

## CAPITULO II

### REGISTRO DE LA PROPIEDAD

#### 2.1 El Registro de la Propiedad:

##### 2.1.1 Principales Funciones:

- a) Inscribir, anotar y cancelar actos y contratos relativos al dominio y demás derechos sobre bienes inmuebles y muebles identificables.
- b) Registrar Testamentos.
- c) Certificar cada uno de los actos mencionados.<sup>33</sup>

##### 2.1.2 Organización y Funcionamiento:

En Guatemala, en materia inmobiliaria existen el Registro General de la Propiedad de la zona central, con sede en la ciudad de Guatemala, que tiene a su cargo los libros de los departamentos de Guatemala, Sacatepéquez, Chimaltenango, Escuintla, Santa Rosa, Jutiapa, Jalapa, El Progreso, Zacapa, Chiquimula, Izabal, Peten, Baja Verapaz y Alta Verapaz.

El segundo Registro con sede en la ciudad de Quetzaltenango tiene a su cargo los libros de Quetzaltenango, Retalhuleu, Suchitepéquez, San Marcos, Totonicapán, Sololá, El Quiche y Huehuetenango.

Como se mencionó antes, existen además dos agencias denominadas Oficinas Registrales en el Peten y Alta Verapaz.

Como ya se dijo, cada Registro está a cargo de un Registrador propietario, nombrado por el Presidente de la Republica mediante acuerdo gubernativo a través del Ministerio de Gobernación. En cada Registro Existe un registrador Substituto, nombrado también por el ejecutivo a propuesta del propietario. También existe uno o varios registradores auxiliares designados por el Registrador propietario bajo su responsabilidad.

---

<sup>33</sup> Documentos proporcionados por el segundo registro de la propiedad

Los documentos, libros y actuaciones son públicos y únicamente perjudica a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el registro. Los libros que son obligatorios llevar en el Registro son los siguientes:

- a) De entrega de documentos.
- b) De inscripciones.
- c) De cuadros Estadísticos.
- d) De índice por orden alfabético de apellidos de los propietarios y poseedores de inmuebles.

Los anteriores son lo que están regulados en el Código Civil, en el artículo 1220. En el siguiente artículo 1221, se regula que también se llevarán los libros que sean necesarios para inscripciones especiales y los demás que determine el reglamento del Registro.

El reglamento del Registro, está contenido en el acuerdo gubernativo 30-2005 del 27 de marzo de 2005; enumera esos libros en el artículo 3º, y establece:

“Además de los libros ordenados por el Código Civil, los Registros de la Propiedad llevarán los siguientes:

- a) De prendas: común, agraria, ganadera, agrícola-industrial, de bienes muebles.
- b) De propiedad horizontal.
- c) De inscripciones especiales.
- d) De vehículos motorizados.
- e) De naves y aeronaves.
- f) De minas.
- g) De concesiones otorgadas por el Estado para la explotación de cualquier recurso natural renovable.
- h) De avisos notariales de testamento y donaciones por causa de muerte.
- i) Libro de entrega de documentos
- j) Cualquier otro que sea necesario para el buen funcionamiento de la institución.

No se incluyó el libro de Diario, que originalmente estaba en el Código Civil, y se reguló en el reglamento que los libros pueden llevarse electrónicamente, los libros de los registros son públicos y solo hacen fe los llevados de forma legal.<sup>34</sup>

## 2.2 Proceso de Registro:

Desde el punto de vista administrativo, el proceso de registrar consiste en: Recibir en ventanilla el documento, pagar la operación conforme al arancel, digitalizar el documento, transferir el documento digital a un disco óptico, trasladar el documento al operador, efectuar la operación, traslado a revisión, firma electrónica y manual, regreso a la ventanilla y entrega al interesado previo pago de honorarios conforme al arancel.

Aparentemente el proceso es sencillo, el número de documentos que ingresa es voluminoso, algunas operaciones se llevan a cabo en forma física y otras en forma electrónica, la operación surte efectos a partir de la firma electrónica y es a partir de ese momento en que puede consultarse la finca con la nueva operación, cumpliéndose con la publicidad registral.<sup>35</sup>

## 2.3 Modelo Operativo Manual:

Desde su organización en el año de 19877, el Registro de la Propiedad en Guatemala, había venido operando manualmente los diferentes libros.

Aun cuando los cambios que se han realizado para adecuar el procedimiento registral a las circunstancias socio económicas del país, tomando en cuenta las nuevas necesidades del usuario y garantizando la aplicación del principio de seguridad jurídica, se conserva el proceso manual todavía en el Registró de la Propiedad de Quetzaltenango, el proceso manual en el Registro de Guatemala según publicaciones del mismo registro, se lleva a cabo así:

a) Presentación del título o documento que contiene el acto o contrato inscribible, llenando los requisitos legales, con su duplicado correspondiente.

---

<sup>34</sup> Muños Nery y Rodrigo Muñoz, Derecho registral inmobiliario Guatemalteco, Guatemala, infoconsult editores, 2005 5ta edición, pág. 66

<sup>35</sup> *Ibid.*, pág. 68

- b) Al momento de recibirse el documento hacían entrega de un recibo donde estaba marcada la hora de recepción y el número que correspondía para respaldo al derecho de prioridad.
- c) Se realizaba la calificación a los documentos que ingresaban al Registro.
- d) Los documentos eran clasificados y eran repartidos entre los operadores.
- e) Se procedía a suspender, rechazar o inscribir el documento.
- f) El documento pasaba a firma del Registrador.
- g) Para finalizar se procedía al pago y devolución de los documentos debidamente razonados por el registrado.

La operación manual trajo consigo múltiples problemas por: Instalación inadecuada, desorden en libros y documentos, tratamiento preferencial a determinados usuarios, criterios jurídicos contradictorios, inscripciones sin firma, falta de seguridad jurídica, lentitud en las operaciones, entre otros.<sup>36</sup>

#### 2.4 Proceso de Conservación de la Información:

Previo a poder realizar las operaciones por medio del nuevo sistema registral, se llevó a cabo un proceso para la carga y ordenamiento de todas las imágenes en el sistema electrónico, lo que originó una operación denominada “estado de la finca al momento de su conservación”.

El proceso de la conservación de los libros, según publicaciones del Registro, fue el siguiente:

- a) Se procedió a entregar los libros previa revisión de los mismos, para corroborar que todas las inscripciones estuvieran debidamente firmadas y a la vez para sellar con la nota de “folio conservado” en todas las columnas de todos los folios para dar a conocer a los operadores que no podían realizar inscripciones en estos libros por ya estar ingresados al sistema electrónico.
- b) Digitalización de los libros, por medio de escáneres digitales y cámaras digitales.

---

<sup>36</sup> *Ibíd.* pág. 69



c) Proceso de comparación, en el cual se realizó la indexación y consolidación de las fincas por medio de las “pasadas”, realizando una base de datos de las fincas consolidadas en discos ópticos.

d) Proceso de verificación y aplicación de las bases de datos, esta revisión la hizo el personal del Registro, y por último se procedió a la devolución de los libros para ser resguardados con la debida advertencia que ya no debían ser utilizados para nuevas operaciones por estar sellados y escaneados.

Con el proceso de indexación, se logró un orden fidedigno en todas las “pasadas” en los folios, lo cual manualmente no era sencillo por que usualmente de un folio nos trasladamos a otro y a otro. No obstante el Código Civil permite en el artículo 1178 que cuando una finca tuviere quince o más inscripciones de dominio o hipotecarias, el Registrador puede cancelarla y abrir una nueva inscripción con los datos que resulten, transcribiendo solo lo que estuviere vigente, en la historia del Registro no tenemos conocimiento que alguna vez se hubiere hecho, lo que resultó con fincas con cientos de inscripciones, lo que provoca la múltiples pasadas de folio, de un libro a otro.

También durante el proceso se procedió a revisar operaciones que estaban sin finca para que fueran firmadas por el Registrador. Las firmas que faltaban en las operaciones eran de diferentes épocas por lo que fue necesario facultar legalmente a las autoridades de ese momento a firmar todas las inscripciones anteriores para subsanar la omisión.

Con respecto a la falta de seguridad jurídica, podemos hacer mención que aparecieron libros con folios arrancados, lo que hace que los usuarios tengan que acudir a los tribunales de justicia para su reposición. Siendo un problema más serio para el usuario.<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup> *Ibíd.*, pág. 72

## 2.5 Modelo Operativo Electrónico:

Conformadas las bases de datos, el sistema se encuentra preparado para poder realizar las operaciones, por medios electrónicos, el cual tiene el siguiente procedimiento, este fue divulgado en publicaciones del mismo Registró.

En el Registro General de la Propiedad de la zona central, las operaciones se llevan a cabo en forma electrónica aun no sucede en el Segundo Registro con sede en Quetzaltenango.

El proceso es el Siguiete:

- a) Como en todo registro su actividad de inicia en forma rogada, por lo cual se presenta el titulo o documento que contiene el acto o contrato inscribible, llenando los requisitos legales, siempre con su duplicados correspondiente.
- b) Al momento de recibirse el documento en caja, hacen entrega de un recibo donde se marca la hora de recepción y el número que le corresponde para el respaldo al derecho de prioridad.
- c) Se procede a escanear los documentos que el usuario entrega, para poder almacenarlos en discos ópticos cargándolos en el sistema.
- d) Los documentos son clasificados y son repartidos secuencialmente para evitar favoritismos.
- e) Se procede a operar, suspender o rechazar la inscripción, previo estudio de la finca; este proceso lo realizan los operadores desde su estación de trabajo donde cuentan con una clave de acceso, para evitar riesgos en la manipulación de las inscripciones.
- f) Se realiza una revisión jurídica integral en el departamento jurídico en donde se han unificado los criterios, entre todos los asesores jurídicos.
- g) Los documentos e inscripciones pasan para firma electrónica del Registrador.
- h) Todo el proceso queda debidamente almacenado en discos ópticos.
- i) Por último se procede a la devolución de los documentos debidamente razonados conforme a la ley.

Para darnos una idea del proceso actual de un documento ingresado al Registro, presentamos el flujograma proporcionado por el Registro General de la zona central.<sup>38</sup>

## 2.6 Títulos de Propiedad:

### 2.6.1 Definición:

El título de propiedad es aquel documento que acredita a una persona como propietaria de un bien inmueble o mueble inscrito en el registro respectivo para poder tener el dominio absoluto sobre la cosa.

## 2.7 Fin que se Propone el Registro:

La finalidad del derecho registral es robustecer la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles. Esa finalidad la logra el derecho registral mediante la atribución de efectos a los asientos del registro, referentes a la constitución, transmisión, modificación, extinción entre otros, de los derechos reales sobre inmuebles.

Los efectos que se atribuyen a la registración son más o menos contundentes según el sistema que se adopte por la legislación.<sup>39</sup>

## 2.8 Principios Filosóficos que Inspiran el Registro:

### 2.8.1 Definición:

Los principios registrales, conocidos como principios hipotecarios en España, son las ideas principales que inspira el ordenamiento del sistema registral, los cuales explican el contenido y función del Registro de la Propiedad.

Pérez Fernández del Castillo, afirma que los principios registrales explican el contenido y función del registro público de la propiedad. Afirma también que los principios registrales, están totalmente entrelazados unos con otros de tal manera que no existen en forma independiente. Su nombre no se deriva del término filosófico inmutable, sino que se refiere a la constitución de la propiedad y sirve de explicación teórica y práctica de la función del registro.

---

<sup>38</sup> *Ibid.* Pág. 75

<sup>39</sup> Carral Luis y de Teresa, derecho notarial y derecho registral, México, editorial Porrúa, 2004 16ª edición, pág. 298

El mismo autor cita a Roca Sastre, dice: “son los principios las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales y el resultado de la sintetización del ordenamiento jurídico registral”.<sup>40</sup>

## 2.9 Principios Materiales:

### 2.9.1 Inscripción:

Los derechos nacidos extra registralmente, al inscribirse, adquieren mayor firmeza y protección, por la presunción de exactitud de que son investidos, por la fuerza probatoria que el registro les da, por lo que este principio tiende a precisar la influencia que el registro ejerce en los derecho inmuebles y también decide si la inscripción en el registro es elemento determinante o no para que el acto jurídico provoque el efecto jurídico. Para que un asiento o anotación produzca sus efectos, debe constar en el folio real en el libro correspondiente, de esta manera el acto inscrito surte efectos frente a terceros. La solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad no se realiza de oficio, es un acto protestativo y rogado.<sup>41</sup>

### 2.9.2 Especialidad, Especialización o Determinación:

Tiene como finalidad determinar perfectamente los bienes objeto de inscripción, sus titulares, así como el alcance y contenido de los derechos. Exige que los derechos publicados por el registro estén debidamente definidos y precisados respecto a su tutelaridad, naturaleza, contenido y limitaciones. Otros autores afirman que se le denomina de una forma más acertada como principio de determinación, debido a que la publicidad registral exige determinar con precisión el bien objeto de los derechos. Actualmente se le llama principio de especialidad debido a que nació en contraposición a la generalidad de las hipotecas. Debido a este principio, a los inmuebles se les asigna un folio y un número de finca para una referencia numérica más ordenada y rápida. Roca Sastre define finca como: “El soporte físico o material del dominio y demás derechos reales inscritos”. Los

---

<sup>40</sup> Muños Nery y Rodrigo Muñoz, Derecho registral inmobiliario Guatemalteco, Guatemala, infoconsult editores, 2005 5ta edición, pág. 20

<sup>41</sup> *Ibíd.* Pág. 22

folios son las hojas de los libros del Registro, en Guatemala se lleva el sistema de folio real, considerando el más adecuado en la contraposición del folio persona, en que los libros se llevan por personas propietarias o titulares.<sup>42</sup>

## 2.10 Principios Formales:

### 2.10.1 Rogación:

Los derechos reales inmobiliarios y cualesquiera otros que afecten en sustancias jurídicas, se inscriben en el Registro a petición de parte interesada y no de oficio por decisión del Registrador. Este principio está estrechamente ligado con el de consentimiento, ya que en la mayoría de casos, la solicitud de inscripción la realiza el titular del derecho. Por consiguiente, la función del Registrador es rogada, ya que aunque él tenga conocimiento de la existencia jurídica de un acto inscribible, si el interesado no ha acudido al Registro, éste no puede proceder de oficio.

Este principio está regulado en nuestro ordenamiento jurídico en el artículo 1127 del Código Civil, donde establece que “la inscripción en el Registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que deba inscribir”. Aquí cabe mencionar que en otros ordenamientos jurídicos está regulado el desistimiento total o parcial del procedimiento de inscripción, ya que se considera que si es una actividad rogada, el mismo interesado puede declinar su derecho, antes de su inscripción. Además de los interesados, las autoridades judiciales pueden ordenar la inscripción sin tener ningún interés personal en el asunto.<sup>43</sup>

### 2.10.2 Legalidad o Calificación:

Consiste en que todo documento al ingresar al Registro de la Propiedad, dentro de su procedimiento de inscripción, debe ser examinado por el Registrador en cuanto a sus elementos, existencias y validez, es decir, si satisface todos los requisitos legales que para su eficacia exijan los ordenamientos jurídicos. A esta función se le llama calificadora. El principio de legalidad impone que los títulos que pretendan

---

<sup>42</sup> Muños Nery y Rodrigo Muñoz, Derecho registral inmobiliario Guatemalteco, Guatemala, infoconsult editores, 2005 5ta edición, pág. 24

<sup>43</sup> *Ibíd.* Pág. 27

ser registrados deben ser examinados, verificados o calificados antes de ser inscritos, con el objeto que solo tengan acceso al registro de los títulos válidos y perfectos. Se realiza por medio de la calificación, permitiendo la inscripción de los títulos válidos e impide el acceso al registro de títulos viciados o imperfectos. Denominado así el principio ya que conforme a éste, se presume que todo lo registrado se hizo en base a un título legal. Este principio impide la operación en el registro de títulos inválidos o imperfectos, no importando su origen, que pudo ser notarial, administrativo o judicial, y así se logra una concordancia entre el mundo real con el mundo registral.

Los artículos 1128 y 1175 del Código Civil, regulan este principio al indicar: “Si el documento presentado no fuere inscribible o careciere de los requisitos legales necesarios, el Registrador lo hará constar en un libro especial que se llevará para tales efectos y en el propio documento, el cual devolverá al interesado. El Registrador, bajo su responsabilidad, suspenderá o denegará la cancelación conforme a lo dispuesto para las inscripciones.”

Cuando el interesado no estuviera conforme con la denegatoria, suspensión, cancelación o inscripción de un documento, por una inadecuada calificación, tiene derecho a plantear un Ocurso por la vía de los incidentes ante un Juez de Primera Instancia.<sup>44</sup>

### 2.10.3 Tracto Sucesivo:

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. Ya que debe existir una relación íntima entre las inscripciones que anteceden y la que ha de efectuarse, respetando así una estricta correlación entre éstas, así mismo debe haber también una estricta relación entre el documento que dará lugar a la presente, inscribiendo como el último que aparezca y anotado, pudiendo llevar en forma clara y eficaz la historia total de las

---

<sup>44</sup> *Ibíd.* Pág. 28

fincas. Este principio exige un orden o continuidad entre los subsiguientes titulares del dominio o derecho real inscrito, de tal manera que resulte perfectamente concatenada la transmisión o constitución de dicho derechos reales.

El Código Civil guatemalteco lo regula en los artículos 1130 y 1134. La primera inscripción será la del título de propiedad o de posesión y sin ese requisito no podrá inscribirse otro título derecho real relativo al mismo bien...

En las inscripciones relativas a un bien anteriormente inscrito, se omitirán aquellas circunstancias que respecto con él consten ya en el Registro, haciéndose solo referencia a ellas.<sup>45</sup>

## 2.11 Principios Mixtos:

### 2.11.1 Consentimiento

Para que el Registrador pueda inscribir un contrato o acto constitutivo, éste debe haberse sido otorgado por quien en el registro aparezca con derecho para hacerlo, así también, para que en los asientos del Registro exista una modificación, es necesaria la voluntad del titular registral. Consiste este principio en que para que el registro sea posible, previamente deberá existir el consentimiento o asentimiento del titular del derecho inscrito para que se produzca la modificación de la situación jurídica de la finca. Por un lado existe el consentimiento en el acto jurídico y, por otro, el de inscribirlo, mismo que se entiende implícito y excepcionalmente se manifiesta explícitamente, con la presentación del documento al Registro. El mismo Notario tiene la obligación de advertir sobre las obligaciones de registro en el mismo instrumento, así regula el artículo 29 numeral 11 del Código de Notariado guatemalteco: “La advertencia a los otorgantes de los efectos legales del acto o contrato y de que deben presentar el testimonio a los registros respectivos”.<sup>46</sup>

---

<sup>45</sup> *Ibíd.* Pág. 30

<sup>46</sup> *Ibíd.* Pág. 31

### 2.11.2 Publicidad:

Según Pérez Fernández del Castillo, el principio de publicidad, puede examinarse desde dos puntos de vista: Material y Formal.

La publicidad material está concebida como derecho que otorga la inscripción, siendo estos: la presunción de su existencia o apariencia jurídica y la oponibilidad frente a otro no inscrito, por ello los actos sujetos a registro solo producen efectos contra terceros desde la fecha del respectivo registro; la falta de registro no puede ser opuesta incumbe la obligación de promoverlo ni por los herederos de éstos. Esto quiere decir, que los documentos que sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de terceros.

La publicidad formal consiste en la posibilidad de obtener del Registro las certificaciones de las inscripciones, la consulta física o electrónica de los libros.

Carral Luis y Teresa, afirma que este es el principio registral por excelencia, y que no puede concebirse a la existencia del registro, sin la publicidad. El registro revela la situación jurídica de los inmuebles, y toda persona, sea o no terceros registral o cualquier interesado, tiene el derecho de que se le muestren los asientos del registro y de obtener las constancias o relativas a los mismos.

En Guatemala está reconocido por la Constitución Política de la República, en los artículos 29, 30 y 31 que garantizan el libre acceso a dependencias del Estado, la publicidad de los actos administrativos y el acceso a archivos y registros estatales. Por su parte el Código Civil guatemalteco, en el artículo 1124 establece que son públicos los documentos, libros y actuaciones del Registro de la Propiedad. Así también el artículo 1180 en donde regula la obligación de los Registradores de expedir las certificaciones que se le pidan.<sup>47</sup>

### 2.11.3 Prioridad, Prelación o de Rango:

Establece este principio, que es preferente el acto susceptible de registrarse el que en primer término ingrese al registro, sobre cualquiera otro que ingrese

---

<sup>47</sup> *Ibíd.* Pág. 32



posteriormente. Pretende este principio lograr la armonía entre los diversos derechos que recaigan sobre un mismo bien, mediante un sistema de graduación de preferencias. El rango en si no es un derecho, sino que es un atributo que emana en la naturaleza intrínseca del derecho real inmobiliario en contacto con la dinámica registral. Al ponerse en juego el derecho real con el derecho registral, la prelación en el rango produce derechos de preferencia cuando gravitan sobre una misma cosa. Por su parte Claudia Lavinia Figueroa, explica que la prioridad registral es de vital importancia, ya que su adecuada aplicación en la práctica de una correcta concepción doctrinaria, se garantizará con mayor certeza la utilidad de la presentación de documentos al Registro de la Propiedad, lo cual a su vez redundará en mayor agilidad en el tráfico de bienes. A su vez la autora cita a Cornejo y Álvarez Caperochipi, al afirmar que se entiende por prioridad a la anterioridad de una cosa respecto de otra o prioridad es aquel en virtud del cual el acto registral que primeramente ingrese en el Registro de la Propiedad, se antepone con preferencia excluyente o superioridad de incompatible o perjudicial, no hubiere sido presentado al Registro o lo hubiere sido con posterioridad, aunque dicho acto fuese de fecha anterior.

El principio de prioridad es aquel en virtud del cual el acto registrable que primero ingresa al Registro se antepone, o deviene de rango superior, a cualquier otro acto registrable, que incompatible o perjudicial al ya inscrito, no hubiere tenido todavía acceso al registro, aunque fuese de fecha anterior. En ese orden de ideas, afirma Iván Palacios, se otorga preferencia a los títulos registrables, por el orden de su presentación en el Registro, tomando en cuando no solo el día si no también la hora, minutos y segundos. Por este principio el documento que contenga un acto registrable que primero ingrese al Registro se antepone con preferencia excluyente a cualquier otro, no importando la fecha de creación. Cuando varios derechos reales coinciden sobre un mismo bien, se debe determinar su incompatibilidad, determinando cuál de ellos ha de prevalecer, y si es compatible, determinar su coexistencia y quien tiene preferencia, uno en relación del otro.

Usualmente escuchamos primero en registro primero en derecho, este principio, le da prioridad o preferencia a la hora y fecha de presentación al Registro. Por

consiguiente, el primero en el orden registral, no es quien antes adquiriera el derecho, sino quien antes inscriba su derecho o adquisición.

Este principio se encuentra regulado en los artículos 1141 y 1142 del Código Civil, al indicar que “entre dos o más inscripciones de la misma fecha y relativas a la misma finca o derecho, determinada la preferencia la anterioridad en la hora entregada del título en el Registro”, “si se presentare el mismo día al Registro, despacho que contenga orden o mandamiento judicial de anotación de demanda o embargo y testimonio de escritura pública de actos o contratos que afecten a los mismos bienes o derechos, se atenderá a la hora de entrega de los documentos”

El artículo 7º del reglamento del registro, contenido en el acuerdo gubernativo No. 359-87, recién derogado regulaba: “el derecho de prioridad se establece por medio del libro de entrega de documentos, en el que ingreso de los mismos se consignará en riguroso orden cronológico. En tal libro se anotada como mínimo: la clave del operador, el número de orden de ingreso del documento, el nombre del presentante, la hora de entrega y fecha, el número de tomo y numero de copia”.

El artículo 6º, del acuerdo gubernativo 30-2005, actualmente en vigencia, contiene el reglamento de los registros de la propiedad, emitido por el Presidente de la Republica el 27 de enero de 2005, regula “ El derecho de prioridad se establece por medio del libro de entrega de documentos, cuyo ingreso se consignará en riguroso orden cronológico, anotándose como mínimo: el número de orden de ingreso del documento, el nombre del presentante, la hora exacta y la fecha de entrega.

Si el documento es rechazado para su inscripción se perderá la prioridad, salvo que el mismo sea injustificado y así lo resuelva un juez de primera instancia. En caso de documentos suspendidos, la prioridad se perderá al retirar el documento del Registro, a menos que el interesado haya solicitado inscripción provisional al momento de su presentación.

Como se puede apreciar de la simple comparación de los dos artículos, el derogado y el vigente, se mejoró su redacción y se amplió en el sentido de que no se pierde la prioridad, cuando un documento es rechazado injustificadamente, siempre que así lo resuelva el juez.

Además de la solución para el caso de suspensiones, no retirar el documento, o solicitar la inscripción provisional al presentar el mencionado documento; al no indicar la forma, tendremos que estar a lo que regula el artículo 1149 numeral 5º, del Código Civil, que establece: “podrán obtener anotaciones de sus respectivos derechos: el que presentare título cuya inscripción no puede hacerse definitivamente por faltas que sean subsanables en el término de treinta días, pasados los cuales la anotación se tendrá por cancelada de hecho”.

A juicio de los autores, podría hacerse acompañado una solicitud al documento que así lo pida, o dentro del mismo instrumento redactando una petición al registro de inscripción provisional, en la cual se solicite, que en caso la inscripción no pueda hacerse en forma definitiva por cualquier motivo, se inscriba provisionalmente de conformidad con lo regulado en el artículo indicado.

Reconocemos que con la nueva regulación, se ha avanzado, pero no soluciona totalmente los problemas originados cuando se reclama la prioridad, lo cual es de vital importancia para el Registro y para los usuarios del mismo, consideramos que debió haberse atendido la propuesta de la notaria y magister artium en derecho notarial Lavinia Figueroa, tomando en cuenta que en Guatemala, no tenemos la reserva de prioridad, ni el certificado de prioridad de los argentinos, ni el cierre registral de los españoles.<sup>48</sup>

#### 2.11.4 Fe Pública:

El titular de un derecho real según el Registro, debe ser tenido como tal, con la sola prueba del asiento extendido a su favor. Este principio se refiere a la garantía que tiene un tercero adquirente de buena fe, al momento de adquirir un bien debidamente inscrito en el Registro, ya que es garantía de que si consta en el Registro, que se ha adquirido de conformidad con la ley. Es una presunción iuris tantum que prevalece hasta que se demuestre la inexactitud o ineficacia del asiento.

---

<sup>48</sup> *Ibíd.* Pág. 33

Ángel Montes, afirma que el Registro de la Propiedad “encuentra su fundamentación o justificación en la idea de lograr seguridad y protección en el tráfico jurídico inmobiliario, metas que solo es posible alcanzar dotando a aquel de eficacia suficiente para dar plena efectividad y seguridad a las transmisiones que se realicen a su amparo.” “en virtud del principio de fe pública registral, el contenido del Registro se reputa siempre exacto en beneficio del tercero que adquiera en condiciones previstas por la ley, el cual, por tanto, queda completamente seguro de su adquisición en los términos que el registro manifiesta” nuestra legislación sí reconoce la fe pública del Registrador, pero no regula específicamente esta presunción a que se refieren los autores, lo más próximo lo encontramos en los artículos 1146 y 1148 del Código Civil.<sup>49</sup>

#### 2.11.5 Legitimación:

Principio que otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión. Considerando como uno de los principios más importantes, ya que la legitimación se considera como el reconocimiento hecho por la norma jurídica de poder realizar un acto jurídico con eficacia. Lo legítimo es lo que está conforme las leyes, siendo genuino y verdadero. Dicho en otras palabras, quien adquiera del titular inscrito e inscriba, a su vez, su derecho, en los mismos términos en que aparezca recogido en el Registro.

La legislación guatemalteca no tiene artículo específico que indique que el derecho registrado, que se presume existe, pertenezca a su titular en la forma expresada en el asiento respectivo. Lo más cercano lo encontramos en los artículos 1146 y 1148 del Código Civil, cuando se refiere a que los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el registro aparezcan con derecho a ella, una vez inscrito no se invalidaran en cuanto a tercero, los títulos inscritos o anotados surtirán efectos contra tercero y aun contra los

---

<sup>49</sup> *Ibíd.* Pág. 38

acreedores singularmente privilegiados, desde la fecha de su entrega al Registro.<sup>50</sup>

## 2.12 Sistemas Registrales:

### 2.12.1 Concepto:

Debemos entender por sistema registral, como una técnica de llevar el registro en un determinado ordenamiento, que conlleva publicidad registral y el medio para efectuarlas.<sup>51</sup>

### 2.13 Sistema Francés:

El sistema francés contiene las siguientes características:

- a) La transmisión se hace por la vía consensual sin necesitar registración.
- b) Los notarios y otros funcionarios públicos que otorgan títulos registrables, están obligados a presentarlos al registro en un plazo preestablecido.
- c) No hay calificación, o hay una calificación limitada en los documentos registrables.
- d) La registración no convalida los títulos nulos o anulables.
- e) Se transcribe literalmente el documento y se solicita un suplicado para archivo.
- f) Existe un índice alfabético de persona y otro por fincas encuadernados en orden cronológico.
- g) La prioridad u orden de preferencia entre los títulos presentados determina la registración, dando prioridad el día, no la hora, por lo que si existen documentos presentados el mismo día tendrán preferencia la fecha del otorgamiento.
- h) Existe una coordinación con el catastro.<sup>52</sup>

### 2.14 Sistema Alemán:

El sistema alemán contiene las siguientes características:

---

<sup>50</sup> *Ibíd.* Pág. 39

<sup>51</sup> Muños Nery y Rodrigo Muñoz, Derecho registral inmobiliario Guatemalteco, Guatemala, infoconsult editores, 2005 5ta edición, pág. 7

<sup>52</sup> *Ibíd.* Pág. 9

- a) La inscripción tiene valor constitutivo, antes se dan las fases del acto causal y el acuerdo real previas a la inscripción. Las tres fases son: el negocio, consentimiento e inscripción, las tres constituyen el negocio jurídico real.
- b) Se legitima con la inscripción y fe pública registral.
- c) Hay una amplia calificación de los documentos registrales.
- d) Existe una agrupación de asientos por fincas, en folio real.
- e) Se realiza la inscripción por medio del sistema de encasillados, en el cual el registrador toma del título los datos esenciales, llevándolos a la correspondiente casilla.
- f) Existe una plena correspondencia con el catastro.
- g) Hay prioridad por el orden de presentación de los títulos.
- h) El tracto sucesivo rige el orden riguroso de inscripciones.<sup>53</sup>

#### 2.15 Sistema Español:

El sistema español tiene las siguientes características:

- a) La transmisión inmobiliaria se da por el título más la tradición, el otorgamiento de la escritura equivale a la entrega de la cosa.
- b) La inscripción es voluntaria y meramente declarativa exceptuando la hipoteca.
- c) Hay legitimación de la apariencia jurídica en beneficio del tercero registral, el asiento se presume real.
- d) Existe un tracto sucesivo ya que todos los títulos anteriores deben de estar enlazados.
- e) Hay agrupación de asientos por fincas, dejando espacio en cada finca para asientos posteriores.
- f) No hay correlación con el catastro.<sup>54</sup>

Sistema australiano o sistema Torrens:

El sistema Australiano, denominado también sistema Torrens o acta Torrens, se caracteriza por:

- a) El ingreso de las fincas en el sistema es voluntario, pero una vez inscritas, todas las operaciones posteriores deben registrarse.

---

<sup>53</sup> *Ibíd. Pág. 10*

<sup>54</sup> *Ibíd. Pág. 11*

- b) Existe un procedimiento de inmatriculación y de depuración.
- c) El título se conserva en el registro y expidiéndose un duplicado a favor del propietario.
- d) Se puede anotar embargos y otros, en el título original, aún sin consentimiento del propietario, al dueño solo se le cita para poner la anotación en el duplicado.
- e) Existe un seguro oficial para indemnizar a perjudicados.
- f) Hay un registro único para toda la nación.<sup>55</sup>

#### 2.16 Sistema Registral Aplicado en Guatemala:

El sistema registral aplicado en Guatemala, tiene que tener mucho del utilizado en España, por la influencia.

No obstante como se afirmó antes, cada país tiene sus propias características en cuanto a su sistema registral, por ello para Guatemala, podemos mencionar las siguientes:

- a) La utilización del folio real para sus inscripciones, eso hace que cada finca este individualizada por su propio número y, en el mismo folio constan todas sus operaciones, incluso las canceladas. El folio real es de suma importancia, ya que se conoce que todo el historial de la finca desde su creación hasta su cancelación o extinción.
- b) Es declarativo, ya que los derechos nacen, se modifican, transmiten y extinguen fuera del registro, solo surten efectos ante tercero cuando se inscriben.
- c) Las inscripciones se hacen a petición de parte.
- d) 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 del documento se conserva en el Registro, que es la base de la inscripción.
- e) La inscripción tiene fuerza convalidante y la inscripción da plena protección a los derechos adquiridos por la fe pública registral, pero el negocio ya existe antes de llegar al Registro.
- f) Se reconoce y distinguen entre las partes y terceros.

---

<sup>55</sup> Ibid. Pág. 12

g) Todo lo inscrito es público.

h) Rigen los principios registrales, algunos de ellos regulados en la misma ley.<sup>56</sup>

---

<sup>56</sup> *Ibíd.* Pág. 16



## CAPITULO III

### LAS FINCAS:

#### 3.1 Finca Urbana:

Son aquellos inmuebles que se encuentran localizados dentro del área desarrollada de un municipio y que regularmente cuenta con la posibilidad de tener servicios públicos y de esa manera los Registros de la Propiedad tienen definida la naturaleza de los inmuebles.

#### 3.2 Finca Rustica:

Son aquellos inmuebles que se encuentran fuera del área urbana definida en un municipio, inmuebles que por lo regular no gozan de servicios públicos y son parte de inmuebles para cultivos, bosques y son destinados a otros usos.

#### 3.3 Colindantes de las Fincas:

Las fincas urbanas y rusticas se encuentran localizadas dentro de colindancias y con ello se puede entender que las colindancias son la existencia de otros inmuebles inmediatos al propio y como consecuencia resulta colindante el propietario de los inmuebles que se encuentran alrededor del propio.

#### 3.4 Los Rumbos:

Un inmueble, a parte de sus colindantes, está localizado, por lo que llamamos rumbos, en este caso un inmueble esta principalmente localizable por su rumbo norte contrario sería el rumbo sur y continuando un inmueble tiene una colindancia oriente que se define en la naturaleza por el lugar donde de mañana sale el sol y el rumbo poniente donde cae el sol. O sea, los rumbos son importantes porque de una manera exacta ubican la realidad de un inmueble, actualmente el Código Civil es más exigente sobre este tema, porque para la inscripción de una finca urbana o rustica, exige un plano que contenga ubicación o dirección, necesita también colindantes, rumbos, medidas lineales y estas con la técnica de agrimensura, es decir, los azimuts o coordenadas geográficas debidamente georeferenciadas al

sistema geodésico nacional, según lo indica el artículo 1131 del Código Civil de Guatemala

### 3.5 Sistemas Registrales Internacionales:

#### 3.5.1 El Sistema Registral Germánico:

El sistema germánico es el que rige en Alemania, Austria y Suiza, se caracteriza a grandes rasgos por un Registro de la Propiedad llevado según el sistema de folio real, en el que la inscripción tiene carácter constitutivo y la única realidad es la registral. La base física del registro está constituida por la descripción de la finca en el catastro, de tal forma que aunque los datos contenidos en los libros catastrales carecen de valor jurídico, al considerarse el mapa catastral como parte integrante del registro, en todo lo referente a la localización de las fincas o a la determinación de sus lindes es cartografía catastral la que tiene plena eficacia probatoria ante los tribunales. La finca tiene una realidad jurídica de las que responde el Registro y una realidad física de las que responde el catastro, esto supone que los datos físicos que constan en el Registro son los mismos que constan en el catastro y los datos jurídicos que constan en el catastro son los mismos que constan en el Registro.

El catastro:

Sus Orígenes:

El sistema catastral actualmente tiene su origen en los comienzos del siglo XIX. Surgió con un objetivo fiscal de recaudar impuestos sobre las fincas y terrenos; con la llegada de Napoleón a Prusia decae la catastralización de los terrenos ocupados. Tras la derrota de Napoleón, los Prusianos continuaron construyendo un catastro según las reglas francesas, hasta 1876 siguió funcionando este catastro.

“Aunque ya hemos visto en un principio su finalidad era exclusivamente fiscal, ya con Napoleón se descubrió la utilidad de los planos del catastro, que delimitan las fronteras de las propiedades y evitan procesos innecesarios.”

Concepto y Objetivos:

El sistema es conocido como “Liegenschaftskataster”, que vendría a ser catastro de bienes inmuebles. Se entiende por catastro el registro público dirigido por las autoridades catastrales en el cual los bienes inmuebles de cada estado alemán son descritos y representados gráficamente. El catastro es un registro oficial de las fincas y prueba los resultados de las riquezas del suelo.

Por bien inmueble se entiende fincas y edificios en algunos estados alemanes, también derechos reales.

Contenido del Catastro en el Sistema Germánico:

La finca catastral: es el objeto del catastro, entendida como parte de la superficie terrestre delimitada por una línea fronteriza establecida en el catastro y marcada por un número, para identificar cada finca catastral se le dota de un número , los números se ordenan según un punto de vista topográfico.

En el caso de que se trate de identificar una parcela de una nueva creación, existen dos posibilidades:

- a) Con un número libre: se le da el siguiente número según el orden (se destruye el orden topográfico)
- b) Con un número según la finca raíz: el número se construye a partir de la finca matriz (por ejemplo si esta era el 1 los nuevos números serán 120/1 y 120/2).

Relaciones Catastro – Registro:

La relación bilateral entre Catastro y Registro, se lleva a cabo a través del intercambio de datos. Debido a que el Registro tiene su base física directa en el catastro, cada cambio que se produce en ésta, debe reflejarse en el Registro (mediante los formularios “cambios a través de pruebas de la alteración” en el viejo Registro manual (NLK) y notificaciones de la modificación” en los nuevos Registros autorizados (ALB). Por otro lado, cuando la modificación produce en los datos jurídicos del Registro también deben trasladarse estos al Registro, en este caso a través del formulario “lista de modificaciones”.

Finca Registral:

Se entiende por finca registral: “una finca es cada parte de la superficie terrestre delimitada, que es registrada individualmente en un folio registral (folio real) o

conjuntamente con otras de un mismo titular (folio personal) están identificadas por un mismo número de inventario”<sup>57</sup>

### 3.5.2 Sistema Registral Ingles:

#### Concepto y Objetivos:

Land Registry es el título anglosajón que significa registro de la propiedad. Es un órgano gubernamental encargado de inscribir los títulos de propiedad que existen sobre las fincas, de manera que su protección alcanza únicamente a fincas inscritas. Permite, por un lado, que los propietarios acrediten fácilmente su titularidad y, por otro lado, que los compradores sepan cual es la situación jurídica de las fincas.

Sus principales objetivos son: obtener y desarrollar un sistema inmobiliario registral efectivo y estable en toda Inglaterra y Gales, garantizar el título inscrito y, facilitar reformas sobre los derechos inscritos, manteniendo siempre la seguridad del título. Y en otras palabras: facilitar el tráfico inmobiliario registral.

#### Contenido de Sistema Registral Ingles:

La información contenida en Land Registry es doble: por un lado, nos ofrece información documental; y, por otro lado, información gráfica. El modo de inscripción es distinto ya que se refiere a titularidades, no a fincas; así un mismo inmueble puede estar en varias fichas del Registro porque haya diversos títulos existentes en ese inmueble. La información documental (Registro) consta de fichas individuales organizadas según 3 ficheros (o registros): Fichero de Propiedades (Property Register): describe la finca con la referencia a su número que consta en el plano adjunto, e identifica la situación geográfica de la propiedad. Se incluyen servidumbres, derechos y restricciones. Fichero de propietarios (Proprietorship Register): en él constan los datos de identificación del propietario del título, nombre, dirección, descripción y limitaciones del propietario. Fichero de Cargas (Charges Register): señala las inscripciones y anotaciones que afectan

---

<sup>57</sup> Estudios de derecho comparado, aedire, universidad de alicante, el sistema registral germánico, alicante, 2002, <http://www.ua.es/aedire/estudios1001.htm>, 20/6/2001

negativamente a la titularidad (hipotecas, arrendamientos, censos). Este departamento opera bajo las previsiones de Land Charges Act 1972, e informa a los titulares de las cargas y acciones pendientes que les afecten, así como de otros derechos inscritos contra los nombres de propietarios que no registraron sus fincas en virtud de las leyes registrales vigentes. La información contenida en los tres ficheros anteriores está recogida por dos clases de Cédulas emanadas por el Registro: a) Cédulas de Titularidad(Land Certificates) b) Cédulas de Cargas (Charges Certificates) Primero se recoge la información del Fichero de Propiedades, luego del de Propietarios y finalmente del de Cargas. Lo que resulta de esta recopilación es lo que se ha llamado Cédula de Titularidad, cuya copia se entrega al titular junto con el plano correspondiente que identifica la finca y contiene su número registral. La Cédula de Titularidad, se entrega a los titulares de derechos inscritos para que la entreguen cada vez que quieran inscribir una transacción, es decir, se utilizará como medio de prueba ante otros adquirentes. Si la transacción consiste en una hipoteca se emitirá una Cédula de Cargas. Por otro lado, también existen los "Certificados de Búsqueda", con efectos jurídicos, de modo que quien solicita este certificado puede conseguir la inscripción de un título a su nombre de modo preferente a otra persona si la solicita antes de 30 días hábiles.

El Catastro de Sistema Registral Ingles:

En Inglaterra no existe un Catastro como los hay en el resto de Europa, aunque sí existen archivos cartográficos que facilitan al Registro la información necesaria sobre los límites de las fincas objeto de inscripción. Es decir, la información gráfica (Catastro) se vale de la cartografía para precisar el lugar y superficie de cada finca, cuyo plano se incorporará a los archivos del Registro. El órgano encargado de realizar los trabajos cartográficos, topográficos y de geodesia es el Ordnance Survey o Topografía Militar. La escala utilizada en las zonas urbanas es de 1:1250; y en las zonas rurales es de 1:2500. Los propietarios pueden solicitar al Registro la determinación geométrica exacta de los límites de sus fincas, aunque ordinariamente se utiliza el sistema de determinación de límites generales, a

través del cual se sabe dónde se sitúa el lindero de una finca. La información contenida en los planes catastrales excluye la topográfica. Dentro de la oficina del Registro existe el Title Location Plan Service, que supe al Index Map Search Service (servicio de búsqueda de planos). Es un departamento encargado de realizar las funciones que realizan en otros países el Catastro, el cual realiza trabajos topográficos necesarios para garantizar la exactitud de los mapas registrales. Está regulado en Land Registration (Open Register) Rules 1991; y tiene como principal finalidad facilitar los planos catastrales, basados en el Ordnance Map, mostrando los límites de las propiedades de los titulares registrales. Para poder solicitar este servicio es necesario cumplimentar el formulario número 96C.<sup>58</sup>

### 3.5.3 Sistema Registral Portugués:

#### Concepto y Objetivos:

El Registro Inmobiliario, de acuerdo con el artículo primero del Código Registral Predial cumple en Portugal la función esencialmente de otorgar publicidad a los derechos inherentes a las cosas inmuebles. Pero este fin publicitario e informativo, que con vista a la protección de terceros se pretende alcanzar a través de una perfecta identificación de los predios y una rigurosa definición de la situación jurídica, que dé certeza y seguridad al comercio de inmuebles y al crédito territorial y, si bien, siendo ésta la función esencial de la institución también el Registro protege y se destina a proteger a los titulares de los derechos inscritos.

#### Contenido de Sistema Registral Portugués:

La información registral se encuentra en los llamados “libros”; éstos se distinguen atendiendo a la información contenida en ellos. Son los siguientes: Libro Diario, Libro de Descripciones, Libro de Inscripciones de Propiedad, Libro de Inscripciones Hipotecarias, Libro de Inscripciones diversas, Libro de Índice Real, Libro de Índice Personal, Libro de Dudas y Recursos, Libro de Registro de

---

<sup>58</sup> Estudios de derecho comparado, aedire, universidad de alicante, el sistema registral ingles, alicante, 2002, <http://www.ua.es/aedire/estudios1003.htm>, 20/6/2001

Honorarios; y otros accesorios entre los que destacamos en Libro Ponto , destinado al control de asistencia de personal a la oficina. El Libro Diario tiene por finalidad consignar por orden cronológico los documentos o títulos presentados en la Conservatoría. El Libro de Descripciones en el que se hace constar la descripción de los predios por primera vez y los asientos respectivos (llamados “Averbamentos”) que alteren la descripción inicial. Los Libros de Inscripciones de Propiedad destinados a publicar los actos que implican adquisición o división de los predios descritos así como los Averbamentos que en él se hayan de practicar. También hemos mencionado los llamados Libros Índice que son destinados a la indicación por parroquia de los predios descritos y a la mención o indicación de los nombres de sus propietarios o poseedores.

La informatización ha desvirtuado la clasificación hasta ahora descrita puesto que ha facilitado la búsqueda de información, independientemente de cómo ésta se lleve a cabo.

El Catastro:

Orígenes:

En primer lugar, es importante señalar que en 1926 es creado el IGC (o lo que es lo mismo, el Instituto Geográfico y Catastral); éste es integrado, en sus primeros momentos, en distintos Ministerios como es el de Economía o el de Finanzas. El 28 de Octubre de 1980 es publicada una nueva Ley Orgánica del IGC que conllevará innovaciones como la creación de Delegaciones Regionales y de una escuela de formación y perfeccionamiento. Posteriormente, en 1987, el IGC es integrado en el “Ministerio do Planeamento e da Administração do território” (Ministerio de Planeamiento y de Administración del Territorio). Recientemente, en 1994, es creado el actual IPCC (Instituto Portugués de Cartografía y Catastro), el cual hereda en gran medida las competencias del antiguo IGC, que desaparece en la misma fecha. Desde 1996, el citado organismo tiene su sede en Lisboa.

### Concepto y Objetivos de Catastro:

El Instituto Portugués de Cartografía y Catastro es un organismo público responsable para la ejecución de las políticas públicas, del dominio geodésico, de la Cartografía y del Catastro y para la satisfacción de las necesidades fundamentales del país en materia de información geográfica oficial dé base para la utilización civil. El IPCC está integrado en el MAOT, es decir, en el Ministerio de Ambiente y Ordenación del Territorio, y tutelado por la Secretaría de Estado del Ordenamiento del Territorio y Conservación de la Naturaleza (SEOTCN). Por otra parte señalar que, en el ámbito de la Cartografía, el IPCC estudia las principales coberturas nacionales a escala pequeña y media y, también, las coberturas fotográficas y ortofotográficas a pequeña y gran escala del país. Como dato puntual, decir que está en proyecto realizar una cobertura integral del país con cartografía a escala 1:10000. Acerca del Catastro, afirmaremos que el IPCC es responsable de la conservación del Catastro geométrico de la propiedad rústica y sobre la cobertura del país con un nuevo Catastro predial (el cual abarca tanto áreas rústicas como urbanas). El IPCC, en el plano interno, tiene competencia de coordinación que ejerce en calidad de organismo; dicho organismo está presidido por el Consejo Coordinador de Cartografía con competencia de autoridad reguladora y fiscalizadora.<sup>59</sup>

### 3.5.4 Sistema Registral Francés:

#### El Registro:

#### La Legislación que lo Regula:

El sistema francés, conocido tradicionalmente en la doctrina como sistema de la transcripción, apelativo que en la actualidad ya no resulta muy exacto, como veremos, viene regulado fundamentalmente en el Código Civil de 1904 y la Ley de Transcripciones de 23 de marzo de 1855, modificada posteriormente por las Leyes de 1 de marzo de 1918 y 24 de julio de 1921, así como por el Decreto-ley de 4 de

---

<sup>59</sup> Estudios de derecho comparado, aedire, universidad de alicante, el sistema registral portugués, alicante, 2002, <http://www.ua.es/aedire/estudios1005.htm>, 20/6/2001



30 de octubre de 1935. La más importante reforma es la introducida por Decreto-ley de 4 de enero de 1955, desarrollado por el de 14 de octubre del mismo año y las Ordenanzas de 7 de septiembre de 1959 y de 5 de septiembre de 1960. Dentro del sistema francés, existen dos regiones, Alsacia y Lorena, incorporadas a Francia tras la Primera Guerra Mundial, con un derecho registral particular, conciliador del sistema francés tradicional con principios de raigambre germánica, que ha influido en la preparación de la reforma de 1955, antes citada. Así, admite el principio de legalidad, con un mayor ámbito de calificación registral, y también la presunción de exactitud del Registro, al modo de la Ordenanza alemana. Igualmente valora la importancia básica de la finca en la llevanza del Registro, regula el tracto sucesivo y admite ciertas anotaciones preventivas.

El Catastro:

Antecedentes:

El catastro francés es creado por Napoleón mediante la ley de 15 de septiembre de 1807 concibiéndose en aquel tiempo como instrumento de finalidad no solo fiscal sino también probatoria de la propiedad. Sin embargo pronto prevaleció la finalidad recaudatoria y se abandonó su finalidad civil. En el momento de concebirse el sistema las mutaciones parcelarias eran muy escasas y ello llevó a adoptar la regla de la inmutabilidad de los mapas lo que determinó su rápida obsolescencia. La ley de 16 de abril de 1930 puso en marcha la renovación general de los mapas catastrales que ha dado origen al catastro actual. En 1955 se produjo la reforma del régimen de la publicidad inmobiliaria, introduciéndose el requisito de que la identificación de las fincas en el Registro de la Propiedad (Conservateur des Hypotèques) se realice mediante el número catastral que les ha sido asignado. El sistema actual se completa con la ley de 18 de julio de 1974, que introduce la renovación del catastro cada vez que se considera necesario debido a la evolución del tejido parcelario.

Funciones del Catastro Francés:

La misión original y preponderante del Catastro es la fiscal, ya que el Catastro sirve de base para la recaudación no sólo del Impuesto Inmobiliario, sino también para determinar las bases del “Impuesto de Habitación”, el “Impuesto Profesional”, el “Impuesto de Recogida de Basuras Domésticas”, así como los beneficios agrícolas.

Junto a la misión fiscal se señala la función jurídica e inmobiliaria del Catastro, ya que la información catastral sirve para identificar las fincas con toda certeza, dado que cada parcela cuenta con un número de identidad propio e irrepetible. No proporciona, sin embargo, el mismo grado de certeza en cuanto se limita sólo a dar constancia de quien resulta ser el propietario aparente, que constituye el sujeto pasivo de la fiscalidad inmobiliaria. La “misión técnica” del Catastro se traduce en la colaboración, verificación y centralización de todos los levantamientos de cierta importancia.

En el desarrollo de esta misión técnica el Catastro se ve apoyado por el Consejo Nacional de Información Geográfica y los Comités Departamentales de Información y Enlace.

#### Sistema de Valoración Catastral:

En Francia la fiscalidad inmobiliaria se basa en el valor de renta y no en el valor de mercado o de la venta de una finca. El concepto es semejante al de “Renta Catastral” utilizado hasta ahora en el sistema español, aunque la metodología seguida para su determinación sea muy diferente. El procedimiento de valoración varía según se trate de inmuebles urbanos o rústicos. La valoración catastral de las fincas urbanas puede realizarse por cuatro sistemas distintos: valoración por comparación, valoración directa, valoración contable y valoración según alquileres. El procedimiento de valoración empieza con el establecimiento de las clases de inmuebles de cada municipio de acuerdo con las categorías fijadas para todo el país y la determinación de los “locales de referencia”. A continuación se procede a la verificación de las declaraciones presentadas por los propietarios y a la clasificación de cada local por comparación con los elegidos como referencia. En una tercera fase se pasa a establecer las tarifas o valores de renta por metro

cuadrado, aplicables en todo el municipio o en cada sección catastral para cada categoría de inmueble. En esta fase los propietarios disponen de un plazo para hacer constar sus objeciones a las valoraciones establecidas. Para terminar, se pasa a establecer el valor en renta de cada uno de los locales multiplicando la superficie ponderada por la tarifa aplicable a la categoría en que se haya incluido el local.

La Relación del Catastro con el Registro de la Propiedad:

El sistema registral francés viene regulado fundamentalmente por el Código Civil de 1804 y la Ley de Transcripciones de 23 de marzo de 1855, modificada posteriormente por las Leyes de 1 de marzo de 1918 y 24 de julio de 1921, así como por el Decreto-Ley de 30 de octubre de 1935. La más importante reforma es la introducida por el Decreto-ley de 4 de enero de 1955, desarrollado por el de 14 de octubre del mismo año y las Ordenanzas de 7 de enero de 1959 y 5 de septiembre de 1960.

A partir de 1956 se introduce en el Registro francés el denominado “Fichero Inmobiliario”. El “Fichero Inmobiliario” carece de valor jurídico en sí mismo. La protección registral se logra por el cumplimiento de las formalidades registrales, no por la consignación en este Fichero. El Fichero tiene a la vez carácter personal y real estando formado por tres clases fundamentales de fichas: a) Fichas de propietario. Fichas de inmuebles. b) Fichas parcelarias.

Las fichas personales de propietarios se agrupan por municipios y contienen el nombre de cada titular de derechos sobre un inmueble, a excepción de los acreedores privilegiados o hipotecarios. Cada ficha consta de varias partes. En el encabezamiento consta el nombre del municipio y el del titular de los derechos, con su fecha de nacimiento. El cuerpo de la ficha se divide en tres bloques: la primera, dedicada a los inmuebles urbanos, incluye la localización catastral y la designación de cada finca y remite a las fichas reales; la segunda, referida a los inmuebles rurales, incluye únicamente la referencia catastral de cada parcela (sección y plano), y la tercera, dedicada también a los inmuebles rurales, recoge las referencias a los actos inscritos en relación con las fincas. Las fichas de

inmueble corresponden a las fincas urbanas y se abre una por cada inmueble o parte del mismo. En el caso de inmuebles divididos figura una ficha general para la totalidad y una ficha particular para cada fracción de los mismos. El encabezamiento incluye la localización catastral y la designación del inmueble y el cuerpo de la ficha se divide en una parte dedicada a recoger las formalidades referentes al bien y otra a recoger, en su caso, la división de la finca. Las fichas de los inmuebles se clasifican por municipios. Por último, las fichas parcelarias funcionan como fichas de remisión, que, a partir del número de parcela, permiten acceder a la correspondiente ficha de inmueble, si se trata de fincas urbanas, o a la ficha de propietario en el caso de fincas rústicas. Se clasifican por municipios y dentro de cada municipio por el orden correspondiente a números del mapa catastral. La anotación en el Fichero Inmobiliario, a pesar de que el mismo carezca de valor jurídico, se realiza con extremo cuidado y con unas formalidades estrictas de tal manera que se garantiza la exactitud y claridad del Fichero con respecto al contenido del Registro propiamente dicho. La descripción del Fichero Inmobiliario pone de manifiesto la estrecha conexión existente entre la información registral y la catastral, dado que para todas las fincas constan en el Registro los datos necesarios para su identificación en el Catastro. Para garantizar la vinculación entre ambas instituciones se recurre a la figura de los “extractos” sin los cuales no puede llevarse a cabo la inscripción de ningún acto en el Registro de la Propiedad, con excepción de las operaciones de reparcelación o concentración parcelaria que siguen un régimen especial. El funcionamiento del sistema se basa en la inclusión de los datos catastrales en todo acto traslativo o modificativo de derechos reales o que lleve aparejada una modificación física de una finca, para lo cual los notarios o autoridades intervinientes deben solicitar del Catastro la Cédula correspondiente e incluir sus datos en los documentos que se remitan al Registro para su inscripción en el mismo. En el supuesto de que se produzca una mutación física en las fincas, por segregación, agrupación, obra nueva, etc., los titulares de las mismas están obligados a aportar los documentos topográficos necesarios para recoger los cambios en el Catastro. Estos documentos deben ser elaborados por topógrafos autorizados por el Catastro, que revisten entonces carácter de “auxiliares” de la

Administración, aunque el coste de la elaboración de estos documentos recaiga enteramente sobre los particulares. En estos supuestos de mutación física la documentación topográfica deberá ser remitida al Catastro para que tome nota de las transformaciones y asigne, en su caso, nuevos números de identificación a los inmuebles resultantes, y sólo cuando se haya realizado esta operación catastral se procederá a la formalización de la escritura correspondiente y a su inscripción en el Registro. Resulta necesario aportar ante este último tanto el documento público que recoge el acto a inscribir con sus correspondientes datos catastrales, como la documentación topográfica utilizada para señalar las transformaciones físicas que se hayan producido. Con la exigencia de estos requisitos se ha logrado alcanzar una coherencia total entre los datos registrales y los catastrales, de tal modo que resulta posible identificar en todo momento la localización exacta de una finca sobre el territorio y las características físicas de la misma.<sup>60</sup>

### 3.5.5 Sistema Registral Australiano:

Orígenes:

Australia es una federación en el ámbito del Commonwealth, formada por seis Estados: Queensland, Nueva Gales del Sur, Victoria, Australia Meridional, Australia Occidental y Tasmania. También integran la federación el Distrito Federal (Canberra) y el Territorio del Norte. En estos estados predomina el mismo sistema inmobiliario registral: el Sistema Torrens, aunque un siglo atrás el sistema era diferente. Se distinguía dos clases de propiedad: la propiedad de quien tenían un derecho que provenía de la Corona, y que suponía por ello una situación inatacable,

la propiedad de quienes habían adquirido de otra persona por testamento, sucesión intestada, compraventa, donación y otros supuestos. Esta segunda propiedad era más insegura, pues podían darse casos en los que el bien transmitido no perteneciera al transmitente (por ejemplo, supuestos de cargas ocultas).

---

<sup>60</sup> Estudios de derecho comparado, aedire, universidad de alicante, el sistema registral francés, alicante, 2002, <http://www.ua.es/aedire/estudios1004.htm>, 20/6/2001

Pero este sistema no convencía al diputado Robert Richard Torrens, por lo que propuso que los adquirentes de una finca tuvieran su derecho proveniente del Estado, de manera que su titularidad estuviera en idénticas condiciones de inatacabilidad que la concedida a los titulares ex novo, consiguiendo así, según m<sup>a</sup>.r.valpuesta Fernández, el sistema más perfecto de publicidad inmobiliaria Registral.

#### Concepto y Objetivos:

El Registro General es una oficina estatal dependiente del Departamento de Justicia y Seguridad Ciudadana (Department of Justice & Community Safety, ACT Government), establecida bajo Registrar-General Act 1993. Uno de los objetivos más importantes es proporcionar un servicio de alta calidad, en tiempo y forma, de todo lo relativo a los títulos de propiedad, aunque también se encarga de registrar nacimientos, defunciones y matrimonios. Esta oficina recibe, inscribe y proporciona el acceso a los títulos registrales y las transacciones correspondientes en virtud de Land Titles Act 1925, Land Titles (Unit Titles) Act 1970 y Districts Act 1966. También inscribe los poderes notariales bajo las disposiciones de Registration of Deeds Act 1957. El término "registro" incluye folios manuales y digitales; instrumentos y planos.

#### Contenido de Sistema Registral Australiano:

Hay que partir de la idea de considerar al Estado como propietario de todas las tierras del país; no se habla de propiedad sino de tenencias, ya que la Corona es dueña de todos los inmuebles de Australia. Por ello, no se habla tampoco de títulos sino de certificados de título. Este sistema se aplica a inmuebles sobre los que ya se ha obtenido su inscripción inicial o inmatriculación, de forma que la delimitación, medición y comprobación de la existencia de la finca son previas a la inscripción.

Para inmatricular una finca hay que presentar en el Registro el título que demuestra que es propietario, adjuntando además un plano de la misma. El art. 48 de la Real Property Act 1886 establece que si el título coincide con el plano de la

finca, se inscribirá por duplicado un Certificado de Titularidad; un ejemplar se archiva en el Registro, y otro se entrega al propietario, con el fin de que pueda usarlo posteriormente cuando pretenda inscribir otra clase de documento, ya que contiene la historia de la finca, con su número y registro particular. El procedimiento de ingreso de la finca en el Registro es bastante riguroso, ya que se comprueban minuciosamente los datos físicos del inmueble y su titularidad jurídica, para unificarlos en un título que se depositará en la oficina correspondiente. Este certificado tiene una función probatoria, consignándose en él todos los cambios que se produzcan, además de mencionar todos los derechos reales que gravan el fundo y de incluir un plano de éste comprobado por los topógrafos oficiales.

#### El Catastro:

No existe en realidad el Catastro como se entiende en otros países, ya que está en la misma oficina que el Registro. Sin embargo, no hay que olvidar que de los límites de la finca se encarga la oficina del Catastro perfectamente fusionada con el Registro de la Propiedad. Para ver su regulación acudiremos al art. 52e de la Sección 5 de la Ley de la Propiedad de 1886, el cual establece que "adonde el topógrafo general haya presentado un plano delimitando los límites de las porciones de la finca, [...], el Registrador General debe examinar el plano y, si es correcto, aceptarlo para inscribirlo en el Registro de los Títulos de Propiedad". Asimismo, el párrafo 4 del mismo artículo dice que "si el Registrador General encuentra un error en un plano correspondiente a una finca, puede con la aprobación del topógrafo general, rectificar el plano con el fin de corregir el error". Por último, el párrafo 5 considera que tan pronto como se pueda, tras aceptar el plano, el Registrador General debe corregir todo título de propiedad que sea incoherente con el límite delimitado en el plano.

#### Relaciones Catastro-Registro:

Ya hemos dicho anteriormente que el Registro y el Catastro están perfectamente relacionados, tanto que están unidos en una misma oficina. Ambas instituciones

están fusionadas, la concordancia del Registro con la realidad física en cuanto a las fincas acceden al Registro es perfecta.<sup>61</sup>

### 3.5.6 El sistema Registral Italiano:

#### Orígenes:

El sistema de publicidad inmobiliaria italiano se ajusta plenamente al que puede denominarse modelo latino, diseñado por la ley francesa del 11 Brumario (Ley de 2 de Noviembre de 1789).

#### Concepto y Objetivos:

Los Registros Inmobiliarios en Italia cumplen una función doble: por una parte tienen encomendado colaborar con el tráfico de bienes inmuebles proporcionando un medio de publicidad inmobiliaria, y, por otra, son los encargados de percibir el Impuesto de Registros, que grava las transmisiones de bienes y derechos reales. Esta doble función de los Registros ha sido duramente criticada por la doctrina; así Anna María Bianco considera que el ejercicio de la función fiscal redundante, muy a menudo, en detrimento de la función civil. El sistema de publicidad inmobiliaria se trata, debido a su carácter latino, de un sistema basado en la transcripción del título y no en la inscripción de derechos. El negocio jurídico existe independientemente de su inscripción en el Registro, y la transcripción del título sirve únicamente para darlo a conocer a terceros y dar la protección registral al título inscrito (la transcripción no afecta a su validez ni supone una garantía de ésta última). La única inscripción que tiene efecto constitutivo es la de la hipoteca, lo cual es lógico si se tiene en cuenta que supone la creación de un derecho de prelación frente a terceros, lo cual no podría alcanzarse sin publicidad.

#### Contenido de Sistema Registral Italiano:

La información registral se haya contenida en “registros” (el equivalente de los “libros” utilizados en el sistema español. Estos registros son de diversas clases: en

---

<sup>61</sup> Estudios de derecho comparado, aedire, universidad de alicante, el sistema registral australiano, alicante, 2002, <http://www.ua.es/aedire/estudios1002.htm>, 20/6/2001



primer lugar, un “registro general de orden”, de carácter obligatorio, en el que deben de anotarse diariamente los títulos presentados; éste resulta esencial para determinar el orden de prioridad en la protección registral de actos que accedan al Registro en una misma fecha. También cabe señalar los “registros particulares” en los que constan las diversas operaciones registrales de acuerdo con su naturaleza; aquí incluimos el registro de transcripciones, el registro de inscripciones y, un tercer registro donde se llevan a cabo las anotaciones. Anteriormente al proceso de informatización, iniciado hace unos años (y teniendo en cuenta que el sistema italiano constituyó el único ejemplo en el que el sistema de folio personal ha perdurado hasta hace poco tiempo), se exigía la existencia de otros libros que carecían de la importancia formal de los anteriores, pero que resultaban esenciales para el funcionamiento de la institución (listas de apellidos y tabla alfabética de nombres). Sin embargo, con el mencionado proceso de informatización, esta distinción entre búsqueda por el nombre de las personas (folio personal) y el folio real pierde su sentido. Por ello, se llega a la conclusión que siempre se ha de tener presente la evolución que la informatización de los datos conlleva.

El Catastro:

Orígenes:

Hasta la unificación italiana en 1860 operaban en territorio italiano diversos catastros (25 regímenes diferentes). Esta variedad termina en 1886 con la Ley de 1 de Marzo del mismo año, número 3682 que establece un Catastro unificado. La anexión a Italia tras la I Guerra Mundial de territorios controlados hasta entonces por el Imperio Astro-húngaro vuelve a provocar una duplicidad de sistemas que ha pervivido hasta nuestras fechas.

Concepto y Objetivos de Catastro:

El sistema catastral italiano es de corte napoleónico, basado, claramente, en el modelo francés. Hemos de advertir que, aunque en Italia pervivan dos modelos catastrales distintos, la literatura sobre la materia habla siempre del Catastro

Italiano de forma genérica, para referirse al predominante en la mayor parte del país.

El Catastro tiene como objetivo , de acuerdo con el artículo 1 del Texto Refundido de la Legislación Sobre el Nuevo Catastro , R.D. de 8 de Octubre de 1931, n.1572, el Catastro tiene como objetivo: identificar las propiedades inmuebles y evidenciar las mutaciones de las mismas y , en segundo lugar, distribuir de modo justo el impuesto inmobiliario. Así, originariamente, se prevé que el Catastro no tenga sólo una finalidad fiscal, sino que también se le atribuye un objetivo de derecho civil, como medio para evidenciar la propiedad de inmuebles. Estos efectos civiles deberían haberse desarrollado en una legislación posterior, sin embargo ésta nunca fue adoptada, por lo que han quedado sin regular los posibles efectos jurídicos de la información catastral. Ante este silencio, la doctrina afirma que el valor jurídico de los datos catastrales se manifiesta esencialmente en su dimensión fiscal, aunque la Reforma de la legislación registral le confiere cierta importancia, en este ámbito, a los datos catastrales. También tiene un papel importante en la cartografía a gran escala ya que la Ley de 2 de Febrero de 1960 n. 68, lo define como órgano cartográfico del Estado junto con el instituto cartográfico militar. Puede afirmarse, en síntesis, que la función del Catastro sigue siendo principalmente fiscal.

Evidentemente, en los territorios que mantienen el régimen germánico el orden de prioridades cambia y en los mismos el Catastro cumple un papel primordial para el buen funcionamiento de las instituciones registrales.

Contenido de Catastro:

La información contenida en el Catastro se divide en dos partes: una gráfica y otra textual. La información catastral gráfica se halla plasmada en hojas de formato 70x100 cm., aunque existen otros antiguos de menor dimensión. Para la elaboración de la cartografía catastral se utilizó en un principio la proyección Cassini-Soldner, aunque posteriormente desde 1955 se adoptó el sistema de representación Gauss-Boaga. En la actualidad, pese a que predomina este último todavía coexisten ambos. La triangulación catastral se apoya en los vértices

trigonométricos de I, II y III orden del Instituto Geográfico Militar Italiano, pero la red de IV orden fue desarrollada por el propio catastro y se le añadió un sistema de puntos de referencia con una triangulación mucho más tupida de puntos comprobados llamados “fiduciali”. El mapa se realiza generalmente a escala 1:2000 aunque también hay cuadros de unión a 1:25000. La información contenida es generalmente de carácter planimétrico aunque la legislación actual permite también datos altimétricos; así la información contenida es la siguiente: Límites administrativos. . Límites de las parcelas. Cursos de aguas y masas. Viario y construcciones. . Curvas de nivel por puntos. Puntos trigonométricos. Áreas sujetas a servidumbres militares, forestales. Planos de proyectos de cada edificación (Catastro Urbano) La información documental del Catastro viene distribuida en ficheros de tres tipos: de parcelas, de partidas y de poseedores. - Ficheros de Parcelas: Constituidas por un conjunto de fichas ordenadas por municipios. Son el documento más importante desde el punto de vista del inventario de bienes. Contiene la superficie catastral, el uso y calidad, las deducciones, las rentas dominicales calculadas, el número de partida (partita) y otro tipo de anotaciones.

Fichero de partidas: Es un fichero según titularidades que se ordenan atendiendo al concepto de “partita” y que sirven para designar un conjunto de parcelas que tienen igual titular o titulares. Las partidas pueden ser ordinarias o especiales, subdividiéndose, a su vez, estas últimas en partidas de áreas urbanas y mixtas, accesorios comunes a los entes rurales y a los urbanos, áreas de construcción rurales o urbanas divididas en elementos subalternos, aguas exentas de valoración y viario público. En cada ficha se hace constar un encabezamiento con el número de partida y página; un primer cuadro con los titulares de los inmuebles, un segundo cuadro con la relación de las parcelas atribuidas a la partida y un tercer cuadro con los datos que permiten conocer la partida. - Ficheros de Poseedores: Se trata de un listado de todas las personas, físicas o jurídicas, y las partidas en las que figuran. El Catastro urbano se organiza prácticamente de forma idéntica girando en torno a un fichero de partidas como archivo básico. Actualmente estos ficheros se han informatizado, incluso la búsqueda topográfica

que hace posible la recuperación del plano mediante trazador gráfico. La fiscalidad inmobiliaria se manifiesta a través del Impuesto sobre las rentas inmobiliarias, para determinar la renta catastral se procede a la calificación del terreno, así una cuestión importante es la consideración de los edificios a efectos de su inclusión en el censo de terrenos o en el censo urbano. Tendrán la consideración de edificios rurales los destinados al trabajo de la tierra, albergue de animales, conservación de productos agropecuarios y a la custodia y conservación de las máquinas, siempre que reúnan estos requisitos se consideran parte del terreno a efectos fiscales. En el catastro urbano se establecen categorías según el destino del inmueble: Uso residencial u oficinas, Usos institucionales, Comercios y locales y recintos no incluidos como instalaciones fabriles. También en las fincas urbanas se establecen unas unidades de cabida más difíciles de establecer que en los terrenos rústicos atendiendo a las piezas útiles, cuadrados útiles y a los metros cúbicos. Así todos estos datos tienen a efectos de la aplicación de este Impuesto como de otros que gravan las transmisiones destacada importancia.

#### Relaciones Registro-Catastro:

Para estudiar las relaciones Registro – Catastro hay que conocer previamente dos datos: 1) La aprobación de la Ley de 27 de Febrero de 1985, n.52, y sus consecuencias posteriores. Con la informatización del Registro, a partir de la mencionada ley, la hasta entonces inexistente relación entre el Registro y el Catastro ha comenzado a apreciarse, esto encuentra su reflejo en que desde entonces se exige que en las solicitudes de transcripción de un acto o de inscripción de una hipoteca se hagan constar los datos catastrales de los inmuebles .Dado que estas solicitudes han de ser remitidas por los notarios, y que éstos han de notificar además al Catastro cuándo se producen las transmisiones de titularidad, se está en vías de lograr una coordinación entre ambas instituciones. Si a esto unimos que las dos comparten una finalidad fiscal, que dependen de un mismo Ministerio y que la introducción de sistemas informáticos, tanto en el Registro como en el Catastro, va a facilitar la comunicación de datos, todo ello irá permitiendo una cierta ligazón entre las mismas. 2) Los regímenes

especiales de las regiones del Norte (Friuli-Venezia Giulia y Trentino-Alto Adige). Una consideración especial merecen las dos regiones anteriormente citadas, las cuales se rigen por un sistema basado en los principios del Derecho Germánico (ello es consecuencia de la relativamente reciente anexión a Italia de estos territorios). Se basa en un sistema cuya inscripción en el Registro tiene carácter constitutivo. Así, a diferencia del resto de Italia, el registrador (Giugice Tavolare) tiene competencias judiciales. Estos rasgos del sistema germánico se ven reflejados en características típicas de éste, como es el hecho de la importancia de la identificación de fincas y la buena coordinación Catastro-Registro. Algunos autores defienden la conveniencia de acercar ambos sistemas, es decir, el sistema predominante y el de las regiones del Norte. Así Guido Falqui, pese a reconocer la dificultad fundamentalmente por los requisitos de exactitud que requiere el sistema tabular, piensa en la posibilidad de un acercamiento paulatino que unifique ambos sistemas en la medida de lo posible.<sup>62</sup>

### 3.6 Definición de Catastro Aplicada en Guatemala:

Definición:

Define el Catastro “como el inventario técnico para la obtención y mantenimiento de la información territorial y legal, representando en forma gráfica y descriptiva los predios del territorio nacional”. Dicha información, que es susceptible de ser complementada con otras de diversa índole, se socializará al Centro Nacional de Información (Registro – Catastro), para ser utilizada para usos multifinalitarios.<sup>63</sup>

Dada la naturaleza del objetivo de la Ley del Registro de información Catastral, principalmente lo referente a la administración y control de tierras en la República de Guatemala; se han identificado una serie de vinculaciones con otras instituciones u organismos que ejercen una acción conjuntamente para el alcance de dichos objetivos, las relaciones de coordinación y ayuda dentro del proceso

---

<sup>62</sup> Estudios de derecho comparado, aedire, universidad de alicante, el sistema registral italiano, alicante, 2002, <http://www.ua.es/aedire/estudios1006.htm>, 20/6/2001

<sup>63</sup> Molina Rivas Lisbeth Aimé, impacto social del proceso de catastro en el marco del cumplimiento del acuerdo aspectos socioeconómicos y situación agraria, Guatemala, 2007, tesis de trabajadora social, universidad Rafael Landívar, pág. 25

catastral, han sido normadas por convenios de apoyo interinstitucional, en la cual establece las responsabilidades y las funciones a realizar.

El Registro Catastral en Guatemala cuenta con un Consejo Directivo que funge como órgano rector de la política catastral, actualmente el ingeniero agrónomo José Manuel Álvarez Girón es el Director Ejecutivo Nacional de Registro Catastral, quien fue electo por el Consejo Directivo quienes son el máximo órgano de autoridad y tienen por mandato del Decreto Ley 41-2005, la convocatoria y elección del Director de Registro Catastral.

La Constitución Política de la República de Guatemala, establece como garantías del Estado, la seguridad, la justicia, la paz y el desarrollo integral de la persona, sin embargo, hasta la firma de los Acuerdos de Paz en el año 1996, principalmente en uno de los aspectos fundamentales del aspecto sobre asuntos socioeconómicos el gobierno adquirió el compromiso de hacer cambios en la legislación para crear un sistema de Registro y Catastro de tierras, en la República de Guatemala

## CAPITULO IV

### LEYES EXISTENTES

#### 4.1 Leyes Existentes para Modificar la Primera Inscripción de Dominio:

Actualmente el Código Civil decreto Ley número 106, contempla que para modificar una inscripción de dominio es necesario tener una resolución firme que ordene la modificación o enmienda de la primera inscripción. También cuando las personas que dieron origen a la primera inscripción de dominio comparezcan solicitando la modificación, ampliación o enmienda, por haberse cometido error u omisión en la escritura pública que le dio origen. También se conoce un caso especial reciente, la consignación de la ubicación o dirección del inmueble entendiéndose por dirección del inmueble la dirección catastral municipal que le ha sido asignada al inmueble.

Existe también el Decreto Ley 125-83 que permite la modificación de la inscripción de dominio en lo referente al área de las fincas. Pero es en un caso especial, puesto que se refiere la ley a inmuebles urbanos y que tengan área física menor al área registrada. No existen otras normativas legales que permita la modificación de la primera inscripción de dominio. Por eso con este trabajo de investigación pretendo, así como ocurrió con el Decreto Ley 125-83, que exista una normativa que permita modificar la primera inscripción de dominio en razón del nombre de los colindantes, los cuales es muy común que varíen constantemente o bien que por el transcurso del tiempo hayan fallecido, o bien son personas ausentes a las que no conocen los vecinos.

#### 4.2 Propuesta de Proyecto de Ley que se Necesita Para Modificar la Primera Inscripción de Dominio.

Como este es un trabajo de investigación, puedo presentar una propuesta de proyecto al respecto, pero que evidentemente no tiene la perfección exacta de lo que pudiere en un momento determinado necesitarse para una modificación de la primera inscripción de dominio por colindantes, sin embargo como un desafío, puedo indicar que a mi criterio, podría sustentarse un proyecto de la manera siguiente:

PROPUESTA DE PROYECTO DE LEY NÚMERO 2016  
DECRETO NUMERO 20-16  
EL CONGRESO DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA

CONSIDERANDO:

Que existen bienes inmuebles de carácter urbano y rustico que, por diversas causas, figuran inscritos en el Registro de la Propiedad, con colindantes antiguos, fallecidos, ausentes o desconocidos, discrepancias que se hace necesario corregir, mediante un procedimiento más ágil que al mismo tiempo, garantice los derechos de los propietarios, de terceros y los propios intereses del Estado.

CONSIDERANDO:

Que los procedimientos legales que en la actualidad existen, no se aplican para resolver los problemas a que se refiere el considerando anterior, resultando onerosos para los interesados, y dispendiosos en cuanto a su tramitación, por la diversidad de dependencias judiciales que tienen injerencia en ellos, lo que es conveniente solucionar, para cuyo propósito es procedente dictar en ese sentido, la respectiva disposición legal.

POR TANTO,

En el ejercicio de las facultades que le confiere el Artículo: 174, y 177 de la Constitución Política de la República de Guatemala, se:

DECRETA:

LEY DE MODIFICACION DE PRIMERA INSCRIPCION DE DOMINIO DE  
COLINDANTES.

ARTÍCULO 1.- Objeto de la ley. Los propietarios de bienes inmuebles urbanos o rústicos registrados, cuyos colindantes antiguos se encuentran ausentes, fallecidos, desconocidos o no existen, podrán solicitar ante notario o ante Juez



competente, la actualización de tales colindantes, en la forma y de acuerdo con el procedimiento establecido en la presente Ley, para actualizar la información de su finca.

ARTÍCULO 2.- Consentimiento unánime. Para que la actualización de colindantes de un bien inmueble urbano o rustico, en caso de existir copropiedad, pueda tramitarse en la vía notarial, para el efecto se requiere el consentimiento unánime de todos los interesados.

Si alguno de los interesados, en cualquier momento de la tramitación, manifestare oposición, el notario se abstendrá de seguir conociendo y dejando constancia en el expediente, remitirá lo actuado a al Juez de Primera Instancia Civil de su jurisdicción. En estos casos, el notario tendrá derecho a percibir los honorarios que se hayan pactado, o los que dispongan el respectivo Arancel.

ARTÍCULO 3.- Autoridad Municipal. Para los efectos de la aplicación de la presente ley, la autoridad municipal que intervendrá en el trámite del expediente, será la Oficina de Catastro de la Municipalidad del lugar en donde se encuentre ubicada la finca objeto de modificación, y para el efecto, inicialmente se le dará audiencia por el término de quince días, para que informe sobre la realidad de la finca objeto de la modificación, en relación con el nombre del propietario, ubicación de la finca, registro Catastral, colindantes antiguos y actuales, y demás especificaciones que considere conveniente para la seguridad jurídica del trámite.

ARTÍCULO 4.- Actuaciones y resoluciones. Todas las actuaciones se harán constar en acta notarial, salvo las resoluciones que serán de redacción discrecional, pero deben contener lo siguiente:

- a) Dirección de la oficina del notario;
- b) Lugar y fecha;
- c) La disposición razonada que se dicte, la firma y el sello del notario.

Los avisos o publicaciones, deberán llevar la dirección de la oficina del notario.

En caso que el trámite sea judicial, será en la vía voluntaria, llenado para el efecto los requisitos que para el efecto determinan los artículos 61 y 106 del Decreto Ley 107.

ARTÍCULO 5.- Opción al trámite. Los interesados tendrán opción a acogerse al trámite notarial o al trámite Judicial del expediente, según sus intereses.

En todo caso, no obstante haber iniciado el trámite notarial, el interesado en cualquier momento, puede disponer que el mismo se continúe en forma judicial y viceversa. En el caso que el interesado decida proseguir el trámite en forma judicial, el notario, deberá enviar las actuaciones al juez de primera instancia civil de la jurisdicción en donde se ubica el inmueble.

ARTÍCULO 6.- Solicitud. El o los interesados, al requerir los servicios del notario para la iniciación del expediente, lo harán bajo juramento legal, debiendo aportar la siguiente información y documentos:

- a) Nombre exacto del o de los requirentes y sus datos de identificación personal;
- b) Dirección del inmueble, cuya actualización de sus colindantes se solicita.
- c) Nombre y dirección del ingeniero que levantará el plano completo del inmueble;
- y
- d) Certificación extendida por el Registro de la Propiedad Inmueble que corresponda en la que conste la primera y la última inscripciones de dominio del inmueble, donde conste los últimos colindantes descritos en la misma.

ARTÍCULO 7.- trámite. Recibida la solicitud, el notario dictará resolución mandando: Levantar plano completo de la finca objeto de actualización de colindantes, para cuya finalidad, nombrará al experto propuesto por el solicitante, quien deberá ser ingeniero civil colegiado activo, profesional al que notificará el respectivo nombramiento para su aceptación, hecho que se hará constar en el expediente, por medio de razón, que firmarán el experto y el notario.

ARTÍCULO 8.- Informe. El experto deberá presentar, informe con firma legalizada por notario del levantamiento del plano del inmueble, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se le haya nombrado para el cargo respectivo, y a su informe, deberá adjuntar el plano del inmueble, en el que constan sus medidas y colindancias antiguas y actuales.

ARTÍCULO 9.- Notificación a colindantes. El interesado en la actualización, deberá consignar en su solicitud, el nombre y dirección exacta de los nuevos o actuales colindantes de su inmueble, para que el notario les notifique la gestión, entregándoles copias del acta de iniciación del expediente y del plano elaborado por el experto designado, advirtiéndoles que tiene derecho de oposición en caso exista razón o derecho para ello.

ARTÍCULO 10.- Publicaciones. En el caso de no poder cumplirse con los requisitos establecidos en el artículo anterior, en lo relativo a las notificaciones, el notario lo hará constar, pudiendo notificarse judicialmente también o en su defecto, poniendo razón en el expediente, se dispondrá la publicación de un edicto en el Diario Oficial y en otro de los de mayor circulación en el país. El edicto deberá contener:

- a) Nombre del solicitante;
- b) Objeto de las diligencias;
- c) colindantes antiguos que constan en el Registro de la Propiedad Inmueble, y los actuales;
- d) Números registrales y dirección exacta del inmueble, cuya actualización de colindantes se solicita;
- e) Citación a las personas que deseen oponerse al trámite, determinando la dirección de la oficina del notario o el juez.

ARTÍCULO 11.- Oposición. Si dentro de los ocho días siguientes a la fecha de la publicación del edicto, se presentaren oposiciones, el notario, con lo actuado, remitirá las diligencias al Juzgado de Primera Instancia Civil de la Jurisdicción del

inmueble, para que se resuelva la misma, por la vía de los incidentes. En la misma forma, procederá si la oposición se presentare dentro de los ocho días, después de efectuadas las notificaciones a que se refiere el Artículo 9 de esta ley.

Si la oposición se declarare sin lugar, el juez devolverá las actuaciones al notario, para que continúe el trámite.

Si la oposición fuere declarada con lugar, se ordenará archivar el expediente.

Si no se presentaren oposiciones, dentro del plazo indicado, el notario lo hará constar en las diligencias.

ARTÍCULO 12.- Audiencia a la Procuraduría General de la Nación. En todos los casos de actualización de colindantes de inmuebles urbanos y rústicos, se dará audiencia a la Procuraduría General de la Nación, institución que deberá evacuarla, dentro del término de diez días, y con o sin su dictamen, se aprobarán o improbarán por parte del juez de los autos las Diligencias Voluntarias de Actualización de Colindantes; a través de la resolución que ponga fin al expediente.

ARTÍCULO 13.- Resolución. Si el trámite fue seguido en la vía voluntaria, llenados los requisitos anteriores, el notario dictará resolución, declarando con o sin lugar la actualización de colindantes, haciendo constar, en su caso, los que actualmente le correspondan al inmueble.

ARTÍCULO 14.- Testimonio e inscripción. Dictada la resolución a que se refiere el artículo anterior, el notario extenderá testimonio con duplicado, el cual deberá comprender la resolución, el informe del experto, la opinión favorable o no de la Procuraduría General de la Nación y el plano respectivo. Con base en el testimonio a que se refiere este artículo, el Registro de la Propiedad Inmueble, deberá efectuar las operaciones correspondientes a la actualización de colindantes.

ARTÍCULO 15.- Archivo del expediente. Al extender el testimonio, el notario pondrá razón en el expediente, indicando esa circunstancia, y dentro de los cuarenta y cinco días siguientes a esa fecha, lo remitirá al Archivo General de Protocolos, para su archivo. La omisión del envío de las diligencias, dentro del plazo indicado, hará incurrir al notario en una multa de Q.25.00, que le impondrá el Director del Archivo General de Protocolos.

ARTÍCULO 16.- Vigencia. La presente ley entrará en vigor a los quince días de su publicación en el Diario Oficial.

Congreso de la República de Guatemala, con sede en la ciudad de Guatemala, a los dos días del mes de septiembre de dos mil dieciséis.

Publíquese y cúmplase.

#### 4.3 Intervención Municipal en el Procedimiento:

Las municipalidades de todo el país tienen como deber intervenir en el ordenamiento territorial, en los asuntos catastrales y en la determinación real de la existencia de las fincas urbanas y rústicas del municipio, de tal suerte que en el proyecto de modificación de la primera inscripción de dominio por actualización de colindantes es importante contar con un dictamen técnico de la autoridad municipal que determine la existencia real de la finca, su propietario, su ubicación y en el caso concreto, sus colindantes antiguos para definir con ello una realidad y evitar el surgimiento de litigios que muchas veces surgen por haberse inscrito fincas de una manera empírica; con lo expresado se justifica que es importante la intervención municipal en el trámite, como ocurre en las diligencias voluntarias de titulación supletoria.

#### 4.4 Intervención de la Procuraduría General de la Nación en el Procedimiento:

Anteriormente teníamos la intervención del Ministerio Público, pero por la modernización de las leyes de Guatemala ahora en muchos casos la Procuraduría General de la Nación toma bajo su responsabilidad la intervención oficial del Estado en asuntos importantes. Con lo anterior puedo indicar que la intervención de la Procuraduría General de la Nación en el caso de la modificación de la primera inscripción de dominio, objeto de estudio, es importante por ser una institución que garantiza la legalidad de los trámites y su dictamen en un expediente tiene vital relevancia; ese dictamen tiene que ser vinculante, de tal manera que sin contar con un dictamen favorable, la autoridad o funcionario que conozca la modificación de la primera inscripción de dominio que nos ocupa, no podría dictar la resolución correspondiente.

Como consecuencia de lo anterior, puedo indicar que el trabajo medular de la Procuraduría General de la Nación será examinar y dar certeza jurídica que el trámite desarrollado en el expediente de modificación de la primera inscripción de dominio está bien hecho, es la institución que indicará que en el mismo se llenaron los requisitos legales y desde ese punto de vista es muy importante la intervención de esa institución.

#### 4.5 Costos de Modificación de Primera Inscripción de Dominio:

En relación con los costos de la modificación de la primera inscripción de dominio puedo expresar que son de dos tipos, primero el costo por honorarios que el interesado tenga que cubrir al contratar un profesional del derecho y un profesional de la ingeniería, costo que puede variar por que la contratación en Guatemala es libre por lo que este es un asunto privado entre el interesado y los profesionales que lo van auxiliar. Puede existir un costo municipal dependiendo de cada autoridad municipal por su autonomía.

El otro costo es el que se pagaría ante el Segundo Registro de la Propiedad este costo está tasado y para ello se cuenta con un arancel del propio Registro acuerdo gubernativo 325-2005 que asigna un costo de ciento sesenta quetzales por la inscripción de la modificación, por ser un asunto de valor indeterminado.

## CAPITULO V

### ANALISIS, PRESENTACION Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS:

El trabajo de campo ha sido practicado en encuestas giradas a veinticinco personas las cuales se realizaron a veinte notarios en ejercicio en la cabecera departamental de Quetzaltenango y así como al Registrador General del Segundo Registro de la Propiedad con sede en la ciudad de Quetzaltenango y 4 Registradores suplentes para así tener una información en cuanto a la falta del procedimiento legal para la actualización de colindantes de fincas rusticas y registradas por el transcurso del tiempo.

Los resultados son los siguientes:

En relación a la pregunta uno, los resultados fueron que un 80% de los notarios encuestados y funcionarios públicos dicen que existen problemas en vista de que las fincas registradas tienen colindancias antiguas y el 20% dice que no tienen problemas o desconocen de los problemas que esto pueda ocasionar

En relación a la pregunta dos, los resultados fueron que un 80% de los notarios encuestados y funcionarios públicos dicen que no conocen algún trámite específico que permita modificar la primera inscripción de dominio de una finca por tener colindancias antiguas, el 20% dicen que si existe un trámite sin indicar cuál es. En relación a la pregunta tres, los resultados fueron que el 100% de los notarios encuestados y funcionarios públicos dicen que conocen que si existen fincas registradas que aún tengan colindancias de 1890, lo cual es la totalidad de las personas encuestadas no teniendo así resultado en contra.

En relación a la pregunta cuatro, los resultados fueron que el 90% de los notarios encuestados y funcionarios públicos dicen que consideran necesario modificar la primera inscripción de dominio por tener colindantes de más de un siglo de existencia y el 10% no lo consideran necesario.

En relación a la pregunta cinco, los resultados fueron que un 80% de los notarios encuestados y funcionarios públicos dicen que no conocen cual es el procedimiento para modificar la primera inscripción de dominio, en relación a colindantes y el 20% dicen que si existe algún procedimiento sin indicar cual es.



En relación a la pregunta seis, los resultados fueron que un 82% de los notarios encuestados y funcionarios públicos dicen que no existe una ley que permita actualmente modificar la primera inscripción de dominio de una finca registrada en relación a colindantes antiguos y un 18% de los notarios dicen que si existe una ley sin indicar cual es.

En relación a la pregunta siete, los resultados fueron que un 75% de los notarios encuestados y funcionarios públicos dicen que la autoridad que debe conocer la modificación de la primera inscripción por tener colindantes antiguos es la instancia civil y el otro 15% dice que la autoridad que los debe de conocer es el Registrador de la Propiedad.

En relación a la pregunta ocho, los resultados fueron que un 80% de los notarios encuestados y funcionarios públicos dicen que es necesaria una ley específica para modificar los colindantes antiguos de una finca y el otro 20% dicen que no es necesaria la creación de la ley.

En relación a la pregunta nueve, los resultados fueron que un 90% de los notarios encuestados y funcionarios públicos dicen que consideran que el procedimiento para modificar los colindantes de una finca sería por la vía voluntaria mientras que el 10% dicen que no sería una esa vía.

En relación a la pregunta diez, los resultados fueron que un 60% de los notarios encuestados y funcionarios públicos dicen que consideran factible la vía voluntaria para modificar la colindancia de una finca, pudiendo ser por la vía notarial; mientras que el otro 40% dicen que consideran factible la vía judicial, para este tipo de tramite.

Por lo que se concluye señalando que es evidente que para desempeñar exitosamente la función notarial es necesario tener a la mano las herramientas legales para la solución de los problemas presentados por la falta de procedimiento para actualizar a los colindantes actuales de las fincas.

## CONCLUSIONES:

Después del trabajo de gabinete y de campo en relación con este trabajo de investigación se establecieron las siguientes conclusiones:

- a) En Guatemala existe un problema legal por la existencia de colindantes antiguos en la primera inscripción de dominio de las fincas registradas, por que éstos muchas veces ya han fallecido o se ignora su paradero, lo que provoca una crisis al momento de un litigio de amojonamiento o de cualquier otra naturaleza.
- b) En el Registro de la Propiedad no se cumple a cabalidad con la certeza jurídica en las fincas registradas si las colindancias son demasiado antiguas, por que se hace necesario que exista una objetividad plena sobre la existencia de las fincas y su delimitación.
- c) Se estableció que no existe en nuestro medio un mecanismo legal apropiado que tenga como objetivo la actualización de colindantes en la primera inscripción de dominio de las fincas registradas y de ahí la validez del presente trabajo de investigación.
- d) En la investigación desarrollada se pudo establecer que efectivamente existe una necesidad de crear un procedimiento efectivo de actualización de colindantes
- e) Se estableció como conclusión que el tramite puede ser judicial o extrajudicial siempre con la intervención de un ente fiscalizador en este caso la Procuraduría General de la Nación, para que dictamine sobre el cumplimiento de los requisitos
- f) Que el Congreso de la Republica emita la ley propuesta, para dar vida al aporte contenida en esta investigación.

## RECOMENDACIONES:

Del desarrollo del trabajo de investigación se puede apreciar que existen muchas opiniones favorables al tema y como consecuencia de ello, recomendaciones las cuales son las siguientes:

- a) Que para tener certeza y seguridad jurídica en las fincas inscritas en el Segundo Registro de la Propiedad deben ser actualizadas periódicamente.
- b) Que los propietarios de fincas registradas actualicen sus colindantes como mínimo cada 20 años.
- c) Es necesaria la creación de un mecanismo legal para lograr la actualización de las fincas, modificación de la primera inscripción de dominio de las mismas en razón de los colindantes
- d) Que el trámite sea en la vía voluntaria judicial o notarial para continuar con la política de desjudicializar los asuntos que pueden tramitarse a través de la jurisdicción voluntaria y así lograr mayor agilidad.
- e) Que las municipalidades intervengan de manera real y efectiva en la actualización de los colindantes, lo que va a provocar un control catastral apropiado de las propiedades.
- f) Este trabajo de investigación constituye un aporte puntual sobre el tema tratado por lo que es válido y merecedor de ser tomado en cuenta para impulsar una ley que permita solucionar el problema detectado

## REFERENCIAS:

### Bibliográficas:

- 1) Aguilar Guerra Vladimir, Derecho civil, Guatemala: Litografía Orión, 2007.
- 2) Brañas, Alfonso. Manual de derecho civil, Guatemala: Estudiantil Fénix, 2007,
- 3) Carral y de Teresa Luis. Derecho notarial y derecho registral, México: Porrúa, 2004.
- 4) Gómez Lara, Cipriano. Derecho procesal civil, México, D.F: Harla, 2008,
- 5) Grossi, Paolo. Historia del derecho de propiedad, Barcelona: Ariel, 1986.-
- 6) Puig Peña Federico. Compendio de derecho civil español, Pamplona: Aranzadi, 1972.

### Normativas:

- 1) Código Civil Guatemalteco Decreto Ley 106,
- 2) Ley orgánica de la Procuraduría General de la Nación Decreto 512 del Congreso de la Republica de Guatemala,
- 3) Reglamento del Registro de la Propiedad Acuerdo Gubernativo No. 30-2005
- 4) Código Municipal Decreto Ley 12-2012 del Congreso de la Republica de Guatemala,

### Otras:

- 1) Marín Pérez, Pascual. Título Introducción al derecho registral, Lugar, Editor, Año Madrid: Revista de derecho privado

Anexos:

Modelo de instrumento utilizado

Universidad Rafael Landívar

Campus Quetzaltenango

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Tesista: José Leopoldo Nájera Reyes



Encuesta a: \_\_\_\_\_

Fecha: \_\_\_\_\_

“Procedimiento legal para la actualización de colindantes de fincas rusticas y urbanas, por el transcurso del tiempo”

1. ¿Existen problemas actuales por que las colindancias antiguas es difícil localizarlas?
2. ¿Conoce usted algún trámite específico que permita modificar la primera inscripción de dominio de una finca por tener colindantes antiguos?
3. ¿Sabe usted si existen fincas registradas que aun tengan colindancias del año de 1890?



